

Uppdragsbeslut	2011-05-18
Samrådsbeslut	2011-05-18
Granskningsbeslut	2013-02-12
Antagande (KF)	2013-06-10
Laga kraft	2013-07-09

Detaljplan för SNICKERIET 12 m.fl. fastigheter

Centralorten, Oskarshamns kommun

"Handelsplats Snickeriet"

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i november 2012, reviderad i januari 2013
samt mars 2013

PLANBESKRIVNING



Flygfoto visande del av kvarteret Snickeriet och planområdets avgränsning markerad med ljusröd linje

Handlingar

Detaljplanen omfattar:
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
Rapport bullerutredning, bilaga till MKB
Miljötekniska markundersökningar

Detaljplanens syfte

Denna detaljplans huvudsyfte är att i kvarteret Snickeriets norra del tillskapa ett sammanhängande område för handelsetablering i enlighet med antagen handelsstrategi. I området ges också möjligheter att uppföra kontorslokaler samt hotell. För Snickeriet 13 gäller som tidigare område för bilservice.

Läge och areal

Planområdet är beläget sydost om mellersta trafikplatsen Europaväg 22. Avståndet till Oskarshamns centrum är cirka 1 km.



Planområdet, vy från nordväst

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar en area av cirka 7,6 ha. Området gränsar i norr till, och innefattar, cirkulationsplats Döderhultsvägen/Norra-Södra fabriksgatan, i öster till tennisanläggning och BRF Riksbyggen, i söder till, och innefattar, Förrådsgatan samt i väster till E22. Snickeriet 5 och 12 och Oskarshamn 3:2 ägs av Oskarshamns kommun. Övriga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	Planområdet är inte närmare berört i gällande översiktsplan, ÖP 2000, antagen av KF 2003-03-10.
Fördjupad översiktsplan	Under år 2013 beräknas en fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad vara antagen. Detta planområde avses i den fördjupade översiktsplanen huvudsakligen ha markanvändning för handel och kontor.
Gällande detaljplaner	Planområdet berör fem i dag gällande detaljplaner. För samtliga av dessa gäller att genomförandetiden gått ut. <ul style="list-style-type: none">a) A 2897 – fastställd 1957-10-10b) A 4586 – fastställd 1974-09-17 Anger industriändamål för planområdet.c) A 4837 – laga kraft 1988-10-31 Anger användningen natur för planområdets sydöstra hörn.d) A 4843 – laga kraft 1989-10-31 Anger industrigata för Förrådsgatan.e) A 4911 – laga kraft 1996-12-30 Detaljplanen anger industriändamål för södra delen och bilservice för den norra delen.
Väglagen	För väg E22 råder enligt § 47 Väglagen byggnadsförbud intill ett avstånd av minst 50 meter från vägområdet. Dock kan parkeringsplatser tillåtas på närmare avstånd. För avfartsramp gäller 30 meter till närmaste byggnad. För riksväg 37/47 råder byggnadsförbud intill ett avstånd av minst 30 meter från vägområdet.
Handelsutredning	En utredning som behandlar nuvarande och framtida handel i tätorten Oskarshamn har tagits fram och antogs av fullmäktige 2009-09-14. Utredningen resulterade i en handelsstrategi som bland annat syftar till att stärka det centrala handelsstråket mellan centrum och mellersta trafikplatsen.
Lokaliseringsutredningar	Denna detaljplan följer handelsutredningens intentioner om framtida handelsplatslägen. Enligt handelsstrategin bör volymhandelsetableringar förläggas längs med Åsavägen. Oskarshamns kommun äger dock i dag ingen mark längs Åsavägen för planläggning för handelsändamål.

Området runt trafikplatsen Åsavägen/södra trafikplatsen E22 har diskuterats. Det området kommer i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) som är under framtagande reserveras i första hand för industriändamål.

Lokaliseringsläge för handel nordväst mellersta trafikplatsen E22 (gamla avfallsdeponin Fredriksberg) har utretts och en detaljplan är för närvarande under upprättande för området. Väster om norra trafikplatsen E 22 är inte lämpligt som etableringsområde på grund av befintlig kraftledning samt begränsningar enligt gällande översiktsplan.

En detaljplan för handelsändamål vid Norrtorn har tagits fram för området sydost om norra trafikplatsen. Den detaljplanen följer dock inte handelsutredningens intentioner om framtida handelsplatsläge. Därför har planen inte prövats för antagande i kommunfullmäktige.

Gällande arrenden

Inom planområdet finns tre arrenden samt ett på korttidsarrende. Nedan beskrivs arrendena samt förslag på åtgärder.

1. Avtal om anläggningsarrende på Snickeriet 5, arrendator 3G Infrastructure Services AB (mobilmast med bod).

Vid markförsäljning övergår arrendeavtalet från kommunen till den nye ägaren.

2. Nyttjanderättsupplåtelse på Snickeriet 5, nyttjanderättshavare AB Svenska Shell (reklamskylt Shell/Mc Donald´s/Oskarshamns kommun). Vid markförsäljning övergår upplåtelseavtalet från kommunen till den nye ägaren.

3. Arrendeavtal, lägenhetsarrende på Snickeriet 12, arrendator Navio AB. Arrendet avser cirka 100 kvm för biluppställningsplats. Arrendeområdet föreslås i detaljplanen läggas till Snickeriet 13, därmed upphör detsamma.

4. Korttidsarrende, parkering för Mc Donald´s på Snickeriet 12. Arrendeområdet föreslås i detaljplanen läggas till Snickeriet 13, därmed upphör detsamma.

Pågående markanvändning

Pågående markanvändning inom planområdet är till huvuddelen industriverksamhet. Tekniska förvaltningen har sin verksamhet på Snickeriet 5 och 12. På Snickeriet 13 är pågående markanvändning mark för bilservice. I detta begrepp ingår även vägre Restaurang och motell.

Ett genomförande av planen innebär i första hand en flyttning av Tekniska förvaltningen och att två privata industritomter

planläggs för handels – och kontorsändamål.

Planförfarande	Denna detaljplan upprättas med normalt planförfarande. Då planen kommer att följa den kommande fördjupade översiktsplanens intentioner har samhällsbyggnadskontoret bedömt att planprogram inte är behövligt.
Riksintressen	Planområdet omfattar i den norra delen riksväg 37/47, vilken är av riksintresse då vägen är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik. Planen gränsar till E22, vilken är utpekad som riksintresse då den ingår i det nationella stamvägnätet.
Strandskydd	Inget strandskydd berörs.
Behovsbedömning	En behovsbedömning har upprättats (daterad maj 2012) för att utreda om planens genomförande skulle kunna medföra en betydande miljöpåverkan. I bedömningen konstateras att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med MKB-förordningens tredje och fjärde bilaga. Detta innebär att en separat miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas och bifogas till planhandlingarna. Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen är köpcentrum upptaget som en anläggning som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
Miljöbedömning/ Miljökonsekvens- beskrivning	En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen har upprättats och biläggs detta planförslag. Följande miljöeffektområden har ansetts betyda mest och kunna medföra en betydande miljöpåverkan: Trafik och trafikintensitet, buller från vägtrafik, förorenad mark samt riksintresse för E22 och Rv 37/47. Resultatet av MKB:n sammanfattas under rubriken ”Konsekvenser av planens genomförande” nedan.
Miljö kvalitetsnormer	Planområdet är beläget söder om Döderhultsbäcken för vilken Vattenmyndigheten för Södra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om miljö kvalitetsnormer, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för vatten. I Döderhultsbäcken finns betydande miljöproblem, främst övergödning, miljögifter och kontinuitetsförändringar. För Döderhultsbäcken har den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten klassificerats som otillfredsställande ekologisk status. Kvalitetskraven är god ekologisk status år 2021. Den kemiska statusen klassas som god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet för bäcken är god kemisk ytvattenstatus år 2015.

Miljö och hälsa
Historik

Oskarshamns snickeri- och leksaksfabrik flyttades från inre hamnen till nuvarande kvarteret Snickeriets norra del på 1910-talet.

På 1920-talet bildades bolaget Oskarshamns Gödningsfabrik AB, vilket hade hand om latrin och sophämtning i staden. Bolaget hade sin avfallsdeponi i samma område som snickerifabriken. Platsen användes sedan som stadens deponi fram till 1958. Då flyttades verksamheten cirka 500 meter nordväst till Döderhultsdalen.

Flygfoto från 1957, alltså året man flyttade till annan plats, visar att de centrala delarna av deponin låg där Hyvelgatan nu är belägen. Deponin syns som en gråvit yta mellan byggnaderna i fotots nedre del mellan befintliga byggnader.



Flygfoto från 1957, huvudelen av deponin kan ses i bilden inom nuvarande fastigheterna Snickeriet 2 och 12

Miljötekniska markundersökningar	Miljötekniska markundersökningar har utförts inom Snickeriet 2,3,5 och 12 för att identifiera miljö- och hälsorisker utifrån föroreningsituationen i området och bifogas planhandlingarna.
För barns bästa	Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 skall ”alla barn och unga ha rätt att leva och utvecklas i ett säkert och tryggt Oskarshamn”. Som en del i att uppnå detta har en checklista utformats som ska genomarbetas i samband med planärenden. Planens genomförande betyder att Oskarshamns barn och deras föräldrar får nära till ett ökat utbud av både sällanköps- och dagligvaror samt att en ny mötesplats kan tillskapas. Kollektivtrafiken kan eventuellt behöva byggas ut om planen genomförs, vilket är positivt för närboende till planområdet. Dessutom avses området få goda kommunikationsmöjligheter och höjd trafiksäkerhet vad det gäller gator samt gång- och cykelvägar. En konsekvens är också en ökad trafik till/från planområdet . Dock försvinner till stora delar nuvarande tunga trafik till området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark ,vegetation och topografi

Planområdet utgörs av redan ianspråktagen mark för industriändamål, Tekniska förvaltningens verksamhet samt bilservice. I huvudsak all mark inom området består av hårdgjorda ytor.

Delar av planområdet har relativt stora höjdskillnader. Till exempel är Tekniska förvaltningens kontorsbyggnad byggd i souterrängutförande med huvudingång från Södra fabriksgatan i öster och med bottenvåningen i höjd med markytan i väster.

Inom Förrådsgatans öst-västliga del kan vid kraftig nederbörd samlas vatten i lågdelen, i korsningen med Hyvelgatan.

Det är mycket sparsamt med vegetation inom kvarteret Snickeriets norra del. Endast enstaka lövträd förekommer i spridd form. Några gräsytor är utlagda runt parkeringsplatser och vid byggnader. Mellan Södra fabriksgatan och Riksbyggens fastigheter finns ett större och sammanhängande naturområde som i den södra delen består av större tallar och i den norra delen av lövträd. Längs med GC-vägen väster om Södra fabriksgatan växer större träd i form av tall, rönn, körsbär och björk.

Utanför planområdet mot E22 växer ett större och sammanhängande stråk av tallar.

<i>Planens riktlinjer</i>	<p>Planförslaget innebär en omvandling av området från industriområde till område för handel och kontor. Planens genomförande kräver en analys för optimal höjdsättning av marken inom planområdet. En höjdmätning har skett i samband med framtagande av grundkartan för planen. Detta material ska användas i den vidare projekteringen. Miljötekniska markundersökningar har utförts och bifogas planhandlingarna. Med dessa som riktlinjer avses erforderlig sanering i området utföras. Vid en exploatering av området till handel och kontor kan ytterligare vegetation och träd tillföras området vilket skulle ge ett trevligare stadsrum. Det sammanhängande naturområdet mellan Södra fabrikgatan och Riksbyggens fastigheter skyddas i planen med planbestämmelse NATUR.</p>
Geotekniska förhållanden	Geoteknisk undersökning är ej utförd, detta åligger exploitören innan bygglov ges.
<i>Planens riktlinjer</i>	Byggnader skall grundläggas med hänsyn till markens beskaffenhet.
Radon	Enligt SGU:s kartering av markradon så finns det en förhöjd risk för markradon i planområdets norra och västra delar. I planområdets sydöstra del är risken för markradon normal.
<i>Planens riktlinjer</i>	Enligt Boverkets byggregler gäller gränsvärdet 200 Bq/m ² för nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt. Oavsett om byggnader används som arbetsplats eller bostäder ska ventilationssystemet dimensioneras för att klara detta krav. Samhällsbyggnadskontoret har utfört en översiktlig mätning med scintillometer i planområdet. Mätningarna visar något förhöjda värden av gammastrålning vilket kan indikera på en höjd radonrisk. En bestämmelse införs på plankartan att byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande.
Förorenad mark	Inom planområdet fanns en avfallsdeponi för Oskarshamns stad från 1920-talet fram till 1958. Bygg- och industriavfall har deponerats på området. Anläggningen ersattes sedan med Fredriksbergs avfallsanläggning i Döderhultsdalen. 1978 ersattes den anläggningen med Storskogens avfallsanläggning vilken är i drift i dag. Se i övrigt miljötekniska markundersökningar till detta planförslag (huvudstudierapport Snickeriet).

Planens riktlinjer

För att byggnader ska kunna placeras inom området behöver området marksaneras, fyllas upp eller annan teknisk åtgärd. Vilken åtgärd som ska vidtas redovisas i huvudstudierapport miljötekniska markundersökningar till detta detaljplaneförslag. Målet är att riktvärdet för mindre känslig markanvändning ska uppnås.

På plankartan finns en bestämmelse om avhjälpan av markförorening: *Marklov eller bygglov får inte ges för ändrad markanvändning inom med **HK** betecknat område förrän sanering av mark utförts enligt tillsynsmyndighetens beslut och enligt PBL 4 kap. 14 § och Miljöbalken kap. 10.*

Med anledning av markens föroreningsgrad inom planområdet införs en bestämmelse på plankartan att endast källarlösa hus är tillåtna.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetet har det funnits tre stycken fornlämningar inom planområdet. Dessa har dokumenterats och tagits bort. Det finns därmed i dag inga kända fornlämningar inom planområdet.

Planens riktlinjer

Vid påträffande av intressanta objekt ska behörig expertis rådfrågas och en ansökan om tillstånd för exploatering ställas till Länsstyrelsen i Kalmar, Kulturmiljöfunktionen, som fattar beslut i ärendet och avgör vilka eventuella fortsatta arkeologiska insatser som krävs. Anmälningsplikt råder enligt Kulturminneslagen om fornlämningar påträffas inom området.

Bebyggelseområden
Bostäder

Inga bostäder är belägna inom planområdet. Närmaste bostäder finns i kvarteren Rödhaken 1 och 2 (BRF Riksbyggen Oskarshamnshus nr 1) öster om planområdet.

Planens riktlinjer

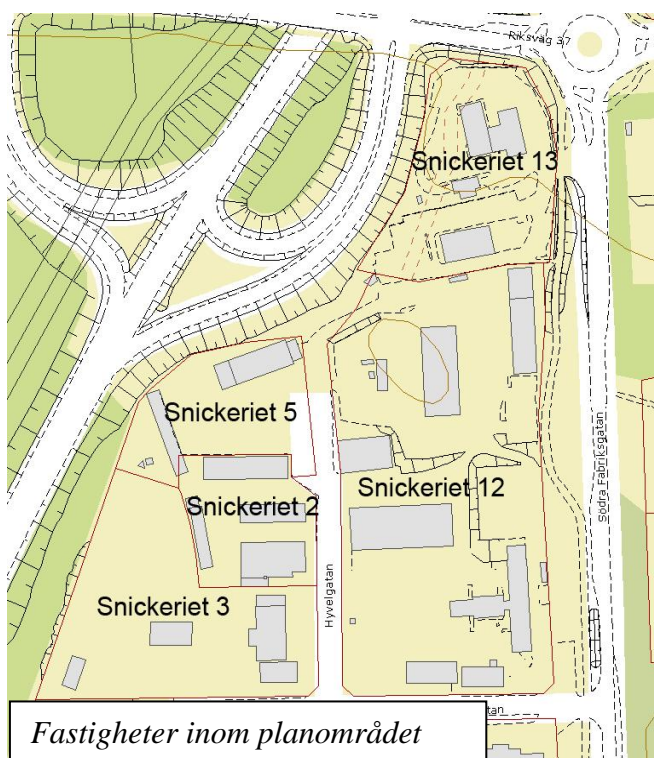
Inga bostäder planeras inom planområdet.

Verksamheter

I dag gällande markanvändning inom planområdet är mark för industri respektive bilservice.

I tabellen nedan redovisas de verksamheter som finns inom området samt area.

Fastighet (area)	Verksamhets utövare	Verksamhet	Verksamhet enl. detta planförslag
Snickeriet 2 (3779 m ²)	OH-elektronik	Industri	Handel och kontor
Snickeriet 3 (9308 m ²)	SKANSKA	Industri	Handel och kontor
Snickeriet 5 (4581 m ²)	Oskarshamns kommun	Upplag, kontor	Handel och kontor
Snickeriet 12 (20210 m ²)	Oskarshamns kommun	Upplag, kontor	Handel och kontor
Snickeriet 13 (7084 m ²)	Shell och Mc Donald´s	Bilservice	Bilservice
Oskarshamn 3:2, del av	Oskarshamns kommun	Allmän plats, gator	Allmän plats, gator



Planens riktlinjer

Detaljplanens genomförande förutsätter att erforderliga avtal ingås med de privata fastighetsägarna Snickeriet 2 och 3. Genomförandet förutsätter också flyttning av Tekniska förvaltningen till annan plats. Den platsen är utsedd och det är inom befintliga byggnader i kvarteret Ratten 2 på "Västra industriområdet", cirka 1 km söder om Snickeriet 12. Flyttningen berör cirka 45 anställda och beräknas att påbörjas i början av 2013.

Detaljplanen möjliggör markanvändning för handelsverksamhet, kontor samt bilservice. I plansammanhang är handel ett begrepp som innefattar alla slags köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag samt restaurangverksamhet.

Till begreppet kontor räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Verksamheten bör dock ge ringa störning för omgivningen, till exempel sakna utomhusverksamhet.

Till begreppet bilservice räknas service till både bilar och bilister, även vägre Restaurang och motell. Separata försäljningsföretag med annat än bil- och bilistprodukter och därtill hörande tjänster inryms inte inom bilserviceområden.

Genom detaljplanen tillskapas ett handelsområde, betecknat **HK** i detaljplanen, som omfattar en area av cirka 41 000 m².

Planen tillåter en byggnation av totalt högst 17 000 m² BYA inom området samt 950 m² för området som betecknas med **G**. Maximal byggnadshöjd är för **HK**-området 12 meter och för **G**-området 6 meter.

Fördelningen av byggrätten inom **HK**-området sker enligt planbestämmelse.

I plankartan regleras inte plats för reklamskyltar. Dessa behandlas som bygglovärenden.

Från E22 ska det enligt Väglagen vara 50 respektive 30 meter byggnadsfri zon på Snickeriet 3 och 5. Den detaljplan som upprättades 1974 när E 22 byggdes visar att avståndet från E22 till gräns för byggnadsfri zon (prickmark) inom kvarteret är mindre än 50 meter. Detta uppvägs dock av att det är stor höjdskillnad mellan E22 och kvartersgränsen. Gränsen för byggnadsfri zon mot E22 ändras därför inte inom denna detaljplan för kvarteret Snickeriet. Den nu gällande planens gränser följs.

I detaljplanen förbereds för att fastigheten Snickeriet 12 kan utökas mot öster samt att Snickeriet 13 utökas mot söder.

Vidare föreslås att Hyvelgatan försvinner som allmän gata och införlivas i kvartersmarken.

Offentlig och
kommersiell service

Inom Snickeriet 5 och 12 finns i dag Oskarshamns kommuns tekniska förvaltning placerad och kan tillhandahålla viss offentlig service. Förvaltningen är indelad i fem avdelningar. Dessa är fastighetsavdelning, kost och service, gatuavdelning, vatten och renhållning samt stab. Inom hela förvaltningen är cirka 270 personer anställda varav cirka 45 är stationerade i byggnaden på Snickeriet 12.

Planens riktlinjer

Detaljplanens tillåtna verksamhet genererar i sig inget behov av offentlig service. Vid ett plangenomförande måste tekniska förvaltningen flyttas. Planen tillför området främst ett kraftfullt ökat kommersiellt utbud i enlighet med handelsutredningens intentioner. Till utbudet kan räknas handel med detaljvaror och livsmedel, kontor, hotell och restaurang.

Tillgänglighet för
funktionshindrade

Planområdets utformning i dag uppvisar inga större brister vad gäller tillgänglighet för funktionshindrade.

Planens riktlinjer

Planen förutsätter att byggnader och kringliggande ytor anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten. Detta regleras i bygglovgivningen. Där biltrafik blandas med fotgängartrafik inom exempelvis parkeringsområden är det viktigt att fotgängares tillgänglighet och säkerhet inom området är mycket god för att förhindra olyckor. Nya trafiklösningar samt eventuell utökad lokal kollektivtrafik ökar tillgängligheten till planområdet.

Gestaltning

Ny bebyggelse och anläggningar ska ge en gestaltning som gör att området i så stor utsträckning som möjligt anpassas till stadsmiljön i övrigt.

**Gator och trafik/GC-
vägar**

Vid mätning av fordonstrafik med dagens situation finns följande siffror, se tabell nedan. Siffror med asterisk anger andel tung trafik.

Väg	I dag	Prognos 2020	Prognos 2030
Väg 37/47 sommar	12 690	13 710	16 180
Väg 37/47 vinter	8 960 *9,8 %	9 680	10 570
Södra Fabriksgatan	8 445 *4,3 %	9 550	9 970
Döderhultsvägen	8 580 *2,2 %	9 270	10 940
Norra Fabriksgatan	7 250 *4,0 %	7 830	9 240

Trafiksäkerhet

Trafikverket anser att konstruktionen av mellersta trafikplatsen på E22 är underdimensionerad. Det som akut måste åtgärdas är avfartsrampen i den sydöstra kvadranten. Vid högtrafik räcker inte rampens längd till vilket orsakar stillastående köer på E22. Södra Fabriksgatan är i dag en mycket en starkt trafikerad gata med en stor del tung trafik, mestadels med SCANIA som start- och målpunkt. Stora trafikproblem uppstår vid peak-tider och då främst vid utfarten från Snickeriet 13 (Shell/Mc Donald's). Dålig sikt (backe) och för kort magasin gör att det blir köbildning från båda håll. Bilar blir bland annat stillastående på GC-vägen som löper väster om Södra Fabriksgatan. GC-vägen trafikeras med ett stort antal gående och cyklister.

Norr om korsningen Förrådsgatan/Södra fabriksgatan på östra sidan av Södra fabriksgatan finns en befintlig hållplats för lokalbuss, industriturer.

Planens riktlinjer

Vid ett plangenomförande för de verksamheter som detaljplanen föreslår krävs utbyggnad och ombyggnad av dagens trafiksystem. Cirkulationsplats avses byggas i korsningen Förrådsgatan - Södra fabriksgatan. *Se illustration i plankartan.*

Byggandet av cirkulationsplats innebär att befintlig hållplats för lokalbuss (industriturer) måste flyttas något norrut.

För att komma tillrätta med trafikproblemen på Södra Fabriksgatan vid Snickeriet 13 föreslås att vänstersväng ut från Snickeriet 13 förbjuds. Det innebär att fordon som ska norrut får vända i den nya cirkulationsplatsen i korsningen Förrådsgatan-Södra Fabriksgatan.

Om Snickeriet 13 införlivas med handelsplatsen (Snickeriet 12 m.fl.) via en nybyggd gata inom kvarteret så bör trafiksituationen förbättras ytterligare. Besökare till exempelvis Mc Donalds kan då parkera inom handelsplatsens område eller på den mark som avses tillföras Snickeriet 13 (för utökad parkering).

Dagens gång- och cykelvägar kommer att anpassas till etablering av handelsområdet. Detta kommer att stärka kopplingen till centrum. Exempelvis föreslås i detaljplanen en GC-väg längs norra delen av Förrådsgatan. *Se illustration i plankartan.*

Om kvarteret Snickeriet utökas mot öster måste befintlig GC-väg utmed Södra Fabriksgatan flyttas mot Södra Fabriksgatan. Om behov uppstår kan en mindre promenadväg anläggas på den östra sidan av Södra fabriksgatan, inom området som betecknas NATUR.

De gatuhöjder som gäller i dag på Södra fabriksgatan och Förrådsgatan avses behållas och fastslås i detaljplanen.

Förslag finns på ombyggnad av mellersta trafikplatsen E22. Detta medför dock inte någon justering av gränserna för kv. Snickeriet.

Parkering/angöring Inom området finns i dag parkeringsplatser för den tekniska förvaltningen respektive för de verksamheter som bedrivs i kvarteret Snickeriet. Fastighetsägaren på Snickeriet 13 (Shell och Mc Donald´s) har uttryckt önskemål om att få möjlighet till fler parkeringsplatser. Snickeriet 13 angörs i dag via Södra Fabriksgatan. Övriga fastigheter inom planområdet angörs via Förrådsgatan och Hyvelgatan.

Planens riktlinjer Cirka 450 parkeringsplatser för handels- och kontorsverksamhet kan tillskapas inom Snickeriet 2,3, 5 och 12. Dessutom tillkommer ett antal platser för Snickeriet 13 behov inom den mark som avses regleras till Snickeriet 13. Parkering ska *minst* byggas ut enligt följande parkeringstal: 30 p-platser/1000 m² handel, 15 p-platser/1000 m² kontor och 20 p-platser/1000 m² hotell. Parkeringen bör ges en grön utformning och inramning av träd. Angöring och varudistribution till verksamheter inom planområdet ska huvudsakligen ske via den nya cirkulationsplatsen och Förrådsgatan. I detaljplanen skapas också möjlighet att binda samman Snickeriet 13 med övriga fastigheter. Detta medför då att handelsområdet även kan nås från norr.

Kollektivtrafik Södra Fabriksgatan ingår i dag inte i tätortens linjetrafik. Närmaste busshållplats till planområdet är på Döderhultsvägen, vid Folkets park.

Planens riktlinjer Vid ett plangenomförande för de verksamheter som detaljplanen föreslår bör tätortstrafiken ses över. Det kan innebära att den förtätas så att den omfattar kvarteret Snickeriet. Från 1 januari 2012 är Landstinget trafik huvudman för all kollektivtrafik inklusive färdtjänst och riksfärdtjänst i Kalmar län. Kalmar läns trafik är nu en förvaltning (trafikförvaltning) inom Landstinget. Ovan nämnda innebär att en kommun kan uttrycka önskemål om förtätning av lokal trafik genom så kallat tilläggsköp. Då finansieras tillägget av berörd kommun och belastar således inte skattekollektivet i Landstinget.

Störningar Närmaste permanentboende är bostadsrättsföreningen Riksbyggen nr 1 i kvarteret Rödhaken. Avståndet från husen till en central punkt inom föreslaget handelsområde är cirka 200 m.

Mellan bostadshuset och Södra fabriksgratan finns en zon med naturlig skog.

Oskarshamns tennisklubb har fyra utebanor i nära anslutning till Södra fabriksgratan.

Planens riktlinjer

Etablering av en ny handelsplats i ett område som tidigare varit industriområde medför sannolikt ökad trafik och mer buller. Zonen med naturlig skog mellan Södra fabriksgratan och kv. Rödhaken säkerställs i detaljplanen som mark med beteckningen NATUR . En kompletterande bullerutredning har utförts för kv. Rödhaken och för tennisbanorna och utgör bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen.

Trafikflödet bedöms med fullt utbyggd handelsplats att bli ca 50 % högre till år 2030 jämfört med i dag.

Med dessa förutsättningar, alltså beräknad situation år 2030, beräknas bullernivån vid ett antal av de lägenheter i kv.

Rödhaken som vetter mot Södra fabriksgratan att överskida riktvärdet vid nybyggnad och väsentlig ombyggnad.

I utredningen föreslås skyddsåtgärder för de enkelsidiga lägenheterna som utsätts för bullernivåer överstigande 55 dBA ekv. för att säkerställa inomhusnivån. För genomgående lägenheter i de aktuella byggnaderna bör avsteg kunna göras enligt Boverkets principer om kompensationsåtgärder. I detta fall finns fönster mot en tyst sida på de genomgående lägenheterna. De lägenheter som har sovrum mot Södra fabriksgratan har balkong mot den tysta sidan.

Miljökonsekvensbeskrivningen föreslår att när planområdet är fullt utbyggt bör mätningar avseende bullernivån på berörda bostadsfastigheter vid Hagvägen och Ugglevägen genomföras. Samhällsbyggnadskontoret föreslår också att en ny bullerutredning ska göras när hela handelsområdet är utbyggt, oavsett om detta sker före år 2030. Om utredningen visar att ovan nämnda antaganden om bullernivå år 2030 fortfarande gäller ska bullerskyddsåtgärder utföras. Förslag på åtgärder kan vara byte av fönster, alternativt installation av tilläggsruta samt isolering av ventilationsdon. För utemiljön kan till exempel ny asfaltsbeläggning på berörda gator ge minskat buller. Utförandet kan regleras i avtal mellan kommun och exploatör.

Den ökade trafiken medför även att bullernivån vid tennisbanorna ökar. En idrottsplats är dock inte en tyst miljö då verksamheten som bedrivs medför ljud i sig.

Det finns inga riktvärden för denna typ av verksamhet och inga krav på åtgärder kan därför ställas inom ramen för detaljplanarbetet.

Riktvärden för uteplats eller skolgård bedöms vara den

verksamhet som närmast kan användas för att bedöma störningens grad.
Ett bullerplank i befintligt stängsel vid tennisbanorna kan uppföras och medför att maximalnivån minskar till under 70 dBA. Den ekvivalenta nivån minskar också, men kommer fortfarande överskrida 55 dBA på den norra tennisbanan.
Ett bullerplank med 3 meters höjd och cirka 83 meters längd beräknas kosta cirka 150 000 :- kronor.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar är belägna inom de centrala delarna av planområdet. En pumpstation finns i den sydvästra delen av Snickeriet 12.
Planområdet består helt av hårdgjorda ytor (asfalt) eller takytor. Dagvattnet avleds i dag ut till dike vid E22 och för vidare transport till Döderhultsbäcken för att nå slutmålet Östersjön i hamnområdet.
Inga källarfastigheter finns inom planområdet.
Området ingår i VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns tätort.

Planens riktlinjer

För planens genomförande krävs ny/ombyggnation av delar av VA-nätet i planområdet. Detta för att ge plats för ny bebyggelse. All ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.
Pumpstationen på Snickeriet 12 kommer att finnas kvar i befintligt läge, den säkerställs genom ett E-område i plankartan. Oskarshamns kommun, genom Tekniska kontoret, arbetar för närvarande med att ta fram en VA-policy. I denna ingår hantering av dagvatten. För själva planområdets dagvattenhantering gäller att det inte tillkommer ytterligare hårdgjorda ytor än de som finns i dag. Det tillkommer heller inga källarfastigheter. Dagvatten ska ledas till kommunens nät.
För att minska påverkan på mottagande recipient införs planbestämmelse om att dagvatten ska infiltreras innan recipient.
Samråd om planerad dagvattenhantering ska ske med Oskarshamns kommun, Tekniska kontoret.
Ledningar som ska vara kvar skyddas i detaljplanen med u-område och ledningsrätt.

EI/Värme/Avfall

Planområdet har i dag fullgod försörjning av elström. Tekniska förvaltningens fastighet Snickeriet 12 är ansluten till Oskarshamn Energis fjärrvärmenät. Övriga fastigheter inom planområdet har egen värmeförsörjning.

Väster om planområdet finns befintliga regionalnät luftledningar som ägs av e.on. Det är en 50 kV ledning samt två 130 kv

ledningarna i samma ledningsgata. E.on har utfört fördjupad magnetfältsberäkning avseende ledningarna. Det beräknade magnetfältsbidraget är 0,04 mikrotlesa på 130 meters avstånd från ledning utmed vald s.k. beräkningslinje.

Planens riktlinjer

Vid utökad verksamhet inom kvarteret kan elnätet behöva förstärkas.
Planerade verksamheter inom planområdet alstrar överskottsvärme som avses omhändertas och på detta sätt nås en hög självförsörjningsgrad vad gäller uppvärmning.
Befintlig fjärrvärmeledning i planområdets sydöstra del skyddas inom berörd allmänplats mark med u-område.
Befintlig transformator inom Snickeriet 13 skyddas med E-område.
Omhändertagandet av avfall skall ske enligt Oskarshamns kommuns renhållningsordning.
Beträffande de befintliga luftledningarna väster om planområdet har e.on utfört fördjupad magnetfältsberäkning som visar att det beräknade magnetfältsbidraget från kraftledningarna blir 0.04 mikrotlesa på 130 meters avstånd från ledning utmed vald s.k. beräkningslinje. Därmed är magnetfältsbidraget av marginell betydelse för planområdet.

Tele/Fiber

Inom planområdet finns tele- och fiberledningar. En basstation för mobil telefoni finns i västra delen av planområdet, inom Snickeriet 5. Marken är upplåten med anläggningsarrende.

Planens riktlinjer

Ny bebyggelse kan anslutas till tele- och fibernätet. Samråd ska i övrigt ske med Skanova och Oskarshamn Energi AB.
Basstationen skyddas i planen med E-område. Om basstationen skulle behöva flyttas på grund av exploatörs önskan om att bygga inom E-området får en förhandling om flyttkostnader med mera tas upp och nytt E-område skapas vid det nya läget om detta hinner ske i detaljplaneprocessen.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Genom att detaljplaneförslaget antas, bedöms både positiva och negativa konsekvenser uppstå. Generellt gäller att området är det mest lämpliga för handel inom tätorten tack vare sitt optimala skyltningsläge intill E22. Läget medför att området är mycket attraktivt för olika intressenter. Negativa effekter bedöms kunna uppstå, men kan avhjälpas eller kompenseras på ett eller annat sätt.

Externa handelsetableringar riskerar ofta att leda till ökat bilberoende. Detta eftersom allt mer handel och service koncentreras till lägen som är svåra att nå på annat sätt än med bil, samtidigt som handel och service på platser som inte har samma möjlighet att erbjuda tillgänglighet och parkering för bilister får tuff konkurrens och riskerar att slås ut. Detta har flera negativa effekter i form av ökad trafik med ökade utsläpp av luftföroreningar och kapacitetsproblem i befintlig infrastruktur. Samtidigt riskerar grupper i samhället som inte har tillgång till bil att få sämre service. I dag finns det dock redan etablerad handel inom närområdet och det bedöms därför ändå lämpligt att tillskapa ytterligare handel inom planområdet. I det här fallet bedöms också de negativa konsekvenserna mildras vad gäller trafikökningen och tillgängligheten, dels av etableringens läge nära befintlig bostadsbebyggelse, och dels genom att erbjuda god tillgänglighet med kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Planområdet ligger relativt nära centrum och bostadsområden, och har redan goda kommunikationer med både kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. En exploatering medför ett ökat underlag för att utveckla kollektivtrafiken inom området. Föreslaget trafiksystem medför också att trafiksäkerheten, jämfört med nollalternativet och nuvarande markanvändning, förbättras.

Konsulten WSP i Karlskrona har utfört en bullerutredning för det intilliggande bostadsområdet kv. Rödhaken 1 och 2. Rapporten utgör en bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen. Jämfört med nollalternativet bedöms en handelsetablering i planområdet medföra en ökad trafik på Södra fabriksgränd. Trafikflödet bedöms bli cirka 50 % högre år 2030 jämfört med i dag. Trafikökningen på Södra Fabriksgränd beror till största delen på den planerade handelsetableringen, men även allmän trafikökning på grund av nybyggnad med mera på andra platser i tätorten

beräknas medföra en trafikökning till 2030. Bullernivån vid de närmaste bostadshusen (kv. Rödhaken 1 och 2) beräknas med dessa förutsättningar att överskrida riktvärdet vid nybyggnad och väsentlig ombyggnad, 55 dBA ekv., vid ett flertal lägenheter. Maximala nivån beräknas ligga på samma nivå som i dag och inte överstiga riktvärdet för uteplats, 70 dBA. Skyddsåtgärder föreslås för de enkelsidiga lägenheter som utsätts för bullernivåer överstigande 55 dBA ekv. för att säkerställa inomhusnivån. Aktuella skyddsåtgärder kan vara byte av fönster alternativt installation av tilläggsruta, samt isolering av ventilationsdon. Bullervall eller bullerplank är inte aktuellt, då dessa skulle bli orimligt höga om de ska skärma de bostäder som ligger i de övre våningsplanen av byggnaderna. Om skyddsåtgärder utförs bedöms planförslaget endast medföra små negativa konsekvenser. Den ökade trafiken medför även att bullernivån vid tennisbanan ökar. Det finns inga riktvärden för denna typ av verksamhet och inga krav på åtgärder kan därför ställas inom ramen för detaljplanarbetet. För att minska störningarna kan ett plank uppföras mot Södra fabriksgatan.

I dag är området kraftigt förorenat. Om nollalternativet kommer till stånd antas att nuvarande markanvändning fortskrider, då det stämmer överens med gällande planer. Detta innebär att området inte kommer att saneras och befintliga föroreningar kommer helt, eller delvis, att finnas kvar. Föreslagen sanering innebär att den riskreduktion som krävs enligt riskbedömningen minst innehålls. På plankartan finns en bestämmelse som säkerställer sanering enligt tillsynsmyndighetens beslut och enligt PBL 4 kap 14 § samt Miljöbalken, vilket bedöms som positivt. Med anledning av markens föroreningsgrad inom planområdet finns en bestämmelse på plankartan att endast källarlösa hus är tillåtna. Planförslaget bedöms medföra stora positiva konsekvenser. Vid en jämförelse med nollalternativet bedöms planförslaget vara att föredra.

I den inledande fasen gjordes en uppskattning av vilka aspekter som eventuellt kan medföra negativa konsekvenser. I föreliggande miljökonsekvensbeskrivning har konsekvenserna av planförslaget och nollalternativet redovisats. Resultatet av dokumentet visar att planförslaget kan medföra negativa konsekvenser i form av den trafikökning som en handels- och kontorsetablering kan medföra. Konsekvenserna kan avhjälpas genom olika åtgärder (exempelvis fönsteråtgärder) samt det centrala läget medför att allmänheten lätt kan ta sig till området genom kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Då planområdet

i dag är kraftigt förorenat finns det risk för att en utveckling enligt nollalternativet inte bidrar till någon sanering av området, vilket bedöms som mycket negativt.

Planförslaget bedöms inte medföra några nämnvärda negativa konsekvenser för miljömålen eller av Miljöbalken uppsatta miljökvalitetsnormer.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som krävs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR
Tidplan
Detaljplanen beräknas att skickas ut för samråd under november-december 2012. Planen beräknas tas upp i kommunfullmäktige för antagandeprövning i juni 2013.

Genomförandetid
Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden ska planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl föreligger. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.
Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas

Avtal
Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatör och kommunen. Detta reglerar bland annat ansvars- och ekonomiska åtaganden mellan parterna som föranleds av detaljplanen.
Exploateringsavtal/köpeavtal kan också komma att upprättas mellan kommunen och de privata fastighetsägarna på Snickeriet 2 och 3.

Planavgift
Detaljplanen upprättas och bekostas av Oskarshamns kommunen.
Planavgift kommer att tas ut vid bygglovgivning.

Ansvarsfördelning/
huvudmannaskap
Byggandet inom kvartersmark, betecknat med **E, G, H** och **K** på plankartan avses ske i enskild regi. Tillåten användning är mark för tekniska anläggningar, bilservice, handel och kontor.
Oskarshamns kommun ska vara huvudman för allmänna platser enligt plankartan och dessa betecknas med **INFART, HUVUDGATA, LOKALGATA** och **NATUR**.
Huvudmannaskapet innebär att kommunen ska ansvar för områdenas utbyggnad, drift och skötsel.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR
Fastighetsbildning
Initiativ till, och kostnader för, den fastighetsbildning som erfordras för detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtal med berörd exploatör.

Gemensamhets-
anläggning

En gemensamhetsanläggning kan bildas för de ytor som kan bli gemensamma (parkeringsplatser, grönytor med mera) inom planområdet.

Ledningsrätt

Oskarshamns kommun ska ges tillträde till de kommunala ledningarna som är belägna inom planområdet genom ledningsrätt.

I förekommande fall ska samma sak gälla för ledningsägare till elledningar, telefon och fiberkablar.

TEKNISKA FRÅGOR
VA

För detaljplanens genomförande krävs en ombyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planområdet ingår i VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns tätort vilket innebär att VA-avgift enligt gällande VA-taxa kan komma att få erläggas. VA-avgift är betald för dagens verksamhet i området. Nya verksamheter kan eventuellt behöva betala tillkommande VA-avgifter, det vill säga mellanskillnad mellan ny och befintlig byggnation.

Dagvatten ska infiltreras innan recipient. *Samråd om detta ska ske med Oskarshamns kommun.*

Miljökonsekvens-
beskrivning

En behovsbedömning har upprättats som visar att detaljplanens genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats.

I plankartan står en planbestämmelse om avhjälpande av markförorening: Marklov eller bygglov får inte ges för ändrad markanvändning inom med HK betecknat område förrän sanering av mark utförts enligt tillsynsmyndighetens beslut och enligt PBL 4 kap. 14 § och Miljöbalken kap. 10.

**EKONOMISKA
FRÅGOR**
Planeekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen bäres av Oskarshamns kommun.

Kostnaderna för rivning av befintliga fastigheter bäres av berörd exploatör.

Kostnaderna för, och färdigställande av marken, inklusive kostnaderna för sanering av förorenad mark, regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och berörd exploatör.

Kostnaderna för ny cirkulationsplats, gatuombyggnader och GC-vägar regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och berörd exploatör.

Kostnaderna för anläggningsarbete och övrig byggnation inom kvartersmark bäres av berörd exploatör.

Kostnaderna för utredning och ny/ombyggnad av kommunala

VA-ledningar och i förekommande fall tele- el och
fiberledningar inom tomtmark bäres av berörd exploatör.

Utgifter

Gatuombyggnader

Cirkulationsplats	3 500 000:-
Ombyggnad S Fabriksgatan	
- Flyttning av GC-väg	650 000:-
- Breddning körbana	400 000:-
- Ny mittrefug	150 000:-
GC-bana Förrådsgatan	210 000:-
Summa gatuombyggnader	4 910 000:-

VA-omläggningar

Dagvattenledningar, 80m dim 400BTG	500 000:-
Vattenledning, 120 m dim 180PEH	300 000:-
Summa VA-omläggningar	800 000:-

Driftkostnader

9500 m ² gata	
20 belysningspunkter	
Barmarksunderhåll	7 000:-/år
Vinterväghållning	30 000:-/år
Beläggingsunderhåll	20 000:-/år
Gatubelysning	10 000:-/år
Summa driftkostnad	67 000 :-/år

Saneringskostnad *Under utredning*

Inkomster

Försäljning av mark enligt exploateringsavtal
VA-anslutning
Planavgifter

Medverkande
tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret i
Oskarshamns kommun i samråd med Tekniska kontoret och
WSP i Karlskrona som ansvarat för miljökonsekvens-
beskrivningen.

Bodil Liedberg-Jönsson
Samhällsbyggnadschef

Håkan Johansson
Mark- och planingenjör