

ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Stenhagsgatan, Kv Staren

Figeholm, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret augusti 2021



Dnr SBN 2021/000117

Uppdragsbeslut	2021-06-14
Samrådsbeslut	2021-06-14
Delegationsbeslut om BMP	2021-08-20
Granskningsbeslut	2021-08-24
Antagande	2021-11-09
Laga kraft	2021-12-28

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Sarah Hassib

Regina Laine

Jerry Svensson

Planarkitekt

Planchef

Tekniska kontoret

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - standard planförfarande	4
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	6
Planens syfte	6
Läge och areal	6
Markägförhållanden	6
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Strandskydd	7
Riksintressen	7
Fornlämningar	7
Behovsbedömning av miljöpåverkan	8
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Miljöförhållanden	8
Risk och säkerhet	9
Bebyggelseområden	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	10
Sociala frågor	10
 GENOMFÖRANDE.....	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	11
Tekniska frågor	11
Ekonomiska frågor	12
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	12

INLEDNING

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.

Detaljplanen består av följande handlingar:

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

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 planmonopolet 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. Planförordena skiljer sig något åt, men i stora drag följer 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

Har inga sakägare något att erinra mot planförslaget kan planprocessen gå över till ett så kallat begränsat förfarande och går då direkt för antagandeprovning av samhällsbyggnadsnämnden. Har däremot synpunkter på planförslaget inkommit under samrådstiden görs eventuella ändringar 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 antagandeprovas sedan av samhällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV STENHAGSGATAN, KV STAREN



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att utöka kvartersmarken för bostäder i anslutning till befintlig kvartersmark.

Stenhagsgatan planlades år 1938 för att vara 12 meter bred. Vägen är idag endast 6 meter och resterande 6 meter används idag som förgårdsmark till befintliga villatomter. Detaljplanen möjliggör för fastigheterna Staren 1-5 att utökas 6 meter norrut.

I samband med den nya detaljplanen släcks även prickmark (*mark som inte får bebyggas*) på 6 meter ut på befintlig kvartersmark och flyttas närmare Stenhagsgatan.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i Figeholm och omfattar del av Stenhagsgatan (ca 855 kvm) samt del av kvarteret Staren (ca 875 kvm). Planområdet utgör en areal av ca 1730 kvm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Stenhagsgatan är i kommunal regi och fastigheterna i kvarteret Staren är i privat ägo. De berörda fastigheterna är del av Figeholm 3:3 samt del av fastigheterna Staren 1-5.



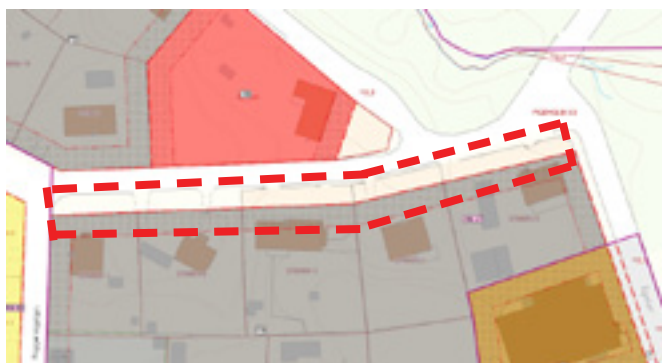
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Området är inte särskilt utpekad i gällande översiktsplan från 2003.

DETALJPLANER

Planförslaget berör stadsplan för Figeholms köping, 1938-05-09, MA 17, *se nedan*.



STRANDSKYDD

Planområdet omfattas av strandskydd från Norrån men upphävs inom detaljplanen. Marken inom planområdet är sedan tidigare ianspråktagen och den naturliga strandlinjen är sedan länge förändrad, *se brun markering på kartan nedan*.



I samband med framtagandet av detaljplanen återinträder strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. Detta kommer dock att upphävas i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken.

Skäl att återropa för upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c § 1: redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Det finns en kulturhistorisk utredning av Figeholms samhälle som är utförd av Kalmar läns museum år 1979. Utredningen beskriver ortens historik och bebyggelseutveckling.

Planförslaget bedöms ej påverka kulturvärden.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området. Anmälningsplikt råder enligt kulturminneslagen om en fornlämning påträffas inom planområdet. Om fynd görs av plats eller föremål som omfattas av fornminnesskydd ska arbetet stoppas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen, som har att besluta om och på vilka villkor arbetet får fortgå.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning 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.

Se behovsbedömningen för ställningstagande och motivering.

Delegationsbeslut sker under samrådstiden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet består dels av asfalterad yta och dels av förgårdsmark till befintliga villatomter vilket innebär att detaljplaneförslaget inte innebär någon negativ påverkan på djur- och växtliv.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet består av morän, sandig eller morän ospec.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

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.

Den vattenförekomst som är berörd av planförslaget är Fågelöfjärden.

- Ekologisk status - måttlig
- Kemisk status - uppnår ej god

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske av fastighetens dagvatten. Vid nybyggnation ska fördröjning anordnas på tomtmark. Allt dagvatten kan fördröjas i små gröna dagvattenåtgärder på fastigheten eller genom att låta vattnet tränga ner i marken (infiltreras) på tomtens grönytor eller andra genomsläppliga ytor.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

En planbestämmelse (b₁) förs in på plankartan om att minst 30% av fastigheten ska möjliggöra för infiltration av dagvatten. Det innebär till exempel att hårdgjorda ytor bör utföras i genomsläppliga material såsom grus eller plattor med genomsläppliga skarvar av kvartersmarken.

Planförslaget beräknas inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten negativt.

Buller

Det är viktigt att man ur god boende- och miljösynpunkt planerar bostäderna så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås. Ljudnivåer från trafik regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller. Fr.o.m. 1 juli 2017 har regeringen beslutat om en förordningsänd-

ring som innefattar en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Ändringen av riktvärden för buller innebär att för bostäder upp till 35 m² höjs riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från 60 dBA till 65 dBA. För bostäder större än 35 m² höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ligger inte i närhet av industrier som bullrar eller genererar några utsläpp. I anslutning till planområdet ligger Stenhagsgatan där hastigheten är 40km/h.

De fordon som passerar eller tar sig till området trafikerar framförallt sträckan under dagtid.

Genom Boverkets beräkningsmetoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* går det att utläsa att riktvärdena för buller klaras inom planområdet.

Stenhagsgatan, som trafikeras av mindre än 500 ÅVDT(ÅrsmedelVardagsDygnsTrafik. Antal fordon i snitt per dygn en "medelvardag" för ett helt år) beräknas ge upphov till 51 dBA ekvivalent ljudnivå vid fastighetsgräns och fasad.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste då inkomma till tillsynsmyndigheten.

Radon

Vid översiktliga undersökningar klassificeras marken med normal markradonpotential.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Byggnad där människor stadigvarande vistas ska grundläggas med radonskyddande konstruktion såvida mätning visar att det inte behövs. Uppförande av byggnader ska ske i enlighet med

Boverkets byggregler.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är 10-20 minuter.

Planområdet ligger ca 2.8-8 meter över havet, och löper därför ingen risk för att påverkas av kommande högre vattenstånd i havet. Det föreligger ingen risk för skred eller erosion.

Blå markering visar ytor som ligger under 2.8 m och markhöjder redovisas på kartan nedan (planområdet är markerat med svart linje):



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 +2,8 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Plankartan förses med en upplysning om att lägsta grundläggningsnivå ska vara +2,8 meter i höjdsystemet RH 2000.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planområdet gränsar till ett befintligt bostadsområde vilket innebär att inga fler fastigheter kan bildas i området. Planförslaget gör det möjligt för de befintliga fastigheterna att utöka sina fastigheter.



Husen intill planområdet består av en varierad karaktär, se bild ovan. Flertalet av de befintliga fastigheterna har redan tagit vägområdet i anspråk.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen gör det möjligt för berörda fastigheter att ta angränsande mark i anspråk med stöd av detaljplanen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet trafikmatas från Stenhagsgatan. Gatan är idag redan anlagd och sköts av Oskarshamns kommun. Vägområdet är ca 6 meter brett idag.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen bedöms inte påverka befintligt gatunät.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Befintliga ledningar går i den befintliga delen av Stenhagsgatan. Dessa ligger kvar orörda, utanför detaljplaneförslaget.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen bedöms inte påverka ledningarna i närområdet.

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.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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

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.

Se separat barnchecklista för mer information.

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 av planbeskrivningen inte juridiskt bindande utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	juni 2021
Granskning	september 2021
Antagandeprövning	november 2021

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

Ingen allmänplats mark finns utlagd i detaljplanen. Byggnad inom kvartersmark betecknad med B (bostäder) avses ske i enskild regi.

Avtal

Markanvisningsavtal avses inte upprättas med anledning av denna detaljplan. Däremot ska avtal om plangenomförande tecknas med berörda fastighetsägare inom planområdet som önskar köpa till mark. Det gäller fastigheterna Staren 1-5.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan och fastighetsindelningsbestämmelser

Ingen fastighetsplan finns inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas.

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Detaljplanen medför en möjlighet att genom fastighetsreglering tillföra mark till Staren 1 – 5. Marken är i dag till stora delar redan ianspråktagen.

Staren 1 – cirka 120 m²

Staren 2 – cirka 165 m²

Staren 3 – cirka 190 m²

Staren 4 – cirka 150 m²

Staren 5 – cirka 230 m²

TEKNISKA FRÅGOR

Energi och el

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge samt kabelskåp, se karta nedan. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören.



Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun. Det innebär att fastigheterna är anslutna till befintliga VA-ledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand enligt Oskarshamns kommuns dagvattenpolicy vilket innebär att vattnet ska omhändertas inom respektive fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Inkomster

Försäljning av mark: *Under utredning*

Förrätningskostnader i samband med fastighetsreglering ska bäras av respektive berörd fastighet Staren 1 – 5.

I övrigt förorsakar detaljplanen inga övriga utgifter eller inkomster för Oskarshamns kommun.

Planavgift

Planavgift ska tas ut vid nyttjande av denna detaljplan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen möjliggör för en utökning av befintliga fastigheter på bekostnad av oanvänd allmänplatsmark gata. Stenhagsgatan bedöms inte påverkas av planförslaget, den är redan anlagd och lämnas orörd.

Planen flyttar fram prickmarken på befintliga fastigheter vilket innebär att fastigheterna får större areal att placera sina byggnader på, dock ligger byggnadsarean orörd.

Marken är idag ianspråktagen och medför inga kostnader för Oskarshamn kommun. Intäkter sker vid ev markförsäljning samt vid planavgift vid nyttjande av detaljplanen.

Explateringsgraden är densamma som i gällande detaljplan för området, det vill säga en byggnadshöjd på 7.5 meter samt en byggnadsarea på 20 % av fastigheten.

Området berörs av strandskydd från Norrån men då marken redan är ianspråktagen som innebär att marken saknar betydelse för strandlinjen samt för djur- och växtliv upphävs strandskyddet i detaljplanen.

Delar strax utanför planområdet ligger under +2.8 meter över havet. Byggnadskonstruktioner ska klara naturligt översvämmande vatten upp till minst 2.8 meter över havsvattennivån i RH 2000. Byggnader som placeras med en grundläggningsnivå under +2.8 meter över havet ska uppföras med konstruktion som klarar ev översvämningar. Detta säkerställs i bygglovsprocessen.

Detaljplanens förutsättningar och påverkan bedöms inte innebära någon betydande påverkan för allmänna eller enskilda intressen. Detaljplanen bedöms inte leda till betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet ellerushållningen med mark, vatten och andra resurser.

