



GRANSKNINGSHANDLING PLANBESKRIVNING

A 5040

Detaljplan för fastighet Havslätt 1, del av Kolberga 2:69 och 2:70

Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret december 2021, rev maj och juni 2022



Dnr SBN 2021/000168

Uppdragsbeslut	2021-06-14
Samrådsbeslut	2022-02-01
Delegationsbeslut BMP	2022-02-21
Granskningsbeslut	2022-05-16
Antagande	2022-08-19
Laga kraft	2022-09-24

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Regina Laine	Planchef
Erik Hjertqvist	Stadsarkitekt
Olof Eriksson	Anläggningschef, Fritid
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	
Detaljplaneprocessen	
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	 6
Planens syfte	
Läge och areal	
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	 7
Översiktliga planer	
Detaljplaner	
Strandskydd	
Riksintressen	
Fornlämningar	
Behovsbedömning av miljöpåverkan	
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	 8
Natur	
Miljöförhållanden	
Risk och säkerhet	
Bebyggelseområden	
Fria ytor	
Vattenområden	
Strandskydd	
Gator och trafik	
Teknisk försörjning	
Sociala frågor - Tillgänglighet, Barnperspektivet	
 GENOMFÖRANDE.....	 12
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	
Tekniska frågor	
Ekonomiska frågor	
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	 13

INLEDNING

Inför en försäljning av restaurangbyggnaden in- till Havslätt camping vill kommunen säkra upp framtida användning då fastigheten idag inte är planlagd.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

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 ska upprättas 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 plan-

monopolet innebär att kommunen bestämmer om planläggning ska komma till stånd eller inte.

DETALJPLANEPROCESSEN - STANDARDFÖRFARANDE

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

Samråd

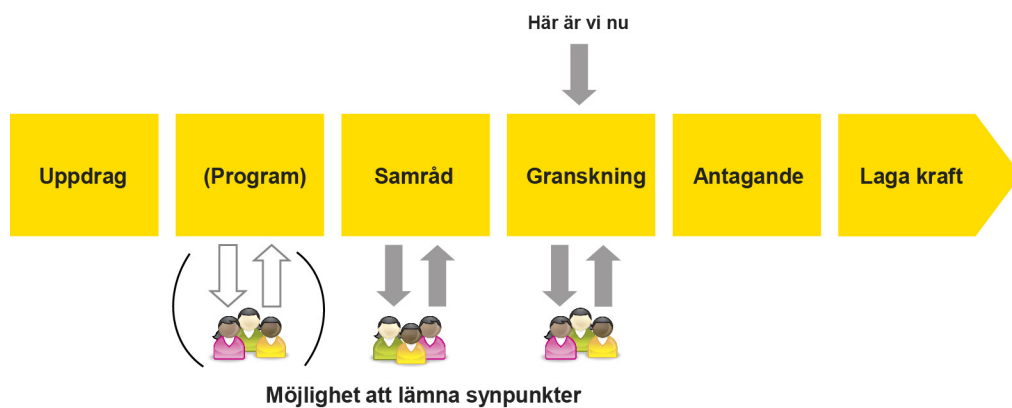
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning

De synpunkter som inkommit under samråds- tiden tas omhand och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. 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 antagandeprövas sedan av sam- hällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhälls- byggnadsnämnden justerats.



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att säkerställa framtida användning som restaurang samt att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger intill Havslätts camping i norra delen av Oskarshamn stad. Hela planområdet är på ca 3050 kvm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet innefattar fastigheterna Havslätt 1, Kolberga 2:70 och del av Kolberga 2:69 vilka ägs av kommunen. Restaurangen är uthyrd via lokalhyreskontrakt.



Översiktskarta, planområdet markerat.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I den gällande översiktsplanen (antagen 2003-03-10) pekar kommunen ut området som fritidsområde.

I den fördjupade översiktsplanen antagen 2014 anges närområdet för natur- och fritidsområde.

DETALJPLANER

Området ligger inom avstyckningsplan från 1930. Ändamålet anges inte utan bara hur området ska indelas i fastigheter. Dock har avstyckningsplanens fastighetsindelningen inte följts för fastighet Havslätt 1.



UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats i samband med val av planförfarande. Denna visar att någon betydande miljöpåverkan inte kan antas medfölja planens genomförande. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.



Planområdet markerat med orange linje.

STRANDSKYDD

Planområdet berörs av generellt strandskydd som gäller 100 meter från strandlinjen. För vattenområdet gäller ett utökat strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Oskarshamn omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 § MB. Aktuell plan bedöms inte påverka riksintresset negativt då planförslaget reglerar redan ianspråktagen mark och befintlig verksamhet i Oskarshamns tätort.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Området är bebyggt med restaurang och ett mindre förråd. Övrig mark består av en volleybollplan, gräsmatta och altandäck. Längs strandlinjen löper ett betongkaj med förankrade y-bommar för gästbåtplatser.

Planen säkerställer allmänhetens tillgänglighet längs strandlinjen där en gångväg, i trä eller annat lämpligt material, kan anläggas. Möjligheten att fortsatt erbjuda gästbåtplatser samt att kunna anlägga en längre badbrygga möjliggörs i planen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Vid påträffande av intressanta objekt ska behörig expertis rådfrågas och en ansökan om tillstånd för exploatering ska ställas till Länsstyrelsen i Kalmar län, Kulturmiljöfunktionen, som fattar beslut i ärendet och avgör vilka eventuella fortsatta arkeologiska insatser som krävs. Om fornlämningar påträffas inom området råder anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade vattendirektiv. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten.

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.

Den vattenförekomst som är berörd av planförslaget är Oskarshamnsområdet vilken är recipient för områdets dagvatten. Vattenförekom-

stens ekologiska status är klassad som *måttlig* och den kemiska statusen är klassad som *uppnår ej god*.

Planområdet är anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och något enskilt avlopp kommer inte anläggas.

Dagvatten

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Bestämmelser finns infört på plankartan om att kvartersmarken måste vara genomsläppligt och möjliggöra för infiltration. Inom planområdet finns inget berg i dagen utan rådande markförhållanden medverkar till infiltration och rening. Fastigheten är även omgärdad av allmän platsmark, natur, där naturlig infiltration möjliggörs innan recipienten. Dagvattnet bedöms inte bestå av ett potentiellt smutsigt dagvatten och utgör ett kvantitativt mycket litet tillskott till recipienten.

Buller

Eversgatan som ligger intill planområdet är en återvändsgata med en genomsnittligt trafikflöde på ca 100 fordon/dygn. Inga andra verksamheter som avger höga bullernivåer finns i närområdet.

Förorenad mark

Det finns inget som tyder på föroreningar inom området. Det har inte bedrivits någon verksamhet på platsen där man kan misstänka att föroreningar kan ha läckt ut. Vid misstanke eller upptäckt av föroreningar i samband med schaktning måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

Radon

Området ligger inom lågriskområde för radon.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är under 10 minuter. Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon måste garanteras så att utrustning för livräddning och/eller brandsläck-

ning ej behöver bäras längre än 50 m. Detta medför även krav på att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram utan att hindras av parkerade fordon, snövallar träd. Lyktstolpar eller andra hinder samt att rundkörning och/eller vändning är möjliggjord genom väl tilltagna gatuhörn och/eller vändplatser.

Planområdet ligger mellan 1,5 meter upp till 3 meter över havet (RH 2000). Enligt SGU:s jordartskarta består marken av berg, urberg eller ospec. Vid huvudbyggnaden ligger marknivån idag på ca 2,6 meter över havet. Området öster om huvudbyggnad ligger på en lägre marknivå och här tillåts endast enklare byggnader såsom altan eller scen med tak eller enklare förråd. Huvudbyggnaden tillåts byggas ut söderut, där marknivån ligger på 2,6 - 2,8 meter över havet. Vid nybyggnation ska byggnads konstruktion klara naturligt översvämmande vatten upp till minst 2,8 meter över havsvattennivån i RH 2000. För mindre uthus gäller 1,5 meter över havet.

Det föreligger ingen risk för skred eller erosion inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden har under de senaste fyrtio åren nyttjats som restaurang och reception till campingen. Planen medger ändamål centrum, precisering restaurang med möjlighet för service mot campingen. Användningsområdet C₁ och blivande ny fastighet, är på 1918 kvm. Inom användningsområdet C₁ är största byggnadsarea 35 % vilket motsvarar sammanlagt 671 kvm.

Högsta nockhöjd anges till 7 m för huvudbyggnad och en högsta nockhöjd på 4,5 m för komplementbyggnad. För befintliga byggnader finns även varsamhetsbestämmelse inlagd



Kulturhistorisk beskrivning

Huvudbyggnaden uppfördes som sommarvilla under 1900-talets början. Tomten och dess huvudbyggnad har ett samhällshistoriskt värde, såsom kvarvarande representant för samhällsutvecklingen kring sekelskiftet 1800-1900-talet, då den typ av bebyggelse såsom sommarvillor började uppföras i Sverige. Byggnaderna inom fastigheten bedöms besitta ett visst kulturhistoriskt värde, motiverat av dess ålder och att de utgör ursprunglig bebyggelse och därmed bidrar till förståelsen av stadens bebyggelseutveckling. Huvudbyggnaden har i huvudsak kvar sin ursprungliga volym, som senare har kompletterats med tillbyggnader vid dess långsidor mot nordväst och sydost. Huvudbyggnaden har sedan uppförandet genomgått flera ombyggnationer, vilket har inneburit omfattande förändringar av fasadens ursprungliga karaktär och utförande. Få originaldetaljer finns idag bevarade. Den omfattande moderniseringen förtar mycket av det byggnadshistoriska värdet.



Komplementbyggnaden

Liknande förutsättningar gäller även för den komplementbyggnad som ligger på den södra delen av fastigheten, även denna byggnad har genomgått betydande förändringar på grund av renovering och ombyggnad vilket medfört att byggnadens ursprungliga utförande blivit moderniserat och mindre framträdande.

Detaljplanen värnar den befintliga huvudbyggnadens exteriöra karaktärsdrag genom varsamhetsbestämmelsen k_1 . Huvudbyggnaden har idag karaktärsdrag som kännetecknas av sammankopplade byggnadsvolymer av olika storlek. De större volymerna är utförda med sadeltak och de mindre med pulpettak. Takbeläggningen består av takpapp men har ursprungligen utgjorts av falsat plåttak. Fasaderna är utförda med horisontellt liggande träpanel med indelningar av foderbrädor för att efterlikna ursprungligt utförande. Färgsättningen är utförd i traditionella kulörer.

Bebyggelsen i den närmaste omgivningen är varierad vad gäller karaktär och utformning och utgörs i huvudsak av permanentboenden. Bebyggelsen består av både flerbostadshus och enbostadshus med prägel från olika tidsepoker och i olika byggnadsstilar. Sadeltak och fasadbeklädnad med träpanel är vanligt förekommande. Som helhet kan den befintliga bebyggelsen tillsammans anses utgöra ett kulturhistoriskt värde genom dess betydelse för platsens utveckling och historia. Utifrån de anpassade bestämmelserna avseende varsamhet, tillåten area och nockhöjd, bedöms planförslaget inte innebära någon negativ påverkan på den omgivande bebyggelsen, landskapsbilden eller omgivande kulturvärden.

Bestämmelse: k_1 - Befintliga byggnaders exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller proportioner, material och färgsättning.

FRIYTOR

Naturmiljö

En större skyddsvärd ek står intill förrådsbyggnaden, denna får endast fällas om den är sjuk

eller utgör en säkerhetsrisk. Vid avverkning, kraftig beskärning eller markarbeten inklusive utfyllnad inom 15 x stamdiametern ska länsstyrelsen kontaktas för en anmälan om samråd. Eken skyddas i planen med n_1 .

Planen säkerställer allmänhetens tillgänglighet längs strandlinjen.

VATTENOMRÅDEN

Vattenområdet markerat med W_1 som möjliggör för bryggor till bad, breddning av gångpromenad, flytbastu och gästbåtplatser.

STRANDSKYDD

Området omfattas av strandskydd. Strandskyddet avses upphävas för kvartersmark och vattenområde med särskilt skäl enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c §. Skälen som åberopas är - att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt skälet att bryggområdet är en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. I vattenområdet finns redan idag y-bommar förankrade i betongkajen och används till gästbåtplatser. Kvartersmarken för restaurangverksamhet är på 1918 kvm och anses vara av normalstor storlek för restaurang med möjlighet till uteservering, parkering och med möjlighet att bibehålla den volleyplanen som finns i området. Restaurangverksamhet är av publik karaktär och anses inte privatisera området då en restaurang är öppen för alla. Föreslagen kvartersmark anses inte vara av avhållande effekt för allmänheten, området närmast strandlinjen säkerställer allmänhetens tillgänglighet via allmän plats, natur /gångstråk. Ett upphävande av strandskyddet anses inte heller påverka växt- och djurlivet på ett negativt sätt då markområdet redan idag är ianspråktaget av volleybollplan och restaurangverksamhet. Förutom den äldre eken, som skyddas i planen, så hyser kvartersmarken inga höga naturvärden och inga betydelsefulla livsmiljöer väntas förstöras.

GATOR OCH TRAFIK

Området trafikmatas via Eversvägen.

Gång- och cykelvägar

Det finns ett utbyggt gång- och cykelnät i området. Strandpromenaden, som ansluter i södra planområdet, sträcker sig från Gunnarsö camping till Havslätt camping, är en mycket populär promenadsträcka.



Strandpromenaden

Inom naturområdet och längs strandlinjen finns plats att anlägga ett gångstråk. Kommunen äger marken och sköter underhåll och renhållning inom området.

Kollektivtrafik

Stadsbussar trafikerar Kolbergavägen/Saltviksvägen, ca 300 m från området.

Parkering, varumottagning

Parkering för rörelsehindrade finns i närheten av byggnaden. I övrigt hänvisas parkering främst till den större parkeringsplatsen vid Pepparstigen. Varumottagning sker via Eversvägen.

SOCIALA FRÅGOR

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 program gällande personer med funktionsnedsättningar. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

Barnperspektivet

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. Vid arbetet med detaljplanen har barn och ungas behov beaktats. Det finns goda kommunikationsmöjligheter vad gäller kollektivtrafik samt via gång- och cykelvägar.

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte strider mot någon av artiklarna i FN:s barnkonvention. Planförslaget fastställer fortsatt verksamhet för restaurang samt säkerställt att strandområdet tillgängliggörs för allmänheten. Dessa artiklar har tagits i beaktande vid upprättandet av detaljplanen: Artikel 2.1, 3.1, 6.2, 12.1 och 2, 21.1, 31.2 samt 41.

Under planprocessen görs detaljplanen tillgänglig för allmänheten. Planhandlingarna finns då bland annat tillgängliga digitalt på hemsidan. Bildningsnämnden är med på sändlistan när detaljplanen skickas ut för samråd och granskning.

GENOMFÖRANDE

I genomförandedelen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder och konsekvenser som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Här redovisas kommunens utgifter och inkomster som föranleds av planen. Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap. 2§ ska detaljplanens genomförande grunda sig på planbeskrivningen till plankartan. Kapitlet om genomförande är i likhet med övriga delar i planbeskrivningen inte juridiskt bindande utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	februari 2022
Granskning	försommaren 2022
Antagande	hösten 2022

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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för upprättandet av detaljplanen regleras via avtal med kommunstyrelsen. Kostnader för planarbetet och fastighetsreglering tas sedan ut vid framtida försäljning av fastigheten.

Framtida kostnader för kommunen blir anläggande och skötseln av gångpromenad längs kajkanten.

Planavgift

Plankostnadsavtal har tecknats, ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Ansvarsfördelning/

Huvudmannaskap

Oskarshamns kommun ansvarar för skötsel av naturmark och anläggning och skötsel av strandpromenad. Ansvaret över kvartersmark sker i enskild regi. Bryggområdet avses arrenderas ut till verksamhetsutövaren för restaurangen eller campingen.

Exploateringssamverkan

Planen föranleder ingen exploateringssamverkan då heller inget exploateringsavtal behöver upprättas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan över området.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

Planområdet inkluderar del av fastighet Havslätt 1, del av Kolberga 2:70 och del av Kolberga 2:69. Planen reglerar ny fastighetsbildning för restaurangverksamhet på ca 1900 kvm. Naturområdet kommer regleras in i fastighet Kolberga 2:96 som ägs av kommunen. Inga gemensamhetsanläggningar avses upprättas.

Servitut

Inom planområdet finns inga servitut och det finns inga behov att upprätta några nya.

Fastighetskonsekvenser

Fastighetsgränser för Havslätt 1 är osäkra och kommer justeras enligt planförslagets kvartersmark centrumändamål-restaurang. Resterande delar av Havslätt 1, planlagt som natur, kommer tillfalla fastighet Kolberga 2:69. Fastighet Kolberga 2:70 kommer vara oförändrat. Kommunen ansöker och bekostar fastighetsregleringen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Energi, avfallshantering

Ledningarna ligger utanför planområdet, i gatan. Berörda ledningshavare kontaktas om grävningsarbeten sker intill gatuområdet. Avfallshantering ska ske i enlighet med Kretslopp Sydosts renhållningsföreskrifter.

Tekniska utredningar

Inga utredningar har föranletts detaljplanen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget kommer säkerställa framtida användning för restaurangverksamhet inom fastighet Havslätt 1.

Utifrån nuvarande förutsättningar, med den befintliga bebyggelse som förekommer inom området, anses det som möjligt med ytterliga förändringar inom området i enlighet med planförslaget. Detta utan att områdets kulturvärden vad gäller befintlig bebyggelse eller bebyggelsens kulturhistoriska värden påverkas i betydande omfattning. Planförslaget är anpassat med hänsyn tagen till kulturvärden, landskapsbild, områdets karaktär och den befintliga bebyggelsen. Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske utan att påverka eller skada de kulturvärden som förekommer inom området.

Närboende väntas inte påverkas negativt av planförslaget då inga förändringar väntas ske, området används redan idag för restaurang. Fastigheten regleras idag av en avstyckningsplan vilken inte reglerar ändamål eller byggrätt. Denna detaljplan tydliggör framtida verksamhet, byggrätt och möjlig byggbar mark. Planen säkerställer allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen med möjlighet att anlägga strandpromenad längs kajkanten.