

Uppdragsbeslut	2007-03-14
Samrådsbeslut	2010-01-10
Utställningsbeslut	2010-05-19
Antagen	2010-10-11
Laga kraft	2010-11-15

Detaljplan för del av fastigheten Sörvik 4:36 m.fl., Sörbo

Oskarshamns kommun

Upprättad av Plan- & Byggforum AB, december 2009

PLANBESKRIVNING



Handlingar

Detaljplanen omfattar:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Planens syfte	Planens syfte är att möjliggöra tillkomsten av ny villabebyggelse, bestående av 15-20 villor för självbygge.
Läge och areal	Planområdet omfattar del av fastigheten Sörvik 4:36, belägen väster om Applerumsvägen (länsväg 650). Längre västerut går E22 i nord-sydlig riktning. Planområdet avgränsas i norr mot naturmark och i öster mot Applerumsvägen. I princip avgränsas planområdet i söder av vägen genom Sörbo by. Sörbo utgör en samlad bebyggelse med ca tjugo hushåll. Tillkommande bebyggelse är enligt godkänt planprogram tänkt att bestå av 15-20 villor, som placeras i små grupper och utformas i samspel med naturen. Planområdet omfattar 5 hektar.
Markägarförhållanden	Fastigheten Sörvik 4:36 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	Området behandlas inte i Oskarshamns kommuns översiktsplan (ÖP 2000). Översiktsplanen redovisar en ny infart från E22 till Oskarshamn strax norr om Sörbo men den berörs inte av nu aktuellt planförslag. Området har inte heller studerats i någon fördjupning av översiktsplanen. Planarbetet förutsätter därför att detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.
Detaljplaner	Ingen del av Sörbo är tidigare detaljplanelagd. Området omfattas inte heller av områdesbestämmelser.
Planförfarande	Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande
Planprogram	Ett program för planarbetet var tidigare på samråd och godkändes i oktober 2008.
Riksintressen	Sörbo omfattas inte av några utpekade riksintressen.
Övriga förordnanden	Sörbo är samlad bebyggelse enligt samhällsbyggnadsnämndens bedömning 2000-11-22. Ett generellt byggnadsförbud enligt 47 § väglagen råder intill ett avstånd av 12 meter från gränsen till Applerumsvägens vägområde.
Behovsbedömning	Detaljplanens genomförande bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med MKB- förordningens första, tredje

och fjärde bilaga samt 5 kap 18§ PBL (MKB- förordningens andra bilaga). Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas.

Miljöbedömning/
Miljökonsekvens-
beskrivning

Detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning i form av en särskild buller utredning kommer kompletteras till planhandlingarna.

I det för planen antagna detaljplaneprogrammet har en behovsbedömning gjorts som visar på att planens genomförande kan medföra negativ miljöpåverkan. I programmet bedömdes att buller kunde påverka den tänkta bebyggelsen negativt och en bullerutredning initierades.

Miljökonsekvensbeskrivningen fokuserar på påverkan från buller och en sammanfattning har integrerats i planbeskrivningen under rubriken buller i avsnittet om hälsa och säkerhet.

För barns bästa

Inför arbetet med alla planer görs en analys enligt en s.k. *Barnchecklista*, antagen av kommunfullmäktige den 12 mars 2007. Barnchecklistan ska i varje planskede följa planärendet och den redovisas i en separat bilaga. Miljön ska vara attraktiv, upplevelserik och säker. Fler tomter i Sörbo medför fler barn och därmed ett större underlag för att hitta kompisar och att träffas och umgås. Behovet av en permanent närlekplats bör tillgodoses i eller i närhet av den nya bebyggelsen. Barnen ska ges möjlighet till lek under trygga förhållanden. I ett levande grannskap bör avsättas även en gemensam plats utomhus för ungdomar och vuxna för att träffas, roa sig och t.ex. tävla eller leka. När en sådan plats gränssar till de mindre barnens lekplats skapas ett "vardagsrum" för *alla* boende.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Några biotopskyddade objekt enligt bilaga 1 till förordningen om områdesskydd enligt Miljöbalken har inte påträffats. Ingen naturinventering har utförts men en behovsbedömning har gjorts. Det finns inga höga naturvärden registrerade inom planområdet. Den del av planområdet som avses bebyggas består av vanligt förekommande skogsmark, som här har avverkats. De träd som finns kvar består av antingen barrträd i fröställning eller av unga träd.

Områden och objekt med höga naturvärden ska bevaras inom naturmark. På förslag av Döderhults Naturskyddsförening kommer

i planområdet en göl i sydväst att lämnas orörd med i planen angivet skydd för våtmarken. En nord-sydlig sänka genom området bevaras. I området finns grönbladsbjörnbär noterade vilken för trakten är unik art. Dock bedöms inte planens föreslagna kvartersmark inverka negativt på beståndet. Dock ska särskild hänsyn visa vid åtgärder inom allmänplatsmark. Grönbladsbjörnbär återfinns i planområdet södra och sydöstra del. I planområdets västra del finns noteringar om att kråkbär kan finnas. Denna del av området omfattas också av allmän plats natur. Men särskild hänsyn ska visas vid åtgärder inom allmänplatsmark.

Exploateringen bedöms förenlig med de nationella och regionala miljömålen om begränsad klimatpåverkan, frisk luft och god bebyggd miljö. Boverkets Byggregler ställer numera höga krav på att uppvärmda byggnader ska ha energisnålt utförande.

Geotekniska förhållanden

Marken utgörs av morän med inslag av hållmark och partier med blockrik mark. Området ligger i en terräng som sluttar svagt från nordväst ned mot sydost med den gamla järnvägsbanken och ett dike allra längst ner i söder. Diket rinner till Klämnabäcken som mynnar i Sjöboviken i Östersjön. Marken i bebyggelseområdet är fast och grundförhållandena är goda. Djupet till berg varierar inom området mellan moränmark och berg i dagen (hållmark). Ingen skredrisk bedöms föreligga.

En översiktlig geoteknisk bedömning kommer att göras med inriktning på förutsättningarna för masshantering och ny bebyggelse inom föreslagna kvartersmark. En närmare geoteknisk bedömning av grundläggningsförhållandena på varje enskild tomt görs i samband med ansökan om bygglov eller byggsamråd.

Radon

Planområdet bedöms ha en förhöjd risk av radon och även tillförda fyllnadsmassor kan innehålla radon. Tillkommande bebyggelse ska därför byggas radonskyddat. Radonslang under bostadshusens grundplattor och täta genomföringar genom grundplattorna rekommenderas.

Fornlämningar

I kommunens kulturmiljöprogram anses angränsande bebyggelse inte vara kulturhistoriskt intressant. Inga kända fornminnen är redovisade på Riksantikvarieämbetets fornminneskarta. 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 fortsätta.

Bebyggelseområden

Bostäder

I Sörbo berörd bebyggelse omfattar i öster (öster om väg 650) fem bebyggda fastigheter samt anslutande obebyggd mark. Längs med byvägen (Sörbovägen) finns idag 13 bebyggda fastigheter. I den centrala delen av Sörbo finns en fastighet med försäljning av bl.a. trä- och byggnadsmaterial.

Planområdet utgörs av del av fastigheten Sörvik 4:36. Detaljplanen omfattar ett område för bostadsbebyggelse. Detta lokaliseras fritt från befintliga tomter i Sörbo men ändå så att det möjliggör ett effektivt utnyttjande av den infrastruktur som finns eller som byggs ut. Goda möjligheter finns att utnyttja kollektivtrafik för miljöanpassade och resurssnåla transporter.

En bullerutredning har gjorts för området i syfte att klarlägga om buller kan påverka ny bebyggelse. Markområdet bedöms påverkas av externt buller från Applerumsvägen och en träindustri vid Sörbovägen. Dominerande bullerkälla är Applerumsvägen. Bullermätningar har gjorts och visar att bebyggelsen kan placeras enligt planförslaget.

Bostadshus bör inte placeras närmare länsvägen än 30-35 m. Detaljplanen ger möjlighet att vid behov uppföra bullerskydd mot Applerumsvägen.

Ny bebyggelse placeras på tomter som är minst 900 kvm. De nya bostadshusen ska vara i en till två våningar.

Detaljplanen tillåter ett friliggande enfamiljshus per tomt/fastighet. Huvudbyggnaden får uppföras i en till två våningar (se plan-karta). Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter och i två våningar 5,5 meter. Komplementbyggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3 meter.

Största sammanlagda byggnadsarea är 220 m² varav max 40 m² för komplementbyggnad (carport, garage eller uthus).

Huvudbyggnaden får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Komplementbyggnader får vid behov sammanbyggas över tomtgräns.

Markens höjd bör väljas så att stora höjdskillnader undviks mot gata och mellan fastigheter för att inte försvåra bl.a. dagvattenhanteringen.

En tanke är att området ska ha blandade hustyper inom angivna ramar för att få en attraktiv yttre gestaltning med bykaraktär.

Alltför olika hustyper bör inte uppföras, om det skulle splittra den sammanhållna gestaltning som eftersträvas. För att få bykaraktär är det viktigt att huvudbyggnader får en likartad placering, att de t.ex. ligger i linje. Den nya bebyggelsens närhet till naturen ska upplevas och betonas genom placering, utformning och markens behandling inom tomterna.

Markbehandling

Tomtmarken ska behandlas extra varsamt med hänsyn till omgivande naturmark. Den naturliga karaktären i området som helhet bör bevaras men kan kompletteras med fruktträd och bärbuskar. Häckar är främmande för skogstomter och bör undvikas.

Eventuell utfyllnad och hantering av slänter ska ske på den egna tomten på sådant avstånd från gräns mot granntomt att inga olägenheter uppkommer för granntomten. Är två tomtägare överens kan båda tomterna höjas eller sänkas i gemensam gräns.

Anläggande av gräsmattor kan ske genom uppfyllnad av svackor och av låg mark på tomt men bör då inte ske till högre nivå än att partier av ursprunglig skogsmark får sticka upp i form av hållar eller av naturmark.

För att undvika olägenheter när bostadshus placeras i alltför olika höjdläge bör huvudbyggnader på angränsande tomter ha högst 0,75 m skillnad mellan bottenplanens golvnivåer. Det ankommer på kommunen att verka för god höjdsamordning vid lovprövning.

En naturanpassning och särskild ekologisk kvalitet skulle tillföras området om byggnader förses med torv- och grästak. Det skulle även bidra till en minskad dagvattenhantering, ökad temperaturkomfort och rikare artförekomst.

Service

I området finns varken butiker eller samhällsservice. Närmaste kommunala och kommersiella service finns i Kristineberg.

Tillgänglighet

Området är i huvudsak plant men i vissa delar är det småkuperat, gropigt och blockigt. Områdets topografi ska i huvudsak behållas. Marken planas ut eller fylls upp bara där så behövs. En höjd i SV måste dock sprängas ned för att få samma nivå på tomter och gata. Allmänna platser och gemensamma friområden, inkl. lektyr, ska uppfylla handikappkraven och gällande normer för lek-säkerhet. På tomtmark kan vid bygglovsprövningen behöva göras en avvägning mellan anpassning till terrängen/naturen och en god tillgänglighet. I BBR (Boverkets Byggregler) gällande krav på tillgänglighet ska uppfyllas på varje tomt och i varje bostadshus.

Friytor

Lek och rekreation

Sörbo är en liten samhällsbildning med korta avstånd till naturen och med goda rekreationsmöjligheter. Men det saknas plana ytor att cykla, spela och leka på.

Småbarnslekplats och ett gräsfält för spel och lek kan utföras inom naturmarken (allmän platsmark).

Naturmiljö

Naturmiljön runt bebyggelsen ska behandlas extra varsamt med hänsyn till att den är och bör förbli naturlig skogsmark. Den naturliga karaktären ska bevaras.

Gator och trafik

Gator/trafik/utfarter

Länsväg 650, Applerumsvägen, mellan Oskarshamn i norr och Påskallavik i söder, passerar öster om planområdet. Trafikverket är väghållare. Planområdet bedöms inte påverka eller påverkas av den föreslagna korridoren för kusttrafik med järnväg väster om väg E22. Exploateringsområdet ansluts till egen utfart på väg 650.

Exploatören ansvarar för att i samråd med trafikverket utforma och vid behov finansiera en anslutning av området mot väg 650 (Applerumsvägen). Väganslutningen ska vara en långsiktigt trafiksäker lösning.

Det finns inga utbyggda gång- och cykelvägar längs länsväg 650. Utrymme lämnas längs Applerumsvägen för att där kunna anlägga en framtida gång- och cykelväg. I nuläget kan övervägs att använda den gamla banvallen mellan bl.a. Sörbo och Kristineberg som gång- och cykelväg.

Lokalgatans gaturum är i detaljplanen 7,0 m var av minst 5,5 m ska vara belagd med asfalt. Områdets gångvägar görs med enkel standard minst 1,8 m breda och ska vara hårdgjorda på sådant sätt att de uppfyller rådande tillgänglighetskrav, även övrig utformning som lutningar etc. och utrustning ska vara anpassade till rådande tillgänglighetskrav.

Detaljplanen ger utrymme för en framtida gång- och cykelväg längs med Applerumsvägen (länsväg 650).

Parkering/angöring

Tomter öster om länsvägen har direktutfarter på Applerumsvägen (väg 650). Alla befintliga bostadsfastigheter söder om planområdet har via enskild väg (Sörbovägen) utfart till länsväg 650. Anslutningen är sned och därför lämnas utrymme för att rätta upp den när Vägverket så kräver.

Området får en egen, vinkelrät anslutning till Applerumsvägen ca 150 m norr om Sörbovägens nuvarande anslutning. För avfart till och utfart från området anläggs ytterligare körfält på Applerumsvägen, som på sträckan bör begränsas till 50 km/tim. Den vägsträcka som planen omfattar visar i samrådsförslaget ingen närmare utformning därför att det är Vägverkets sak att bestämma utformningen på allmänna vägar.

Parkeringsplatser ska anordnas på den egna tomten.

Kollektivtrafik

Länsvägen trafikeras av buss till och från Oskarshamn med en god turtäthet hela veckan. Busshållplats finns vid länsväg 650, ca 150 meter söder om planområdet. En gångväg (se avsnitt Gator/trafik/utfarter) dras fram till Applerumsvägen för att fotgängare lätt skall nå busshållplatsen.

Hälsa och säkerhet

Markområdet bedöms påverkas av externt buller från Applerumsvägen och en träindustri vid Sörbovägen. Dominerande bullerkälla är Applerumsvägen. Bullermätningar har gjorts och visar att bebyggelsen kan placeras enligt planförslaget.

Storskogens avfallsanläggning ligger knappt en kilometer nordväst om planområdet och ska enligt nu aktuellt förslag till avfallsplan få ökad kapacitet. Avfallsanläggningen bedöms inte påverka planområdet. Träindustrin vid Sörbo ger försumbara störningar.

Detaljplanen ger möjlighet att upprätta bullerreducerande åtgärder längs Applerumsvägen. Detta medför att naturvårdsverkets riktvärden för buller inte överskrids på tomterna.

Buller

Miljökonsekvensbeskrivningens bullerutredning sammanfattas enligt följande:

Enligt genomförda mätningar vid olika punkter i det planerade bostadsområdet bedöms buller från befintlig träindustri inte som avgörande för dimensionering för skydd mot utomhusbuller. Ljudnivån bestäms huvudsakligen av trafikbuller från Applerumsvägen. Bakgrundsbullret bestäms av trafiken på väg E22 i väster. Enligt Svensk standard skall lägsta tillåtna sammanvägda ljudisolering i ytterväggar och tak beaktas. För buller från vägtrafik och industri kan lägsta luftljudisolering till utrymme för sömn, vila och daglig samvaro dimensioneras så att inomhus en dimensionerande *ekvivalent ljudtrycknivå* från $L_{peq} = 30 \text{ dB(A)}$

inte överskrids och en *maximal ljudtrycksnivå* nattetid $L_{pFmax} = 45$ dB(A) inte överskrids. Vid konstruktion av de mest exponerade bostadshusen nära Applerumsvägen måste nämnda ljudkrav beaktas. För ljudnivån utomhus utanför sovrum torde 55 dB(A) för dygn inte komma att överskridas. Den planerade bullervallen längs Applerumsvägen bör gå både norr och söder om korsningen.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och
avlopp

Ca 80 meter öster om länsväg 650 går kommunens huvudledningar för vatten och avlopp till Påskallavik. Fastigheterna öster om länsväg 650 är anslutna till det kommunala VA-nätet. Övriga fastigheter i Sörbo har enskilda vatten- och avloppsanläggningar.

Ny bebyggelse enligt planen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp med en förbindelsepunkt öster om fastigheten Sörvik 2:19 nere vid den f.d. Rudabanans järnvägsvall.

Dagvatten omhändertas lokalt inom planområdet.
Dagvattenhanteringen i området ska också beakta omlandets förutsättningar och inte påverka detta på ett negativt sätt.

Ledningar

Elförsörjning finns i anslutning till området i form av en nätstation NO om Sörbo 2:19. Sophämtningen är kommunal. Inom planområdet finns en befintlig telekabel (fjärrkabel). Ledningsdragning för tele och bredband bör ske i vägmark inom planområdet. Utrymme för sortering av sopor och kompostering ska finnas vid infarten på varje villatomt.

Avfall

Omhändertagandet av avfall skall ske enligt Oskarshamns kommuns renhållningsordning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR, KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

I planområdet är kommunen inte huvudman för allmän plats.

Grundregeln i PBL är att kommunen ska ha huvudmannaskap för allmänna platser inom detaljplaner om det inte i en viss plan finns särskilda omständigheter som talar för annat huvudmannaskap. Till nu aktuellt område har kommunen VA-ledningar men vill anvisa endast en gemensam anslutningspunkt, vilket gör att VA blir *samfällt*.

	Lokalgatorna till den nya bebyggelsen förutsätts också bli <i>samfällda</i> . Med dessa förutsättningar finns i denna plan inget incitament för kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser.
Konsekvenser av planens genomförande	Den nya villabebyggelsen lokaliseras norr om byvägens anslutning till Applerumsvägen och tar ingen del av byns infrastruktur i anspråk. Detaljplanen innebär att Sörbo by får ett utökat boende och därmed underlag för att ansluta hela byn till kommunalt VA.
Medverkande tjänstemän	Samhällsbyggnadskontoret genom Josef Wårdsäter, Planarkitekt.
Medverkande konsulter	Plankonsult: Arkitekt SAR/MSA Göran Wahlberg, PBf Plan- & Byggforum AB, Täby. Landskapskonsult: Landskapsark-stud. Emma Hammarstöm, Hägersten. Akustikkonsult: Byggkonsult Benthien AB, Påsyd- Trafikkonsult: Bror Carlsson, BGC Trafikkonsult, Åkersberga. VA-konsult: Håkan Karlsson, Rör-Karlsson AB, Mönsterås.
Revidering	Josef Wårdsäter