

ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kristineberg 1:1 och Kristineberg 1:2

"Östersjövägen", Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret april 2020, reviderad oktober 2020



Dnr SBN 2019/000282

Uppdragsbeslut	2019-12-10
Samrådsbeslut	2020-05-12
Granskningsbeslut	2020-09-09
Antagande	2020-12-08
Laga kraft	2021-01-05

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Sarah Hassib	Planarkitekt
Mikael Strömberg	Planarkitekt
Regina Laine	Planchef
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Jerry Svensson	Tekniska kontoret
Henrik Andersson	Utvecklingschef

Oskarshamn Energi

Anders Engström

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	7
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Natur	8
Miljöförhållanden	8
Risk och säkerhet	11
Bebyggelseområden	12
Friytor	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	12
Sociala frågor	13
Planförslaget i text	13
 GENOMFÖRANDE.....	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	15
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	16
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	17

INLEDNING

Planområdet ligger i Kristineberg med närhet till Gunnarsö badplats. Området utgörs av oexploaterad mark i anslutning till befintliga bostadskvarter. Området ligger i ett naturskönt läge med god förbindelse till centrum, service och skola. Planförslaget har stöd i Oskarshamn stads fördjupade översiktsplan där området är utpekats som lämpligt för bostäder.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om BMP
- Barnchecklista
- Naturinventering
- Dagvattenutredning

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 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. Planförfarandena 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.

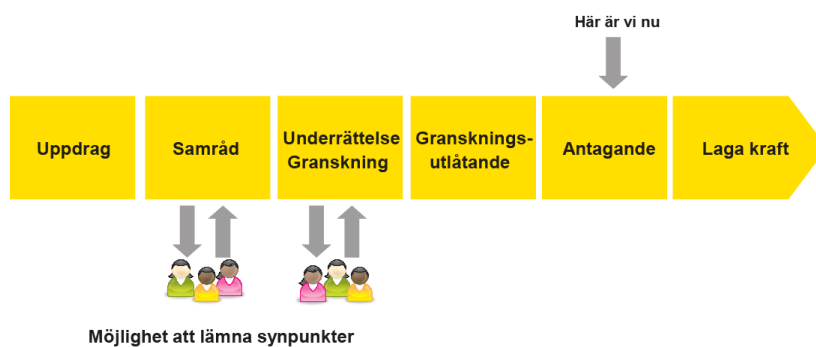
Granskning

Har inga sakägare något att erinra mot planförslaget kan planprocessen gå över till ett så kallat begränsat förfarande och går då direkt för antagandeprövning 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 antagandeprövas sedan av samhällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i Oskarshamns tätort.

LÄGE OCH AREAL

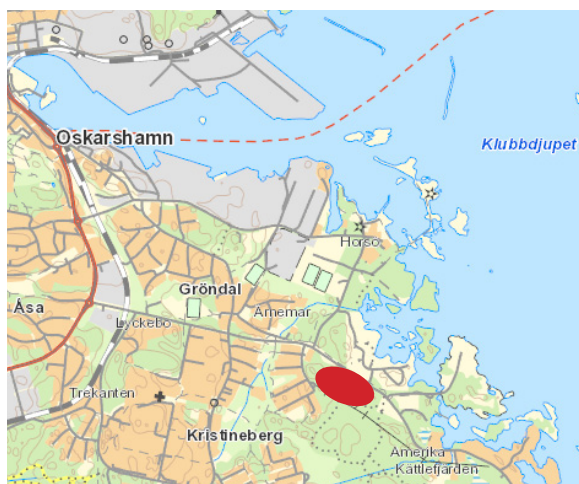
Planområdet är beläget i sydöstra delen av Oskarshamns stad i stadsdelen Kristineberg. Planområdet ligger i nära anslutning till Gunnarsö badplats. Planområdet utgörs av en areal på cirka 60 000 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av del av fastighet Kristineberg 1:1 och Kristineberg 1:2 som ägs av Oskarshamns kommun.



Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med rött.



Översiktskarta, planområdet markerat med rött.



Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planförslaget strider ej mot gällande Översiktsplan, antagen i mars 2003.

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen över Oskarshamns stad, antagen i februari 2014, utpekad som ett lämpligt område för bostadbebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen har förtätning, eller komplettering i den befintliga bebyggelsestrukturen i staden identifierats som rätt väg för en hållbar samhällsbyggnad.

DETALJPLANER

Planförslaget berör del av detaljplan A1212. Förslag till Stadsplan och stadsplanebestämmelser för del av Oskarshamns stad, från år 1922.

STRANDSKYDD

Planområdet berörs ej av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

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.

UNDERSÖKNING OM BMP

En undersökning av om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts.

Den sammanlagda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför sådan betydande negativ miljöpåverkan som kräver en miljöbedömning. Skälen för detta är att planen inte kan antas medföra betydande påverkan på varken kultur-, natur-, sociala eller materiella värden. Planförslaget medför inte heller påverkan på risker för människors hälsa eller miljön. Genomförandet av planen bedöms möjliggöra effektivt utnyttjande av materiella värden då behovet av bostäder tillgodoses på en plats nära befintlig infrastruktur.

Se *Undersökning om BMP* för ställningstagande och motivering.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

En naturinventering har gjorts av Calluna sommarn/hösten 2019, se bifogat dokument.

Sammanfattning från inventering:

Planområdet utgörs av idag oexploaterad mark. Naturen i inventeringsområdet består av ett kuperat och blockrikt enhetligt skogslandskap dominerat av ung tallskog, runt 30–50 år, med inslag av äldre tall och ek runt 70 år. I områdets nordvästra del finns ett avsnitt med hållmarksskog.

Vid inventeringen avgränsades inget naturvärdesobjekt. Inga värdeelement registrerades under inventeringen och inga naturvårdsarter noterades under Callunas inventering eller vid utsök från Artportalen/Analysportalen. Området har värden i flera aspekter men i och med skogens unga ålder och produktionsliknande struktur är det biologiska värdet i nuläget lågt.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet utgörs av stadsnära natur. Del av planområdet planläggs som natur i syfte att bevara natur och säkra stigar i området för allmänheten.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av kuperad terräng och höjdmätningar (i RH2000) varierar mellan 1,2 till 14 meter över havet. För byggnationer där översvämningar innebär stora kostnader för samhället eller den enskilda måste sannolikheten för översvämning vara liten. För sådana byggnader ska lägsta grundläggningsnivå vara +2,8 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000.

Inom planområdet kommer terrasering av högpunkter ske för att kunna anlägga ett gatunät samt möjliggöra exploatering av fastigheterna, vilket innebär att inga delar som tillåter byggnation ligger längre än +2.8 m.

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskarta domineras detaljplaneom-

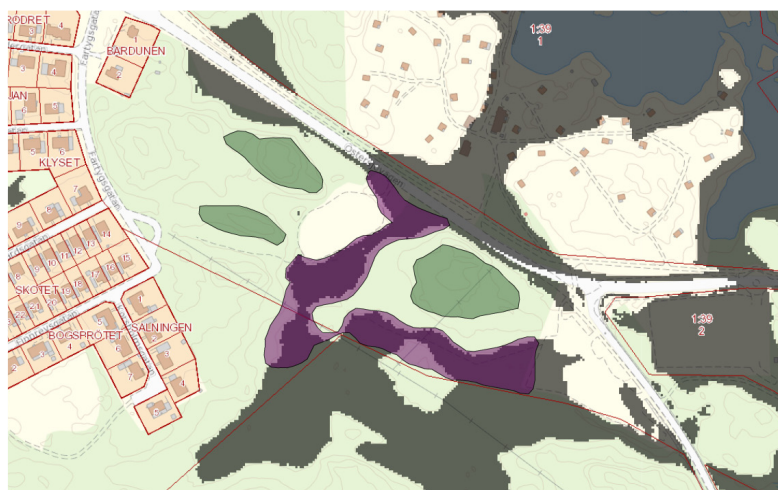
rådet av berg, urberg eller ospecificerad samt morän, sandig eller morän ospecificerad.

Jordartskartan har tagits fram med hjälp av flygbildstolkning varför en viss osäkerhet avseende jordartsbestämningen och ytaavgränsningen kan finnas.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Lägsta grundläggningsnivå ska vara +2,8 meter i höjdsystemet RH 2000, vilket regleras i plankartan genom angiven höjdsättning på gata.

De delar av planområdet som ligger under +2,8 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000 och planläggs som kvartersmark behöver fyllas för att klara översvämningar, vilket kommer ske vid terrasering av området. Höjdsättningen sker i detaljprojekteringen och i bygglovsprocessen säkerställs tomternas och byggnadernas höjder så att översvämningens risk minimeras.



Massbalanskarta: Gråa fält visar marknivå under +2.8 m. Lila områden visar vart planområdet ska fyllas och gröna områden visar mark där sprängning ska ske.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

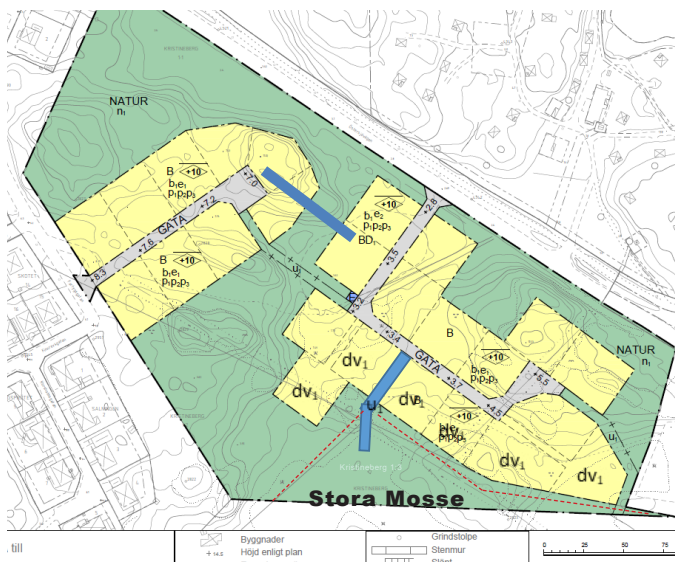
År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god

Inloppet som avleder dagvatten från delavrinningsområde B ligger idag med bakfall. Ledningen avleder normalt vatten från lågstråket och vägdiken tillhörande Östersjövägen men dagvatten från anslutande dagvattenledningar inom Östersjövägen kan också brädda ut till lågstråket längs med Östersjövägen i händelse av kraftiga regn i kombination med högt stående vatten i Östersjön. Sannolikt sker således utjämning av kraftigare flöden i nuläget inom befintliga vägdiken längs med Östersjövägen. Vägdikens funktion som temporär utjämning av dagvatten vid kraftiga regn och högt vattenstånd i Östersjön är viktig att bibehålla.

Vattengången där inloppet från delavrinningsområde B ansluter till kommunala ledningsnätet inom Östersjövägen ligger på ca 0,8 m.ö.h. varför kapaciteten blir lidande vid högvatten då vatten från havet kan tränga in i dagvattennätet. Inga byggnader eller dräneringsvatten är anslutet till befintligt ledningsnät. Vatten kan därför tillfälligt dämma upp i ledningsnätet utan att riskera skada befintlig eller tillkommande bebyggelse. Från inloppet vid planområdet och ut till recipienten avleds dagvatten via en utloppsledning (BTG 225) längs med infarten till Gunnarsö camping. Ledningen ligger med mycket litet fall, ca 1 ‰, vilket innebär att dagvatten i nuläget huvudsakligen avleds genom att ledningsnätet trycksätts vid kraftigare regn.

Delavrinningsområde C avleds till samma recipient via en kulvert under Östersjövägen ca 200 m öster om planområdet efter att ha passerat och till stora delar utjämnats inom Store Mosse.

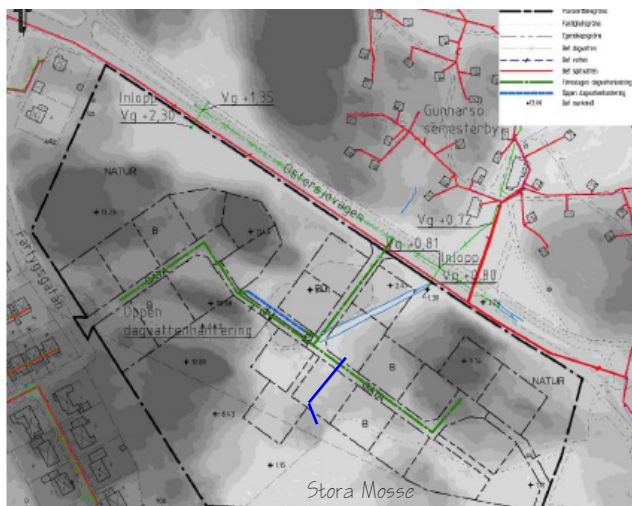
Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer



Planområdet ligger till stora delar på berg vilket gör infiltrationen bergänsad. Delar av marken blir därför olämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten. För vissa delar av planområdet går det att anpassa markutfyllnader och tomternas utformning så att delar av det som de hårdgjorda ytorna står för kan hanteras lokalt. Inte minst som fördröjning. Stenkistor är också ett förslag på omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken. Då planområdet avses upptas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten föreslås direkt anslutning till dagvattenledning för respektive fastighet. Man bör skapa trög avrinning med små lokala dagvattenåtgärder kompletterat med dagvattenledningar för att skapa en säker avledning.

Planområdet har inte något tillkommande dagvatten (dvs det har inte någon funktion i att rena/behandla eller utjämna vatten från andra områden). Området anses ”isolerat” och planen har därmed att hantera enbart uppkommet dag- och markvatten inom planområdet.

Planområdet har två huvudsakliga mottagningsområden för detta vatten – dels nordost mot Östersjövägens diken diffust samt via lågstråket och genom anslutning dagvattenledning och dels söderut diffust mot Store mosse och så



småningom kulvert/dike söderut.

Med anledning av topografin krävs en genomtänkt höjdsättning för att inte avleda dagvatten från naturmark eller från blivande fastigheter mot annan fastighet vilken därav kan lida skada av detta. Detta regleras med höjder på gatan.

Inloppet från delavrinningsområde B bör finnas kvar för att säkerställa att överskottsvatten som ej infångas av föreslaget dagvattenledningsnät kan avledas men också att dagvatten kan bräddas ut till vägdiken i händelse av mer extrema regn och högt vattenstånd i Östersjön.

Det kommer att krävas minst en trumma under den nya vägen för att möjliggöra att dagvattnet kan rinna fritt mellan dikena i planområdet. Mellan lokalgatorna i planförslaget finns ett område för underjordiska ledningar. Intill detta område är det även möjligt att anlägga öppen dagvattenhantering. Det finns ytterligare ett område mellan föreslagna tomter söder ut, intill där Store mosse återfinns, (ett naturligt lågområde, mellan fastigheterna Kristineberg 1:2 och Kristineberg 1:3)där dagvatten från delar av området naturligt kan rinna ner och fördröjas. Kommunen ansvarar för anläggning och skötsel av VA-frågorna.

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 förordningsändring 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.

Planområdet påverkas av trafikbuller från framförallt Östersjövägen som har en skyltat hastighet på 60 km/h. Utanför planområdet har Östersjövägen en årsmedeldyngstrafik på 1990

fordon.

Genom Boverkets metoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* går det att översiktligt beräkna vägtrafikbuller. Genom dessa metoder beräknas den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik vara mellan 49 dBA och 56 dBA beroende på avstånd till vägmitt.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget bedöms inte medföra att högsta rekommenderade gränsvärden gällande buller överskrids. Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Störningar

Det förekommer ingen genomfartstrafik förbi eller inom planområdet. Detta innebär att störningar som buller och utsläpp från trafik idag är begränsad i området.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Planområdet är ej ianspråktaget utan utgörs av oexploaterad mark.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste kommunen omedelbart underrättas och en anmälan ska då även skickas till tillsynsmyndigheten.

Om föroreningar skulle påträffas inom planområdet ska området saneras så att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning (KM) uppfylls.

Radon

Oskarshamns centralort utgör potentiellt högriskområde. Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Vid översiktliga undersökningar klassificeras marken i högrisk och normalriskområden. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnad där människor stadigvarande vistas ska grundläggas med radonskyddande konstruktion för det fall då inte mätning visar att det inte behövs. Uppförande av byggnader ska ske enligt Boverkets byggregler.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter.

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon måste garanteras så att utrustning för livräddning och/eller brandsläckning inte behöver bäras längre än 50 meter. Avståndet gäller även inom kvartersmark och medför i förslaget till detaljplan att räddningsvägar måste anordnas inom kvarteret. Detta medför även krav på att lokal-gator och anslutningsgator har erforderlig bredd för att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram utan att hindras av parkerade fordon, snöval-lar, träd, lyktstolpar eller andra hinder samt att rundkörning och/eller vändning är möjliggjord genom väl tilltagna gatuhörn och/eller vändplat-ser.

För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät anordnas med erforderligt antal brandposter och med vat-tenflöden och tryck i enlighet med dessa.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planområdet ligger i närhet av befintligt bostads-område. Husen i närområdet består mestadels av en- och enhalvplanshus med en max bygg-nadshöjd på 4.4 meter där bostadshuset får uppta max 20 % av fastigheten.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för bostadsändamål. Planförslaget möjliggör för bebyggelse med en högsta nockhöjd på 10 meter. Högsta exploatering är 30 procent av fastigheten.

FRIYTOR

Naturmiljö, lek och rekreation

Planområdet ligger i närhet av motionsslinga, badplats samt med närhet till natur lämpad för rekreation.

Det finns ingen iordningställd plats för lek och friluftsliv inom planområdet men möjligheterna

till rekreation och friluftsliv är goda i anslutning till planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inom planområdet bevaras ett par befintliga stigar genom att dessa ej planläggs som kvarter-smark. Det finns även möjligheter i detaljplanen att bilda nya gångstråk som förbinder de nya bostadskvarteren. Kommunen kommer vara behjälplig med att dra nya stigar där kvartersmar-ken kräver omdragning. Se förslag på ny drag-ning på sidan 15.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet angränsar till Östersjövägen samt Fartygsgatan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för två infarter, en från Östersjövägen samt en från Fartygsgatan. Förslag på namn till lokalgatorna i planområdet är Havsbadvägen samt Skrovgatan.

Gång- och cykelvägar

Längst med Östersjövägen finns befintlig gång-och cykelväg.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget planlägger för gata, vilket är en generell användningsbestämmelse som bör till-lämpas för områden för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållsplats finns längst med Öster-sjövägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

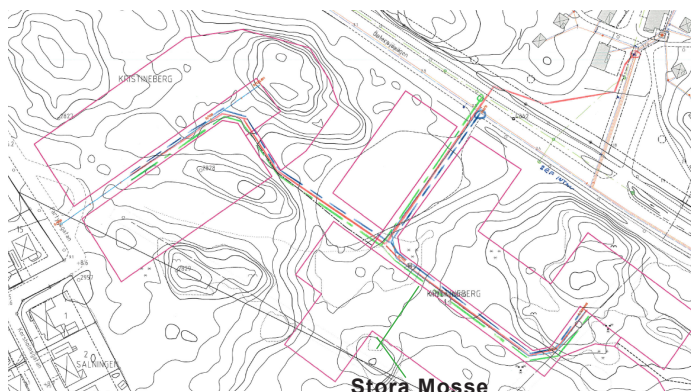
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet angränsar till befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar som löper längs med Östersjövägen samt Fartygsgatan .

Oskarshamns kommuns dagvattenpolicy ska föl-jas. Dagvatten inom kvartersmark ska, i enlighet

med Oskarshamns kommuns dagvattenpolicy, omhändertas inom respektive fastighet. Stora delar av uppkommet dagvatten inom planområdet kommer ledas ner till store mosse för hantering. Store mosse tillgodoser goda reningskrav. (Läs mer under rubriken dagvatten på sidan 9.)
Se illustration på VA-ledningarnas dragning nedan:



El, tele och opto

Inom planområdet återfinns idag luftledningarna. Dessa behöver flyttas.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Kommunen bekostar flytt av luftledningarna. Inom planområdet kommer ledningarna att grävas ner.

Avfall och värme

Sedan 2015 är Oskarshamns kommun medlem i KSRR, Kalmarregionens Renhållare. Närmaste återvinningsstationer finns vid Arkitektvägen, cirka 1 kilometer från planområdet. Storskogen är närmaste återvinningscentral.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Omhändertagandet av avfall skall ske enligt KSRRs renhållningsordning. KSRR jobbar med att vid nybyggnationer införa underjordsbehållare för hushållsavfall/matavfall och med alla de fördelar det innebär.

Tillkommande bostadshus kommer att värmas individuellt. Ur miljösynpunkt är det fördelaktigt om energisnåla uppvärmningsanläggningar och förnyelsebara energikällor används.

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.

Fr o m 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnens rättigheter lag i Sverige. I barnkonventionen finns följande artiklar som är applicerbara vid fysisk planering:

Artikel 2.1, 3.1, 6.2, 12.1 och 2, 21.1, 31.2 samt 41. Dessa artiklar tas även i beaktande vid upprättandet av checklistan.

Se separat barnchecklista för mer information.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Vid arbetet med detaljplanen har barn och ungas behov beaktats vad gäller tillgång och närhet till skola, omsorg och rekreation. Planområdet har dessutom goda kommunikationsmöjligheter till centralorten vad gäller kollektivtrafik samt via gång- och cykelvägar.

PLANFÖRSLAGET I TEXT

Gata: Inom planområdet planläggs två nya gator, vilka kommer att trafikmata de nya bostäderna.

Natur: Inom planområdet planläggs stora delar av området som natur i syfte att bevara värdet av den skogsnära naturen.

n₁: All kvartersmark gränsar mot natur och bestämmelsen n₁ gör det möjligt att anlägga slänter på naturmark.

Bostäder (B): Planen görs flexibel och tillåter olika bostadsformer. Planen begränsar nockhöjden för huvudbyggnader till 10 meter, vilket innebär att två våningar möjliggörs. Nockhöjden för komplementbyggnad, t.ex. garage och förråd, begränsas till 6 meter.

Vård (D₁): Användningen vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso- och sjukvård. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreboende, sjukhus, vårdcentral, LSS boende. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktik, tandvård, vaccinationsklinik eller personälhälsovård.

Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet och komplementbyggnad får inte placeras närmare än 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Byggnader ska placeras minst 6 meter från GATA.

Parhus, radhus och kedjehus får dock sammanbyggas i fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Vidbyggd garage-/förrådsdel som utgör del av huvudbyggnad och har en högsta nockhöjd om 6 meter får placeras 1,5 meter från fastighetsgräns, dock inte mot GATA.

Vid bostäder (B) är största byggnadsarea(e₁) 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, dock max 350 kvm varav max 100 kvm komplementbyggnader. Vid vård (D₁) är största

byggnadsarea (e₂) 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Minst 30 % av marken inom fastigheten ska vara genomsläpplig / möjliggöra för infiltration av dagvatten.

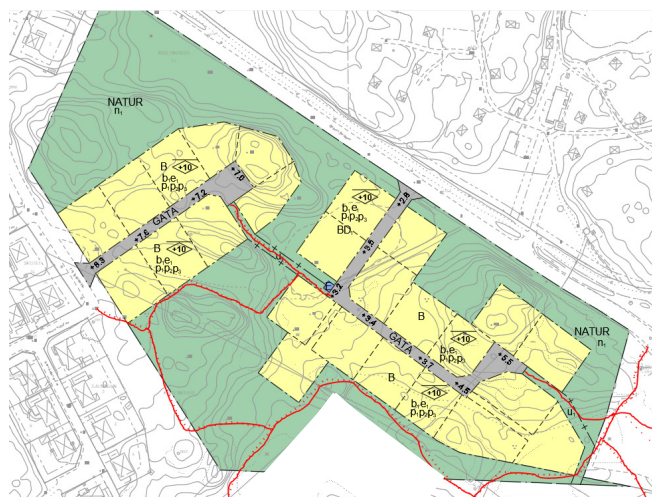
Markreservat: Dagens elluftledningar kommer att markläggas inom planlagt u-område. Där kommer även planområdets VA-ledningar att anläggas.

E: En yta på ca 25 kvm reglerar marken för tekniska anläggningar, transformarstation.

dagvatten: Mark som reserveras för öppen dagvattenhantering.

Upplysningar: Byggnadskonstruktioner ska klara naturligt översvämmande vatten upp till minst 2,8 meter över havsvattennivån i RH 2000.

• • • • :Förslag på gångstigar, se röda linjer nedan.



Röd linje visar förslag på gångstigar i planområdet

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. Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	maj 2020
Granskning	oktober 2020
Antagandeprövning	februari 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

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för de allmänna platser inom planområdet som är betecknade med NATUR och GATA och har därmed ansvar för anläggande, drift och skötsel.

Byggnad inom kvartersmark betecknad med B (bostäder) avses ske i enskild regi.

Avtal

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

Köpeavtal avses upprättas vid tomtförsäljning av villatomter. Tomtförsäljning sker via kommunens tomtkö. Markanvisningsavtal avses upprättas vid försäljning av tomter för flerbostadshus.

Plankostnaden inkluderas i tomtpris.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal ska upprättas mellan exploatör och kommunen om kvarter avses avstyckas inom planområdet och försäljs för byggnation av flerbostadshus. Det huvudsakliga innehållet i avtalet följer nedan.

- Situationsplan e.d. från exploatör som beskriver tänkt byggnation
- Eventuellt erforderliga lantmäteriatgärder
- Eventuell konceptbeskrivning från exploatör
- Köpeskilling och genomförande
- Kommunens och exploatörs åtaganden
- Skyddsåtgärder
 - a) Arbetstider, byggtrafik, ev sprängningsarbeten
 - b) Buller, damm och ljusskydd
 - c) Brandskydd
- Ledningar
 - a) Exploatörs överenskommelse med ledningsägare om villkor för anslutning
 - b) Anläggningsavgift för anslutning till kommunens VA-nät och anvisande av anslutningspunkt
 - c) Exploatörs dagvattenhantering
- Kvalitetsangivelser
- Garantier och ev vite

Konsekvenser av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av markanvisningsavtal

- Presumptiva köpare av villatomt inom planområdet får kännedom om att flerbostadshus kan uppföras inom området
- Flerbostadshus genererar större antal boende i området
- Genomförandet av detaljplanen vad gäller flerbostadshus sker under ordnade och för alla kända former.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

**Fastighetsbildning, gemensamhets-
anläggningar mm.**

Detaljplanen ger möjlighet att inom kvarters-
mark avstycka och sälja cirka 25 villatomter.

Kommunen initierar och bekostar erforderlig för-
rättning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte
behöva upprättas.

Markägoförhållanden inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastighet:

- Del av Kristineberg 1:1 vilken är i kommunal ägo.
- Del av Kristineberg 1:2 vilken är i kommunal ägo.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen ger möjlighet att inom kvarters-
marken avstycka och sälja cirka 25 villatom-
ter. Detaljplanen ger också möjlighet att inom
kvartersmark avstycka och sälja kvarter för
flerbostadshus.

Kommunen ansvarar även för att dra fram
VA-ledningar samt körbar väg till de 2 stycken
skafttomter som finns i planområdet, om föresla-
gen fastighetsindelning sker.

Ledningsrätt

Två kraftledningar finns inom planområdet.
Dessa har säkerställts sedan tidigare genom led-
ningsrätt. För att kunna exploatera planområdet
för bostäder måste dessa flyttas alt grävas ner
till område enligt detaljplanen och ledningsrätt
omprövas i det nya läget.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför VA-verksamhets-

området för Oskarshamns kommun. Tekniska
nämnden ska ta beslut om att utöka VA-verk-
samhetsområdet inom detaljplaneområdet. Efter
beslutet ska vatten- och avloppsledningar från
nybildade fastigheter anslutas till Oskarshamns
kommuns vatten- och avlopps nät.

Kommunen ansvarar för anläggning och skötsel
av VA-frågorna.

Parkeringsanläggning

Parkering ska ske inom egen fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut vid bygglovgivning.

Planekonomi

Kostnader/ Utgifter

Ändring av ledningsrätt	50 000kr
Flytt av ledningar	1 000 000kr
Gatu-utbyggnad	3 000 000kr
Tomtterrassering	5 000 000kr
Va-utbyggnad	3 500 000kr
Planavtal samt lantmäteriförättning	500 000kr
Extra VA-ledningar (skafttomter)	500 000 kr

Totala kostnader 13 550 000kr

Intäkter/ Inkomster

VA enligt taxa	3 600 000kr
Tomtförsäljning (ca 400000kr/tomt)	10 000000kr
Detaljplanearbete enligt planavtal	200 000 kr

Totala intäkter 13 800 000kr

I övrigt förorsakar detaljplanen inga övriga ut-
gifter eller inkomster för Oskarshamns kommun.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planområdet är utpekad som utvecklingsområde för bostäder i Oskarshamn kommuns översiktsplan. Området är även utpekad som utvecklingsområde för bostäder i Oskarshamns stads fördjupade översiktsplan. Planen möjliggör för ett attraktivt boende med närhet till både natur och centrum. Planen är flexibel och möjliggör för olika typer av bostäder. Planområdet delas in i fem stycken kvarter, se namnen på sidan 18. I planområdet kommer två nya gator att anläggas. Dessa föreslås döpas till Havsbadsvägen och Skrovgatan. Med ett ökat antal boende kommer en viss ökning av trafiken ske längs Fartygsgatan och Östersjövägen. Riktlinjer för trafikbuller överskrids varken inom detaljplanområdet eller längs med gatorna som leder till planområdet.

Exploateringen sker på bekostnad av naturmark men efter inventering bedöms inga värdefulla naturvärden påverkas.

Planens genomförande innebär att det kommunala VA-verksamhetsområdet utökas och ny bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunen ansvarar för anläggning och skötsel av VA-frågorna.

Det i grundkartan utritade diket kommer att kulverteras och läggas i den nya gatan, Havsbadsvägen.

Planområdets hårdgjorda ytor gränsar till största delen till naturområden där avverkning av träd inte får ske, vilket till viss del hjälper till att omhänderta dagvattnet. Områden för öppna diken återfinns i planen då det lämpligast tar hand om dagvattnet. Alternativt kan stenfyllda diken med dräneringsledning i botten som avslutas i ett öppet dike anordnas.

Enligt aktuellt detaljplaneförslag kommer delavrinningsområdena huvudsakligen att fortsatt ha samma avvattning/avgränsningar även efter terrassering som utredningen visar att området har idag. Då vissa tomter kommer att behöva fyllas kommer viss fördröjning kunna ske i fyllnadsmassorna, annan fördröjning kanske i stenkistor

på privat fastighet innan ledningarna kopplas till den kommunala dagvattenledningen.

Då byggytan begränsas till max 30 % per fastighet i planområdet kommer det finnas möjligheter för infiltration av dagvatten från bland annat tak- och dränvatten. Planområdet ligger på berg men då tomterna kommer terrasseras och fyllas kommer infiltration att möjliggöras. All kvarter-smark i planområdet gränsar även till natur där dagvattnet vidare kan infiltreras innan det rinner till befintliga öppna diken. Eftersom planområdet tidigare är obebyggt kommer alltid en liten påverkan ske när exploatering tillåts på marken. Föreslagen bebyggelse bedöms dock inte medföra någon negativ påverkan på recipienten och därmed bedöms genomförandet inte påverka miljö kvalitetsnormen för vatten negativt.

Inom planområdet kommer terrassering av högpunkter ske för att kunna anlägga ett gatunät samt möjliggöra exploatering av fastigheterna, vilket innebär att inga delar som tillåter byggnation ligger längre än +2.8 m i RH2000.

Planområdet ligger ej inom riskzon för översvämning eller erosion.

Kommunen ansvarar för markplanering och terrassering av område för bostäder innan avstyckning och försäljning.

Endast nockhöjd och en begränsning av byggytan regleras i detaljplanen. Detta för att hålla planen så flexibel som möjligt och möjliggöra för olika typer av bostadshus. Kommunen vill göra det möjligt för så väl flerbostadshus som friliggande villor, eller en kombination av dessa.

Den nya detaljplanen innebär att en del av Gunnarsöleden kommer behövas dras om för att bevara skogsstigen. Kommunen kommer vara behjälplig med att dra nya stigar där kvartersmarken gör så det krävs omdragning. Det kommer även att vara möjligt att passera genom det nya bostadsområdet då öppningar/släpp finns i plankartan.

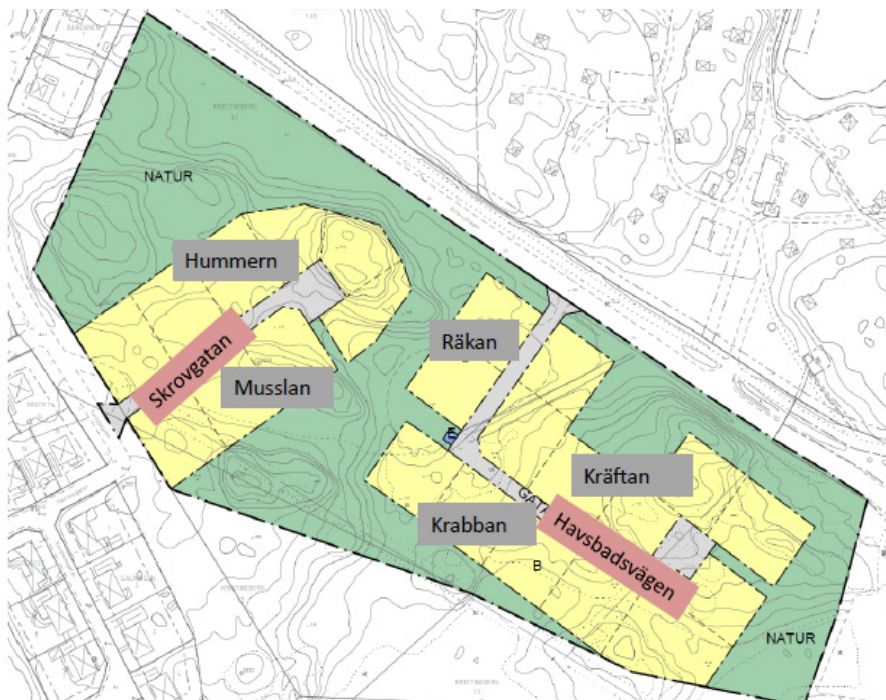


Illustration: Förslag på gatu- och kvartersnamn



Illustrationsbild över planområdet samt förslag på fastighetsgränser och tomtstorlekar (25 villatomter)



Oskarshamns
kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Oskarshamns kommun, Varvsgatan 8, Box 706, 572 28 Oskarshamn
tel: 0491-880 00, e-post: sbk@oskarshamn.se