

Planbeskrivning

Samrådshandling

Detaljplan för del av fastighet Verkstaden 16



Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret april 2025

Dnr SBN 2024/000688

Uppdragsbeslut 2025-02-11

Samrådsbeslut 2025-06-18

Granskningsbeslut

Antagande

Laga kraft

Medverkande i planarbetet

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret i Oskarshamns kommun. Följande personer har medverkat i planarbetet:

Oskarshamns kommun

Sarah Hassib	Planarkitekt
Julia Isberg	Planarkitekt
Martin Fridlund	Kart- plan- och byggchef
Kristina Erlandsson	Samhällsbyggnadschef

Konsulter, myndigheter och organisationer

Vatten och Samhällsteknik AB – PM, dagvattenutredning, del av Verkstaden 16.

Innehåll

Planbeskrivning	1
Samrådshandling	1
Detaljplan för del av fastighet Verkstaden 16	1
Medverkande i planarbetet	2
Detaljplaneprocessen	5
Vad är en detaljplan?	5
Val av förfarande	5
Detaljplanens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Hela detaljplanen	7
Läge och areal	7
Markägförhållanden	8
Genomförandetid	8
Allmän plats	8
Kvartersmark	8
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Reglering av allmän platsmark	9
Reglering av kvartersmark	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	10
Genomförandefrågor	11
Lagstiftning	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Förändrad fastighetsindelning	11
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	11
Tekniska frågor	11
Vatten, avlopp och dagvatten	11
Ansvarsfördelning	12
Ledningar	12
Parkering	12
Ekonomiska frågor	12
Planavgift	12
Drift allmän plats	12
Organisatoriska frågor	12
Beräknad tidsplan	12
Planeringsunderlag	13
Kommunala	13
Översiktliga planer	13
Detaljplaner	13
Undersökning om betydande miljöpåverkan.	14

Planeringsförutsättningar	14
Riksintresse	14
Natur	14
Miljökvalitetsnormer	14
Luft	15
Buller	15
Vatten	15
Miljö	16
Strandskydd	16
Dagvatten	16
Grundvatten	17
Hälsa och säkerhet	17
Risk för översvämning, erosion, skred och ras.	17
Störningar	18
Föroreningar	19
Beredskap	17
Radon	18
Geotekniska förhållanden	20
Klimat	21
Kulturmiljö	22
Fornlämningar	22
Fysisk miljö	22
Sociala	24
Tillgänglighet	24
Barnkonsekvensanalys	24
Trafik	25
Avfallshantering	25
Konsekvenser	25
Fastigheter och rättigheter	25
Natur	26
Miljö	26
Miljökvalitetsnormer	26
Hälsa och säkerhet	26
Sociala	26
Trafik	27
Landskapsbild	27
Allmänna och enskilda intressen	27

Detaljplanprocessen

Plankartan med planbestämmelser är detaljplanens viktigaste handling och är det dokument av planhandlingarna som är juridiskt bindande. Planbeskrivningen (detta dokument) är till för att beskriva detaljplanens syfte och dess förutsättningar och förändringar. I planbeskrivningen ingår också beskrivningar av planens konsekvenser och hur det är tänkt att planen ska genomföras.

Nedan ges en inledande beskrivning av vad en detaljplan är och hur processen för just den här detaljplanen ser ut.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan upprättas då detaljplanekravet måste tillgodoses, vilket ofta är aktuellt när det ska byggas nytt eller när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och redovisar hur gränserna mellan allmänna platser, privat kvartersmark och vattenområden ska se ut. En detaljplan medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild genomförandetid, som är minst 5 år och högst 15 år. Planen är bindande vid prövning av lov. Detaljplanen reglerar även andra rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägare och samhället utan också markägare emellan.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga mark och vatten. Detta kallas ofta det kommunala planmonopolet och innebär att det är kommunerna som antar planer inom de ramar som samhället bestämt. Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen bestämmer om planläggning ska komma till stånd eller inte.

Val av förfarande

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard eller utökat förfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med utökat förfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen, se även figuren nedan.

Samråd

Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i tidningen samt på kommunens anslagstavla. Planhandlingarna finns även tillgängliga på kommunens webbplats under samråds- och granskningstiden, www.oskarshamn.se/detaljplaner.

Granskning

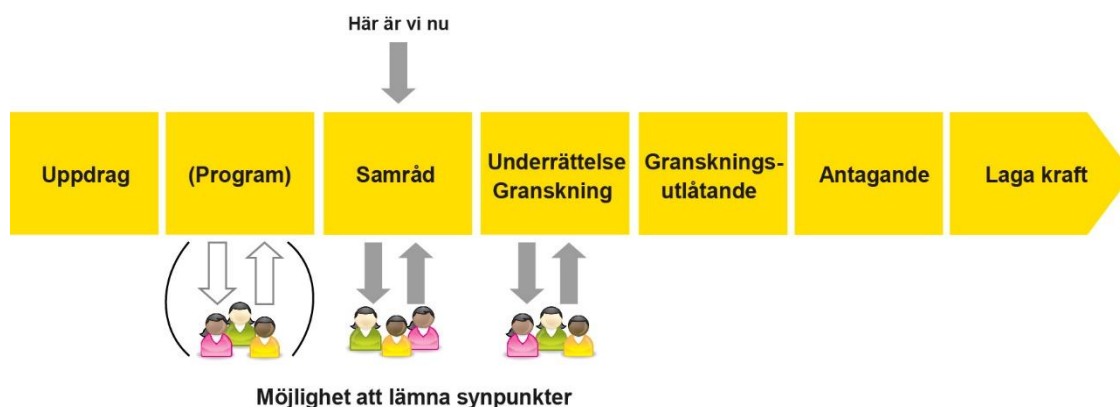
Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som

berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Därefter görs det nya planförslaget allmänt tillgängligt för granskning under minst tre veckor. Under granskningen är det återigen möjligt att lämna in synpunkter på förslaget.

Antagande och laga kraft

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Detaljplanen går sedan till kommunfullmäktige för slutlig antagandeprövning.

Om inga överklaganden inkommer får detaljplanen laga kraft fyra veckor efter det att protokollet från kommunfullmäktige justerats.



Flödesschema.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för kontor, verksamheter samt gång- och cykelväg.

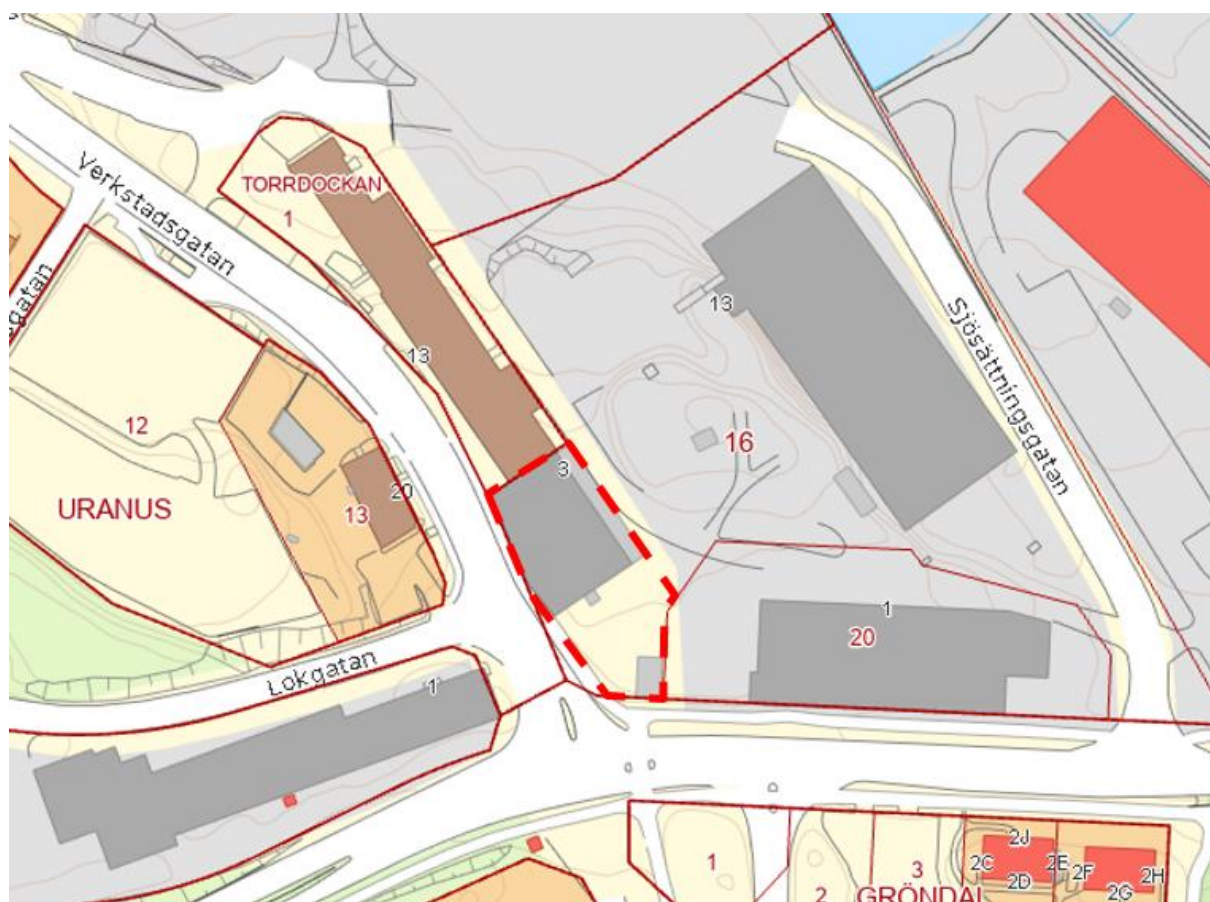
Detaljplanens regleringar ska förhålla sig till omkringliggande hamnområde och säkerställa en god planering.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Läge och areal

Planområdet är beläget i korsningen mellan Verkstadsgatan och Gröndalsgatan inom Oskarshamns hamnområde. Planområdets totala areal uppgår till ca 1600 kvm.



Planområdets avgränsning markerat med röd streckad linje.

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet består av del av fastigheten Verkstaden 16 och ägs idag av Oskarshamns kommun.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

Allmän plats

Gata med kommunalt huvudmannaskap. Användningen används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Ingår även komplement som behövs för gatans funktion. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

Användningen **Gång- och cykelväg** innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. Det kan handla om separata gång- och cykelvägar, till exempel för att säkerställa en allmän gång- och cykelväg mellan kvarter eller en expresscykelväg. Användningen kan också användas för gång- och cykelbanor längs med gator eller vägar.

Anläggningar och byggnader som behövs för gång- och cykelvägens skötsel och bruk ingår också i användningen. Det kan till exempel handla om belysning, skyltar och sittplatser. Detta ingår i användningen oavsett om det redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Tekniska anläggningar som är till för ett allmännyttigt behov men som inte behövs för användningens funktion kan också rymmas inom allmän plats. Det kan till exempel vara ett elskåp eller en mindre transformatorstation. Vilka anläggningar som kan inrymmas är alltid en bedömningsfråga i det enskilda fallet och beror på platsens förutsättningar och anläggningens storlek och påverkan på den allmänna platsen. Åtgärden får inte motverka den allmänna platsens syfte och inte heller hindra allmänhetens tillträde mer än i begränsad omfattning. Större anläggningar är därför lämpliga att reglera med en egen användning.

En gång- och cykelväg bör utformas för att säkerställa framkomligheten och säkerheten för gående, cyklister och mopedister. Utformningen, som till exempel olika typer av markbeläggning, mindre cykel- eller mopedparkeringsplatser, markhöjder eller lutningar, kan regleras med egenskapsbestämmelser. Däremot är trafikregleringar inte lämpliga att göra i en detaljplan.

Kvartersmark

Med användningen **Kontor** avses kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och

har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Användningen **Verksamheter** är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Flera typer av service kan också ingå i andra användningar. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen.

Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor. Användningen inrymmer tekniska anläggningar som kompletterar verksamheterna.

Motiv till detaljplanens regleringar

Reglering av allmän platsmark

GATA – Gata

Motiv: En mindre del av gatumark planläggs i detaljplanen för att reglera utfartsförbud från fastigheten ut mot befintligt gaturum.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Motiv: Ny gång- och cykelväg genom planområdet som ansluter hamnområdet till Gröndalsgatan.

Reglering av kvartersmark

K – Kontor

Motiv: Regleringen av kontor inom kvartersmark syftar till att uppfylla planens syfte om att möjliggöra för bland annat kontor inom planområdet.

Z – Verksamheter

Motiv: Regleringen av verksamheter inom kvartersmark syftar till att uppfylla planens syfte om att möjliggöra för bland annat verksamheter inom planområdet. Regleringen stämmer överens med den befintliga användningen av planområdet idag.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Mark som inte får förses med byggnad regleras för att upprätthålla god trafiksäkerhet i området genom att byggnader inte placeras för nära omkringliggande gator som kan skymma sikt. Planområdet är beläget i en korsning och god sikt till anslutande vägar bör främjas både för bilister men också för fotgängare och cyklister som når korsningen via föreslagen gång- och cykelväg.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 22 meter

Motiv: Högsta nockhöjd är 22 meter. Motivet till vald nockhöjd är att omkringliggande bebyggelse inom Oskarshamns hamn har nockhöjder i liknande skala. Nockhöjden möjliggör kontor och verksamheter.

Stängsel, utfart och annan utgång



Motiv: För trafiksäkerheten är det inte lämpligt med utfart från befintlig fastighet Verkstaden 16 ut mot gaturummet och korsningen mellan Verkstadsgatan och Gröndalsgatan. Trafik till och från planområdet ansluts via lokalgata norr om detaljplaneområdet.

b₁ – Minst 20% av marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Planbestämmelsen om markens genomsläpplighet syftar till att säkerställa god dagvattenhantering inom planområdet. Det innebär att ca 250 kvadratmeter inom planområdet ska vara genomsläppligt. Med regleringen möjliggörs utbyggnad om ca 80 m² utöver befintlig bebyggelse inom användningsområdet.

Genomförandefrågor

I genomförandedelen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Lagstiftning

Föreslagen detaljplan är framtagen enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900. Denna planbeskrivning har upprättats efter *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)*.

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter *Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)* samt *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6)*.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget möjliggör för en förändrad fastighetsindelning och att området för detaljplanen bildar en egen fastighet utifrån föreslagen plangräns. Planförslaget möjliggör en fastighetsreglering på ca 1235 kvadratmeter för kontor och verksamhet.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Inga gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter finns eller avses upprättas inom planområdet.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avloppsledningsnätet och fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

För utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten är Oskarshamns kommun ansvarig.

Dagvatten infiltreras till viss del i den del av planområdet som består av en öppen grusyta men infiltrationsmöjligheten är begränsad då marken består av berg. Majoriteten av dagvattnet från planområdet vid större nederbörd avrinner via rännstensbrunnar och dagvattenledningar i Gröndalsgatan vidare till recipienten. För att se till att vatten vid skyfall inte rinner mot intilliggande bebyggelse ska höjdsättningen reglera att vatten rinner i sydlig/sydvästlig riktning mot Gröndalsgatan. En ny rännstensbrunn skulle vid behov kunna

placeras i anslutning till planområdet och anslutas till befintlig dagvattenledning utanför planområdet.

Ansvarsfördelning

Byggnande inom kvartersmark avses ske i privat regi.

Ledningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintlig byggnad inom planområdet är ansluten till befintliga vatten- och spillvattenledningar. Utanför planområdet finns dagvattenledningar i gata.

Oskarshamns Energi har en elledning under jord som försörjer fastigheten. Ledningen ligger inom området för prickmark - marken får inte förses med byggnadsverk.

Vid exploatering som kräver flytt av ledningar bekostas åtgärden av den som initierar åtgärden.

Parkering

Parkering ska kunna lösas inom kvartersmark på privat fastighet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Ett planavtal har upprättats mellan kommunstyrelsen i Oskarshamns kommun och samhällsbyggnadskontoret. Därmed ska ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning.

Drift allmän plats

För utbyggnad, drift och skötsel av all allmän plats är Oskarshamns kommun ansvarig.

Organisatoriska frågor

Beräknad tidsplan

Samråd	sommar 2025
Granskning	höst 2025
Antagande	vinter 2026

Planeringsunderlag

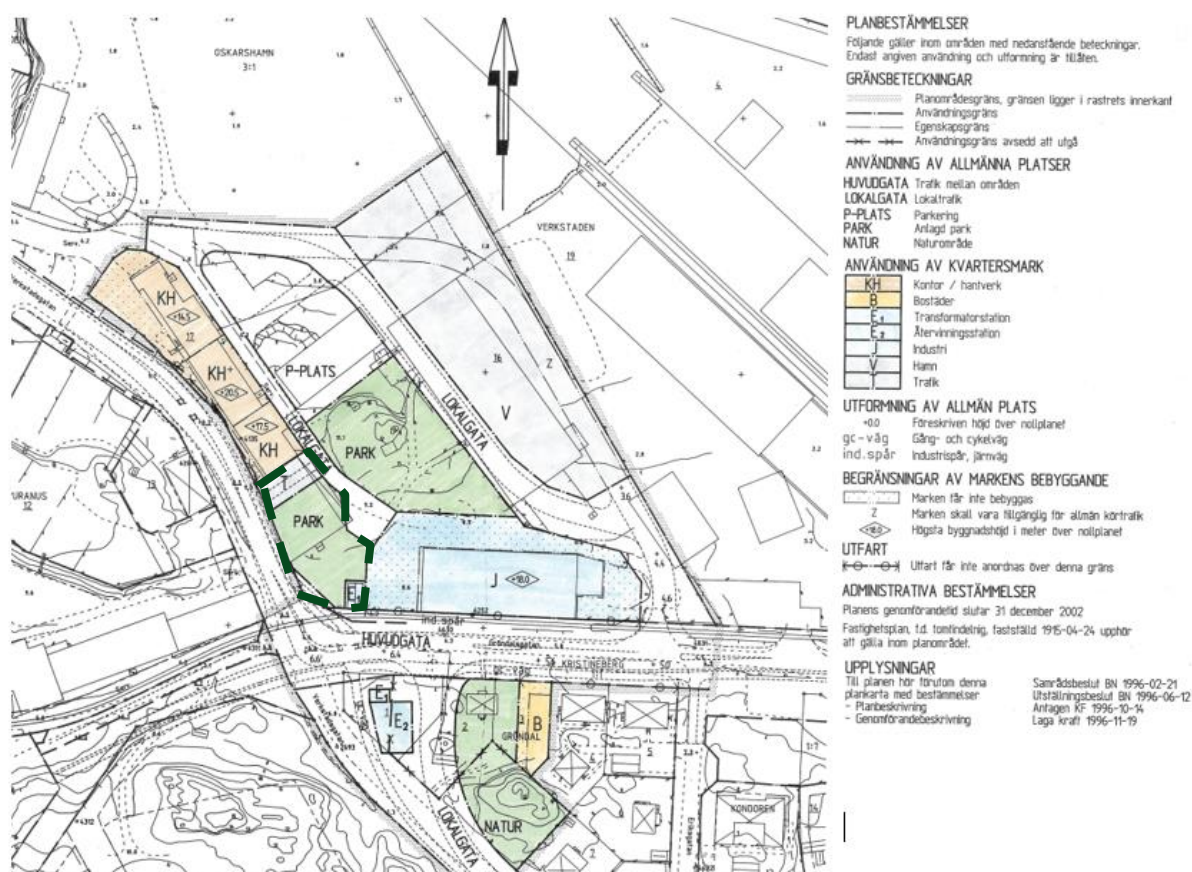
Kommunala

Översiktliga planer

Planområdet är inte särskilt utpekade i gällande översiktsplan 2030, antagen i kommunfullmäktige 13 februari och laga kraft 21 mars 2023. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan A 4909, *Verkstaden 16 m.fl. fastigheter* från år 1996. I gällande detaljplan regleras området för aktuellt detaljplaneförslag som mark för trafik eller parkmark. I områdets sydöstra hörn är marken reglerad som kvartersmark för transformatorstation. Nordöst om parkmarken är marken reglerad för lokalgata.



Utdrag ur detaljplan från 1996.

Gällande detaljplan A4909 byggde på en idé om en "varvsby" som aldrig genomfördes. Den innehöll kontor/handel samt parkeringar och parkmark. "Verkstad 14", den pampiga tegelbyggnaden med välvt tak, skulle i den visionen rivas och ge plats åt gotlandsterminalens

trafiklösningar. Den aktuella byggnaden för denna detaljplan var också tänkt att rivas, för att ge plats åt parkmark och cykelväg, vilket inte heller genomförts.

Om det aktuella detaljplaneförslaget antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan.

En undersökning av om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Den sammanlagda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför sådan betydande negativ miljöpåverkan som kräver en miljöbedömning. Skälen för detta är att planen inte kan antas medföra betydande påverkan på varken kultur-, natur-, sociala eller materiella värden. Planförslaget medför inte heller påverkan på risker för människors hälsa eller miljön.

Se *Undersökning om betydande miljöpåverkan för ställningstagande och motivering* (se bilaga). Delegationsbeslut sker under samrådstiden.

Planeringsförutsättningar

Riksintresse

Planområdet ligger inom hamnområde som omfattas av riksintresset Oskarshamn hamn. Sjöfartsverket tog beslut om det aktuella riksintresseområdet den 22 oktober 2001. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då det till största delen planläggs enligt idag rådande förhållanden.

Natur

Planområdet är idag delvis exploaterad av en verksamhetsbyggnad och sydöst om byggnaden finns öppen mark med vildvuxen vegetation. Vegetationen består av vildvuxet gräs och mindre buskar. Naturvärdena bedöms vara väldigt låga på platsen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) fungerar som ett juridiskt bindande styrmedel genom miljöbalken. Syftet med miljökvalitetsnormer är att reglera utsläpp och störningar som kan ha skadlig effekt på människa och/eller natur. Det finns tre aktuella förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst och en för omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormer kan anges som en halt, ett värde eller med en beskrivande text och omfattas av ett tidskrav då normerna ska vara uppfyllda. En detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm överträds.

Luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiven 2008/50/EG och 2004/107/EG. Riktlinjer för miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas med detaljplaneförslaget.

Buller

Planförslaget medger ingen bostadsbyggnation. Verksamheter inom planområdet ska följa allmänna riktlinjer och vägledning om industri- och verksamhetsbuller. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller negativt.

För arbetslokaler som kontor bör inte en ljudnivå på 80 dBA överskridas på en daglig bullerexponeringsnivå. Omkringliggande verksamheter eller mängden trafik på omkringliggande vägar bedöms inte orsaka bullernivåer över detta insatsvärde.

Vatten

EU:s vattendirektiv (Ramdirektivet för vatten) infördes i svensk lagstiftning år 2004 genom bland annat Vattenförvaltningsförordningen. Implementeringen av vattendirektivet bedrivs med hjälp av ett antal definierade miljökvalitetsnormer (MKN) som beskriver den kvalitet eller den ”status” en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Huvudavrinningsområdena för detaljplaneområdet är mellan Virån och Emån. Delavrinningsområdet, inre Oskarshamnsområdet, är recipient för planområdets dagvatten och berörs av EU:s vattendirektiv. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och har problem med övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar. Den kemiska statusen uppnår ej god. Förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE) finns i alla Sveriges vattendrag och därför överskrider de kemiska halterna i landets alla vattenförekomster. Förhöjda halter av dessa ämnen beror till stor del av atmosfärisk deposition och det är inte tekniskt eller ekonomiskt genomförbart att minska dessa halter till godkända gränsvärden genom nationella åtgärder. Att tillämpa åtgärder för dessa kemiska ämnen undantas därför i detaljplanearbetet.

I området finns ingen berörd grundvattenförekomst.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst, läs mer under rubriken dagvatten.

Miljö

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Dagvatten

Vattenkvalitetsfrågor har ingång i olika lagstiftningar, i Miljöbalken (5 och 9 kap.), Plan- och bygglagen (4 och 11 kap.) samt i Lagen om allmänna vattentjänster (främst paragraferna 2§ och 6§). Dagvatten är utöver en kvantitativ fråga även en kvalitativ fråga vilken ställer krav på rening.

SGU:s genomsläpplighetskarta visar att marken har en medelhög genomsläpplighet inom planområdet.

Kommunens detaljerade skyfallsmodellering visar att det inom planområdet inte finns några utpekade lågpunkter som kan översvämmas vid 20- respektive 100-årsregn. Vatten kan däremot samlas längs vägarna söder om området. I fastigheten öster om planområdet finns det en utpekad lågpunkt.

Recipienten för dagvattnet inom planområdet är inre Oskarshamnsområdet. Huvudavrinningsområdet är Mellan Virån och Emån. Eftersom planområdet är litet (ca 0,15 ha) i förhållande till avrinningsområdet (ca 400 ha) visar genomförd dagvattenutredning att den lilla andelen av tillrinnande nederbörd bidrar obetydligt till föroreningsbelastningen till recipienten. Skillnaden mellan nuläget och framtida planerad markanvändning är liten och därmed beräknas påverkan på recipienten relativt opåverkad.

En dagvattenutredning har tagits fram och visar att exploatering enligt planförslaget innebär små skillnader för kvaliteten och kvantiteten gällande avrinnande dagvatten. I den södra/sydvästra delen av planområdet finns L-stöd som begränsar möjligheten till avrinning i denna riktning. Ytligt avrinnande dagvattnet rinner i nuläget delvis norrut inom fastigheten till rännstensbrunn och dagvattenledning inom fastigheten, delvis finns tendenser att det tränger ner i bergkross som finns i södra delen av planområdet och vidare ner i ledningsgrav för fjärrvärme. Möjligheten att hantera dagvatten lokalt inom planområdet bedöms liten då marken består av berg och möjligheten till infiltration är begränsad. För att se till att vatten inte rinner mot intilliggande bebyggelse vid skyfall bör höjdsättningen utföras på ett sådant sätt att vatten leds ifrån byggnader. Vid behov kan ny rännstensbrunn placeras inom/i anslutning till planområdet och anslutas till befintlig ledning, antingen inom planområdet eller till ledning i Gröndalsgatan beroende av tillgänglig kapacitet och framtida höjdsättning.

Då planförslaget innebär att nuvarande verksamhet blir planenligt och att dagens förhållanden kvarstår bedöms dagvattenhanteringen vara löst då bland annat höjdsättningen, ledningar och brunnar i området är reglerade och dimensionerade så att dagvattenhanteringen fungerar på ett hållbart sätt.

Grundvatten

Planområdet berör inte av någon grundvattenförekomst.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning, erosion, skred och ras.

För byggnationer där översvämningar innebär stora kostnader för samhället eller den enskilda, måste sannolikheten för översvämning vara liten. För sådana byggnader ska lägsta grundläggningsnivå vara +3,05 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000. Planområdet ligger mellan ca +8 till +10 meter över havet och med dessa höjder kan förutsättningarna anses goda att planområdet inte ligger inom någon riskzon för översvämning då det inte finns någon risk att området påverkas av högre vattenstånd i havet. Utredning av dagvatten visar även att området inte är känsligt för översvämning vid skyfall utifrån beräkningar motsvarande ett 100-års regn med varaktighet i 60 minuter.

Det föreligger ingen risk för skred eller erosion.

Beredskap

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter.

Åtkomlighet för räddningstjänsten:

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.
2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter
- b. ska ha bärlast motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
- c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte
- d. ska ha en körbanebredd på minst 3 meter på raksträckor
- e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter
- f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras
- g. ska markeras med standardiserad skylt
- h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning
- i. bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.

3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 meter krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan.

En uppställningsplats för stegfordon:

- a. ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.
- b. ska vara förlagd utanför ytterkant av balkongen som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen
- c. ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång
- d. ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen
- e. ska ha samma bärrighet som räddningsvägen.

4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Radon

Inom planområdet är markradonpotentialen förhöjd.

Störningar

Planområdet möjliggör för utökning av verksamheter och kontor jämfört med dagens användning. Verksamheten inom planområdet idag genererar inga skyddsavstånd. Vid anmälan om verksamhet kontrolleras om föreslagen användning är lämplig på platsen med hänsyn till omgivningen. För aktuell verksamheter gäller generella regler och riktlinjer enligt miljöbalken och dess föreskrifter.

Vid tillsyn kontrolleras att verksamheten följer:

1. Miljöbalkens allmänna hänsynsregler (2 kap. MB)
2. Naturvårdsverkets riktlinjer
3. Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller:
 - a. 50 dBA ekvivalentnivå dagtid vid bostäder
 - b. 45 dBA kvällstid
 - c. 40 dBA nattetid
4. **Luftutsläpp:** Generella riktvärden för stoft, lösningsmedel och andra emissioner baserat på BAT inom branschen.

I närheten av planområdet och i Oskarshamns hamn ligger ett flertal verksamheter inom olika fastigheter. Verksamheterna är av olika slag och beskrivs mer ingående nedan.

Verksamhet inom fastighet Verkstaden 10

Verksamheten har ett miljötillstånd från 1999 som i beslutsmening avser att anlägga och driva verkstadsindustri. En omfattande sanering av platsen har gjorts 2016 efter tidigare verksamhet

av kopparverk med föroreningar som tungmetaller och dioxin. Efterbehandlingar har gjorts och i dagsläget planeras ytterligare en sanering inom fastigheten.

Från verksamheten förekommer inga bullernivåer som överstiger Naturvårdsverkets allmänna riktvärden och vägledning för externt industribuller. Bullerutredningar har gjorts på verksamheten utan några anmärkningar. Verksamheten genererar inga skyddsavstånd och bedöms inte påverka planområdet.

Verksamhet inom fastighet Verkstaden 4

Verksamheten inom fastigheten är en C-verksamhet men stor del av den tunga verksamheten är idag avvecklad. Tidigare genomfördes exempelvis svetsning och blästring i den gamla hamndockan men inget av detta sker idag. Idag sker montering endast inomhus och fastigheten är städad och röjd. Verksamheten genererar inga skyddsavstånd och bedöms inte påverka planområdet.

Verksamhet inom fastighet Verkstaden 20

Verksamheten är en mindre mekanisk verkstad som mest bedriver svarvning och fräsning av olika slag. Verksamheten är en U-verksamhet och är inte tillstånds- eller anmälningspliktig. Verksamheten ska följa Naturvårdsverkets allmänna riktvärden och vägledning om industribuller. Från verksamheten finns särskilda skyddsavstånd och bedöms inte påverka planområdet.



Ovan omnämnda verksamheter samt planområdet markerat med svart streckad linje

Föroreningar

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Om föroreningar skulle påträffas inom planområdet ska området saneras så att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) uppfylls. Avfallet ska sedan gå till godkänd mottagare. Vilken mottagare som är lämplig beror på avfallet.

Enligt länsstyrelsens EBH-karta finns inga kända potentiellt förorenade områden inom detaljplaneområdet. Däremot har en markundersökning genomförts i området som visar på förhöjda halter av arsenik, barium, kobolt, koppar, kvicksilver, bly, zink och PAH-H. En sanering av området är planerad och kommer ske parallellt i framtagande av detaljplanen. Saneringen ska leda till att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) uppfylls.

Historisk inventering av miljöfarlig verksamhet



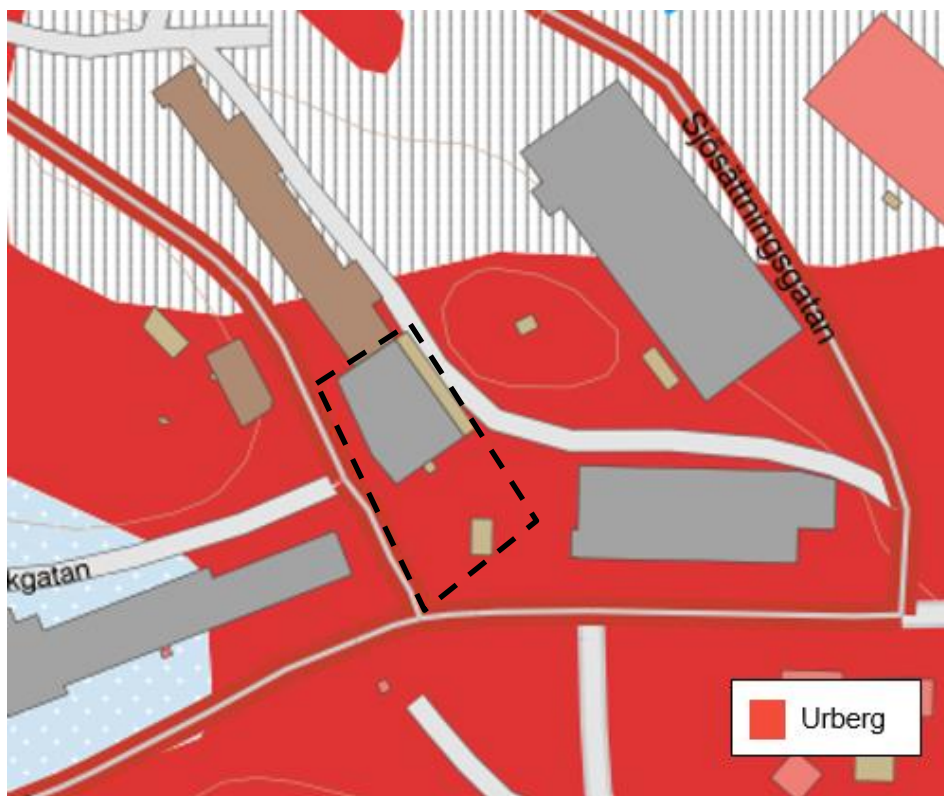
Flygbild från cirka år 1960.
Röd streckad linje markerar
planområdet. © Lantmäteriet

Historiska flygbilder visar att planområdet länge har varit en del av hamnområdet i Oskarshamn med byggnader för verksamhet. En byggnad från flygbild ca 1960 finns kvar i samma läge idag medan en ytterligare byggnad har rivits inom området. Vägstrukturen i historiska flygfoton visar på samma strukturer som idag.

Förhöjda halter av olika ämnen (läs mer under rubriken Föroreningar), kan vara en rest av tidigare verksamheter inom detaljplaneområdet. Eftersom saneringen genomförs i samband med framtagandet av planen bedömer kommunen utifrån en historisk inventering att några vidare miljötekniska undersökningar inte är nödvändiga och att det efter sanering inte bedöms uppkomma några risker för föroreningar i mark och grundvatten.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden inom planområdet består enligt SGU:s bergartskarta (1:50 000-1:250 000) av monzodiorit-granodiorit tillhörande den Svekokarelska orogenen. SGU:s jordartskarta (1:25 000-1:100 000) visar att området består av urberg. Genomsläppligheten i området är medelhög enligt SGU:s kartvisare.



Jordartskarta över planområdet

Klimat

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter. Bland annat genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Klimatfrågor utgör en planeringsförutsättning som kommunen tar hänsyn till vid planläggning. Medveten planering av bebyggelse och infrastruktur kan minska samhällets sårbarhet och bättre anpassa samhällsbyggandet till de följder som ett förändrat klimat kan medföra. En global ökning av medeltemperaturen väntas medföra en klimatförändring med betydande konsekvenser för naturmiljö och samhälle. Effekterna av ett förändrat klimat innebär bland annat ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer vilket ställer krav på åtgärder för att anpassa samhället till de klimatförändringar som sker nu och i framtiden.

Höjdmätningar (i RH2000) vid planområdet varierar mellan ca +8 till +10 meter över havet. För byggnationer där översvämningar innebär stora kostnader för samhället eller den enskilda, måste sannolikheten för översvämning vara liten. För sådana byggnader ska lägsta grundläggningsnivå vara +3,05 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000. Förutsättningarna kan anses som goda då planområdet inte ligger inom någon riskzon för översvämning. Planens genomförande innebär att användningen görs om till verksamheter och kontor men där genomsläppliga ytor blir en del av fastigheten. En dagvattenutredning har

genomförts som visar på hur dagvatten kan hanteras inom planområdet utan att orsaka några angelägenheter.

Ansvar för fysisk planering gör att kommunen har en nyckelroll för anpassning till klimatförändringarna. Vid arbetet med kommunens nya översiktsplan antagen år 2023 har underlag gällande klimatanpassning tagits fram. Dokumentet daterat 2021-02-04 är benämnt Klimatanpassning. Klimatrisker och anpassning i den bebyggda miljön. Underlag till översiktsplan, Oskarshamns kommun. Dokumentet innefattar bland annat analys av nuläge och förväntade klimatförändringar, förutsättningar och utmaningar på grund av klimatförändring och förslag till strategier för att hantera klimatrisker i bebyggelsen. För aktuellt planområde berör dokumentet inga översvämningsrisker. Med utgångspunkt i ovan nämnda dokument och övriga kända förhållanden på platsen bedömer kommunen att det aktuella planförslaget innebär en lämplig markanvändning för det avsedda användningsändamålet. Relevanta climateffekters inverkan på planområdet bedöms inte medföra problem av väsentlig betydelse, varken i nutid med rådande förhållanden eller med avseende på förutsägbara framtida förhållanden. Något behov av ytterligare klimatanpassningsåtgärder bedöms inte föreligga inom planområdet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Om fornlämningar skulle hittas i samband med markarbete ska arbetet avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen i Kalmar län enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen (KML 1988:950). Vidare beslut i ärendet och vilka fortsatta arkeologiska insatser som krävs tas av Länsstyrelsen.

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i södra delarna av Oskarshamns hamn och ligger i korsningen mellan Verkstadsgatan och Gröndalsgatan. Inom planområdet finns en byggnad i gult puts och tegel. Högsta delen av fasaden täcks även av plåt. Byggnaden används idag som verkstad och lager, vilket är avsikten även i framtiden. Sydöst om byggnaden är marken öppen och används idag som upplagsplats till verksamheten. Här finns även vegetation i form av vildvuxet gräs och mindre buskar.



Delar av planområdet sett från Verkstadsgatan.



T.v. Den öppna ytan inom planområdet sett från lokalgatan norr om planområdet. T.h. Korsningen mellan Verkstadsgatan och Gröndalsgatan söder om planområdet.



Norr om Gröndalsvägen som delvis avgränsar planområdet breder hamnområdet ut sig både väster- och österut. Inom hamnområdet finns stora verksamhetslokaler, öppna verksamhets- och parkeringsytor men även bostadshus i form av friliggande villor. Söder om Gröndalsvägen ligger bostadsområdet Gröndal där främst villakvarter är beläget. Genom att följa Gröndalsvägen ca 1200 meter österut nås havet med båtplatser och rekreationsområden. Planområdet ligger ca 1500 meter från centrum i Oskarshamn.



Befintlig verksamhetsbyggnad inom planområdet. Byggnaden är sammanbyggd med den bruna och rosa byggnaden i bakgrunden som ryms inom fastighet Torrdockan 1.

Sociala

Tillgänglighet

Ett program för personer med funktionsnedsättning antogs av kommunfullmäktige 2015-03-09. Programmet är en kommunal handlingsplan baserad på FN:s standardregler för delaktighet och jämlikhet för människor med funktionsnedsättning. Det övergripande syftet med programmet är att ange riktlinjer för kommunens nämnder, styrelser och förvaltningar i deras planering av verksamheten. Detta för att förbättra tillgängligheten för alla människor i Oskarshamns kommun.

Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens handikappolitiska program rörande tillgänglighet. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonventionen, som är en del av de mänskliga rättigheterna, blev lag i Sverige 1 januari 2020 under namnet barnrättslagen. Barnrättslagen ställer krav på kommunen att arbeta med dokumenterade barnkonsekvensanalyser. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte strider mot någon av artiklarna i FN:s barnkonvention. Under planprocessen görs detaljplanen

tillgänglig för allmänheten. Planhandlingarna finns då bland annat tillgängliga digitalt på hemsidan.

Bedömningen är att planförslaget inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och förslaget strider inte mot Lag (2018:1 197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Trafik

Planområdet ligger i korsningen av Verkstadsgatan och Gröndalsgatan. Verkstadsgatan sträcker sig endast inom hamnområdet medan Gröndalsgatan går vidare österut mot Ernemar och västerut mot Åsavägen. Hastighetsbegränsningen på de båda gatorna är 40 km/h och kommunen är väghållare för gatorna. ÅDT för Verkstadsgatan vid planområdet är 954 för samtliga fordon per körbana. På Gröndalsgatan är ÅDT 2867 för samtliga fordon per körbana men detta avtar till 1850 fordon per körbana strax öster om planområdet.

Fastigheten för planområdet ligger högre än nämnt gatuområde och därför finns det en mindre enskild lokalgata norr om planområdet som ansluter till fastigheten. I gällande plan är den reglerad som lokalgata. För att säkerställa god trafiksäkerhet regleras ett utfartsförbud från befintlig fastighet Verkstaden 16 ut mot gaturummet. Det är inte lämpligt att möjliggöra för anslutningar eller leda ut trafik inom detta område med hänsyn till den befintliga korsningen samt anslutningen av gång-och cykelväg i gaturummet.

Både längs Verkstadsgatan och Gröndalsgatan finns gång-och cykelbana och med planläggning av gång-och cykelbana i planförslaget ämnas denna anslutas till det befintliga vägnätet.

Via Verkstadsgatan nås Oskarshamns station inom ca 600 meter som är en större nod för kollektivtrafik. Denna hållplats trafikeras både av lokala och regionala busslinjer med regelbundna avgångar.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Kretslopp Sydosts renhållningsföreskrifter. Det gäller bland annat tillgänglighet och utformning av miljörum, utställningsplatser för avfallskärl eller dylikt.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Vid genomförande av planen justeras de västra befintliga fastighetsgränserna mot fastigheten Oskarshamn 3:1 och anpassas utifrån planområdet. Idag äger Oskarshamn kommun både Verkstaden 16 och Oskarshamn 3:1. När detaljplanen fått laga kraft kommer ett köpeavtal upprättas mellan Oskarshamns kommun och dagens arrendator för verksamheten inom Verkstaden 16.

Natur

Den vegetation som idag finns inom planområdet kommer minska vid genomförandet av saneringen samt genomförandet av planen. Vegetationen som finns inom planområdet idag bedöms däremot inte hysa några särskilda naturvärden.

Detaljplanen innebär en ändring från mark för trafik och parkmark till mark för kontor, verksamhet samt gång-och cykelväg. Då marken inte bedömts som tillgänglig och utnyttjad i dagens användning bedöms inga större naturvärden eller sociala värden gå förlorade vid genomförandet av planen.

Miljö

En undersökning av om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Den sammanlagda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför sådan betydande negativ miljöpåverkan som kräver en miljöbedömning. Skälen för detta är att planen inte kan antas medföra betydande påverkan på varken kultur-, natur-, sociala eller materiella värden. Planförslaget medför inte heller påverkan på risker för människors hälsa eller miljön.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer gällande miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas. De delar inom planområdet vilka möjliggör för kvartersmark beräknas klara riktvärdena för buller. Kommunen gör bedömningen att berörd vattenförekomst inte kommer påverkas negativt av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger inom Oskarshamns hamnområde med närliggande verksamheter. Omkringliggande verksamheter varierar mellan att ha miljötillstånd till att inte vara tillsyns- eller anmälningspliktiga. Inga av verksamheterna genererar några skyddsavstånd eller orsakar höga bullernivåer som kan påverka detaljplaneförslaget negativt.

En plan för att sanera marken från markföroreningar är framtagen och planeras att ske parallellt med planarbetet. Med denna saneringsplan minskar risken för skadliga ämnen som negativt kan påverka naturen och människors hälsa.

Sociala

Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens handikappolitiska program rörande tillgänglighet. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

Bedömningen är att planförslaget inte strider mot Lag (2018:1 197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Trafik

I planförslaget möjliggörs det för en gång-och cykelväg genom planområdet som ökar tillgängligheten både till och inom verksamhetsområdet. Gång-och cykelvägen ansluts till befintligt cykelvägnät.

Planen möjliggör för kontor och verksamheter men då planområdet idag redan utgörs av en fastighet med verksamhet som trafikeras förväntas ingen betydande ökning av trafikmängden i området ske på grund av detaljplaneförslaget.

Landskapsbild

Planområdet är beläget i korsningen mellan Verkstadsgatan och Gröndalsgatan och är idag redan delvis exploaterat. Inom planområdet finns en verksamhetsbyggnad.

Detaljplaneförslaget leder till att verksamheter och kontor kan möjliggöras och att ändringar då kan ske på byggnaden eller fasaden. Idag är skicket på bygganden relativt dåligt och en upprustning av byggnaden kan leda till en mer estetisk tilltalande stadsbild. Då omkringliggande områden till stor del är exploaterade av omfattande industribyggnader bedöms inte den ökade bygggrätt som detaljplanen möjliggör påverka stadsbilden negativt. Den eventuella nya bebyggelsen får en placering som kan avläsas i den större omkringliggande bebyggelsens sammanhang. Planområdet ligger i stadens hamnområde och är avskild från bebyggelse i mindre skala.

Allmänna och enskilda intressen

Detaljplanen medger kontor och verksamheter vilket stämmer överens med dagens användning inom planområdet. Runt planområdet finns befintliga verksamhets- och industrilokaler vilket göra att användningen enligt planförslaget passar in i omkringliggande miljöer. Möjligheten för en gång-och cykelväg inom planområdet ökar tillgängligheten till och inom verksamhetsområdet. En dagvattenutredning har genomförts för att visa på vilka konsekvenser på dagvattenhanteringen detaljplanen kan medföra. Den planerade markanvändningen samt planens storlek i förhållande till avrinningsområdet innebär inga större negativa konsekvenser för dagvattenhanteringen eller negativ påverkan på recipienten. Eventuella lämpliga åtgärder för god dagvattenhantering beskrivs i planförslaget.