

ANTAGANDEHANDLING

A 5027

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastighet Glabo 1:45 m.fl.
Saltvik, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret april 2019, reviderad februari 2020



Dnr SBN 2019/000016

Uppdragsbeslut	2019-04-10
Samrådsbeslut	2019-05-24
Granskningsbeslut	2019-10-08
Granskning 2	2019-12-10
Antagande	2020-03-10
Laga kraft	2020-07-20

Till planen hör även: Plankarta, Fastighetsägarförteckning, Undersökning om BMP, Barnchecklista, Naturvärdesinventering, Dagvattenutredning, VA-utredning, Trafikanalys och Skötselråd.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	3
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur	8
Miljökvalitetsnormer	11
Geotekniska förhållanden	12
Fornlämningar	12
Risker och säkerhet	12
Bebyggelseområden	15
Verksamhet, service	17
Tillgänglighet	18
Friytor	18
Naturmiljö	18
Vattenområden	23
Strandskydd	24
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning	29
Vatten och avlopp	29
Dagvatten	30
El, kommunikation, värme	31
Avfall	32
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	32
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	38

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Östra Saltvik nämns i den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad, antagen 2014-02-14, som ett prioriterat utvecklingsområde för bostäder. Östra Saltvik är beläget cirka fem kilometer norr om Oskarshamns centrum och har dels på grund av det korta avståndet till centrum och dels på grund av sitt natursköna läge höga boendekvalitéer.

Planområdet omfattar idag ett trettiotal befintliga bostadstomter med bristfälliga enskilda avlopp.

Syftet med detaljplanen är att fastlägga mark- och vattenanvändningen inom ett befintligt fritidshus- och bostadsområde. Genom detaljplaneläggning möjliggörs en utbyggnad av nya, attraktiva och naturnära bostadstomter inom cykelavstånd till centralorten Oskarshamn. Befintliga såväl som planerade bostäder kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Genom detaljplanen kompletteras och förbättras därmed ett redan utbyggt område för en mer resurseffektiv användning av befintlig infrastruktur. Samtidigt säkerställs vatten- och avloppsförsörjningen i avsikt att förbättra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för kustvattenområdet.

Kommunens intentioner är att naturvärden och tillgängligheten för allmänheten till såväl vatten som skog ska bevaras och utvecklas inom planområdet. Utformning av kvartersmark för ny villabebyggelse är resultatet av noggranna studier av förutsättningarna i området. Det ursprungliga planarbetet påbörjades 2013.

Denna detaljplan är ett omtag då den ursprungliga planen blev upphävd av MÖD 2018-12-13 (P 8653-17). Planen upphävdes på grund av en fråga som rörde en tillfart till en befintlig fastighet inom planområdet. Det fanns inget lagstöd för att ge en enskild fastighet en rättighet över allmän platsmark (natur) genom planbestämmelsen lilla y. Den felaktiga bestämmelsen har nu ersatts med kvartersmark och gatumark.

Planen är reviderad enligt nu gällande lagstiftning och nödvändiga tilläggsundersökningar är utförda, *se kompletterande bilagor*.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 29 hektar, varav cirka 8 hektar utgörs av ett trettiotal avstyckade bostadstomter. Planområdet ligger 5 kilometer norr om Oskarshamns centrum, i direkt anslutning till Saltvik.



Planområdets läge markerad med svart linje.

Markägarförhållanden

Följande, totalt 33 fastigheter berörs av detaljplanen: Del av fastigheten Glabo 1:45, Lilla Saltvik 3:19 och 3:20, Saltvik 8:1, 9:1, 11:1, 17:1, 18:1, 18:2, 21:2, 21:3, 21:4, 22:1, 30:1, 31:1, 31:2, 33:1, 35:4, 36:1, 37:1, 38:1, 39:1, 40:1, 2:5, Glabo 1:35, Kvarnviken 6:1, 6:2, 7:1, 8:1, 9:2, 10:1, 10:2 samt del av Saltvik 24:1.

Fastigheten Saltvik 24:1 är kommunägd. Övriga fastigheter inom planområdet är privatägda och merparten utgörs av avstyckade fastigheter för permanent- och fritidsboende. Den befintliga bebyggelsen i planområdet har ursprungligen till stor del bestått av fritidsbostäder, men successivt har allt fler hus i området omvandlats till permanentbostadshus.

Delar av fastigheten Glabo 1:45 är utarrenderade för djurhållning. Arrendet omfattar tre hektar mark samt del av en ekonomi-

byggnad, som inretts till stall. Arrendekontraktet gäller sedan 1 augusti 2011 med automatisk förlängning på ett år om ej avtalet sägs upp minst 3 månader före arrendeårets utgång.

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningar/ samfälligheter för väg, gångväg, biluppställning, ledningsrätt, vattentäkt, brunn, ledningar samt vatten och avlopp med mera.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige 2003-03-10, nämns följande: Kust- och skärgårdsområdet i Oskarshamns kommun är, i jämförelse med storstadsregionernas skärgårdar lågt exploaterad, detta trots högt bebyggelsetryck i kommunens kustland. I översiktsplanen beskrivs vidare att en funktionsomvandling i kust- och skärgårdsområdet är ett viktigt led i arbetet med den fördjupade planeringen.

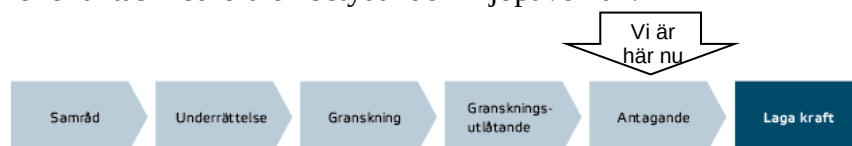
Detaljplaneförslaget går väl i linje med den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad, antagen 2014. I den fördjupade översiktsplanen redovisas Saltvik som ett av 27 föreslagna bebyggelseområden. Av den fördjupade översiktsplanen framgår även att befintliga bostäder i området i dagsläget har undermåliga VA-lösningar och att en fördjupad trafikanalys måste genomföras i samband med detaljplanering av nya bostäder i anslutning till Saltvik. Trafikanalys har tagits fram, se bilaga.

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon gällande detaljplan. Huvuddelen av befintlig bebyggelse inom planområdet är utpekad som sammanhållen bebyggelse.

Planförfarande

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Planprogram

Ett planprogram bedöms inte vara nödvändigt. Planförslaget stämmer väl överens med kommunens översiktsplan. Under 2013 – 2016 arbetades detaljplan fram för området. Boende inom och i anslutning till planområdet fick då tidigt information och möjlighet att komma in med synpunkter innan planarbetet påbörjades. Därefter fick alla berörda handlingarna för synpunkter under planprocessen. Detaljplanen upphävdes av mark- och miljödomstolen 2018 p.g.a. en felaktig planbestämmelse.

Riksintressen

Planområdet berörs enligt miljöbalken (MB) av följande riksintressen:

Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap MB (F2)

Riksintresset berör norra Smålands skärgård i Oskarshamns och Västerviks kommuner. Riksintresset syftar till att säkerställa båtsport, bad, kanoting, fritidsfiske, natur- och kulturstudier samt skridskofärder.

Riksintresse för naturvård enligt 3 kap MB (N2)

Riksintresset omfattar Västervik och Oskarshamns skärgårdar. Riksintresset syftar till att säkerställa geologiska och biologiska värden i urbergsskärgården.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap MB

Riksintresset omfattar kustområdena och skärgårdarna i Småland och Östergötland. Riksintresset syftar till att säkerställa turismen och det rörliga friluftslivets intressen, vilket dock inte ska vara ett hinder för tätortsutveckling.

Riksintresse för kust och skärgård enligt 4 kap MB

Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Riksintresse ska inte vara något hinder för tätortsutveckling.

Strandskyddet syftar enligt miljöbalkens 7 kapitel till att trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten.

Inom planområdet gäller sedan 2004-11-08 differentierat strandskydd på 100 - 300 meter. Länsstyrelsen har genomfört en översyn av det differentierade strandskyddet för bland annat fastlandskusten i Oskarshamns kommun. Beslut om ny strandskyddslinje antogs vid årsskiftet 2014/15. Länsstyrelsens förslag till ny strandskyddslinje innebär ingen förändring i jämförelse till 2004 års strandskydd inom planområdet. Strandskyddet inom detaljplaneområdet avses upphävas i vissa delar, se s. 23.



Blå linje, avgränsning för det differentierade strandskyddet inom planområdet.

Övriga förordnanden

Planområdets södra och östra delar omfattas av **Länsstyrelsens naturvårdsprogram** (klass 1, Misterhults skärgård cirka 36 100 hektar). Värdegrunderna är landskap, natur, botanik, zoologi, geologi, friluftsliv och kultur.

**Undersökning om
betydande
miljöpåverkan**

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en kommun som upprättar en detaljplan göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadskontoret har gjort en undersökning med tillhörande checklista för att utreda om planen innebär betydande miljöpåverkan. Enligt denna bedöms **inte** detaljplanens genomförande medföra betydande miljöpåverkan. Någon strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken med separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte nödvändig.

Undersökningens ställningstagande motiveras enligt följande:

Planen antas inte medföra betydande påverkan på varken kultur-, sociala eller materiella värden. De intrång som görs i naturområden är relativt små och naturområden som tas som tomtmark uppvisar i huvudsak inte några höga 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. En ökad befolkning ökar underlaget till samhällsservice som skolor och stadsbuss.

Naturinventering enligt svensk standard är utförd. En skötselplan för omgivande naturmark finns som bilaga till planen. Genomförs skötselåtgärderna finns potential att främja naturvärdena i de områden som inte exploateras.

Bedömningarna som görs i undersökningen är preliminära under planprocessen. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att undersökningen måste omvärderas.

För barns bästa

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 skall "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 barnchecklista tagits fram som ska genomarbetas i samband med planärenden, se vidare i bilaga "Barnchecklista".

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR**Natur****Mark och vegetation**

Den dominerande skogstypen i planområdet är talldominerad produktionsskog. Inom planområdet finns dock en variation av naturtyper i en mosaik av ädellövskog, barr- och blandskog,

hävdade och igenväxande äldre betesmarker samt en glosjö söder om Stora Tjuvviken. Det förekommer stora stenblock och hållmarker som hyser ett flertal moss- och lavararter. Det yttre skärområdet präglas bland annat av renspolade berghällar. Den relativt stora variationen av miljöer, ålder och strukturer inom planområdet är områdets främsta bidrag till den biologiska mångfalden.

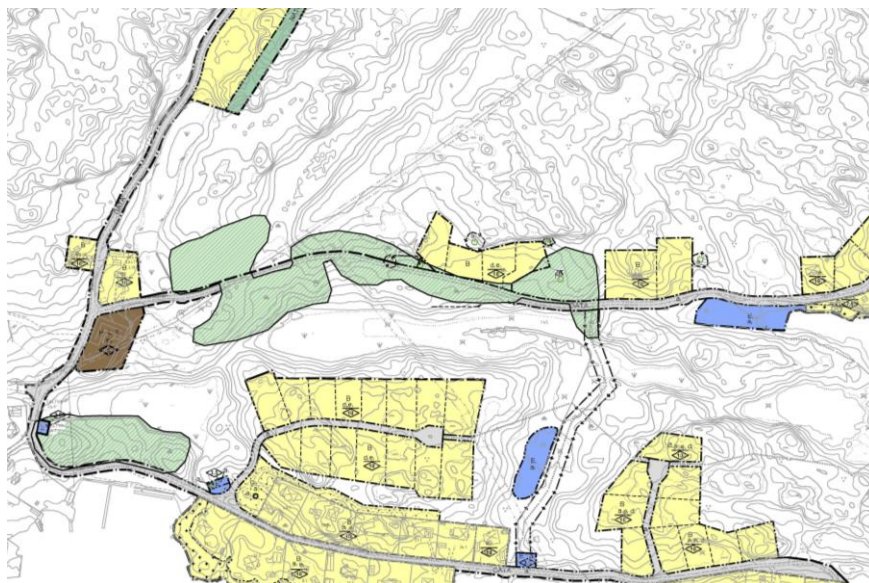
Inom planområdet finns inga juridiskt skyddade områden som t.ex. naturreservat eller Natura 2000-områden. Utanför kusten omfattas dock ett par öar av ett fågelskyddsområde (Germanneskär och Inre och Ytter Gränskär).

Delar av planområdet ingår i ett större naturvårdsprogram: Misterhults skärgård (36 108 ha), klass 1. Framförallt är värdena knutna till själva kusten, skärgården och öarna.

Inom planområdet har Skogsstyrelsen pekat ut två nyckelbiotoper, se bild nedan. Den norra nyckelbiotopen (N 64–2004) är 2,5 ha stor och utgörs av en lövskogslund med rikligt med död ved, jätteträd och spärrgreniga grova träd. Ek utgör den talrikaste arten med en inblandning av andra lövträdsarter och enstaka hamlade träd av lind och lönn. Den södra nyckelbiotopen (N 69–2004) är 0,8 ha stor och utgörs av ädellövträd med en majoritet av ek följt av vårtbjörk och inslag av apel och tall. Värdelement är gamla ekar med en diameter över 1 m. Nyckelbiotoper har inget juridiskt områdesskydd, men är likväl viktiga för den biologiska mångfalden.



Skogsstyrelsen har pekat ut två nyckelbiotoper inom planområdet, grönmarkerade på kartan ovan.



Grön markering visar avgränsning av nyckelbiotoperna. Gula ytor visar nya och befintliga bostadstomter.

Planens riktlinjer

Efter samråd gjordes en Naturvärdesinventering (NVI) enligt svensk standard, se bilaga ”Naturvärdesinventering”. All föreslagen kvartersmark för nya bostäder inventerades samt även marken i dess närhet. Kartan på sid 11 i NVI:n visar vilken klassning de olika inventerade områdena fick indelat i så kallade naturvärdesobjekt. Varje naturvärdesobjekt har fått en naturvärdesklassning mellan 1-4 där 4 är lägst naturvärde. Som ett resultat av NVI:n har flera tomter tagits bort. Den plankarta som återfinns i NVI:n är alltså inte den nu aktuella plankartan. Ingen byggnation kommer således att ske i naturvärdesobjekt 1,6,7,9,8,10 eller 12. Detta betyder att all mark som tas i anspråk som kvartersmark för nya bostäder är antingen klassad med lägsta naturvärdesklassen (4) alternativt har ingen naturvärdesklassning alls. Undantag är naturvärdesobjekt 3 som har näst lägsta klassningen, 3. Detta område är periodvis vattenfylt på grund av att diket längs med vägen inte har skötts (det är idag igensatt). När kommunen anlägger vatten och avlopp samt breddar och klimatanpassar befintlig väg kommer även vägdiket åtgärdas vilket innebär att naturvärdesobjekt 3 inte längre kommer vara vattenfylt oavsett tillskott av kvartersmark för nya bostäder eller ej. Markområdet är begränsat då hänsyn även måste tas till befintliga fastigheter på andra sidan vägen. Kommunen har krav på sig att anlägga vatten och avlopp och miljövinsten är stor eftersom flertalet fastighetsägare sitter på undermåliga lösningar idag. För dikesgrävning kommer en prövning om markavvattningskrävas enligt 11 kap MB, kontakt tas med länsstyrelsen.

Stor hänsyn har vidare tagits till nyckelbiotoperna vid utformningen av den nya kvartersmarken då de lämnas så gott som helt orörda med undantag för en mycket liten skärva av den norra nyckelbiotopens sydöstra hörn. Området ligger dikt an till befintlig väg där kommunalt vatten och avlopp kommer att dras ut, se bild ovan. Denna del har i den Naturvärdesinventering (NVI) som gjorts enligt svensk standard, den lägsta klassningen - naturvärdesklass 4 - visst naturvärde. (se naturvärdesobjekt 14 i NVI:n).

Enligt NVI:n så finns det en avsaknad av naturvårdsarter i området som ger det ett obetydligt artvärde och därför den lägsta naturvärdesklassen. Intrånget bedöms därför inte få några betydande konsekvenser för dess värde för den biologiska mångfalden. Därutöver har stor hänsyn tagits till de identifierade naturvärden som ligger i närheten av nyckelbiotoperna och kvartersmark för nya bostäder har strukits som ett resultat av detta. Därtill så har samtlig kvartersmark för nya bostäder invid särskilt skyddsvärda träd justerats sedan NVI:n gjordes så att inget särskilt skyddsvärt träd står på kvartersmark för nya bostäder. För de särskilt skyddsvärda träden har en särskild inmätning gjorts och säkrat så att det finns en väl tilltagen buffertzonen mellan de särskilt skyddsvärda träden och gränsen för kvartersmark för nya bostäder. Stor hänsyn har därmed tagits till naturvärden i utformningen av planen.

Miljökvalitetsnormer

Luftföroreningar

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar till försämrad luftkvalitet mest i tätorter är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM 10) som skapas av fordonstrafiken. Dagens fordonstrafik inom planområdet har uppmätts till ca 200 fordon/ dygn. På en allmän väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon/dygn för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering av luftkvaliteten.

Vattenförekomst

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade vattendirektivet, ikraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus.

Planområdet vid Saltvik ligger invid kustvattenförekomsten Oskarshamnsområdet. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk

status, medan den ekologiska statusen är måttlig. Riskbedömningen visar att det är risk att varken ekologisk status eller kemisk status uppnås till 2021 i Oskarshamnsområdet (VISS 2019-03-20). Det faktum att befintliga fastigheter ansluts till kommunalt VA är positivt sett till MKN och innebär även att utsläppen av fosfor från planområdet minskar jämfört med idag. Tillkomsten av fler bostadsfastigheter inom planområdet innebär likväl att kväveutsläppen ökar något jämfört med idag, trots anslutning till reningsverk. Denna ökning är dock mycket liten i förhållande till den totala mängd kväve som belastar vattenförekomsten. Sammanfattningsvis bedöms därför planen inte riskera att sänka den övergripande ekologiska statusen eller status på underliggande kvalitetsfaktorer. Se vidare i bilaga Dagvattenutredning och miljökvalitetsnormer för vatten.

Omgivningsbuller

Inom området finns inga vägar med hög trafikdensitet eller annan störande verksamhet. Miljökvalitetsnormer för buller överskrids inte.

**Geotekniska
förhållanden**

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) berggrundskarta kännetecknas planområdet av typisk urbergsterräng med förekomst av kala berghällar och blockrika sluttningar. Enligt SGU:s jordartskarta domineras detaljplaneområdet av berg, tunt osammanhängande jordtäckte på berg, morän, gyttja/torv, klapper och svallsediment.

En ojämn fördelning av nederbörd kan innebära att grundvattennivån kommer att variera mer. En stigande havsnivå påverkar också det kustnära grundvattnet. En högre havsnivå leder till en högre grundvattennivå, vilket kan öka risken för skred. Ett delområde inom planområdet ingår i ett utpekade markområde för eventuell erosionsrisk, enligt underlag från Länsstyrelsen. Området med skredrisk ligger inte inom föreslagna bebyggelseområden.

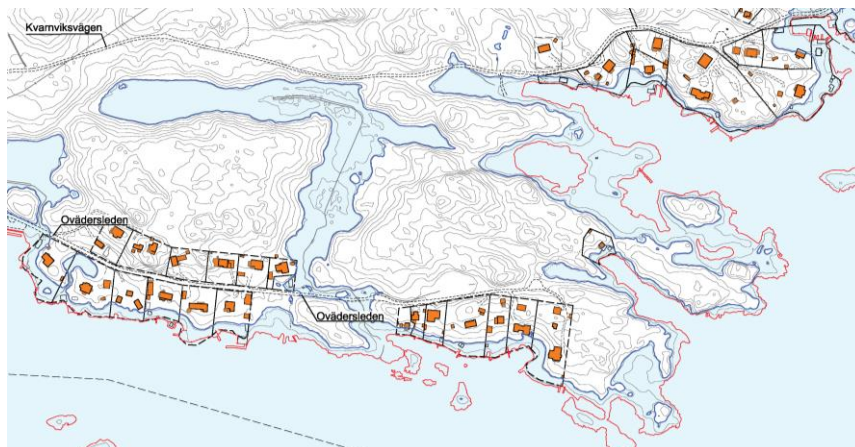
Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om en fornlämning påträffas inom planområdet råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (1988:950).

Risker och säkerhet**Översvämningskänsliga
områden**

Fysisk planering i relation till stundande klimatförändringar är, särskilt i kustnära områden, en angelägen frågeställning. Därför har länsstyrelsen tagit fram planeringsunderlag som redovisar

vattennivåer längs kusten vid en framtida havsnivåhöjning, samtliga höjdangivelser i efterföljande text avser höjdsystemet RH 2000, förkortningen möh betyder meter över havet. Enligt SMHI:s bedömningar avseende dagens och framtidens klimatförändringar är det troligt att medelvattenståndet i havet kommer att öka med knappt en meter på 100 års sikt. För Oskarshamns kommun beräknas samtidigt en landhöjning om 0,2 meter på 100 år. Den dimensionerande havsnivån i Oskarshamns kommun bedöms bli +2,2 möh. Med begreppet dimensionerad havsnivå avses en extremvattennivå som kommer att ha en återkomsttid på 100 år i slutet av detta sekel, runt år 2100. I karta nedan redovisas befintlig strandlinje med röd linje, framtida extremvattennivå med blå linje. Kartbilden nedan visar att delar av den befintliga bebyggelsen riskeras drabbas av tillfälliga översvämningar vid en framtida havsnivåhöjning.



Med hänsyn till Oskarshamns gällande översiktsplan och klimatscenarier avseende en framtida havsnivåhöjning så finns nu en bestämmelse om att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,7 meter över havsvattennivån i RH2000. På områden under +2,2 möh, vid befintliga fastigheter, får marken endast bebyggas med uthus och garage/båthus. Vid extremvattenstånd kan vattnet följaktligen tillfälligt nå upp till delar av Kvarnviksvägen och Ovådersleden. Karta nedan indikerar vilka delsträckor av de befintliga vägarna i dagsläget som ligger under +2,7 (grön linje) möh respektive under +2,2 möh (röd linje).



Planens riktlinjer

I planförslaget föreslås endast nya bostadstomter inom områden där en lägsta marknivå om +2,5 möh kan uppnås. Dessutom ställs krav på att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,7 meter i RH2000. Befintlig och ny infrastruktur ska anpassas till den framtida extremvattennivån. För att göra ett så litet ingrepp i landskapsbilden som möjligt föreslås att vägbanan först höjs till +2,2 möh i samband med planerad VA-utbyggnad. En höjning av vägarna till +2,7 möh är sedan möjlig att göra när det bedöms finnas ett särskilt behov av det. Vägar i området ska konstrueras att klara en tillfällig översvämning. I annat fall riskerar grundkonstruktioner att påverkas negativt då vattenmassorna drar sig tillbaka efter en tillfällig översvämning. Vattnets rörelse kan till exempel medföra erosioner, sättningar, ras eller skred. Störst problem medför dock strömmande vatten, vilket det inte bedöms finnas risk för inom planområdet. Planerad utbyggnad av VA-nätet ska klimatanpassas både sett till stigande havsnivå och dess påverkan på grundvattennivån. Detta innebär att krav ställs på täta ledningar/brunnar samt att pumpstationer grundläggs för att klara framtida havsnivåhöjningar.

Räddningstjänstens insatstider

Räddningstjänstens insatstider till planområdet uppskattas till 10-15 minuter. Brandvattenledningar måste dimensioneras i förhållande till bebyggelseområdets storlek och byggas ut i samband med att bostadsområdet expanderar.

Förorenade områden

Inom planområdet finns inga kända föroreningar i marken. Det finns enligt kommunens bedömning heller inga misstankar om förhöjd risk för markföroreningar i marken.

Buller

Med den trafikmängden som är idag och beräknas tillföras bedöms inte riktlinjer för tillåtet trafikbuller överskridas varken inom planområdet eller längs med gatorna till planområdet.

Bebyggelseområden**Bostäder**

Väster om planområdet ligger Saltvik med en småskalig bykaraktär vars bebyggelsemönster i huvudsak präglas av enbostadshus. Under första halvan av 1900-talet präglades Saltvik framförallt av varvsverksamheten som dock lades ner 1959. Under senare delen av 1900-talet har Saltvik förändrats och framförallt kompletterats med bostadsbebyggelse i och med att nya villaområden har vuxit fram.

I början av 1900-talet fanns en gård med ett antal byggnader, kallad Lilla Saltvik. Idag ligger Lilla Saltvik i västra delen av planområdet och gårdsmiljön kännetecknas av en lantlig karaktär där bostadshus och ekonomibyggnader framförallt är uppförda i trä med en faluröd färg. Dessa byggnader har inget särskilt skydd i dagsläget. I anslutning till Lilla Saltvik och utmed södra delen av Kvarnviksvägen finns det betesmarker som idag betas av hästar.

I början av 1900-talet fanns det dessutom två strandtomter vid fastigheterna Kvarnviken 7:1 och Kvarnviken 10:1. Idag kännetecknas dessa fastigheter av kopplingen till havet med ett flertal båthus och bryggor. På 1940-talet uppstod ett par nya strandtomter längs med Kvarnviksvägen och sju nya strandtomter utmed Ovädersleden. Sedan dess har cirka 25 nya fastigheter tillkommit genom bland annat avstyckningar.

Inom planområdet finns idag ett trettiotal fristående bostadshus som i materialval, våningsantal, storlek och utseende är av varierade karaktär då området har byggts ut i etapper under 1900-talet. En del fastigheter har byggts ut som fritidshus under mitten av 1900-talet men har under senare tid förändrats och anpassats för permanentboende. Det finns såväl fritidshus som bostadshus för permanentboende och både äldre hus och nybyggnationer med tillhörande uthus och komplementbyggnader inom planområdet.

Bostadstomterna har i huvudsak placerats i slutet av Kvarnviksvägen och längs med Ovädersleden som slingrar sig från Saltvik/Glabo småbåtshamn fram till Ovädersudden. Fastigheternas

storlek inom planområdet varierar från cirka 500 m² till cirka 10 000 m², och storleken på byggnaderna varierar från cirka 40 m² till cirka 500 m².

Inom planområdet ligger tre bebyggelsegrupper som idag ingår i sammanhållen bebyggelse, två av dessa ligger utmed Ovädersleden och den tredje ligger i anslutning till Kvarnviksvägen. De flesta av fastigheterna i dessa grupper är strandtomter med bryggor och båthus.

I detaljplaneförslaget möjliggörs etableringen av ca 44 nya bostadstomter. Planområdet bedöms i likhet med Saltvik kunna kompletteras med ny villabebyggelse. Planområdet har under 1900-talet byggts ut i etapper och det bedöms att landskapet ska kunna genomgå en etappvis utbyggnad även i framtiden.

Planens riktlinjer

I anslutning till Lilla Saltvik planeras ingen ny bebyggelse, största delen av betesmarkerna bevaras. Miljön kring Lilla Saltvik bedöms inte påverkas nämnvärt av den planerade utbyggnaden i området.

Bebyggelsen i området är av varierande karaktär och har växt fram under hela 1900-talet. Variationen är ett kännetecken för området. Intentionen i planförslaget är att bevara en diversitet av byggnader med huskroppar som skiljer sig sinsemellan i storlek. Nya lokalgator har likt de befintliga vägarna Ovädersleden och Kvarnviksvägen i möjligaste mån anpassats till terrängen.

Bestämmelser avseende byggnaders placering:

Huvudbyggnad ska placeras minst 6 m från gata/väg och minst 4 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnad som förråd/garage ska placeras minst 6 m från gata/väg och minst 2 m från fastighetsgräns. Undantag från detta görs för de delar av befintliga fastigheter där marken redan är ianspråktagen för bostadsändamål vid planens antagande, se underliggande grundkarta till plankartan.

Med hänsyn till Oskarshamns gällande översiktsplan och klimatscenarier avseende en framtida havsnivåhöjning så ska byggnads konstruktion klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,7 meter i RH2000.

Tomtstorlek och exploateringsgrad

Där inget annat anges gäller att avstyckning av mark är tillåten för fastigheter större än 4 500 m². Minsta tillåtna fastighetsarea efter avstyckning är 1 500 m².

För de flesta av de nya bostadsfastigheterna anges en minsta fastighetsstorlek på 1 200 m², märkta med **d1**. För att möjliggöra

radhus och mindre, mer lättskötta fastigheter inom planområdet, har kvarteret för nya bostäder längs Domänvägen en minsta fastighetstorlek om 600 m², märkta med **d₂**.

Vid val av byggrätternas storlek tar kommunen i planförslaget fasta på fastigheternas storlek och nuvarande förhållanden avseende till exempel markbeskaffenhet. För merparten av de befintliga fastigheterna inom planområdet innebär ett genomförande av detaljplanen en utökad byggrätt i jämförelse till befintliga byggnaders storlek. Följande gäller inom kvartersmark betecknat:

- e₁** Största byggnadsarea är 20 procent av fastighetsarean. Dock maximalt 350 m² per fastighet.
- e₂** Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean.
- e₃** Största byggnadsarea är 700 m² per fastighet.
- e₄** Största byggnadsarea är 15 procent av fastighetsarean. Dock maximalt 500 m² per fastighet.

Högsta tillåtna byggnadshöjd

För respektive tomtmark betecknat med B, bostäder, anger detaljplanen att högsta tillåten nockhöjd för huvudbyggnad är 10 meter och för komplementbyggnader 5 meter. För fastighet Glabo 1:35 är max nockhöjd 7,5 m. Fastigheten är på 870 m² och har en begränsad byggrätt då stora delar ligger under 2,7 möh. För området med HLZ, handel, stall och icke störande verksamhet är högsta totalhöjd 9 m.

Verksamheter, service

I korsningen Domänvägen-Kvarnviksvägen finns en äldre ekonomibyggnad, en tidigare ladugård. En del av byggnaden används som stall för de hästar som betar i hagarna inom planområdet. Andra delar av byggnaden används för uppställning av båtar som endast förvaras inomhus samt för annan småskalig serviceverksamhet. Pågående verksamhet bedöms inte som störande för boende i närområdet.

I Saltvik finns förskola och skola (F-3). Vid utbyggnad av planområdet kommer förskolan behöva byggas ut. Övrig offentlig service finns i Oskarshamns centrum, cirka fem kilometer söder om Saltvik.

Planens riktlinjer

Bestämmelsen HLZ, handel, stall och icke störande verksamhet anges vid den befintliga ladugården. Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten.

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.

Planens riktlinjer

Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten. Inom planområdet finns inga föreslagna byggrätter för allmänna byggnader eller anläggningar.

Det är önskvärt att nya gångstigar inom planområdet görs så tillgängliga och användbara som möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Friytor**Lek och rekreation**

Möjligheterna till rekreation och friluftsliv är mycket stora i och i anslutning till planområdet. Tillgången till stora skogsområden för lek och rekreation, promenadstigar för strövtåg och havet med flera badplatser är stort.

Inom ett avstånd på en till fem kilometer finns lekplatser i Saltvik, Rotvik och Mockebo, vandringsleder i Uvö och Falleled, Havsslätt motionsgård med tre vandrings slingor samt Havsslätt Café och camping med minigolfbana.

Planens riktlinjer

En grusad gångstig anläggs på det nya huvudstråket för vatten och avlopp mellan Kvarnviksvägen och Ovädersleden. Föreslagen åtgärd förbättrar möjligheten att röra sig genom området.

Vid de tillkommande gatornas vändplatser i planområdet lämnas öppningar på fem meter mellan de yttersta tomterna för att möjliggöra gångpassage till angränsande naturområden.

Naturmiljö**Naturvärdesobjekt och värdefulla träd**

Under april 2019 gjordes en naturvärdesinventering (NVI) enligt Svensk Standard SIS 199000:2014. I enlighet med denna standard klassificerades inventerade områden utifrån fyra naturvärdesklasser, varav klass 1 motsvarar högsta naturvärde. De fyra klasserna är: klass 4 Visst naturvärde, klass 3 Påtagligt naturvärde, klass 2 Högt

naturvärde, klass 1 Högsta naturvärde. Inventeringen gjordes med fokus på kvartersmark för nya bostäder och vägar samt en buffertzon om ca 20 meter kring dessa.

Totalt identifierades 16 naturvärdesobjekt. Fyra av objekten har bedömts ha naturvärdesklass 3 Påtagliga naturvärden och resterande naturvärdesklass 4 Visst naturvärde. Utöver detta noterades 37 träd, framförallt ekar, vilka bedöms vara eller ha potential att bli viktiga för den biologiska mångfalden. Tolv av de noterade träden är så kallad jätteträd (över 1 m i diameter i brösthöjd) och bedöms således vara så kallade särskilt skyddsvärda träd enligt naturvårdsverkets definition (Inventering av skyddsvärda träd i kulturlandskapet, version 1:0. 2009-04-06, Naturvårdsverket). Värdefulla och särskilt skyddsvärda träd har i sig inget juridiskt skydd. Eftersom träden bedömts viktiga för den biologiska mångfalden kan de dock hysa arter som i sin tur är skyddade, se efterföljande avsnitt. Om avverkning av ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska åtgärden anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Fridlysta och rödlistade arter

Enligt Artportalen (2019-03-28) finns 17 rödlistade arter inom planområdet eller dess närhet. Rödlistan är en sammanställning av växt- och djurarters status (utdöenderisk) inom ett lands gränser. Listan har ingen juridisk status och arter som rödlistas får således inte per automatik ett juridiskt skydd. Däremot är en del rödlistade arter skyddade enligt lagstiftning, exempelvis artskyddsförordningen. Rödlistade arter är grupperade enligt sex kategorier för olika grad av sällsynthet och risk för utdöende: Nationellt utdöd (RE), Akut hotad (CR), Starkt hotad (EN), Sårbar (VU), Nära hotad (NT) samt Kunskapsbrist (DD). Samtliga rödlistade arter som observerats inom planområdet eller dess närhet är i de två lägsta rödlistade kategorierna, NT och VU.

Av de totalt 17 rödlistade arterna är majoriteten (15 st) fåglar: ejder (VU), gulspurv (VU), gråtrut (VU), gröngöling (NT), havsörn (NT), kungsfågel (VU), myrspö (VU), skräntärna (NT), spillkråka (NT), stare (VU), storspö (NT), svärta (NT), sånglärka (NT), sävsparv (VU) och tornseglare (VU). Resterande två arter är grönblassbjörnbär (NT) och rosa skärelav (NT).

Samtliga fritt häckande fågelarter i landet är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Detta innebär att man inte får döda, skada eller fånga dem. Fridlysningen gäller även deras ägg och bon. Även om alla fågelarter omfattas av fridlysningsbestämmelserna ska, enligt Naturvårdsverkets Handbok för artskyddsförordningen, arter som är listade i Fågeldirektivets bilaga 1, rödlistade arter samt sådana arter som uppvisar en negativ trend prioriteras i

skyddsarbetet. Arter upptagna i fågeldirektivets bilaga 1 har ett sådant unionsintresse att särskilda skyddsområden behöver utses.

Enligt Artportalen har åtta fågelarter som är upptagna i fågeldirektivets bilaga 1 rapporterats i området: fisktärna, silvertärna, storlom, trana, skräntärna, havsörn, myrspov och spillkråka varav de fyra sistnämnda även är rödlistade.

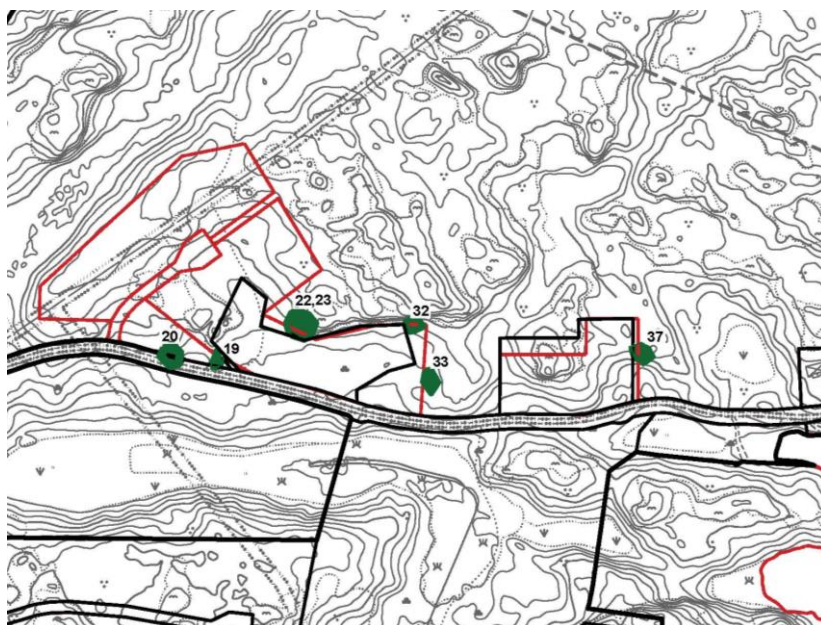
Av de totalt 19 fågelarter som finns rapporterade i Artportalen bedöms följande nio sannolikt inte häcka inom planområdet (fastlandet): gråtrut, havsörn, myrspov, skräntärna, storspov, svärta, sånglärka, storlom, trana. Detta exempelvis då lämpliga livsmiljöer saknas. Vad gäller havsörn finns enligt Länsstyrelsen i Kalmar län (skriftlig kontakt med Helena Lager, 2019-02-25) inga kända häckande par av havsörn inom eller i närheten av planområdet.

I tidigare planprocess har eventuell förekomst av fiskgjuse diskuterats. Det finns ingen rapport om någon observation av fiskgjuse i Artportalen och enligt Länsstyrelsen i Kalmar län (skriftlig kontakt med Helena Lager, 2019-02-25) finns inte heller någon kännedom om boplatser för fiskgjuse inom planområdet.

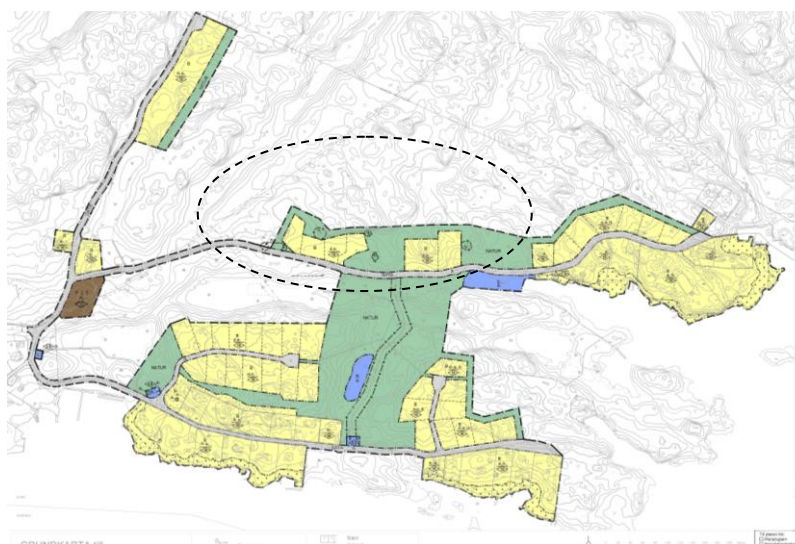
I Artportalen finns flera rapporter av ekoxe inom planområdet, dels inom den södra nyckelbiotopen och dels i den del av den norra nyckelbiotopen som är söder om Kvarnviksvägen där det inte planeras någon kvartersmark för nya bostäder. Ekoxe finns med i habitatdirektivets bilaga 2, vilket innebär att Sverige har en skyldighet att inrätta särskilda bevarandeområden för den. Den omfattas även av 6§ artskyddsförordningen, vilket bl.a. innebär att det är förbjudet att döda eller skada vuxna individer och dess ägg och larver.

Kvartersmark för nya bostäder har anpassats och placerats utifrån befintliga naturvärden. Byggnation kommer inte att ske i naturvärdesobjekt 6, 7, 8, 9 eller 12. Observera att naturvärdesobjekt 6 på kartan på sid 11 i naturvärdesinventeringen i den utsända samrådshandlingen hade hamnat fel, vilket nu är justerat. De nya bostadstomterna kommer således att vara placerade norr om "mossen" och inte påverka denna.

På nedan karta visas de förändringar som skett för nya bostäder längs Kvarnviksvägen efter samrådet. Tidigare samrådsförslag är markerat med röd linje och nu gällande förslag med svart linje. De särskilt skyddsvärda träden med trädkronans utbredning är markerade med grönt.



Kartan ovan visar förändringar som skett efter samråd inom nedan markerat område.





Trädkronorna på de särskilt skyddsvärda träden är inmätta och dess utbredning är markerade på plankartan.

Planens riktlinjer

Naturvärdesobjekt 3 är identifierad som sumpskog och är periodvis vattenfylld p.g.a. att diket längs vägen inte har skötts. När kommunen anlägger vatten och avlopp och iordningställer Ovädersleden kommer även vägdiket åtgärdas, vilket innebär att naturvärdesobjekt 3 inte längre kommer vara vattenfyllt. Anmälan/tillstånd för markavvattning enligt 11 kap MB ska ske till länsstyrelsen innan åtgärden utförs.

Alla särskilt skyddsvärda träd och trädkrona är inmätta och kvartersmarken har justerats så trädens utbredning inte hamnar inom kvartersmark. Samtliga särskilt skyddsvärda träd har på plankartan markerats med beteckningen **a2**, vilket innebär att det krävs marklov för fällning av träden. För att erhålla lov för fällning av träd med en stamdiameter på minst 50 cm på en höjd om 130 cm ovan mark krävs det att trädet bedöms utgöra en risk för olycksfall samt en betydande olägenhet för omgivningen och för trafiken. Avverkning och beskärning samt grävning inom 15 x trädens stamdiameter kräver en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Naturmark planeras runt fastigheter där ev. behov kan finnas att iordningställa diken från omgivande naturmark. Ytor möjliggörs för dagvattenhantering inom naturmarken, markerat med E₁.

Planområdet ligger invid kustvattenförekomsten Oskarshamnsområdet (SE571450-163320) som har juridiskt fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN). Samtliga befintliga bostäder inom planområdet har idag enskilda avlopp. Både dagvatten och avloppsvatten från enskilda avlopp inom planområdet belastar idag förekomsten.

Övergödning är idag ett miljöproblem i Oskarshamnsområdet. Enligt VISS (2019-04-12) har förekomsten idag en övergripande *måttlig* ekologisk status. Detta på grund av de underliggande kvalitetsfaktorerna bottenfauna och näringsämnen. Oskarshamnsområdet har även miljöproblem orsakade av miljögifter och har idag en kemisk status som är *ej god*. Enligt gällande kvalitetskrav (MKN) ska Oskarshamnsområdet uppnå *god ekologisk status* till år 2027 samt en *god kemisk status*, med undantag för de överallt överskridande ämnena kvicksilver (och dess föreningar) och bromerad difenyleter.

För att utreda vilken påverkan som planförslaget har på berörd vattenförekomst har det gjorts en MKN-utredning. Utredningen finns redovisad i dagvattenutredningen.

Planens riktlinjer

De enskilda avlopp som idag finns i området kopplas till det kommunala VA-nätet och leds till Ernemar reningsverk. Även bostäder som byggs på de nya fastigheter som tillkommer i och med planförslaget kommer att kopplas till det kommunala nätet.

Planområdet berörs av differentierat strandskydd om 100–300 meter. För att detaljplanen ska kunna genomföras i alla delar krävs ett upphävande av strandskyddet inom delar av kvartersmarken och delar av den allmänna platsmarken.

För att genom bestämmelse i en detaljplan kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c-d §§. De skäl för upphävande som vid prövning är möjliga att beakta är:

1. att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

De skäl som anses tillämpliga för upphävande av strandskyddet inom planområdet är punkterna 1, 2 och 3 enligt miljöbalken 7 kap. 18 c §. Närmare preciseringar av de olika områdesspecifika skälen visas i textavsnitten på efterföljande sidor.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage. En sammanhängande fri passage längs med hela strandkanten inom planområdet är dock inte möjligt på grund av de befintliga bostadsfastigheterna.

Områden där strandskyddet upphävs är för kvartersmark, allmän plats gata och tekniska anläggningar, har i plankartan markerats med beteckningen a1. Strandskyddet upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

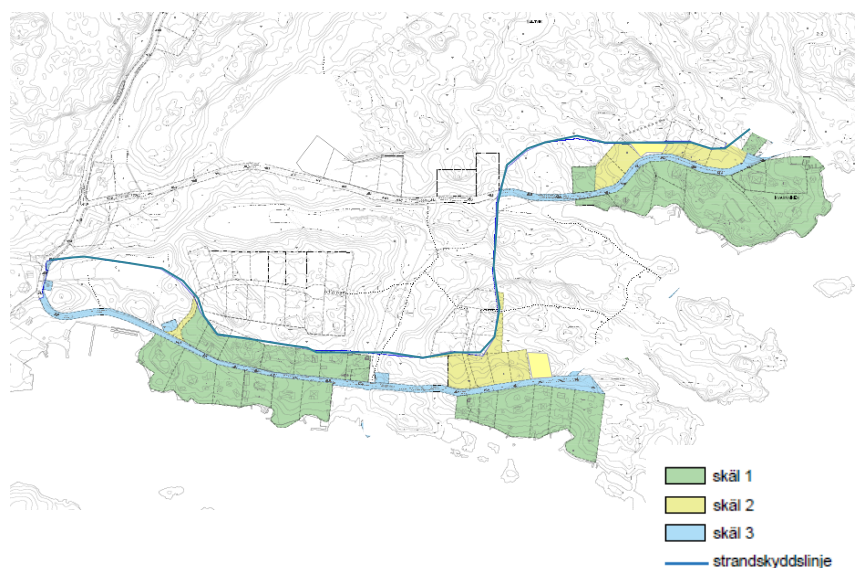
Nya bryggor måste alltid prövas enligt strandskyddsbestämmelserna samt i de flesta fall även prövas enligt 11 kap miljöbalken (om vattenverksamhet). Men de befintliga bryggorna berörs inte, det är enbart nya bryggor som måste prövas eller om man gör större ändringar på sin befintliga brygga.

Allmänt ställningstagande strandskydd

Detaljplaneförslaget är ett led i tätortsutvecklingen av Oskarshamns

tätort i höjd med Saltvik. Detaljplaneområdet tas upp i Oskarshamns stads fördjupade översiktsplan över framtida utvecklingsområden för bostäder. Oskarshamns kommun bedömer att det är ett angeläget allmänt intresse att kunna förtäta befintlig bebyggelsestruktur ur ett kommunalekonomiskt perspektiv. En förtätning av området innebär också att en mer kostnadseffektiv utbyggnad av det kommunala VA-nätet kan genomföras, vilket förbättrar kustvattenkvaliteten.

De berörda strandområdena hyser inte några särskilda naturmiljövärden och medborgarnas tillgång till stränderna lämnas orörda. Terrängen inom detaljplaneområdet är mycket kuperad. För att göra ett så litet intrång som möjligt i naturmiljön är de nya tomtplatserna placerade intill befintlig infrastruktur, det vill säga Ovädersleden och Kvarnviksvägen. Skötselråd för områdets naturområden har tagits fram för att säkerställa goda förutsättningar för utvecklingen av befintliga naturvärden i anslutning till bostadstomterna.



Upphävande av strandkydd enligt skäl 1

7 kap. 18 c § 1 miljöbalken, upphävandet avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandkyddets syften. (Grön markering)

Inom planområdet finns 19 befintliga bostadsfastigheter som gränsar till strandområdet. I flera fall har fastigheterna genom landhöjning förlorat kontakten med vattnet, men har i enlighet med jordabalken 1 kap. 6 § rätt att nyttja markområdet så länge dess ägare inte lider skada. Att möjliggöra en sammanhängande fri

passage längs med vattnet inom planområdet är på grund av de befintliga bostadsfastigheternas läge inte möjligt.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för befintlig bostadsbebyggelse med särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken. De befintliga bostadsfastigheterna bedöms utgöra hemfridszoner, det vill säga redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

De befintliga vägområdena för Ovädersleden och Kvarnviksvägen inklusive tillfarter till befintliga bostadsfastigheter är idag redan ianspråktagna. Därför motiveras upphävandet av strandskyddet även för dessa områden med det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken.

Upphävande av strandskydd enligt skäl 2

7 kap. 18 c § 2 miljöbalken, upphävandet avser ett område som genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen (gul markering).

Ianspåkstagande av områdena påverkar inga särskilt skyddsvärda djur- eller växtarter. De naturområden som tas som tomtmark uppvisar inte några höga värden och bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser för naturmiljön. De aktuella områdena där strandskyddet avses upphävas är där den befintliga bebyggelsen redan avskilt området närmast strandlinjen och saknar därför betydelse för allmänhetens tillgång till området. Kommunens bedömning är att de gulmarkerade områdena följaktligen saknar betydelse för strandskyddets syften.

Upphävande av strandskydd enligt skäl 3

7 kap. 18 c § 3 miljöbalken, upphävandet avser ett område som behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (blå markering)

Befintliga vägarna Ovädersleden och Kvarnviksvägen anses upphävandet av strandskyddet vara motiverat av både skäl 1 och skäl 3.

Områden i planen betecknade med E, teknisk anläggning, behöver ligga vid de befintliga gatorna och bebyggelsen för att serva dessa med el och vatten- och avlopp. Dagvattendamm och översilningsytor är placerade i naturliga lågpartier. Några alternativa placeringar bedöms inte finnas då anläggningarna måste

finnas i anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse. Platserna för dagvattendamm och översilningsyta bedöms heller inte ha några särskilda naturvärden knutna till sig, se Bilaga 4 i NVI:n.

Samlad bedömning

I detaljplanen upphävs strandskyddet inom ett flertal områden, vilket endast är möjligt att göra om det finns särskilda skäl. Samtidigt ska intresset av att ta området i anspråk väga tyngre än strandskyddet. De områden där strandskyddet upphävs helt eller delvis inom planområdet är 29 befintliga bostadstomter, kvartersmark som möjliggör 14 nya bostadstomter med tillhörande tillfartsgator, de befintliga vägarna Ovädersleden och Kvarnviksvägen och områden för tekniska anläggningar.

De särskilda skälen för upphävandena som anges av Oskarshamns kommun är i enlighet med miljöbalkens särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § 1-3. Samtliga nya bostadstomter är placerade så att den fria passagen är garanterad. Allmänheten kommer på samma sätt som tidigare kunna röra sig längs med de idag tillgängliga stränderna inom planområdet. Det finns inom de utpekade nya bostadstomterna där strandskyddet upphävs inga särskilt utpekade naturvärden. Livsvillkoren för djur och växter bedöms därför inte påverkas negativt av strandskyddets upphävande. Att utveckla planområdet för boende och friluftsliv bedöms vara viktigt för samhällsutvecklingen i Oskarshamn.

Sammantaget är bedömningen att strandskyddets syften inte påverkas negativt av upphävandet och att det finns särskilda skäl för upphävandet. Kommunens och allmänhetens intresse av att ta de berörda områdena i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset enligt plan- och bygglagen 4 kap. 17 §.

Planens riktlinjer

För att detaljplanen ska kunna genomföras i alla delar upphävs strandskyddet inom de delar som omfattas av strandskydd för kvartersmark, allmän plats och tekniska anläggningar. Områden där strandskyddet upphävs markeras med planbestämmelsen **a1**. Nya bryggor måste alltid prövas enligt strandskyddsbestämmelserna samt i de flesta fall även prövas enligt 11 kap miljöbalken (om vattenverksamhet). Men de befintliga bryggorna berörs inte, det är enbart nya bryggor som måste prövas eller om man gör större ändringar på sin befintliga brygga.

Gator och trafik

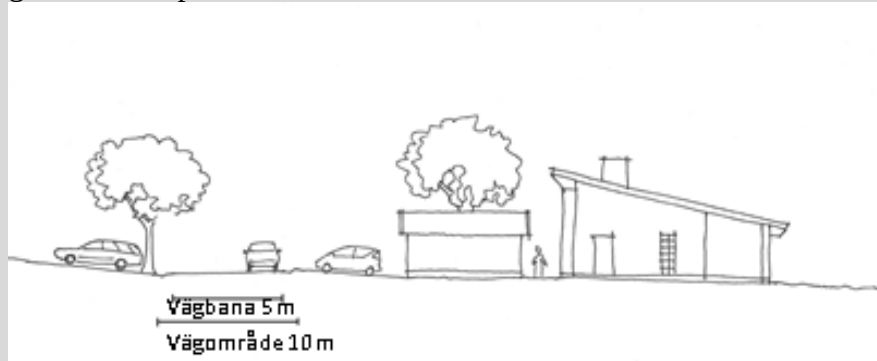
Gator/trafik/utfarter

Saltvik är ett äldre samhälle med smala gator och få separata

trottoarer för gående. Det finns i dagsläget inga gång- eller cykelvägar inom det föreslagna planområdet, och inte heller på anslutande gator i Saltvik.

Planens riktlinjer

För fordonstrafik kommande från väster nås detaljplaneområdet idag från E22:ans avfart vid Glabo via Glabovägen (cirka två kilometer) till Saltvik, och därefter via Bästemsbacken (cirka 30 meter). Fordonstrafik till planområdet söderifrån når Saltvik via Saltviksvägen och därefter på samma sätt som trafiken västerifrån. Det finns mindre grusvägar och husgrupper norr om planområdet, men det är i praktiken inte aktuellt att leda fordonstrafik till Saltvik norrifrån. Både Ovädersleden och Kvarnviksvägen, som sträcker sig från väster till öster inom planområdet, slutar i eller strax utanför planområdet. Detaljplanen möjliggör att vägarna i området ges en bredd på 5,0 meter, som med kantremsa totalt blir 5,5 meter.



Vägområdet, det vill säga vägytan tillsammans med dike och slänter, är i planen totalt 10,0 meter. Breddningen innebär ett ökat utrymme för gående och cyklister. På fem platser ger detaljplanen möjlighet att utvidga vägområdet med mötesplatser. Vägen vid respektive mötesplats görs två meter bredare på en sträcka av fem meter. Räknas svängzonerna in blir varje mötesplats cirka 19 meter lång.

Parallellt med arbetet har en övergripande trafikanalys utförts, se bilaga. I nuläget är trafikmängden på Kvarnviksvägen och Ovädersleden sammanlagt ca 190 fordon per vardagsdygn (MVD). Den uppskattade tillkommande trafikmängden från planens föreslagna nya bostadstomter är 248 fordon (MVD). Vägen som riskerade få den största trafikökningen var Matrosvägen. För att minska belastningen på Matrosvägen har nu Bästemsbacken byggts ut och Matrosvägen har stängts av på försök för genomfartstrafik, detta kommer efter 2019 utvärderas. Då detaljplaneområdet kommer att byggas ut i etapper under en lång tid dröjer det innan den uppskattade trafikökningen sker. I trafikanalysen redovisas åtgärder för att begränsa konsekvenserna av den ökade trafiken.

Parkering Parkering till bostadsfastigheter ordnas inom egen fastighet.

Kollektivtrafik Saltvik trafikeras på vardagar av stadsbussar mellan Oskarshamns resecentrum och Saltvik. Busshållplatsen vid Saltviks skola ligger inom ett avstånd på 1,5 kilometer.

Teknisk försörjning

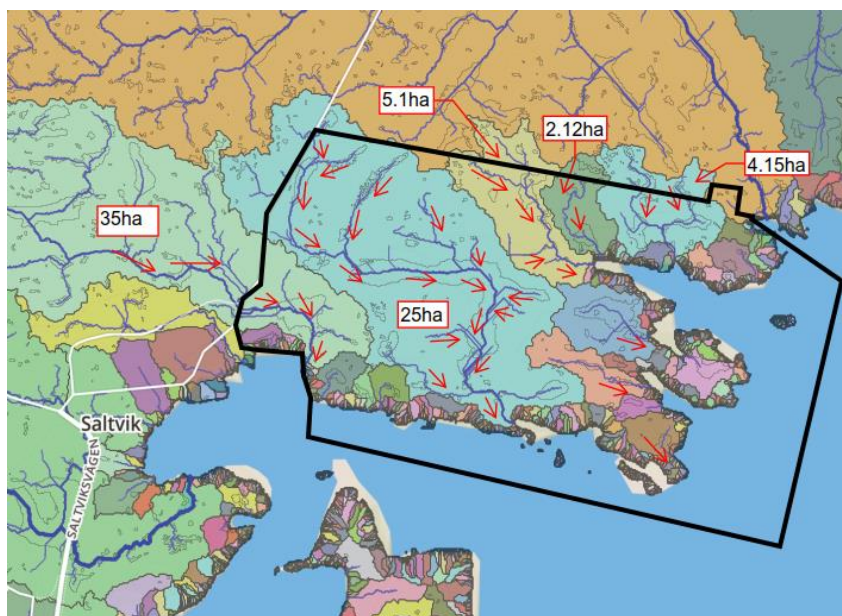
Vatten, och avlopp Samtliga fastigheter inom planområdet har idag enskilda avloppslösningar som till stor del är bristfälliga.

Planens riktlinjer

Planområdet angränsar till befintlig kommunal vatten- och avloppsledning som löper längs med Saltviksvägen och slutar i planområdets västra del. Oskarshamns kommun planerar att utöka sitt VA-verksamhetsområde, vilket innebär att såväl befintlig som framtida ny bebyggelse inom planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Att ansluta såväl befintliga som nya bostäder till det kommunala VA-nätet, innebär att risken för utsläpp från enskilda avloppsanläggningar inte kommer att finnas i framtiden. Ny bebyggelse möjliggör en kostnadseffektivare anslutning av befintliga hus till det kommunala VA-nätet och innebär därför, sett till vikens vattenkvalité, indirekt en miljövinst.

E-områden, kvartersmark för teknisk anläggning, för pumpstationer avsätts i planen.

Precis som för övrig infrastruktur ska den framtida förväntade havsnivåhöjningen beaktas vid projektering och utförande av VA-ledningsnätet i planområdet. Planerad utbyggnad av VA-nätet ska därför klimatanpassas både sett till stigande havsnivå och dess påverkan på grundvattennivån. En klimatanpassning av VA-nätet innebär att krav ställs på täta ledningar/brunnar samt att pumpstationer grundläggs för att klara framtida havsnivåhöjningar. Se även bilaga VA-utredning daterad 2015-02-02.

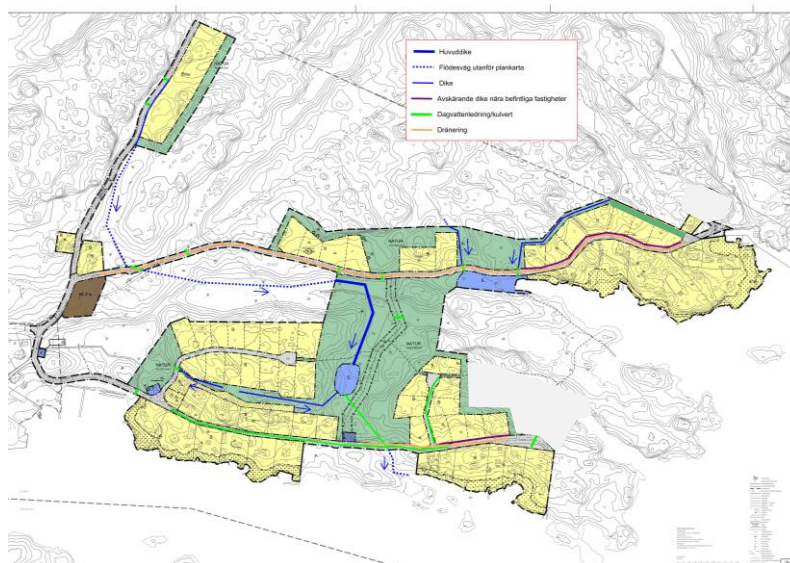


Befintliga rinnvägar och avrinningsområden.

Dagvattnet hanteras idag genom infiltration på plats.

En dagvattenutredning har genomförts av WSP samhällsbyggnad. Fyra avrinningsområden påverkas av den planerade exploateringen. De avrinningsområden som kommer påverkas av planförslaget är avrinningsområdet på 25 hektar i väster och de tre mindre i nordost, eftersom den nya bebyggelsen är planerad där vattnet har en naturlig flödesväg, samt att flödena i respektive avrinningsområde kommer att öka efter exploatering. Planområdet föreslås avvattnas via ett större öppet dike som går från nordvästra hörnet genom områdets stora lågpunkt där det passerar en dagvattendamm innan det mynnar ut i recipienten i söder. De befintliga flödesvägarna i det nordöstra hörnet föreslås ledas till ett gemensamt dike i norr innan det kulverteras under vägen och leds ut på en översilningsyta för rening.

Det avrinningsområde som är 35 hektar stort i väster kommer inte påverkas av den planerade exploateringen. Avrinningsområdet leds via lågpunkter längs ett dike innan det kulverteras under Ovädersleden och rinner ut i recipienten. Diket leder delvis in i planlagd naturmark i sydvästra området, där kommer inte markområdet förändras utan fortsätta möjliggöra för dagvattenhantering. Avrinningsområdet på 35 ha består till största delen av skogsmark.



Övergripande dagvattenhantering.

Planens riktlinjer

Oskarshamns kommuns dagvattenpolicy ska följas. Dagvatten inom kvartersmark ska, i enlighet med Oskarshamns kommuns dagvattenpolicy, omhändertas inom respektive fastighet.

Områdets framtida dagvattenavrinning ska infiltreras så mycket som möjligt i marken så att avrinningen inte ökar belastningen av dagvatten nedströms för hela området jämfört med dagens situation. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås ske inom planområdet innan det som inte infiltrerats leds vidare mot recipienten. Förutsatt att de dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs, och att kringliggande naturmark kvarstår och även fortsättningsvis kan ha en renande funktion för det dagvatten som genereras, kommer dessutom utsläppta mängder att minska jämfört med idag vilket är positivt för den lokala marina naturmiljön.

Dagvattendamm och yta för översilning är markerade med E₁-områden i plankartan.

För dagvattenutredningen i sin helhet se bilaga Dagvattenutredning och miljö kvalitetsnormer för vatten.

El, kommunikation och värme

Planområdets befintliga bostäder är idag anslutna till det befintliga el- och telenätet. Det finns fiber, delvis, utbyggt i området men i samband med va-arbetet möjliggörs samförläggning för hela området.

Befintliga fastigheter har individuell uppvärmning. Fjärrvärme finns inte inom planområdet.

Planens riktlinjer	Marken intill den befintliga transformatorstationen öster om korsningen Ovädersleden - Matrosvägen anges som E-område. All ny bebyggelse skall anslutas till det lokala elnätet, som tillhandahålls av Oskarshamn Energi. I samband med utbyggnaden av VA och breddning av de befintliga vägarna kommer fiber att dras genom planområdet. Tillkommande bostadshus kommer att värmas individuellt. Ur miljösynpunkt är det fördelaktigt om energisnåla uppvärmningsanläggningar och förnyelsebara energikällor används. Tillåtna nockhöjder ger utrymme för installation av solceller på taket för att främja förnyelsebara energikällor.
Avfall	Sedan 2015 är Oskarshamns kommun medlem i KSRR, Kalmarsundsregionens Renhållare. Närmaste återvinningsstation finns vid Mockebo, cirka 1,2 kilometer söder om Glabo småbåtshamn. Storskogen är närmaste återvinningscentral.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Riksintressen

Riksintresseområdena i området bedöms inte bli påtagligt skadade vid ett genomförande av planförslaget. Enligt detaljplaneförslaget avses nya bostadstomter och gatunät att anpassas till de naturliga förhållandena i så stor utsträckning som möjligt. I planförslaget värnas om naturvärden och tillgängligheten till skog och hav då dessa utgör en stor boendekvalité för området. Planförslaget är en komplettering i ett befintligt bebyggelseområde och ses som tätortsutveckling.

Viss del av trafiken till och från Saltvik samt till planområdet går via E22, cirka 2 km väster om Saltvik, se trafikanalys. E22 är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. MB. Oskarshamns kommun har tagit ett politiskt beslut om att en utredning som behandlar korsningen Glabovägen - E22 ska genomföras innan området kring Saltvik blir föremål för ytterligare detaljplaner i enlighet med den utbyggnad som föreslås i den fördjupade översiktsplanen över Oskarshamns stad.

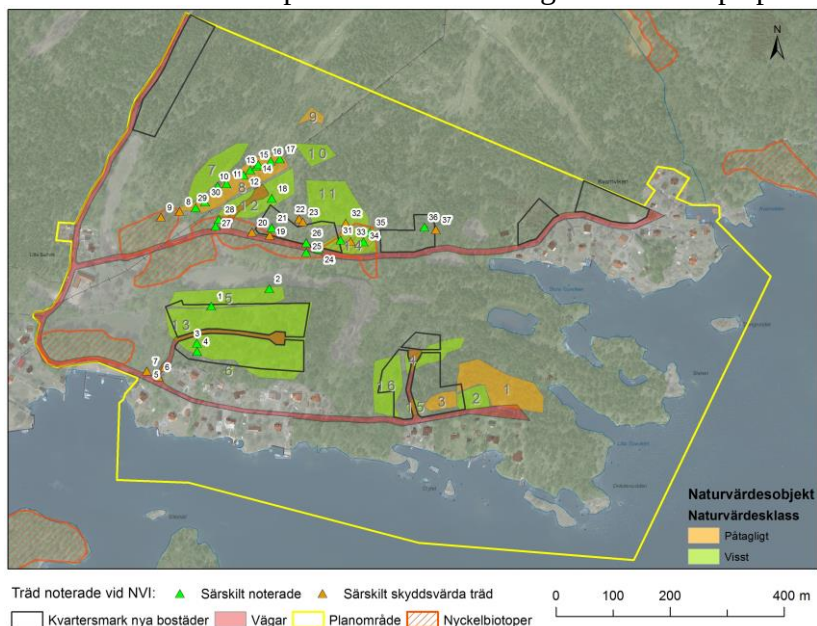
Strandskydd

Detaljplaneförslaget medför en ändrad markanvändning inom vissa delar av strandskyddsområdet och därmed ändrade förutsättningar för växt- och djurlivet. Planförslaget bedöms dock inte äventyra

strandskyddets syfte om att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Tillgången till stränderna inom planområdet försämrats inte jämfört med dagens situation. Planförslaget uppfyller strandskyddets syfte om att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden.

Natur

Kvartersmark för nya bostäder har förlagts utifrån att minimera intrång i värdefulla naturmiljöer samt undvika konsekvenser för skyddade arter. De ytor som planläggs som quartersmark för nya bostäder har enligt genomförd NVI endast visst naturvärde (klass 4) eller påtagliga naturvärden (klass 3), vilket är de två lägsta naturvärdesklasserna, se bild. Det enda naturvärdesobjekt med påtagliga naturvärden som påverkas utgörs av en sumpskog, se nr 3 i bilden. Naturvärdesobjekt nr 3 kommer dock upphöra att vara en sumpskog den dagen kommunalt VA dras ut då det är ett misskött dike som orsakat den periodvisa ansamlingen av vatten på platsen.



Nyckelbiotoper, naturvärdesobjekt, särskild skyddsvärda träd och särskilt noterade träd som bedömdes/noterades i genomförd NVI.

Planförslaget har i möjligaste mån utarbetats med hänsyn till Skogsstyrelsens nyckelbiotoper. Det görs inget intrång i den södra nyckelbiotopen och endast en liten del av den norra nyckelbiotopen (N 64–2004) tas i anspråk som tomtmark. Nyckelbiotoper har inget juridiskt områdesskydd, men kan likväl vara viktiga för den biologiska mångfalden. Den del av den norra nyckelbiotopen som ianspråk tas har enligt genomförd NVI endast klass 4, visst naturvärde. Intrången i nyckelbiotopen bedöms därför inte få några betydande konsekvenser för dess värde för den biologiska mångfalden. Åtgärder inom nyckelbiotopsområden som väsentligt

ändrar eller påverkar naturmiljön ska samrådas med länsstyrelsen enligt 12 kap 6§ miljöbalken.

Av de 37 träd som i olika grad bedömts vara värdefulla för den biologiska mångfalden finns 6 inom kvartersmark för nya bostäder. Inget av dessa är ett särskilt skyddsvärt träd. För samtliga särskilt skyddsvärda träd tillämpas en planbestämmelse om att marklov krävs för fällning av träden. För att erhålla lov för fällning av träd krävs att trädet bedöms utgöra en risk för olycksfall och en betydande olägenhet för omgivningen och för trafiken. I och med detta får de särskilt skyddsvärda träden, till skillnad från idag, ett skydd. Särskilt skyddsvärt träd kan hysa många djur- och växtarter varför införandet av marklov bedöms vara positivt för bevarandet av den biologiska mångfalden i området. All kvartersmark för nya bostäder invid särskilt skyddsvärda träd har ändrats sedan NVI:n gjordes så att inget särskilt skyddsvärt träd står på kvartersmark för nya bostäder. För de särskilt skyddsvärda träd som står i närheten av ny kvartersmark för nya bostäder har man dessutom gjort en särskild inmätning av kronans utbredning och säkrat så att hela kronans utbredning står utanför kvartersmark för nya bostäder.

Den kvartersmark som tillkommer har en areal på cirka 7 ha, vilket är en liten areal i relation till den areal skogsmark som kvarstår i anslutning till planområdet efter exploatering. Ett område på ca 9 ha blir avsatt som naturområde inom planområdet. Genomförs de skötselråd som tagits fram för omgivande naturområden kommer vikten av skötseln att läggas vid biologiska och rekreativa värden.

Sammantaget bedöms de intrång som görs i naturområden vara relativt små. Mot bakgrund av detta, och att de naturområden som tas som kvartersmark för nya bostäder i huvudsak inte uppvisar några höga värden, bedöms planförslaget inte medföra några betydande negativa konsekvenser för naturmiljön. Genomförs skötselåtgärderna har de dessutom potential att främja naturvärdena i de områden som inte exploateras.

De delar av planområdet som omfattas av länsstyrelsens naturvårdsprogram för Misterhults skärgård utgör sett till arealen en mycket liten andel av det totala området för Misterhults skärgård (36 108 ha). Planförslaget bedöms därför inte heller medföra några negativa konsekvenser för de värden som omfattas av naturvårdsprogrammet.

Tio fågelarter, som omfattas av rödlistan eller fågeldirektivets bilaga 1, bedöms kunna häcka inom detaljplaneområdet: ejder (VU), gulsparr (VU), gröngöling (NT), kungsfågel (VU), stare (VU),

sävsparv (VU) och tornseglare (VU), spillkråka (NT), fisktärna, silvertärna. De tre sistnämnda arterna är upptagna i Fågeldirektivets bilaga 1. Planförslaget får enligt artskyddsförordningen inte försämra någon av ovanstående arters bevarandestatus, varken på lokal, regional eller nationell nivå.

Sävsparv och ejder bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom det inte finns några lämpliga häckningsmarker på den mark som tas som kvartersmark för nya bostäder. Fisktärna och silvertärna häckar knutet till kustmiljöer. Då det inte blir någon kvartersmark för nya bostäder utmed kusten bedöms inte heller dessa arter påverkas. Stare och gröngöling nyttjar båda hålträd och födosöker på gräsmark. Inga särskilt skyddsvärda träd står på kvartersmark för nya bostäder. Vidare finns det en del hålträd utanför kvartersmarken men inom planområdet och dessa är i planförslaget förlagda med marklov. Inte heller stare och gröngöling bedöms därför påverkas negativt. Den ökade areal tomtmark som planförslaget ger ökar dessutom arealen födosöksmiljö för de två arterna.

Ingen gulspärva observerades vid fältbesöket, men sett till kvalitéerna i naturmiljön är det möjligt att gulspärva häckar inom planområdet, exempelvis i anslutning till den norra nyckelbiotopen och de kvartersmarker som planeras i anslutning till denna. Arten bedöms dock inte påverkas av planförslaget då det finns goda livsmiljöer kvar inom planområdet. Kungsfågel häckar i barrblandad skog varför det är möjligt att den häckar inom en del av den mark som tas som kvartersmark för nya bostäder. Lokalt kan därför enstaka kungsfågelrevir eventuellt försvinna. Då barrblandad skog är vanligt förekommande, både lokalt och regionalt, bedöms de kungsfåglar som eventuellt påverkas kunna omlokalisera till omgivande skogsmark. Spillkråkan häckar enligt Artportalen inte inom utan väster om planområdet och ingen observation av arten gjordes under fältinventeringen. Arten är främst knuten till talldominerad skogsmark. Om arten skulle finnas inom planområdet finns det, precis som för kungsfågeln, därför fortsatt gott om livsmiljöer kvar i området.

Sammantaget bedöms planförslaget inte försämra bevarandestatusen för någon av de tio ovan nämnda fågelarter som potentiellt häckar inom planområdet, varken på lokal, regional eller nationell nivå. Det bedöms således inte bli aktuellt med någon dispens från artskyddsförordningen.

Under fältinventeringen gjordes ingen observation av ekoxe. Naturvärdesobjekt 8 och 12 (ekmiljöer) har dock goda förutsättningar att utgöra goda livsmiljöer för ekoxen. Ingen

kvartersmark för nya bostäder är därför placerad inom dessa två objekt. Det sker ingen exploatering i de delar av de två nyckelbiotoperna där det enligt Artportalen finns rapporter om ekoxe. Det intrång som görs i den norra nyckelbiotopen är mycket begränsat och görs i en del av biotopen som bedöms vara mindre lämplig miljö för arten. Dessutom är majoriteten av de särskilt skyddsvärda träd som förses med marklov ekar, vilket bevarar förutsättningar för ekoxen i området. Sammantaget bedöms därför förutsättningarna för ekoxe i planområdet vara fortsatt goda även efter planens genomförande. För att främja ekoxen och övrigt insektsliv i planområdet kan avverkade träd lämnas som faunadepåer (död ved) och enstaka högstubbar kan sparas vid avverkning. Faunadepåerna kan exempelvis lämnas i anslutning till de områden där ekoxe observerats.

Inga betydande intrång görs i de områden där det enligt Artportalen finns observationer av de rödlistade arterna grönbladsbjörnbär (NT) och rosa skärelav (NT). Under fältinventeringen gjordes inga observationer av dessa arter i de områden som planläggs som kvartersmark för nya bostäder, varför inte heller de bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Ett genomförande av planförslaget innebär att såväl befintliga som nya bostäder kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Avloppsvattnet från planområdet kommer att ledas till Ernemars avloppsreningsverk som har sin utsläppspunkt i Oskarshamns industri- och hamnområde. Därmed flyttas den direkta påverkan från kustvattenförekomsten Oskarshamnsområdet till kustvattenförekomsten Inre Oskarshamnsområdet. I praktiken är dock reningsverkets utsläpp och dess påverkan kopplade till utanförliggande kustvattenförekomst Oskarshamnsområdet. Den MKN-utredning som gjorts inom ramen för dagvattenutredningen är därför avgränsad till påverkan på Oskarshamnsområdet.

Inom planområdet är idag de enskilda avloppen den största källan till närsaltpåverkan (kväve, fosfor), framförallt vad gäller kväve. Det faktum att befintliga och nya fastigheter ansluts till kommunalt VA är därför positivt sett till MKN. Planförslaget innebär dock samtidigt att antalet hushåll inom planområdet ökar. Den höga reningsgraden för fosfor i Ernemars reningsverk gör att utsläppen av fosfor från planområdet likväl minskar jämfört med idag. Reningsgraden för kväve (68,1%) i Ernemars reningsverk är betydligt lägre än fosfor (95,7%). Tillkomsten av fler bostadsfastigheter inom planområdet innebär därför att kväveutsläppen ökar något jämfört med idag, trots anslutning till reningsverk. Denna ökning är dock mycket liten i

förhållande till den totala mängd kväve som belastar kustvattenförekomsten och slutrecipienten Östersjön. Sammanfattningsvis bedöms därför genomförandet av planen inte riskera att sänka den övergripande ekologiska statusen eller status på underliggande kvalitetsfaktorer.

Oavsett storlek är alla öknings av kväveutsläpp till förekomsten negativa sett till möjligheten att uppnå normen för ekologisk status, även ökningen från aktuellt planområde. Ökningen av kväveutsläpp från planområdet är dock så liten att den rimligtvis ryms inom ramen för den ökning av kväverening från 50 till nästan 70 % som följt av den upprustning av Ernemars reningsverk som blev klar i slutet av år 2017. Planens genomförande bedöms därför inte försvåra möjligheten att uppnå normen för ekologisk status.

Kustvattenförekomsten Oskarshamnssområdet har även miljöproblem orsakade av miljögifter. De särskilt förorenade ämnen och prioriterade ämnen som brukar spridas via dagvatten är idag klassade till god ekologisk status respektive god kemisk status. Den utökade bebyggelse som följer av planförslaget kommer att öka belastningen något av både prioriterade ämnen och särskilt förorenade ämnen. Ökningen bedöms dock varken sänka kvalitetsfaktorer eller parametrar under den ekologiska statusen eller den kemiska statusen för vattenförekomsten. De miljögifterna som sänker den kemiska statusen kommer i första hand inte från dagvatten utan härstammar från en storskalig nationell och internationell spridning. Planens genomförande bedöms därför inte heller försvåra möjligheten att uppnå normen för kemisk status. Förutsatt att de dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs, och att kringliggande naturmark kvarstår och även fortsättningsvis kan ha en renande funktion för det dagvatten som genereras, kommer dessutom utsläppta mängder att minska jämfört med idag vilket är positivt för den lokala marina naturmiljön.

Boende

Planförslaget ger möjlighet att bebygga cirka 44 nya bostadstomter i anslutning till befintlig bebyggelse. Utbyggnaden kommer ske etappvis i mindre grupper och i takt med efterfrågan. Ett flertal av de befintliga bostadstomterna ges utökade byggrätter och tomter vid vattnet får möjlighet att fastighetsreglera sina tomter till strandlinjen.

Barn

Planförslaget går väl i linje med den checklista som tagits fram och möjliggör ett ur ett barn- och ungdoms- perspektiv attraktivt

och hållbart bostadsområde. Detaljplanens genomförande skapar goda förutsättningar för barn och ungdomar att använda området i ett rekreativt syfte, bland annat genom att nya gångstigar föreslås och badplatserna tas tillvara.

I samband med att vägarna breddas och byggs ut eftersträvas en trafiksäker miljö för cyklister och gående, vilket inkluderar barn och ungdomar.

Parallellt med detaljplanearbetet har en trafikanalys utförts i vilken bland annat en avvägning mellan vägarnas utformning och säkerheten för fotgängare och cyklister, däribland barn, görs.

Tillgänglighet

Breddade vägar och iordninggjorda stigar i naturen ökar tillgängligheten för allmänheten.

Rekreation

De skötselråd som tagits fram för närliggande natur innebär att vikten i framtiden kommer att läggas vid biologiska och rekreativa värden snarare än vid virkesproduktionen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I genomförandedelen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder och konsekvenser som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser för befintliga fastigheter

Närområdet kommer att exploateras med nya bostäder men planen innebär också att byggrätten säkerställs för de befintliga fastigheterna inom planområdet. Då området inte tidigare varit planlagt så har byggrätten heller inte varit bestämd. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer strandskyddet upphävas inom kvartersmark vilket underlättar vid bygglovsansökan då dispens från strandskyddet inte kommer behöva sökas. Upphävt strandskydd möjliggör även att de fastigheter som är större än 4500 m² kan styckas av. Nya bryggor måste alltid prövas enligt strandskyddsbestämmelserna samt i de flesta fall även prövas enligt 11 kap miljöbalken (om vattenverksamhet). Men de befintliga bryggorna berörs inte, det är enbart nya bryggor som måste prövas eller om man gör större ändringar på sin befintliga brygga. Kommunalt vatten- och avlopp byggs ut och kommunen tar över skötsel och drift av vägar. Gemensamhetsanläggningen för Ovädersleden och Kvarnviksvägen kommer upphöra då kommunen tar över huvudmannaskapet. Den del av Domänvägen som är med i planen kommer skötas av kommunen och gemensamhetsanläggningen omprövas. Fastighetsägarna

kommer få en kostnad för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp.

Organisatoriska frågor

Tidplan	Samråd sommaren 2019 Granskning hösten 2019 Granskning 2, dec/jan 2019/2020 Antagande mars 2020
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan beröras godkännande, om det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.
Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning	Kommunen är huvudman för allmänna platser betecknade med NATUR och GATA. För Kvarnviksvägen och Ovädersleden är i nuläget två gemensamhetsanläggningar inrättade vilka förvaltas av anläggningssamfälligheter genom delägarförvaltning respektive en samfällighetsförening. Kvarnviksvägen och Ovädersleden kommer tillsammans med de nya vägarna i och med detaljplanens genomförande övergå till kommunalt huvudmannaskap. För Domänvägen kommer gemensamhetsanläggningen omprövas. Oskarshamns kommun ska överta Ovädersleden, Kvarnviksvägen och den del av Domänvägen som är med i planområdet och därefter ansvara för utbyggnad av VA (inklusive en utbyggnadsledning som förbinder VA-utbyggnaden), standardhöjning av vägarna samt drift och underhåll. Åtgärderna för standardhöjning på Kvarnviksvägen och Ovädersleden är breddning av väg (i samband med förläggning av VA) till asfalterad bredd om cirka 5,5 meter (där så är möjligt sett till befintliga förutsättningar), klimatanpassning av befintliga vägar, det vill säga höjning av väg till minst +2,2 m.ö.h med möjlighet att höja till +2,7 m.ö.h. För de tillkommande nya stickvägarna med tillhörande VA-ledningar inom planområdet ska kommunen bli huvudman när dessa är färdigställda av Exploatören. Exploatören bekostar och genomför utbyggnad av VA längs med de tillkommande stickvägarna. Allmän platsmark färdigställs i takt med att området byggs ut, i sådan omfattning att en god bostadsmiljö åstadkoms.

Avtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören Jansson Mark AB och kommunen. Exploateringsavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar för åtgärderna. Kostnader för kommunen redovisas nedan under ekonomiska frågor. Exploateringsavtalet anger att exploatören bekostar och genomför utbyggnad av VA längs med de tillkommande stickvägarna längs Ovädersleden samt dikes- och dagvattenhanteringen från dessa områden. Exploatören iordningställer också ny vändplan längs Domänvägen. Allmän plats lämnas därefter över till kommunen utan kostnad. Jansson Mark AB tar initiativ till och bekostar de lantmäteriförrättningar som behövs för planens genomförande beträffande de nya bostadstomterna. Lagfarts-, intecknings- och lantmäteriförrättningskostnader förenade med Kommunens övertagande av Exploatörens vägområde och NATUR i del av Glabo 1:45 skall bäras av Kommunen ensam.

Inom planområdet har Oskarshamns Energi AB en outnyttjad ledningsrätt, som går i sträckningen nordväst till sydost genom planområdet. Ledningsrätten härstammar från en tidigare luftledning, vilken har grävts ned i en annan sträckning. Inaktuell ledningsrätt kan därför upphävas. Upphävande av ledningsrätten föreslås initieras och bekostas av Oskarshamns Energi AB. Avtal om upphävande skall tecknas mellan exploatören och ledningsrättshavaren.

Skanova har luftledningar inom området. Om dessa behöver flyttas eller skyddas vid framtida exploatering bekostas detta av den som initierar åtgärden.

Gällande den luftledning som passerar planområdet i den nordvästra delen så kommer den att samförläggas i samband med VA-dragningen ut till Dragskär. Då planområdet har minskats ner hamnar dock denna ledning utanför planlagd mark. Avtal om ledningsrätt mellan Jansson Mark AB och kommunen har skrivits för underjordiska vatten- och spillvattenledningar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, servitut m.m.

Lantmäteriförrättningar fordras för bildande av nya bostadsfastigheter. Jansson Mark AB tar initiativ till och bekostar de åtgärder som behövs för planens genomförande beträffande de nya bostadstomterna. Utbyggnaden kommer att ske etappvis och vardera etapp ses som en enskild lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som allmän platsmark avses ingå i av Oskarshamn kommunägd fastighet. Berört område gäller planlagd naturmark, vägområdena för Ovädersleden, Kvarnviksvägen, del av Domänvägen samt tillkommande nya gator inom planområdet när dessa är färdigställda. De befintliga gemensamhetsanläggningarna Glabo ga:1 och ga:3 kommer att upphävas. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I detta fall blir det dock en fördel för fastigheterna då standarden på vägarna kommer att höjas och kommunen tar över skötseln.

Lantmäteriförrättningskostnader förenade med kommunens övertagande av natur och vägområden initieras och bekostas av kommunen. Kommunen har, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Samtliga gator med kommunalt huvudmannaskap behöver överföras till kommunens fastighet genom fastighetsreglering.

Detaljplanen möjliggör för ägare till befintliga fastigheter söder om Ovädersleden och söder om Kvarnviksvägen att köpa till strandremsan nedanför respektive fastighet. Respektive fastighetsägare tar vid intresse initiativ till och bekostar fastighetsregleringen.

Fastighetsregleringar som ger en fastighet rätt att använda en annan bekostas av den fastighet/fastigheter som är förmånstagare av rätten.

Inom planområdet finns befintliga gemensamhetsanläggningar/samfälligheter och servitut för väg, gångväg, ledningsrätt, vattentäkt, brunn, ledningar samt vatten- och avlopp med mera. Fastighet Glabo 1:40 har officialservitut för biluppställning och gångstig. Platsen för biluppställning ligger i gräns mot vägområdet och påverkas inte av planförslaget, gångstigen ligger utanför planområdet.

Fastigheterna Saltvik 37:1, 38:1 har direkt anslutning mot Ovädersleden samt fortsatt anslutningsmöjlighet norr om fastigheterna, på kvartersmark inom fastighet Glabo 1:45. Fastigheterna Saltvik 39:1 och 40:1 har p.g.a. terrängförhållanden svårt att ansluta mot Ovädersleden, planen möjliggör fortsatt anslutning från den ”gamla vägen” i norr. Möte med fastighetsägare till Saltvik 39:1 hölls på plats, 19/8 -19. Den äldre vägen sträcker sig från fastighet Saltvik 40:1 till 37:1 och är nu inmätt och finns i sin helhet och nuvarande sträckning markerad på kartan. Servitutet är

därmed tillgodosett i sin helhet. Utrymme finns även tilltaget för att kunna bredda vägen 3 m i svängen i nordväst. Vägen säkerställs genom att området planläggs som kvartersmark. För att tydliggöra att vägen ska kunna nyttjas av alla fastigheterna 40:1, 39:1, 38:1 och 37:1 och skötas gemensamt av dessa markeras området med g₁ = gemensamhetsanläggning.

Detaljplanen redovisar E-områden, avsedda för tekniska anläggningar. Dessa områden kan säkras via bildande av rättighet. Alternativt kan dessa frågor lösas genom avtal mellan verksamhetsutövare och berörd fastighetsägare.

Tabell 1 - befintliga kända servitut och andra särskilda rättigheter inom detaljplaneområdet.

Belastad fastighet	Rättighet	Förmånstagare
Glabo 1:45	Ledningsrätt, starkström	Oskarshamns Energi AB
Glabo 1:45	Officialservitut, vattentäkt, ledningar	Lilla Saltvik 3:19
Glabo 1:45	Officialservitut, vägar	Glabo 1:35, Kvarnviken 6:1, 6:2, 7:1, 8:1, 9:2, 10:1, 10:2, Saltvik 8:1, 9:1, 11:1, 17:1, 18:1, 18:2, 21:2, 21:3, 21:4, 22:1, 24:1, 30:1, 31:1, 31:2, 33:1, 35:4, 36:1, 37:1, 38:1, 39:1, 40:1
Glabo 1:45	Officialservitut, biluppställning, gångväg	Glabo 1:40
Kvarnviken 6:1	Avtalsservitut, avloppsledning	Kvarnviken 6:2
Kvarnviken 6:1	Avtalsservitut, vattenledning m.m.	Kvarnviken 6:2, 9:2
Kvarnviken 6:1	Avtalsservitut, brygga, stig	Kvarnviken 6:2
Kvarnviken 6:2	Officialservitut, väg, brunn	Kvarnviken 6:1
Kvarnviken 10:1	Avtalsservitut, ledningar m.m.	Kvarnviken 10:2

Kvarnviken 10:2	Officialservitut, väg	Kvarnviken 10:1
Saltvik 21:3	Officialservitut, vattentäkt	Saltvik 21:4
Saltvik 21:4	Officialservitut, gångväg	Saltvik 21:3
Saltvik 21:4	Officialservitut, vattenledning	Saltvik 21:3
Saltvik 24:1	Officialservitut, skogstransporter	Glabo 1:45
Saltvik 24:1	Ledningsrätt, starkström	Oskarshamns energi

Tabell 2 - nya möjliga rättigheter i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Belastad fastighet	Rättighet	Förmånstagare
Glabo 1:45, samt framtida fastighet för vägområde (Kvarnviksvägen och Ovädersleden samt nya stickvägar)	Ledningsrätt, för VA-ledning	Glabo 1:45, 1:35, 1:40, Lilla Saltvik 3:19, 3:20, Saltvik 8:1, 9:1, 11:1, 17:1, 18:1, 18:2, 21:2, 21:3, 21:4, 22:1, 30:1, 31:1, 31:2, 33:1, 35:4, 36:1, 37:1, 38:1, 39:1, 40:1, 2:4, 2:5, 2:6, Kvarnviken 6:1, 6:2, 7:1, 8:1, 9:2, 10:1, 10:2, Saltvik 2:3, 24:1.

Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns inte någon tidigare fastighetsplan. Fastighetsindelningsbestämmelser till aktuell plan bedöms inte behövas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören i enlighet med upprättat planavtal. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Fastighetsbildning

För att genomföra planen kommer fastighetsbildning behöva göras. Exploatören tar initiativ till och bekostar de åtgärder som behövs för planens genomförande beträffande de nya bostadstomterna. Utbyggnaden kommer att ske etappvis och vardera etapp ses som en enskild lantmäteriförrättning.

Lantmäteriförrättningskostnader förenade med kommunens övertagande av natur och vägområde initieras och bekostas av kommunen.

Detaljplanen möjliggör för ägare till befintliga fastigheter söder om Ovädersleden och söder om Kvarnviksvägen att köpa till strandremsan nedanför respektive fastighet. Respektive fastighetsägare tar vid intresse initiativ till och bekostar fastighetsregleringen.

Fastighetsregleringar som ger en fastighet rätt att använda en annan bekostas av den fastighet/fastigheter som är förmånstagare av rätten.

Vatten och avlopp (VA) samt gator

Oskarshamns kommun ska överta Ovädersleden, Kvarnviksvägen, del av Domänvägen och planlagd naturmark och därefter ansvara för utbyggnad av VA, standardhöjning av vägarna samt drift och underhåll i enlighet med det exploateringsavtal som har tecknas mellan exploatören och Oskarshamns kommun.

Åtgärderna på Kvarnviksvägen och Ovädersleden är breddning av väg (i samband med förläggning av VA) till asfalterad bredd om cirka 5,5 meter (där så är möjligt sett till befintliga förutsättningar), klimatanpassning av befintliga vägar, det vill säga höjning av väg till minst +2,2 m.ö.h med möjlighet att höja till +2,7 m.ö.h (RH 2000).

Exploatören bekostar och genomför utbyggnaden av de tillkommande nya stickvägarna med tillhörande VA inom detaljplaneområdet och lämnar därefter över dessa utan kostnad till kommunen.

Kommunens utgifter

Breddning till asfalterad vägbredd om ca 5,5 meter där så är möjligt samt höjning av väg sett till klimatförändringar. Gångstig som sammanbinder Ovädersleden med Kvarnviksvägen.

Ovädersleden

Gata 2,9 milj sek

VA 5,9 milj sek

Kvarnviksvägen

Gata 2,5 milj sek

VA 7,8 milj sek

Följande har legat till grund för beräkningen:

- 2019-års prisnivå (å-priser enligt KP-fakta 13)
- angivna priser exklusive moms

Driftkostnader

Kommunens kostnader för skötsel och underhåll av LOKALGATOR och NATUR med kommunalt huvudmannaskap samt driftkostnader för eventuell belysning redovisas nedan. Enligt 2019 års taxa uppskattas kostnaden för skötsel och underhåll av vägområdet till totalt 151 500 kronor (exklusive moms) per år:

- Barmarksunderhåll 42 000:-
- Vinterväghållning 38 000:-
- Beläggingsunderhåll 25 000:-
- Gatubelysning 31 500:-
- Naturmark och dagvattendamm 15 000:-

Kommunens intäkter

Anslutningsavgift avseende VA-anlutningar för befintliga fastigheter regleras i gällande VA-taxa och tillfaller kommunen.

Intäkter för tomtförsäljning tillfaller exploitören.

Inlösen/ersättning

Ifall det uppstår frågor om ersättning och inlösen ska dessa hanteras enligt plan- och bygglagens 14 kapitel.

Medverkande
tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret i Oskarshamns kommun, i samarbete med miljökonsult Marie-Louise Stenérus, lantmätare Fredrik Andersson, kartingenjör Frida Wilhelmsson och planarkitekt Malin Lindqvist, alla WSP.