

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Misterhult 1:18

Misterhult, Oskarshamns kommun

Upprättad av ÅF Consult för samhällsbyggnadskontoret maj 2016,
reviderad februari 2017



Dnr SBN 2015/000276

Uppdragsbeslut 2016-01-27

Samrådsbeslut 2016-05-10

Granskningsbeslut 2016-11-08

Antagande 2017-04-11

Laga kraft 2017-05-16



Oskarshamns
kommun

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av ÅF Consult i samband med Oskarshamns kommuns samhällsbyggnadskontor. Följande personer har medverkat i planarbetet:

Oskarshamns kommun

Erik Hjertqvist Planarkitekt

ÅF Consult

Charlotte Wingårdh Plan-/landskapsarkitekt

INLEDNING

INLEDNING	3
Vad är en detaljplan?	3
Detaljplaneprocessen - normalt planförfarande	3
 SYFTE OCH OMFATTNING	 4
Planens syfte	4
Läge och areal	4
Markägförhållanden	4
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	 5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Angränsande plan-/byggprojekt	5
Strandskydd	5
Riksintressen	5
Byggnadsminne och fornlämningar	6
Behovsbedömning av miljöpåverkan	6
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	 6
Natur	6
Miljöförhållanden	6
Risk och säkerhet	7
Bebyggelseområden	7
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning	8
Sociala frågor	9
 GENOMFÖRANDE	 10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	11
Tekniska frågor	11
Ekonomiska frågor	11
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	 12
Miljökonsekvenser	12
Sociala konsekvenser	12
Slutsatser konsekvenser	12

INLEDNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan ska upprättas när det ska byggas nytt, när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och redovisar hur gränserna mellan allmänna platser, privat kvartersmark och vattenområden ska se ut. En detaljplan medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild genomförandetid, som är minst 5 år och högst 15 år. Planen är bindande vid prövning av lov. Detaljplanen reglerar även andra rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägare och samhället utan också markägare emellan.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga mark och vatten. Detta kallas ofta det kommunala planmonopolet och innebär att det är kommunerna som antar planer inom de ramar som samhället bestämt. Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen bestämmer om planläggning ska komma till stånd eller inte.

DETALJPLANEPROCESSEN

Detaljplanen föreslås tas fram som standardförfarande, enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §, se bild nedan. Standardförfarandet kan tillämpas om detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Detaljplanen får inte vara av

betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och får inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

SAMRÅD

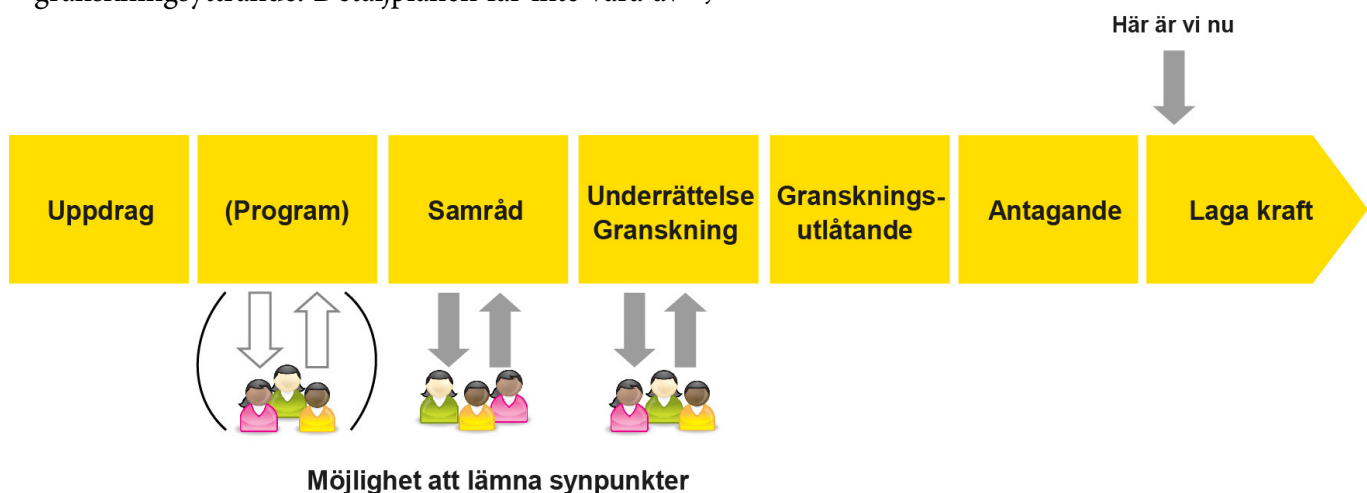
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst fyra veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter.

GRANSKNING

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Därefter görs det nya planförslaget allmänt tillgängligt för granskning under minst tre veckor. Under granskningen är det återigen möjligt att lämna in synpunkter på förslaget.

ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Detaljplanen prövas sedan för godkännande av samhällsbyggnadsnämnden. Förutsatt att planen godkänns samt att inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



Figur 1. Illustrerar de olika stegen för detaljplaneprocessen i samband med standardförfarande.

SYFTE OCH OMFATTNING

BAKGRUND

Misterhult var fram till 1969 en egen kommun men slogs 1969 samman med Döderhult, Kristdala och Oskarshamns stad och bildade Oskarshamns kommun. En av anledningarna för detta vara att kärnkraftverket skulle byggas ut vilket Misterhults kommun inte hade resurser till. Misterhults gamla kommunhus är idag planlagt för allmänt ändamål (A). Bestämmelsen allmänt ändamål innebär enligt äldre planlagstiftning att ett område endast får användas för verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun, statskyrka). Planbestämmelsen används ej in nyare lagstiftning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande markanvändning från Allmänt ändamål (A) till bostadsändamål (B) och centrumverksamhet (C). Detta för att möjliggöra att befintlig byggnad, Misterhults gamla kommunhus, kan omvandlas till bostäder alternativt hotell/vandrarhemsverksamhet.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är ca 2500 m² stort och beläget i Misterhult samhälle, cirka 25 km norr om Oskarshamns tätort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Misterhult 1:18 ägs av Oskarshamn kommun.



Figur 2. Misterhults i förhållande till Oskarshamn. Bild från Google Maps

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet omfattas av Oskarshamns översiktsplan 2003, antagen 2003-03-10. Enligt översiktsplanen finns det inga särskilda intressen eller ställningstaganden redovisade för planområdet. En områdesplan för Misterhults samhälle antogs av kommunfullmäktige 1984.

DETALJPLANER

För det aktuella området gäller byggnadsplan upprättad 1954 med bestämmelsen A, allmänt ändamål. Planens genomförandetid har gått ut.

ANGRÄNSANDE PLAN-/ BYGGPROJEKT

Det finns inga pågående eller planerade plan-/byggprojekt runt det aktuella planområdet. I områdesplanen från 1984 finns det ett utvecklingsområde, cirka 7 ha, redovisat för industri- och bostadsändamål. Utvecklingsområdet är utpekad i den sydvästra delen av samhället, väster om Misterhultsvägen.

STRANDSKYDD

Området omfattas ej av strandskydd

RIKSINTRESSEN

Området berörs ej av något riksintresse eller hushållningsbestämmelser.



Figur 3. Planområdet för Misterhult 1:18 markerat med röd linje. Bild från Eniro

BYGGNADSMINNE OCH FORNLÄMNINGAR

Den befintliga byggnaden inom planområdet är inte klassad som byggnadsminne.

Det förekommer inga kända fornlämningar inom planområdet. Det åligger fastighetsägaren att rapportera eventuella framtida upptäckter av fornlämningar till länsstyrelsen.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Se behovsbedömningen för ytterligare motivering.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdets utemiljö består främst av gräsbeklädd mark bortsett från en rektangulär asfaltsyta framför huvudingången till det gamla kommunhuset. En del större träd är uppvuxna framförallt längs med fastighetens kort- samt långsidor. En idegransplantering omger den hårdgjorda ytan framför entrén. På baksidan återfinns ett antal mindre fruktträd. Strax norr om planområdet ligger Misterhults kyrka med tillhörande kyrkogård. Söder om planområdet finns samlad bebyggelse i form av friliggande bostadshus med trädgårdar.

Norr om Misterhults samhälle finns Talldungens naturreservat, cirka 5 ha stort, bildat 1955. Naturreservatet är beläget på Misterhultsåsen, en grusås, som är bevuxen med gammal tallskog. Överlag omges Misterhult av en tät och uppvuxen skogsvegetation.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Vid om-/nybyggnad bör det i största mån undvikas att fälla något av de större uppvuxna träd som växer längs med planområdets långsidor. Även planteringen av idegran bör hållas intakt då den bidrar till att förstärka entrén till det gamla kommunhuset.

Topografi, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Den norra delen av Misterhult ligger på en flack grusmoränås; Misterhultsåsen, som sträcker sig från Östra Ramnebo förbi Misterhults kyrka och Misterhults gård och vidare till Sandsböla. Åsen bryts av ett bergsparti som går i dagen söder om Misterhults kyrkby. Terrängen runt Misterhults samhälle är till stor del bergig och karg. Berggrunden bedöms vara sprickfri och det finns många stenbrott. Åspartiet vid Misterhults gården är ett av få uppodlade områden sett till en större omnejd.

Ingen geoteknisk utredning har gjorts av planområdets grundförhållanden, med hänvisning till att området redan är bebyggt, i anslutning till aktuellt planarbete.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka gällande topografi eller rådande markbeskaffenhet samt geotekniska förhållanden. Det åligger exploatören att ansvara för att behövliga markundersökningar utförs vid framtida byggnation.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Inom planområdet finns det inga dokumenterade markföroreningar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplaneförslaget bedöms ej medföra en ökad risk för förorening av mark.

Radon

Enligt Markradonutredningen (1989-09-16) ligger Misterhults samhälle inom ett område där det finns risk för förhöjda markradonhalter.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Cirka 300 meter sydöst om planområdet ligger Misterhults möbelfabrik, omgiven av befintlig bostadsbebyggelse. Kommunen har inga kända rapporter om ljud- eller bullerstörningar från möbelfabriken. Bedömning är att verksamheten, utifrån möbelfabrikens placering samt avstånd till planområdet inte bör resultera i en negativ påverkan, avseende buller och luftföroreningar, för planområdet.

Årsdygnstrafik (ÅDT) för angränsande Hasselbacksvägen och Mistravägen är lägre än 250 fordon/dygn. Planförslaget bedöms ej överskrida gällande riktvärden för trafikbuller. Planområdets västra samt södra del, som angränsar till Hasselbacksvägen och Mistravägen, begränsas genom prickmark vilket medför att byggelse ej får uppföras i fastighetsgräns och därmed ej i direkt anslutning till vägområdet.

Den befintliga byggnadens användning som möteslokal bedöms i dagsläget generera viss trafik, den angränsade ytan ut mot Mistravägen rymmer bl.a. uppställningsplats för sex bilar. Bedömningen är att genomförande av planförslaget ej kommer resultera i en ökad trafiktillförsel som får negativ påverkan på boende eller omgivande bebyggelse.

I dagsläget finns det inga andra pågående eller planerade planarbetet i Misterhult som på sikt bedöms medföra en ökad bullermiljö för eventuell bostadsbebyggelse inom planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplaneförslaget bedöms varken medföra en ökad bullerproblematik eller resultera i en försämrad ljudmiljö för näromgivningen.

Planområdets västra samt södra del, som angränsar till Hasselbacksvägen och Mistravägen, begränsas genom prickmark vilket medför att byggelse ej får uppföras i fastighetsgräns och därmed ej i direkt anslutning till vägområdet.

Vattenförekomster och dagvatten

Närmaste vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer för ytvatten är Götemar, EU-ID: SE637433-154830, som ligger ca 2,5 km nordöst om planområdet. Enligt vattenmyndigheten kan Götemar uppnå god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver) till år 2015.

Cirka 5 km österut finns vattenförekomsten Granholmsfjärden, EU-ID: SE72650-164000. Enligt vattenmyndigheten kan Granholmsfjärden uppnå god ekologisk status till år 2021. Vattenförekomsten bör även kunna uppnå god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver) till år 2015.

Närmsta grundvattenförekomst med miljö kvalitetsnormer för vatten heter Ås vid Fårbo, EU-ID: SE636255-154061, och ligger ca 6 km söderut från planområdet. Vattenförekomsten bör kunna nå god kvantitativ status samt god kemisk grundvattenstatus till år 2015.

Planområdet är till stora delar gräsklätt och utifrån kända markförhållanden uppskattas planområdet ha god infiltrationskapacitet. Dagvattnet leds från planområdet, via befintliga dagvattenledningar till ett dagvattendike och därifrån till Gäster våtmarker. Gäster våtmarker ligger cirka 2 km väster om vattenförekomsten Granholmsfjärden. Planområdets markanvändning bedöms inte ändras särskilt mycket från nuvarande användning vid genomförande av detaljplanen, och därmed bedöms avrinningen från planområdet inte öka. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte bör ha någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten i närområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget bedöms ej påverka befintlig dagvattenhantering eller närliggande vattenförekomster negativt. För att minimera risken för ökad avrinning regleras planområdet med bestämmelsen att 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och får ej hårdgöras.

Befintliga spill- och vattenledningar i planområdets sydvästra del säkras genom u-område.

RISK OCH SÄKERHET

Misterhults samhälle ligger inom en 10 km-zon från kärnkraftverket i Simpevarp. Svårevakuerad bebyggelse bör därmed undvikas.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Närheten till kärnkraftverket förutsätter att ny bebyggelse planläggs med förutsättning att goda evakueringsmöjligheter ur området tillgodoses.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse och verksamheter

I Misterhults samhälle finns det en skola med åk F-6, skolan är belägen längs med Misterhultsvägen norr om planområdet. Serviceboende samt gruppboende för äldre finns i samhället. Ingen affär eller servicebutik finns i samhället, närmsta ligger 15 km bort. Planområdet omges av småskalig villabebyggelse.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostadsändamål (B) samt centrumverksamhet (C) som bland annat möjliggör hotell/vandrarhemsverksamhet. Planområdets befintliga byggrätt utökas för att möjliggöra utbyggnad samt komplementbyggnader. Den befintliga byggnaden föreslås regleras genom en byggnadshöjd samt nockhöjd på 9 respektive 12 meter.

Högsta tillåtna byggnadarean är 40 % av fastighetsarean. Högsta byggnadshöjd samt nockhöjd föreslås till 6 meter respektive 9 meter. Byggnader föreslås placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Byggnadskultur och gestaltning

Misterhults kyrka, uppförd 1778-1780, bedöms utgöra en representativ sockenkyrka från slutet av 1700-talet. Enligt Riksantikvarieämbetet utgör kyrkan tillsammans med kyrkogården och den närliggande bebyggelsen en värdefull kulturmiljö och är klassad som ett kyrkligt kulturminne. Kyrkan med omgivande bebyggelse utgjorde länge ett naturligt centrum som samhället växte upp

kring. Misterhults hembygdsgård och park ligger nordväst om planområdet och består totalt av 17 byggnader. Rakt över planområdet finns en länga av de gamla kyrkstallarna bevarad. Misterhults gamla kommunhus uppfördes med huggen stengrund och putsad fasad. Idag är den ursprungliga fasaden täckt av skivor i en ljuskulör.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Hänsynsbestämmelsen f föreslås med syfte att om- samt nybyggnad ska ta hänsyn, genom materialval och placering, till omgivande kyrkomiljö med kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse ska underordna sig den befintliga huvudbyggnaden utseendemässigt. Ny bebyggelse ska ha en rektangulär volym med sadeltak. Fasadmaterial ska vara trä, puts eller annat traditionellt material. Fönster ska placeras symmetriskt.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Det finns inga utbyggda gång-och cykelvägar till planområdet. Gångtrafikanter och cyklister delar i dagsläget lokalgatan tillsammans med bilar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplaneförslaget bedöms inte föranleda någon utbyggnad av gång-och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Längs med Hasselbäcksvägen finns en busshållplats, cirka 150 m från planområdet. Sträckan trafikeras av en landsbygdslinje under veckodagar; en gång på förmiddagen och två gånger på eftermiddagen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra en väsentlig ökning av kollektivtrafikresenärer vilket skulle kunna innebära en ökad turtäthet.

Gator

För det omgivande gatuvägsnätet gäller 50 km/h. För Mistravägen och Hasselbäcksvägen, som passerar längs med planområdet, gäller 30 km/h mellan 7-17. Årsdygnstrafik för dessa två gator är mellan 0-125 fordon. För Misterhultsvägen som går genom hela samhället är årsdygnstrafiken mellan 251-500 fordon.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplaneförslaget bedöms inte föranleda en utbyggnad av det befintliga gatunätet.

Parkering och utfarter

Till planområdet finns det en infart från Hasselbäcksvägen. En större asfaltsyta finns mot Mistravägen, utan asfaltmarkeringar eller avskiljningsmålning, som används för parkeringsuppställning för cirka 6-8 bilar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Asfaltsytan mot Mistravägen planläggs för bostadsändamål samt centrumverksamhet, dock begränsas markens användning genom att planläggas som prickmark vilket innebär att byggnader ej får uppföras. Parkering ska anordnas inom fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Misterhults samhälle är anslutet till kommunens reningsverk i Figeholm. Det aktuella området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA samt dagvattenhantering. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för Kalmarssunds regions renhållare (KSRR) som ansvarar för hämtning av hushållssopor. Utöver detta finns det en återvinningsstation i Misterhult. En dagvattenledning löper parallellt med byggnadens östra långsida och ansluter därefter till grannfastigheten Misterhult 1:75. En vattenledning leder från byggandens västra långsida ut till Mistravägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Spill- och vattenledningen i områdets sydvästra del, som angränsar till Mistravägen, regleras genom en u-bestämmelse i plankartan. Vid framtida om- eller tillbyggnad som kan påverka och resultera i en omdragning av befintliga ledningar ska omdragningen eller skyddsåtgärder bekostas av fastighetsägare eller den part som initierar åtgärden.

El och tele

Inom Misterhult samhälle är Eon elnätsägare. Eon har en el-ledning som leder från Hasselbacksvägen och ansluter till den befintliga byggnaden på den östra sidan. Skanova har en teleanläggning inom fastigheten som är ansluter till byggnaden på den östra sidan, ledningen försörjer även kyrkan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För framtida om- eller tillbyggnad som kan påverka och resultera i en omdragning av befintliga ledningar ska omdragningen eller skyddsåtgärder bekostas av fastighetsägare eller den part som initierar åtgärden.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Ett handikappolitiskt program för personer med funktionsnedsättning utifrån FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionshinder antogs av kommunfullmäktige 2015-09-30. Programmet är en kommunal handlingsplan baserad på FN:s standardregler för delaktighet och jämlikhet för människor med funktionsnedsättning. Programmets syfte är att ange riktlinjer för kommunens nämnder, styrelser och förvaltningar i deras planering av verksamheten med mål att förbättra tillgängligheten för alla människor i Oskarshamns kommun.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Tillgängligheten ska tillgodoses i samband med om-/nybyggnad och bör därmed anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens handikappolitiska program rörande tillgänglighet. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första

hand på den egna fastigheten. Tillgänglighet till befintlig byggnad och ny bebyggelse ska beaktas i framtida bygglovsprövning.

Barnperspektivet

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 skall "alla barn och unga ha rätt att leva och utvecklas i ett säkert och tryggt Oskarshamn". För att uppnå detta mål har bland annat en checklista utarbetats som ska genomarbetas i samband med planarbeten.

Eftersom det aktuella planområdet planläggs för bostadsändamål kan det möjliggöra för fler barn i området i framtiden. Det bedöms finnas goda och anpassade förutsättningar för barn att tryggt kunna ta sig till omgivande grön- och skogsområden samt skola. Den låga trafikhastigheten och årsdygnstrafiken i kombination med den småskaliga bostadsbebyggelsen ger förutsättningar för en barnvänlig och trygg trafikmiljö.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplaneförslaget föreslår inte specifika bestämmelser eller riktlinjer med hänsyn till barn. Nämda barnchecklista har genomarbetats.

GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDE

I genomförandedelen redovisas de åtgärder samt konsekvenser som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Här redovisas kommunens utgifter och inkomster som föranleds av planen. Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd – maj 2016

Laga kraft - våren 2017

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Byggnade inom kvartersmark, betecknad med BC i detaljplanen avses ske i enskild regi. Tillåten användning är mark för bostäder, centrumändamål, hotell och vandrarhem. Ingen allmän platsmark är utlagd i detaljplanen.

Markanvisningsavtal

Oskarshamns kommun avser att ingå avtal med exploatör angående försäljning av del av Misterhult 1:18 efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Planavgift

Kommun har bekostat framtagandet av denna detaljplan. Detta innebär att det i samband med bygglovgivning uttas en planavgift.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan (f.d. tomtindelning) och fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet berörs inte av någon fastighetsplan (f.d. tomtindelning). Inga fastighetsindelningsbestämmelser bedöms behöva införas i detaljplanen.

Markägoförhållanden inom planområdet

Oskarshamns kommun är enskild markägare inom planområdet.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs att den del av Misterhult 1:18 som finns inom detaljplanen avstyckas och bildar egen fastighet. Oskarshamns kommun tar initiativ till och bekostar avstyckningen

Servitut/ledningsrätt

Planområdet berörs av ett befintligt avtalsservitut för en kraftledning. Ledningsrätt för befintlig spill – och vattenledning inom u-område i detaljplanen i fastighetens sydvästra del avses bildas i förrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

För detaljplanens genomförande krävs inga ytterligare utbyggnader av det kommunala vatten- och avlopps nätet. Planområdet ingår i VA-verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen i Oskarshamns kommun. Befintlig byggnad inom planområdet är redan ansluten till VA-nätet. Ny bebyggelse ska kopplas till detsamma. Vid framtida om- eller tillbyggnad som kan påverka och resultera i en omdragning av befintliga ledningar ska omdragningen eller skyddsåtgärder bekostas av fastighetsägare eller den part som initierar åtgärden.

El och tele

Befintliga byggnad är ansluten till elnätet som ägs av Eon. Skanova har en teleanläggning inom fastigheten som är ansluten till byggnaden på den östra sidan, ledningen försörjer även kyrkan. Vid framtida om- eller tillbyggnad som kan påverka och resultera i en omdragning av befintliga ledningar ska omdragningen eller skyddsåtgärder bekostas av fastighetsägare eller den part som initierar åtgärden.

Parkering

Parkeringsplatser avses anläggas inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Utgifter

– Lantmäteriförrättning	35 000 SEK
– Plankostnad	ca 100 000 SEK

Inkomster

- Försäljning av del av Misterhult 1:18
- Planavgift vid bygglovgivning

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs av det aktuella planarbetet. Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplans riktlinjer eller rekommendationer.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planens genomförande bedöms innebära en positiv utveckling för Misterhults samhälle och närboende. Den föreslagna markanvändningen; bostadsändamål och hotell/vandrarhem kan resultera i mer liv och rörelse i området vilket är positivt sett till både trygghetsaspekten och serviceutbudet.

SLUTSATSER KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms bidra till en positiv utveckling av Misterhults samhälle som på sikt kan stärka ortens utveckling.