

**Detaljplan för
del av KOLBERGA 2:2 m.m.
Norra Rotvik**

Centralorten, Oskarshamns kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar plankarta med bestämmelser, denna beskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att tillskapa ett nytt bostadsområde för friliggande villabebyggelse.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i Rotvik, väster om Saltviksvägen och omedelbart söder om Saltvik. Avstånd till Oskarshamns centrum är ca 4,5 km.

Det planlagda området omfattar en areal på ca 7,3 ha.

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Filippa 1 är privatägd. Övrig mark inom planområdet ägs av Oskarshamns kommun.

GÄLLANDE PLANER Översiktsplan

Planområdet ligger inom utvecklingsområde U1 enligt kommunens Översiktsplan (ÖP).

I beskrivningen till ÖP sägs bl.a. att området är lämpligt för bostäder och kompletterande service. Området har stora rekreationsvärden och en detaljplanläggning bör föregås av ett programarbete.

Föreliggande detaljplan omfattar endast en begränsad del av utvecklingsområde U1 närmast Saltviksvägen. Området är i dag mycket otillgängligt på grund av tät buskvegetation och därför mindre attraktivt som rekreationsområde för allmänheten.

Planarbetet har föregåtts av ett omfattande skissarbete av flera planförfattare för att väga olika utformningsalternativ. Hänsyn har också tagits till eventuell framtida vägförbindelse G1 mellan E22:an och Saltviksvägen.

Ett formellt planprogram bedöms därför inte nödvändigt för detta begränsade planområde.

Detaljplaner

Fastigheten Filippa 1 ingår i detaljplanen för Saltvik, A 4827, antagen 1987-02-09. Området söder därom är ej tidigare detaljplanlagt.

Förordnanden, strandskydd m.m.

För större delen av planområdet, i huvudsak all mark öster om befintlig kraftledning, gäller strandskydd enligt *Miljöbalken 7 kap. 13§*. Planen förutsätter att strandskyddet upphävs inom detta område.

Planområdet ingår också i riksintresse för friluftslivet. Skallarebäcken med omgivningar är med i Länsstyrelsens naturvårdsplan (nr 51 Glabodalen, klass II). Norra tredjedelen av planområdet ligger inom detta objekt.

MILJÖKONSEKVENSER

Med begreppet miljökonsekvenser menas den planerade bebyggelsens återverkan på hälsa, miljö och hushållning med naturresurser.

Planen bedöms inte medföra några betydande negativa miljökonsekvenser för närboende eller i övrigt. Dock får man räkna med en marginell trafikökning på Saltviksvägen när området är fullt utbyggt, vilket även påverkar trafiksituationen vid Norra skolan.

Även om området ligger inom riksintresse för friluftslivet, kommer en exploatering ej att påverka friluftslivet negativt. Denna del av Rotviksområdet används inte av allmänheten för rekreation. Området är idag näst intill oframkomligt på grund av mycket tät vegetation. En utbyggnad kommer tvärt om att öka tillgängligheten för allmänheten.

Norra delen av planområdet ingår i Länsstyrelsens naturvårdsplan, objekt nr 51, Glabodalen. Detaljplanen omfattar ej norrsluttningen mot Skallarebäcken, varför naturvärdena inom detta objekt ej bedöms påverkas.

MARK OCH VEGETATION

Området är kuperat med blandskog, småvägar och öppna markområden. Berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte är vanligt förekommande. Området är bevuxet med större ekar i den södra delen medan kvartersmarken är bevuxen med eksly och mindre tallbuskar. Området mellan den befintliga kraftledningen och Saltviksvägen är mycket otillgängligt och därför ointressant som strövområde för allmänheten.

RADON

Stadsbyggnadskontoret har gjort en översiktlig mätning med gammamätare inom området. Något förhöjda värden har uppmätts i den sydvästra delen vilket kan tyda på att markradon förekommer.

Nya mätningar skall göras i samband med schakt för gator och ledningar. Ny bostadsbebyggelse skall grundläggas med hänsyn till resultatet av dessa nya mätningar. Stadsbyggnadskontoret rekommenderar minst radonskyddat byggnadsutförande.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Föreslagna bostadstomter ligger på en höjd mellan +6 och +18 möh. Området har utgjort strand mot havet under stenåldern resp. bronsåldern varför det kan finnas dolda fornlämningar.

MARKANVÄNDNING

Inom området finns endast en bebyggd bostadsfastighet, Filippa 1. Övriga delar av området utgör råmark som till viss del nyttjas till skogsbruk.

Genom planförslaget tillskapas 35 nya bostadstomter för friliggande enbostadshus. Detaljplanen medger tvåvåningsbebyggelse och största byggnadsarea är 200 kvadratmeter/fastighet. Minsta tillåtna tomtstorlek är 800 kvadratmeter.

Området kan byggas ut i tre etapper om 13, 8 resp. 14 tomter. Efterfrågan på villatomter styr utbyggnadstakten.

SERVICE

I Saltviksskolan, ca 300 meter norr om planområdet, finns fritidshem / förskoleklass samt årskurs 1-6. För närvarande finns ingen ledig kapacitet i Saltviksskolan. Enligt tillgänglig statistik minskar elevantalet år 2002 och skolan kan då ta emot ytterligare elever.

Elever i årskurs 7-9 är hänvisade till centralorten.

Närmaste dagligvarubutik finns i Kolberga ca 2,5 km söder om planområdet.

TILLGÄNGLIGHET

Stor vikt skall läggas vid områdets detaljutformning, med tanke på tillgänglighet och säkerhet, för personer med rörelsehinder, synskador, allergier m.m.

LEK OCH REKREATION

En enklare lekplats skall anläggas inom NATUR-området i samband med utbyggnad av den östra delen, etapp 1. När området är fullt utbyggt skall även en mindre kvarterlekplats anläggas i den västra delen. En gångväg av enklare standard skall anläggas som sammanbinder de båda lekplatserna och genomkorsar området.

Väster om planområdet finns stora sammanhängande naturområden som har stora rekreativvärden. Området har ett väl fungerande system med motionsslingor och enklare skogsbruksvägar.

GATOR OCH TRAFIK

Området trafikmatas via en 170 meter lång matargata från Saltviksvägen. För att undvika höga hastigheter i området skall ett farthinder, "tröskel", anläggas. Hela korsningen, betecknad f1, avses höjas för att markera att detta är bostadsgator.

Trafikmängden på Saltviksvägen uppgår till ca 800 fordon/dygn och klassas som huvudgata.

**Forts.
GATOR OCH TRAFIK**

Längs Saltviksvägens östra sida finns en separat gång- och cykelväg mellan Saltvik och stadscentrum. Nya gång- och cykelvägar skall byggas mellan bostadsområdet och Saltviksvägen, dels längs matargatan mot Rotvik och dels i nordost mot Saltvik. Gång- och cykelvägen mot Saltvik innebär markintrång på fastigheten Filippa 1. Övriga gångvägar inom planområdet avses utformas med enklare standard.

Matargatans anslutning till Saltviksvägen kan i framtiden även bli anslutningspunkt för ny infartsväg mellan E 22:an och Saltviksvägen i enlighet med väckt fråga i översiktsplanen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektiv busstrafik trafikerar Saltviksvägen med flera turer per dag. Närmaste hållplatser finns i nordost vid infarten till Saltvik. Busshållplatsen på den västra sidan av Saltviksvägen avses flyttas ca 70 m söderut.

PARKERING

All parkering skall ske på tomtmark. Detta innebär att varje fastighetsägare skall lösa parkeringsfrågan inom den egna tomten.

VATTEN OCH AVLOPP

VA-ledningar finns öster om och parallellt med Saltviksvägen. Eftersom avloppsledningen är en tryckledning mellan Saltvik och Mockeboområdet anslutes området lämpligast till befintlig pumpstation vid Skallarebäck söder om Saltvik.

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten från gator och grönområden bör undersökas.

Dagvatten, som t.ex. takvatten och dräneringsvatten, skall om möjligt infiltreras inom den egna tomten.

VÄRME

Uppvärmning avses ske med enskilda värmeanläggningar inom varje fastighet. Anläggning för värmeutvinning ur luft, mark eller solenergi rekommenderas. För att minimera risken för olägenheter från vedeldning får endast typgodkända värmepannor och braskaminer installeras.

EL

Området genomkorsas i den västra delen av en 10 kV ledning. Ledningen kommer att ersättas av markförlagd kabel i samband med utbyggnad av området.

För områdets elförsörjning har ett område E1 för ny transformatorstation utlagts i planen.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Upprättad på stadsbyggnadskontorets planavdelning i november 1999.
Reviderad 2000-04-13



Mats Hermansson
Stadsbyggnadschef



Bo Jonsson
Planingenjör

**Detaljplan för del av KOLBERGA 2:2 m.m.
Norra Rotvik
Centralorten, Oskarshamns kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA

FRÅGOR

Avtal

Oskarshamns kommun avser att genom avtal försälja de inom detaljplanen föreslagna bostadstomterna.

Ansvarsfördelning

Byggandet inom kvartersmark avses ske i enskild regi. Tillåten markanvändning är bostäder.

Huvudmannaskap

Oskarshamns kommun skall vara huvudman för de allmänna platser som finns utlagda i detaljplanen och har därmed ansvar för utbyggnad och drift av desamma.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Området avses byggas ut i tre etapper om 13, 8 resp. 14 tomter. Efterfrågan på villatomter styr utbyggnadstakten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Oskarshamns kommun tar initiativ till och bekostar den fastighetsbildning som planen föreskriver. I en första etapp avses 13 bostadstomter avstyckas.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-nätet

Planområdet är beläget utanför VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns tätort. Verksamhetsområdet avses utökas med detaljplanens omfattning. Detta innebär att ny bebyggelse skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Utbyggnadstakt

Kommunen har för avsikt att bygga ut gator och VA i den takt som styrs av efterfrågan på tomter. De tre etapperna delas dock ej i mindre delar.

EKONOMISKA FRÅGOR
Planekonomi

Etapp 1

KOSTNADER

* Grovplanering	630.000:-
* Vatten- och avlopp	980.000:-
* Gatubyggnad, belysning etc.	1.061.000:-
* Oförutsedda kostnader	267.000:-
* Förvaltningskostnader	320.000:-
* Råmark	67.000:-
* Fastighetsbildning	115.000:-
* Farthinder Saltviksvägen	100.000:-
* Cykel- och gångbana samt busshållplats vid kv. Filippa	125.000:-
Summa:	3.665.000:-

INTÄKTER

* Försäljning av 13 tomter	1.469.000:-
* Anläggningsavgifter för VA- anslutning (exkl. moms)	802.600:-
Summa:	2.271.600:-

Etapp 2

KOSTNADER

* Grovplanering	554.000:-
* Vatten- och avlopp	447.000:-
* Gatubyggnad, belysning etc.	330.000:-
* Oförutsedda kostnader	133.000:-
* Förvaltningskostnader	159.000:-
* Råmark	39.500:-
* Fastighetsbildning	70.000:-
Summa:	1.732.500:-

INTÄKTER

* Försäljning av 8 tomter	904.000:-
* Anläggningsavgift för VA- anslutning (exkl. moms)	568.400:-
Summa:	1.472.400:-

Etapp 3

KOSTNADER

* Grovplanering	415.000:-
* Vatten- och avlopp	925.000:-
* Gatubyggnad, belysning etc.	785.000:-
* Oförutsedda kostnader	212.000:-
* Förvaltningskostnader	254.000:-
* Råmark	70.000:-
* Fastighetsbildning	105.000:-
<i>Summa:</i>	<i>2.766.000:-</i>

INTÄKTER

* Försäljning av 14 tomter	1.582.000:-
* Anläggningsavgift för VA-anslutning (exkl. moms)	959.200:-
<i>Summa:</i>	<i>2.541.200:-</i>

Anmärkning: Kalkylen baseras på dagens tomtpris, d.v.s. 113.000:- kronor.

Det innebär ett underskott på ca 1.900.000:- kr. Hänsyn har då inte tagits till de kapitalkostnader som projektet genererar.

Med hänsyn till kostnadsbilden och områdets attraktivitet är det rimligt med en höjning av tomtpriset till en nivå som ger full kostnadstäckning (exkl. kapitalkostnader, d.v.s. 167.000:- per tomt.

Upprättad på stadsbyggnadskontorets planavdelning den 24 november 1999.

Reviderad den 22 december 1999 samt den 3 februari 2000



Mats Hermansson
Stadsbyggnadskontoret



Håkan Johansson
Markingenjör