



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sävstaholm 10 m.fl. fastigheter, Bästemansbacken

Saltvik, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret juli 2015, reviderad januari 2016



Dnr SBN 2014/125

Uppdragsbeslut	2008-03-11
Samrådsbeslut	2015-08-20
Underrättelsebeslut	2016-02-09
Antagande	2016-04-15
Laga kraft	2017-11-09

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Oskar Roussakis	Planarkitekt
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Bodil Liedberg-Jönsson	Samhällsbyggnadschef
Leif Carlsson	Kartchef
Lennart Nilsson	Kommunekolog
Jerry Svensson	Projekteringsingenjör
Thomas Gren	Stadsantikvarie

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - enkelt planförfarande	4
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	6
Planens syfte	6
Läge och areal	6
Markägförhållanden	6
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Riksintressen	7
Fornlämningar	7
Behovsbedömning av miljöpåverkan	7
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Natur	8
Miljöförhållanden	9
Risk och säkerhet	12
Bebyggelseområden	12
Friytor	14
Vattenområden	14
Strandskydd	15
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	17
Sociala frågor	18
Planförslag	18
 GENOMFÖRANDE.....	21
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	21
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	23
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRADE.....	24

INLEDNING

Planområdet ligger i Saltvik, ungefär 5 kilometer norr om Oskarshamns tätort. För området finns en gällande detaljplan från tidigt 1990-tal som inte blivit helt genomförd. Endast två friliggande villor har byggts i den västra delen av planområdet sedan planen blev gällande. Planen tillåter inte att området söder om vägen Bästemsbacken delas i fler fastigheter, vilket ger en begränsning avseende exploateringen av området. Uppdraget är nu att ta fram en mer flexibel plan för bostadsändamål. En viktig utgångspunkt för arbetet med planen är att ta hänsyn till områdets terräng och natur.

En detaljplan ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. I det här fallet har inget program upprättats eftersom detaljplanen har stöd i Fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad som antogs i februari 2014. Hela planområdet omfattas dessutom redan av en detaljplan.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Barnchecklista
- Särskilt utlåtande
- Särskilt utlåtande 2
- Bilaga 1 (Dagvattenkarta)
- Bilaga 2 (Skyfallsanalyskarta)
- Bilaga 3 (Skyfallanalys)
- Bilaga 4 (Skredsrisikanalys)

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. Detaljplanen är gällande även då genomförandetiden har gått ut, tills dess att den upphävs eller tills dess att en ny detaljplan upprättas. 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.

Plankartan med bestämmelser är det dokument av planhandlingarna som är juridiskt bindande. Planbeskrivningen, detta dokument, är därmed inte juridiskt bindande utan endast vägledande. I planbeskrivningen redovisas bland annat planens syfte, tidigare ställningstaganden, förutsättningar och förändringar, genomförande och konsekvenser av planens genomförande.

DETALJPLANEPROCESSEN - ENKELT PLANFÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med enkelt eller normalt planförfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. Enkelt planförfarande kan användas om:

- förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till denna,

- förslaget inte är av stor vikt eller har principiell betydelse,
- förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan samt om
- förslaget saknar intresse för allmänheten

Sammantaget bedömer Oskarshamns kommun att den aktuella detaljplanen kan genomföras med enkelt planförfarande. Valet av förfarande motiveras med följande:

Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen över Oskarshamns stad eftersom den pekar ut området som lämpligt för förtätning och komplettering av den befintliga bebyggelsen med framförallt friliggande hus.

Planförslaget bedöms inte vara av stor vikt eftersom användningen, bostadsändamål, till stor del är densamma som tidigare. Dessutom ökar andelen allmän platsmark och naturmark inom planområdet.

Detaljplanen avser framförallt möjliggöra för ny bostadsbebyggelse som inte medför någon betydande miljöpåverkan i området.

Detaljplanen saknar intresse för allmänheten eftersom planområdet sedan tidigare också är planlagt för framförallt bostadsändamål. Dessutom bidrar detaljplanen till att förbättra tillgängligheten för allmänheten inom planområdet.

Nedan följer en kortare genomgång av processen för enkelt planförfarande, se även figuren nedan.

Samråd

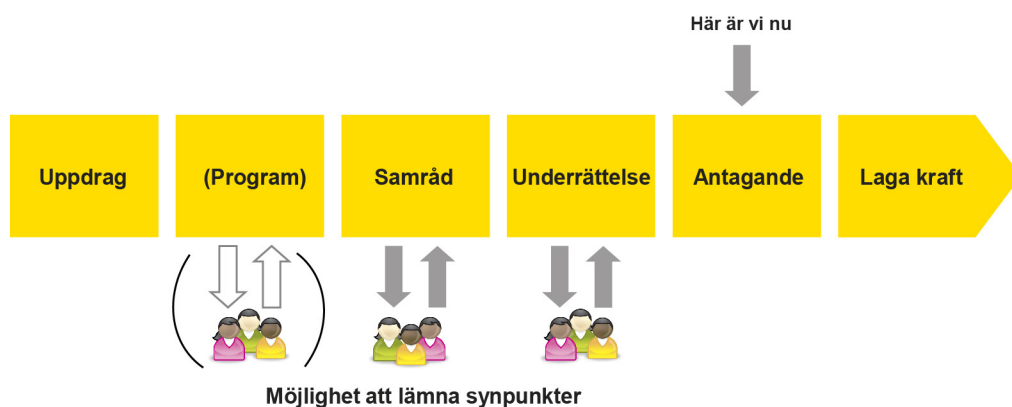
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst fyra veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges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

Underrättelse

Efter samrådet gör kommunen eventuella ändringar i planhandlingarna och skickar sedan ut en underrättelse till sakägarkretsen. Sakägarkretsen ges då möjlighet att inom två veckor lämna skriftliga synpunkter på förslaget.

Antagande och laga kraft

Efter underrättelseskedet sammanställs inkomna synpunkter i ett särskilt utlåtande och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Detaljplanen prövas sedan för antagande av samhällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra nya tomter för såväl friliggande enfamiljshus som sammanbyggda hus i anslutning till befintlig villabebyggelse i norra Saltvik. Saltvik har en speciell karaktär och för att bidra till att denna bevaras är syftet också att ta hänsyn till områdets natur, terräng och särskilda bebyggelse- och tomtstruktur.

LÄGE OCH AREAL

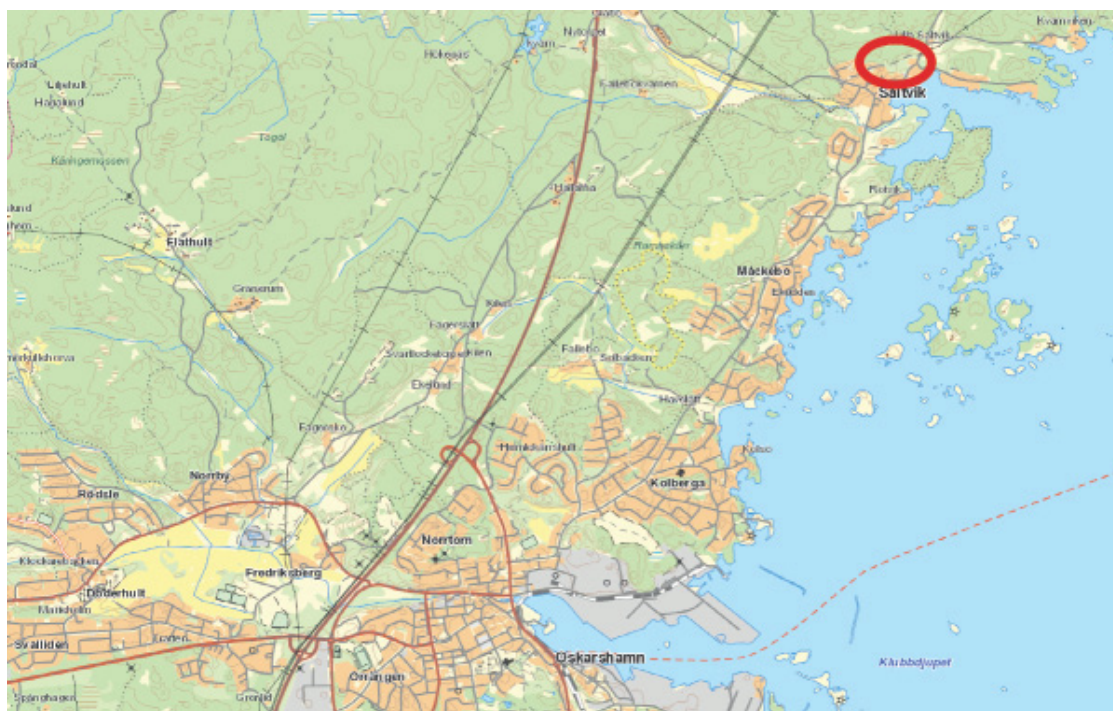
Planområdet ligger i norra delen av Saltvik, cirka 5 kilometer nordost om centrala Oskarshamn (se karta 1). Planområdet består framförallt av naturmark, varav en viss del är mark med lämningar från tidigare varvsverksamhet i Saltvik. Det finns dessutom en lagerbyggnad för båtar inom planområdet. Detaljplanen omfattar totalt ett markområde på cirka 1,7 hektar. I norr avgränsas planområdet av vägen/gångstigen Bästemensbacken. I nordöst och nordväst gränsar planområdet till naturmark. I sydöst gränsar planområdet till Matrosvägen. I öst och sydöst angränsar området till villabebyggelse (se karta 2).

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Oskarshamns kommun äger fastigheterna Sävstaholm 10 och Saltvik 24:1. Övriga två fastigheter inom planområdet är privatägda, varav den ena ägs av Saltviks bryggförening.



Karta 2. Planområdets ungefärliga avgränsning inom den röda linjen.



Karta 1. Planområdets läge i förhållande till Oskarshamns tätort.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRDLUPAD ÖVERSIKSTPLAN

I den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamnns stad (antagen av kommunfullmäktige 2014-02-10) pekas planområdet ut som en del av staden där förtätning och komplettering av den befintliga bebyggelsen bör genomföras. I den fördjupade översiktsplanen framgår även att det framförallt är tomter för friliggande hus som avses för planområdet.



Bild 1. I nuläget är delar av Bästemsbacken, den planlagda vägen precis norr om planområdet, en gångstig där genomfartstrafik inte är tillåten.

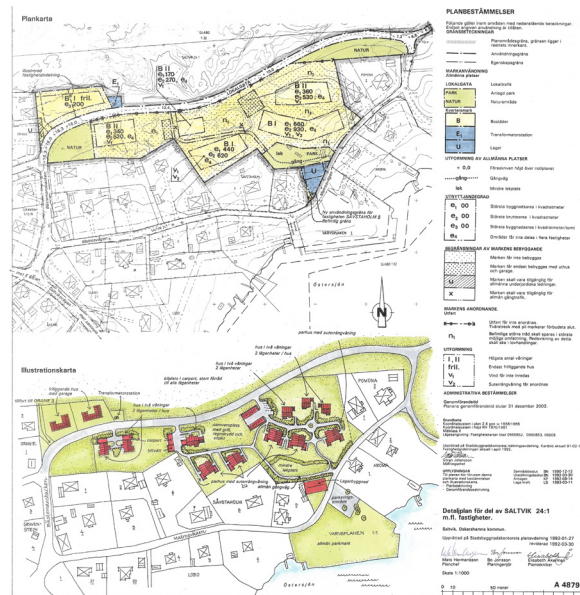
DETALJPLANER

För planområdet gäller detaljplan A4879 som vann laga kraft 1993-03-11 (se karta 3). Den anger bland annat bostadsändamål, naturområde, anlagd park och lager inom planområdet. Genomförandetiden för detaljplan A4879 avslutades den 31 december 2002 och denna detaljplan ersätter den gällande detaljplanen inom det aktuella området.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Riksintresset berör norra Smålands skärgård och det syftar till att säkerställa naturupplevelser, fritidsfiske, turism, båtsport, kanotning, bad, fritidsfiske,

natur- och kulturstudier samt skridskofärder.



Karta 3. A 4879, gällande detaljplan för större delen av planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska Länsstyrelsen underrättas.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har upprättats i samband med val av planförfarande. Denna visar att någon betydande miljöpåverkan inte kan antas medföra planens genomförande. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Se behovsbedömningen för ställningstagande och motivering.

I och med genomförandet av detaljplanen möjliggörs en utveckling av Saltvik som är förenlig med Fördjupad översiktsplan över Oskarshamnns stad. Planområdet är sedan tidigare planlagt för bostadsbebyggelse och ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kommunikationer.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Beroende på att gällande detaljplan inte har blivit genomförd utgörs området idag till stor del av orörd, sparad naturmark. Området ligger i en sydslutning och är kuperat med flera utmärkande höjdparter. Naturen i området är rätt typisk för trakterna runt Oskarshamn. Två naturtyper är helt dominerande, hållmarkstallskog och blandlövskog.

Hållmarkstallskogen återfinns i områdets högre liggande delar och där jordlagret är mycket tunt eller berget (Granit) går i dagen. Hållmarkstallskogen i just detta område är inte särskilt gammal, kanske runt 80-100 år, dock finns enstaka tallar som är äldre, kanske runt 150-200 år. På hållarna växer rikligt av olika arter lavar (Cladonia) och mellan hållarna är ljung vanligt förekommande. Blandlövskog har oftast en viss dominans av ek men inblandningen av andra lövträd som lönn, asp och björk är typisk. Lövskogarna är ofta rätt unga och där de växer nu var troligen rätt öppet för 50-60 år sedan.



Bild 2. Hållar med olika arter lavar i förgrunden och hållmarkstallskog i bakgrunden.

En mindre del av planområdet avviker från övriga delar. Det är den smala och trånga dalgången mellan hållmarkerna utmed södra sidan av vägen. Här finner man en ganska öppen gräsmark med enstaka gamla ekar och tallar längs dess kanter. Dalen är fortfarande rätt ljusöppen, men i ett igenväxande stadium med bland annat buskar och slån.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Särskilt utmärkande höjdparti mellan bebyggelsegrupperna sparas som allmän plats *NATUR*. Ett stråk sparas som *NATUR* i de centrala delarna för att skapa ett grönstråk i nord-sydlig riktning genom planområdet. Detta kan bidra till att ge bättre förutsättningar för bland annat djur- och växtlivet i området. Ett mindre område i planområdets nordöstra del sparas som *NATUR*. I detta mindre område finns ett avledningsdike som avses rensas ut. Inom planområdet förekommer i övrigt inga särskilt höga naturvärden som man behöver ta särskild hänsyn till vid planeringen. Inom tomtmark ska stor hänsyn tas till befintliga höjdförhållanden vid bestämning av mark- och sockelhöjder.

Landskap

Det finns en del kulturhistoriska spår i landskapet, framförallt från slutet av 1800-talet fram till och med mitten av 1900-talet då delar av planområdet användes av verksamheten vid det nu nedlagda varvet, Saltviks Slip och Varv. Främst är det den cirka 10 meter breda och 1 meter höga uppbyggda vägbank som löper genom den sydöstra delen av planområdet. Vägen har troligen ett direkt samband med varvet, som gränsade till planområdet i sydost. Utmed vägen och det lövskogsbevuxna höjdområdet finns fler spår, bland annat ett antal större betongfundament som också troligen har samband med varvets verksamhet. Vägbanken och betongfundamenten bedöms inte ha något större kulturhistoriskt värde. Även spår av tidigare åkermark finns, bland annat utmed den smala dalgången med gräsmarker.



Bild 3. Ett betongfundament, spår efter den numera nedlagda varvsverksamheten.

I sydöstra delen av planområdet finns en äldre rödfärgad förrådsbyggnad som också troligtvis har en koppling till verksamheten vid Saltviks Slip och Varv. Byggnaden används idag som båtförvaringslokal av Saltviks bryggförening. Att en byggnad som knyter an till denna historik finns kvar idag är en tillgång för området och det kan bidra till att stärka dess identitet. Byggnaden har en klassisk karaktär med en faluröd träfasad och vita fönster med spröjs samt ett sadeltak med röda tegelpannor.



Bild 4. Den äldre förrådsbyggnaden som idag används för båtförvaring.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För att värna om den äldre förrådsbyggnaden och dess särskilda värden med en faluröd träfasad och vita fönster med spröjs samt ett sadeltak med tegelpannor införs bestämmelsen k_1 – *fasadens och takets material och färg ska vara lik byggnadens ursprungliga. Fönster och dörrar ska till material, färg och utformning vara lika de ursprungliga.* Vägbanken och betongfundamenten sparas inte eftersom de inte bedöms ha något större kulturhistoriskt värde.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s geologiska kartor består marken av berg och morän/sandig morän. Höjdskillnaderna är relativt stora inom planområdet, från cirka +4 meter över nollplanet till cirka +17 meter över nollplanet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Intentionen med planen är att befintlig terräng i så stor utsträckning som möjligt ska bevaras och därför ska sprängning undvikas i de fall det är möjligt. Sluttningar kan exempelvis tas upp med en suterrängvåning. I planen införs en bestämmelse om att *marklov krävs för att höja/sänka marknivån mer än 0,5 meter.*

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för luft och buller överskrids inte. Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som påverkar ytvattenförekomsten Oskarshamnsområdet. Denna vattenförekomst har idag måttlig ekologisk status och god kemisk status.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt. Efter-

som miljö kvalitetsnormen för vatten har måttlig ekologisk status är det viktigt att planen inte medför ytterligare negativ påverkan för Oskarshamnsområdet. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Dagvatten

Dagvattnet hanteras idag lokalt inom planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Nedan redovisas dagvattenhanteringen i området. De naturområden som finns inom och i anslutning till planområdet bedöms ha stor betydelse för dagvattenhanteringen. En karta som ska bidra till att öka förståelsen av den föreslagna dagvattenhanteringen finns som en bilaga, (se bilaga 1).

För naturområden, *NATUR* på plankartan, de två mindre områden med övrig kvartersmark, *E₁* och *U₁* på plankartan och fastigheten Saltvik 44:2 gäller lokalt omhändertagande av dagvatten.

För områden med bostäder, *B* på plankartan, tillämpas en anpassad lösning avseende dagvattenhanteringen. Inom de delar av planområdet som utgörs av bostäder bedöms jordartstypen vara berg eller urberg. Infiltration av dagvatten i områden med berg eller urberg bedöms vara mindre god eftersom berg och urberg är massiva material. Den anpassade lösningen innebär att takvatten, husgrundernas dräneringsvatten och dagvatten från garageuppfarter och anslutningsvägar inom fastigheten ska ledas till dagvattenledningarnas uppsamlingsrör. Dessa uppsamlingsrör ska placeras vid anslutningspunkterna för vatten- och avlopp, där de ska ansluta till de nya dagvattenledningar som föreslås anläggas i och i anslutning till planområdet.

I plankartan regleras detta med: *b₂ - Takvatten ska ledas till dagvattenlednings uppsamlingsrör*

b₃ - Husgrundernas dräneringsvatten ska ledas

till dagvattenlednings uppsamlingsrör

b₄ - Dagvatten från garageuppfarter och anslutningsvägar ska ledas till dagvattenlednings uppsamlingsrör.

En ny dagvattenledning föreslås under den nya delen av vägen Bästemsbacken och en ny dagvattenledning föreslås i det centrala naturområdet. De nya fastigheter som ligger i anslutning till den nya vägen föreslås anslutas till den nya dagvattenledningen under Bästemsbacken och de nya fastigheter som ligger i anslutning till naturområdet föreslås anslutas till den nya dagvattenledningen i naturområdet.

Den nya dagvattenledningen under Bästemsbacken föreslås sträcka sig från den västligaste anslutningspunkten till den punkt där dagvattenledningen ansluter till det befintliga diket i planområdets nordöstra del. Dagvattnet från de nya fastigheterna utmed den nya vägen kommer därmed att ledas i en dagvattenledning under den nya vägen till ett öppet avledningsdike i planområdets nordöstra del. Detta dike sträcker sig idag även in i den norra delen av det östra området med bostäder, men i samband med anläggandet av den nya delen av vägen kommer det att flyttas och bli en del av vägområdet.

Diket i den nordöstra delen av planområdet länkar samman det föreslagna diket i vägområdet och den nya dagvattenledningen under Bästemsbacken med det befintliga diket nordöst om planområdet. Detta dike är en viktig länk för avledningen av dagvatten från de nya fastigheter som föreslås utmed Bästemsbacken. Det är också en viktig länk för avledningen av dagvatten från den framtida vägen Bästemsbacken. I samband med att detta dike länkas samman med diket nordöst om planområdet kommer det och diket nordöst om planområdet att rensas ut och iordningställas, så att de klarar framtida flöden.

Diket nordöst om planområdet leder sedan dagvattnet vidare österut mot en lågpunkt på

fastigheten Glabo 1:45 innan det till slut leds ut i Östersjön vid Glabo småbåtshamn, via en kulvert under Ovädersleden. Jordarterna inom de delar av fastigheten Glabo 1:45 som bedöms påverkas av flödet från planområdet är sand och gytta, vilket bedöms vara jordarter med bra infiltrationsmöjligheter.



Bild 5. Diket nordöst om planområdet.

I detaljplanen för del av Glabo 1:45 m.fl. fastigheter föreslås det område dit dagvattnet från planområdet leds avsättas för infiltration av dagvatten. Inom planområdet och den del av fastigheten Glabo 1:45 som berörs av flödet finns inga kända föroreningar som skulle kunna påverka vattenkvaliteten negativt. De eventuella föroreningar från takvatten, garageuppfarter och anslutningsvägar samt från vägen Bästemsbacken som leds till ytan som avsätts för infiltration av dagvatten inom fastigheten Glabo 1:45 bedöms brytas ner under avrinningen. De föreslagna åtgärderna bedöms därmed inte påverka Miljökvalitetsnormen för vatten negativt.

Dagvattenledningen i naturområdet föreslås sträcka sig från den nordligaste/västligaste anslutningspunkten fram till den del av naturområdet som avsätts för dagvattenhantering. I området för dagvattenhantering, dagvatten på plankartan, föreslås en sedimenteringsyta anlägg-

gas, där eventuella föroreningar i dagvattnet från fastigheterna bryts ner. Från sedimenteringsytan föreslås dagvattnet sedan ledas vidare i en separat ledning som ansluter till den befintliga dagvattenledningen i Matrosvägen.

Från dagvattenledningen i Matrosvägen leds sedan dagvattnet ut i Östersjön. Det dagvatten som rinner ut i Östersjön bedöms vara rent eftersom eventuella föroreningar bryts ner i sedimenteringsytan. Detta bedöms inte påverka Miljökvalitetsnormen för vatten negativt eftersom eventuella föroreningar sedimenteras och därmed inte förs ut i Östersjön.

Utifrån resultaten i DHI:s skyfallsanalys (se bilaga 2 och bilaga 3) finns dels ett antal punkter inom det västra området med bostäder och dels en större yta i norra delen av det östra området med bostäder som idag berörs av ett framtida 100-års regn. Föreslagen dagvattenhantering med en anpassad lösning bidrar till en förbättring eftersom dagvattnet avses fördröjas och sedan ledas vidare. Detta innebär en minskad risk för översvämningar och att stora mängder vatten blir stående en längre tid, vilket är positivt utifrån faktorerna Hälsa och Säkerhet.

Utifrån resultaten i DHI:s skyfallsanalys berörs i nuläget fastigheterna Sävstaholm 1, Sävstaholm 2, Sävstaholm 6, Sävstaholm 7, Sävstaholm 8, Sävstaholm 9, Sävstaholm 11, Sävstaholm 12, Sävstaholm 13 och Sävstaholm 14 av flödena från dels naturområden och dels de föreslagna områdena med bostäder vid ett framtida 100-års regn. Samtliga dessa fastigheter bedöms få en förbättrad dagvattenhantering genom de åtgärder som föreslås, vilket är positivt utifrån faktorerna Hälsa och Säkerhet.

Radon

Delar av planområdet ligger inom högriskområde för markradon. I samband med tidigare detaljplanearbete för området i början av 1990-talet gjordes markradonundersökningar inom vissa delar. Undersökningarna visade då inga tecken

på förhöjda värden av markradon.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

På plankartan införs bestämmelsen b_1 – byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder krävs eftersom det inte finns några kända föroreningar.

Störningar

Det förekommer i nuläget ingen genomfarts- trafik i Bästemensbacken. Detta innebär att störningar som buller och utsläpp från trafiken idag är begränsade i området. Vägen genom Bästemensbacken är dock planlagd och kommer att byggas ut under 2016. Trafiken på vägen kommer att generera en del buller och mindre utsläpp. Låga hastigheter bör dock eftersträvas för att åstadkomma lägre bullernivåer. Genomförandet av detaljplanen kan under en begränsad tidsperiod bidra till mindre bullerstörningar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet beräknas vara mellan 10 och 20 minuter.

I östra delarna av planområdet finns en större markyta med möjlig erosionsrisk. Dessa uppgifter bygger dock på grova ingångsdata och ska endast användas som en varningssignal, vid planering bör en noggrannare analys göras av området.

En noggrannare analys av kommunens kartmate-

rial är gjord och den aktuella markytan består av berg och urberg eller morän/sandig morän och för sådan mark bedöms erosionsrisken vara låg (se bilaga 4).

Enligt DHI:s Skyfallsanalys finns det två mindre områden inom planområdet som riskerar att översvämmas något vid ett framtida 100-års-regn. Det ena av dessa är ett öppet dike och ligger utmed den del av Bästemensbacken som idag är en gångstig. Den andra ligger i södra delen av planområdet, vid den äldre förrådsbyggnaden för båtförvaring (se bilaga 2 och bilaga 3).

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För att undvika översvämningar bör dagvattnet ledas bort från den yta där det riskerar att bli stående. Det kan utmed Bästemensbacken göras genom anslutning till en dagvattenledning och/eller genom omläggning av det öppna diket. Vid byggnaden för båtförvaring i södra delen av planområdet bör dagvattnet ledas om till dagvattenledningen under Matrosvägen, via sedimenteringsytan i naturområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Saltvik präglas av en villabebyggelse av varierande karaktär. Befintliga bostäder närmast planområdet är till stor del uppförda under tidigt 1900-tal och under 1980- och 90-talet. Huvudbyggnadernas storlek varierar mellan cirka 100-150 m² och de angränsande tomternas storlek varierar mellan cirka 800-2 500 m². Byggnadshöjden varierar mellan cirka 4 och 6 meter och det vanligaste fasadmaterialet är trä.

Befintlig bebyggelse

I den sydöstra delen av planområdet ligger den äldre förrådsbyggnaden för båtförvaring och ett raserat uthus. I sydöst, på fastigheten Saltvik 44:2, finns också ett uthus. I östra delen av planområdet finns ett mindre uthus i anslutning till fastigheten Sävstaholm 12. Byggnaderna inom

planområdet har träfasader och byggnadshöjden varierar mellan cirka 2 och 3 meter.



Bild 6. Villabebyggelsen i anslutning till planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I den fördjupade översiktsplanen pekas området ut som aktuellt för främst friliggande hus. I detaljplanen medges nya tomter för både friliggande och sammanbyggda hus och planbestämmelsen för detta är - B.

Utformningen av nya tomter bör utgå från den struktur som finns i omgivningen och ny bebyggelse ska harmoniera med bebyggelsen i Saltvik i övrigt. Tomtstorleken för de föreslagna tomterna utgår från hur det ser ut i angränsande områden. Väster om det centrala naturområdet är tomterna överlag mindre, medan de är större öster om det centrala naturområdet.

För tomterna väster om det nya gångstråket är minsta tomtstorlek och byggrätter för friliggande villabebyggelse varierande. För större delen av området gäller en minsta tomtstorlek på 900 m² och en största sammanlagda byggnadsarea på 200 m². För en mindre del gäller en minsta tomtstorlek på 1 100 m² och en största sammanlagda byggnadsarea på 250 m². För sammanbyggd bebyggelse (radhus/parhus/kedjehus) är minsta tillåtna tomtstorlek 350 m² och högst 30% av tomten får bebyggas.

För tomterna öster om det nya gångstråket är minsta tomtstorlek för friliggande villabebyggelse 1 100 m² och största sammanlagda byggnadsarea 250 m². För sammanbyggd bebyggelse (radhus/parhus/kedjehus) är minsta tillåtna tomtstorlek 350 m² och högst 30% av tomten får bebyggas.

Vid maximalt utnyttjande av tomter för villabebyggelse innebär detta 10 bostadstomter för friliggande villor. Vid maximalt utnyttjande av kvartersmarken för sammanbyggd bebyggelse innebär det omkring 20 radhus/parhus/kedjehus.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter för friliggande bebyggelse och 6 meter för sammanbyggd bebyggelse och 3,5 meter för komplementbyggnad. På plankartan införs bestämmelsen v_1 - vind får inte inredas i sammanbyggd bebyggelse.

Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns mot gata som är allmän plats än 6 meter, med undantag för mark som är ianspråktagen av befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns mot allmän plats *NATUR* än 4,5 meter, med undantag för mark som är ianspråktagen av befintlig bebyggelse. För friliggande bebyggelse får huvudbyggnad inte placeras närmare tomtgräns än 4 meter och komplementbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 2 meter.

Fastigheten Saltvik 44:2 föreslås ges planbestämmelsen *marken får endast bebyggas med uthus och garage*. Övriga uthus inom planområdet föreslås flyttas i och med genomförandet av detaljplanen.

Verksamheter

Inom planområdet finns den äldre förrådsbyggnaden för båtförvaring som i gällande detaljplan är klassad som lager.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen ges byggnaden för båtförvaring planbestämmelsen U_1 – *lager, båtförvaring*. Marken runt lagerbyggnaden föreslås ges planbestämmelsen *byggnad får inte uppföras*, för att skydda lagerbyggnadens kulturhistoriska värde och säkerställa sikten utmed Matrosvägen.

Offentlig service

Inom planområdet finns ingen offentlig service.

I Saltvik, cirka 250 meter sydväst om planområdet, finns dock en förskola och en skola (åk 1-3).



Bild 7. Saltviks skola.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen anges ingen yta för offentlig service.

FRIYTOR OCH REKREATION

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv. Det finns ingen iordningställd plats för lek och friluftsliv inom planområdet men de grönytor som finns lämpar sig väl för lek och rekreation. I de centrala delarna av planområdet finns en igenvuxen gångstig i nord- sydlig riktning som ansluter till Matrosvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

En mindre del natur och park tas i anspråk för de nya bostadstomterna, samtidigt som mer mark än tidigare planläggs som *NATUR* inom planområdet. Detta innebär att andelen naturmark ökar inom planområdet vilket innebär att möjligheten till rekreation i området bedöms vara fortsatt god.

Den gångstig som går i nord- sydlig riktning i de centrala delarna av planområdet föreslås även utvecklas för att knyta samman Bästемansbacken med Matrosvägen. Förutsättningarna för friluftslivet bedöms i och med detta vara fortsatt bra i och med genomförandet av planen.



Bild 8. Strax norr om den äldre förrådsbyggnaden för båtförvaring föreslås den nya gångstigen sträcka sig.

VATTENOMRÅDEN

Det finns inga vattenområden inom planområdet. Utmed den del av Bästемansbacken som utgörs av en gångstig finns ett öppet dike.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen anges ingen yta för vattenområden. Det öppna diket avsätts för bostadsändamål eftersom det föreslås läggas om eller anslutas till en dagvattenledning.

STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävdes i samband med antagande av gällande detaljplan A4879. I samband med att en ny detaljplan upprättas prövas upphävandet av strandskyddet på nytt.

All mark inom planområdet omfattas av strandskyddet och ett upphävande behöver prövas på nytt (se karta 4). Särskilda skäl behöver anges för att strandskyddet ska upphävas.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

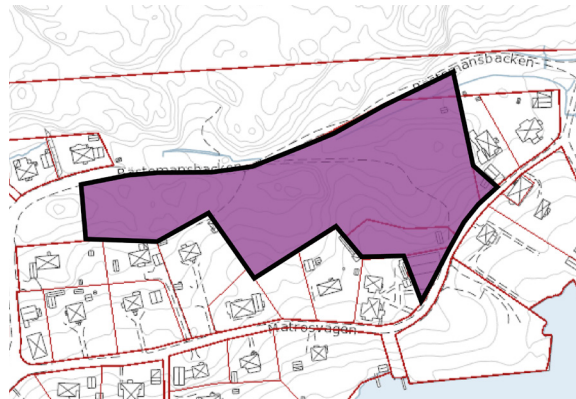
I detaljplanen upphävs strandskyddet inom delar av planområdet med stöd av de särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kap 18c §:

1. att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. att området genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

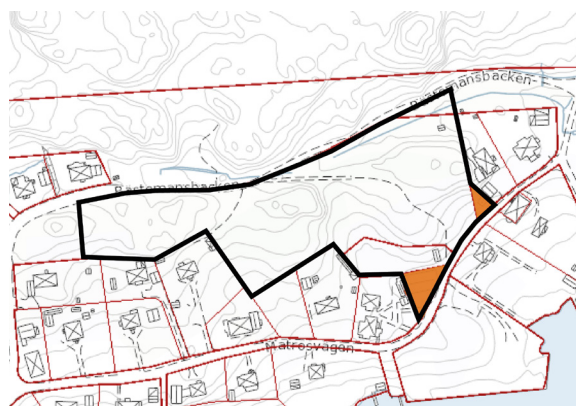
För fastigheterna Sävstaholm 14 och Saltvik 44:2 anges punkt 1 som särskilt skäl. Eftersom dessa fastigheter är bebyggda med komplementbyggnader bedöms marken vara redan ianspråktagen (se karta 5).

För övriga delar av planområdet som omfattas av strandskydd anges punkt 2 som särskilt skäl. Planområdet bedöms vara väl avskilt från strandlinjen genom bebyggelsen på de angränsande fastigheterna Sävstaholm 1-9 och 11-13 samt Aroma 1-2 (se karta 6).

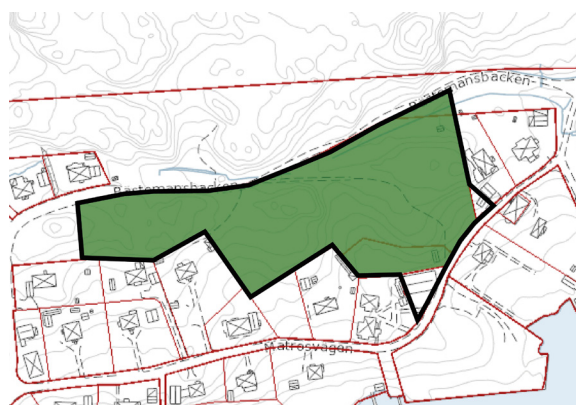
På plankartan visas vilket område inom strandskyddet som avses upphävas med planbestämmelsen a_1 .



Karta 4. All mark inom planområdet omfattas av strandskyddet och visas i lila.



Karta 5. Mark som bedöms vara redan ianspråktagen, bebyggda fastigheter visas i orange.



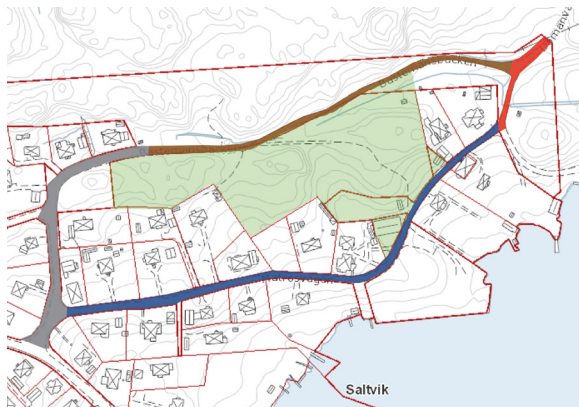
Karta 6. Mark som bedöms vara väl avskilt från strandlinjen genom bebyggelsen på de angränsande fastigheterna visas i grönt.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Inom planområdet finns det inget gatunät. I direkt anslutning till de norra delarna av planområdet sträcker sig Bästemsbacken och i direkt anslutning till de sydöstra delarna av planområdet sträcker sig Matrosvägen.

Bästemsbacken är idag utbyggd fram till fastigheten Oranie 7 i väster men är planerad att byggas ut fram till Domänvägen under 2016. Vägen övergår idag från fastigheten Oranie 7 i en grusstig fram till Domänvägen. All trafik mot Kvarnviken, Ovädersleden och småbåtshamnen i Saltvik använder idag Matrosvägen som genomfart. Matrosvägen är smal och har låg standard med flera tomtutfarter och blandtrafik. En utbyggnad av Bästemsbacken är tänkt att avlasta Matrosvägen.



Karta 7. Vägar i anslutning till planområdet. Del av Bästemsbacken som är asfalterad visas i grått och del av Bästemsbacken som är en gångstig visas i brunt. Matrosvägen visas i blått och Domänvägen visas i rött.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Vägarna Bästemsbacken och Matrosvägen behandlas inte i denna detaljplan. Denna planändring bedöms dock, i jämförelse med den gällande detaljplanen i området, inte bidra till

någon märkbar trafikökning utmed Bästemsbacken och Matrosvägen.

Gång- och cykelvägar

Det finns inga anlagda gång- och cykelvägar inom planområdet. Den del av Bästemsbacken som i nuläget är avstängd för genomfartstrafik används dock som gång- och cykelväg, främst för rekreativa syften.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen föreslås inga nya gång- och cykelvägar inom planområdet.

Kollektivtrafik

Busstrafik går idag mellan Saltvik och Oskarshamns centrum med flera turer per dag. Närmaste hållplatser ligger inom cirka 200 meters gångavstånd från planområdet längs Saltviksvägen vid Saltviks skola och Bästemsbacken.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ett genomförande av detaljplanen medför ett utökat kundunderlag för kollektivtrafiken i Saltvik.



Karta 8. Planområdet inom den svarta linjen. Saltviks skola inom den röda cirkeln. Busshållplatserna är placerade vid de gula prickarna.

Parkering och utfarter

Det finns ingen allmän parkeringsplats inom planområdet. Utfarter för fastigheterna Sävstaholm 14 och Saltvik 44:2 sker mot Matrosvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

All parkering ska ske inom de privata bostadsfastigheterna. En planbestämmelse *parkering - Parkering skall lösas inom respektive fastighet* förs in på plankartan. Planbestämmelsen körbar utfart får inte anordnas begränsa möjligheten till utfart mot Matrosvägen. Tomterna bör placeras så att flera bostadsfastigheter kan använda samma utfart.



Bild 9. Matrosvägen som den ser ut idag.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår inte i VA-verksamhetsområdet för Oskarshamn. Kommunala vatten, avlopps- och dagvattenledningar finns i Matrosvägen sydost om planområdet och i Bästemsbacken i västra delen av planområdet. Dagvattenet hanteras delvis även genom de öppna diken som ligger utmed Bästemsbacken.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Kommunens VA-verksamhetsområde utökas så att det omfattar planområdet. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet via befintliga ledningar i Matrosvägen och/ eller i Bästemsbacken. Dagvatten ska, i enlighet med Oskarshamns kommuns riktlinjer, omhändertas lokalt. Utmed den nya sträckningen av Bästemsbacken bör vägdiken eller en dagvattenledning anläggas för att uppnå en god dagvattenhantering i området.

El, tele och värme

El- och optoledningar finns nedlagt i samma sträckning som den tänkta förlängningen av Bästemsbacken. Transformatorstationer finns utmed vägsträckningen för Bästemsbacken och det är tillräckligt för att säkra elförsörjningen till planområdet. Det finns i nuläget inget fibernät i området. Fjärrvärme finns inte utdraget till Saltvik, uppvärmningen är idag enskild.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ny bebyggelse ansluts till befintliga el- och optoledningar. Ny bebyggelse föreslås anslutas till fibernätet, som bör grävas ner, när den nya sträckningen av Bästemsbacken anläggs.

Uppvärmning sker genom enskilda värmeanläggningar inom varje fastighet. Kommunen strävar efter energieffektiva lösningar.

Avfall

Från och med januari 2015 ansvarar Kalmar-sundsregionens renhållare (KSRR) för avfallshanteringen i Oskarshamns kommun. Närmaste återvinningsstation ligger i Mockebo, cirka 2 kilometer söder om planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändring gällande ansvaret för avfallshanteringen i området. Brännbart hushållsavfall föreslås

tas om hand i en för området gemensam underjordsbehållare (Molok-system) som innebär färre tömningar. En markyta för gemensamma behållare avsätts mellan de båda bebyggelseområdena, strax söder om den nya sträckningen av Bästemsbacken och ges användningen E_1 – teknisk anläggning, avfallsstation.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Ett handikappolitiskt program för personer med funktionsnedsättning utifrån FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionshinder antogs av kommunfullmäktige 2015-09-30. 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.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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.

Barnperspektivet

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 ska ”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 tagits fram som ska genomarbetas i samband med planärenden.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget innebär nya bostäder nära skola och natur. Planens genomförande innebär att

barn får möjlighet att växa upp och leva i ett attraktivt område nära skola och natur. Vid upprättande av detaljplanen har barns behov beaktats vad gäller tillgång och närhet till skola, omsorg och rekreation.

PLANFÖRSLAG

På följande sidor visas två utformningsalternativ. Planen är flexibel när det gäller utformning och placering av ny bebyggelse och alternativen bör därför enbart ses som exempel som visar tillåten omfattning av ny bebyggelse. Det ena exemplet visar hur området skulle kunna se ut om kvarterismarken utnyttjas för villabebyggelse. Det andra exemplet visar hur området skulle kunna se ut om kvartersmarken utnyttjas för sammanbyggd bebyggelse (radhus/parhus).

ALTERNATIV 1

-FRILIGGANDE VILLOR

Illustrationen nedan visar ett exempel på hur området kan se ut om det byggs ut med maximalt antal friliggande villor. Totalt möjliggörs då för 10 nya friliggande villor i varierande storlek, med byggrätter som varierar mellan 200 m² och 250 m².

Väster om den föreslagna gångstigen är minsta tomtstorlek för nya tomter 900 - 1 100 m² och byggnadsarean maximalt 250 m². Öster om den föreslagna gångstigen är minsta tomtstorlek 1 100 m² och byggnadsarean maximalt 250 m². Högsta byggnadshöjd är 5 meter vilket möjliggör byggnation av villor i 1 1/2 våningar. Utmed sträckningen för den nya vägen Bästemansbacken, mellan de båda bebyggelseområdena, möjliggörs för en ny avfallsstation med underjordsbehållare.



Illustration 1. Ljusgrön färg visar befintlig och föreslagen kvartersmark för bostadstomter. Befintlig och föreslagen bebyggelse är brun. Mörkgrön färg visar föreslagen naturmark och den föreslagna gångstigen genom naturmarken är prickad. Blågrå färg visar föreslagen sedimenteringsdamm. Ljusgrå färg visar kvartersmark för tekniska anläggningar och lager. Mörkgrå färg visar föreslagna anslutningsvägar.

ALTERNATIV 2

-SAMMANBYGGD BEBYGGELSE

Illustrationen nedan visar ett exempel på hur området kan se ut om det byggs ut med sammanbyggd bebyggelse (radhus/parhus). Totalt möjliggörs för 20 radhus/parhus med en minsta tomtstorlek på 350 m² och en största sammanlagd byggnadsarea på maximalt 30% per tomt.

Det skulle enligt illustrationen nedan innebära 6 radhus och 14 parhus. Väster om den föreslagna gångstigen genom planområdet kan det byggas 3 radhus och 6 parhus. Öster om gångstigen kan det byggas 3 radhus och 8 parhus. Högsta byggnadshöjd är 6 meter vilket möjliggör byggnation av sammanbyggda hus i två våningar. Utmed sträckningen för den nya vägen Bästemarksbacken, mellan de båda bebyggelseområdena, möjliggörs för en ny avfallsstation med underjordsbehållare.



Illustration 2. Ljusgrön färg visar befintlig och föreslagen kvartersmark för bostadstomter. Befintlig och föreslagen bebyggelse är brun. Mörkgrön färg visar föreslagen naturmark och den föreslagna gångstigen genom naturmarken är prickad. Blågrå färg visar föreslagen sedimenteringsdamm. Ljusgrå färg visar kvartersmark för tekniska anläggningar och lager. Mörkgrå färg visar föreslagna anslutningsvägar.

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.

Genomförande är en del av planbeskrivningen som i likhet med övriga delar av planbeskrivningen inte har någon självständig rättsverkan. De uppgifter som redovisas i delen om genomförande ska endast ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	augusti 2015
Underrättelse	vintern 2015/2016
Antagandeprövning	vintern 2015/2016

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.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Byggande inom kvartersmark, betecknat B , E_p , och U_i avses ske i enskild regi.

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för den allmänna plats som är utlagd i detaljplanen, betecknad med *NATUR*. Kommunen har därmed ansvar för områdets anläggning, drift och skötsel.

Detaljplanens olika alternativ

Alternativ 1: 10 stycken tomter för friliggande villor.

Alternativ 2: Sammanbyggd bebyggelse med en kombination av radhus, parhus och kedjehus. Alternativen redovisas enligt illustration på sidan 19 och 20 i denna planbeskrivning.

Plangenomförandet kommer att vara olika beroende på vilket av alternativ 1 eller 2 som väljs, eller en kombination av desamma (här benämnd alternativ 3).

Avtal

Avtal kommer att reglera frågor om bland annat köpeskilling, marköverlåtelse och andra genomförandefrågor.

Alternativ 1: Genom avstyckning inom kvartersmark för bostäder bilda 10 stycken tomter för friliggande villor och via avtal försäljer kommunen desamma till enskilda via tomtkö/mäklare.

Alternativ 2. Ett markanvisningsavtal inom kvartersmark för bostäder upprättas mellan Oskarshamns kommun och exploatör/exploatörer.

Alternativ 3: En kombination av alternativ 1 och 2.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan, fastighetsindelningsbestämmelser

Någon fastighetsplan finns tidigare inte upprättad inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas inom området.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Alternativ 1: Oskarshamns kommun ansöker

och bekostar avstyckning av 10 fastigheter inom kvartersmarken, avsedda för bostäder med friliggande villor.

Alternativ 2: Oskarshamns kommun försäljer via markanvisningsavtal kvartersmarken avsedd för bostäder i form av radhus, parhus och kedjehus till exploatör. Dessförinnan har kommunen genom fastighetsreglering (se nedan under avsnittet Fastighetskonsekvenser, alternativ 1) förbättrat området. Explotör ansöker och bekostar eventuell ytterligare erforderlig fastighetsbildning efter köpet.

Alternativ 3: En kombination av alternativ 1 och 2.

Erforderliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet kan behöva bildas i förrättning. Ansöks och bekostas av exploatör. Gäller för samtliga alternativ.

Befintliga servitut inom planområdet
Officialservitut för allmän gångtrafik: Till förmån för Saltvik 24:1 och belastar Sävstaholm 10 (båda kommunägda).

Officialservitut för väg: Till förmån för Sävstaholm 9 och belastar Sävstaholm 14 (båda privatägda).

Nytt officialservitut för utfart kan behöva bildas inom med *B* betecknat område.

Fastighetskonsekvenser

Alternativ 1: Två mindre markområden av Saltvik 24:1 regleras till kvartersmarken inom Sävstaholm 10.

Den del av området med *NATUR* som är belägen inom Sävstaholm 10 regleras till Saltvik 24:1. Officialservitut för allmän gångtrafik till förmån för Saltvik 24:1 och belastar Sävstaholm 10 upphävs.

Kvartersmark betecknad *E₁* ska fortsatt tillhöra Sävstaholm 10.

Oskarshamns kommun tar initiativ till och bekostar härför erforderlig förrättning.

I detaljplanen föreslås också att två mindre med *B* betecknande områden ska överföras till Sävstaholm 2 respektive Sävstaholm 12.

Oskarshamns kommun tar initiativ till härför erforderlig förrättning, vilken bekostats av ägarna av Sävstaholm 2 respektive Sävstaholm 12.

Alternativ 2: Samma som alternativ 1.

Explotör förutsätts att ta initiativ till och bekosta eventuella för genomförandet ytterligare förrättningar inom kvartermarken för bostäder. Dessutom eventuella erforderliga gemensamhetsanläggningar.

Alternativ 3: En kombination av alternativ 1 och 2.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

För detaljplanens genomförande krävs en utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planområdet ingår i dag inte i VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun. Detta avses utökas och införliva planområdet om detaljplanen vinner laga kraft. Ny bebyggelse ska anslutas till kommunala VA-ledningar.

Dagvattenledningar avses byggas ut och översilningsområde för dagvatten avses anläggas inom med *NATUR* betecknat område. I planområdets nordöstra del, inom med *NATUR* betecknat område, avses diket rensas ut.

Ny gata anläggs utanför planområdet, Bästemanbackens förlängning, enligt tidigare laga kraftvunnen detaljplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi (ungefärliga summor)

Utgifter

VA-utbyggnad, alternativ 1 - 2 500 000 :-

VA- utbyggnad, alternativ 2 - 800 000 :-

VA-utbyggnad, alternativ 3 - 800 000 - 2 500 000 :-

Gatuutbyggnad utanför planområdet (enligt gällande detaljplan), enligt alternativ 1 och 2 - 1 300 000 :-

Fastighetsbildning, enligt alternativ 1 och 2 - 50 000 :-

Råmark (cirka 11 500 m² à 5 :-) - 66 000 :-

Anläggande av översilningsområde - 125 000 :-

Driftkostnader av översilningsområde varje år - 5 000 :-

Rensning av befintligt dike - 25 000 :-

Inkomster

Försäljning enligt alternativ 1 (10 tomter) -
Värdering

Försäljning enligt alternativ 2 -
Enligt markanvisningsavtal

VA-anslutning (exkl. moms) - Olika alternativ

Planavgift

Oskarshamns kommun bekostar framtagandet av denna detaljplan. Det innebär att planavgift ska tas ut vid bygglovgivning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen skapar möjlighet till ett attraktivt boende med närhet till hav, natur och skola. Ett genomförande av planen innebär att obebyggd kvartersmark och en mindre del park och natur tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Ett större område planläggs dock som *NATUR*, vilket innebär att andelen naturmark ökar inom planområdet i jämförelse med andelen naturmark i den gällande detaljplanen. Eftersom planen är flexibel möjliggörs olika typer av boenden och en variation avseende tomtstorlek och byggrätter.

Tillgängligheten förbättras inom planområdet och ett gångstråk mellan Bästemsbacken och Matrosvägen utvecklas och tillgänglighetsanpassas. Denna planändring bedöms, i jämförelse med den gällande detaljplanen i området, inte bidra till någon märkbar trafikökning utmed Bästemsbacken och Matrosvägen.

En förtätning i Saltvik med fler boende leder bland annat till ett ökat kundunderlag för kollektivtrafiken.

Strandskyddet återinträder för den del av planområdet som är planlagt sedan tidigare. Ett upphävande av strandskyddet ska då prövas på nytt.

Den äldre förrådsbyggnaden för båtförvaring skyddas genom en planbestämmelse om varsamhet.

