

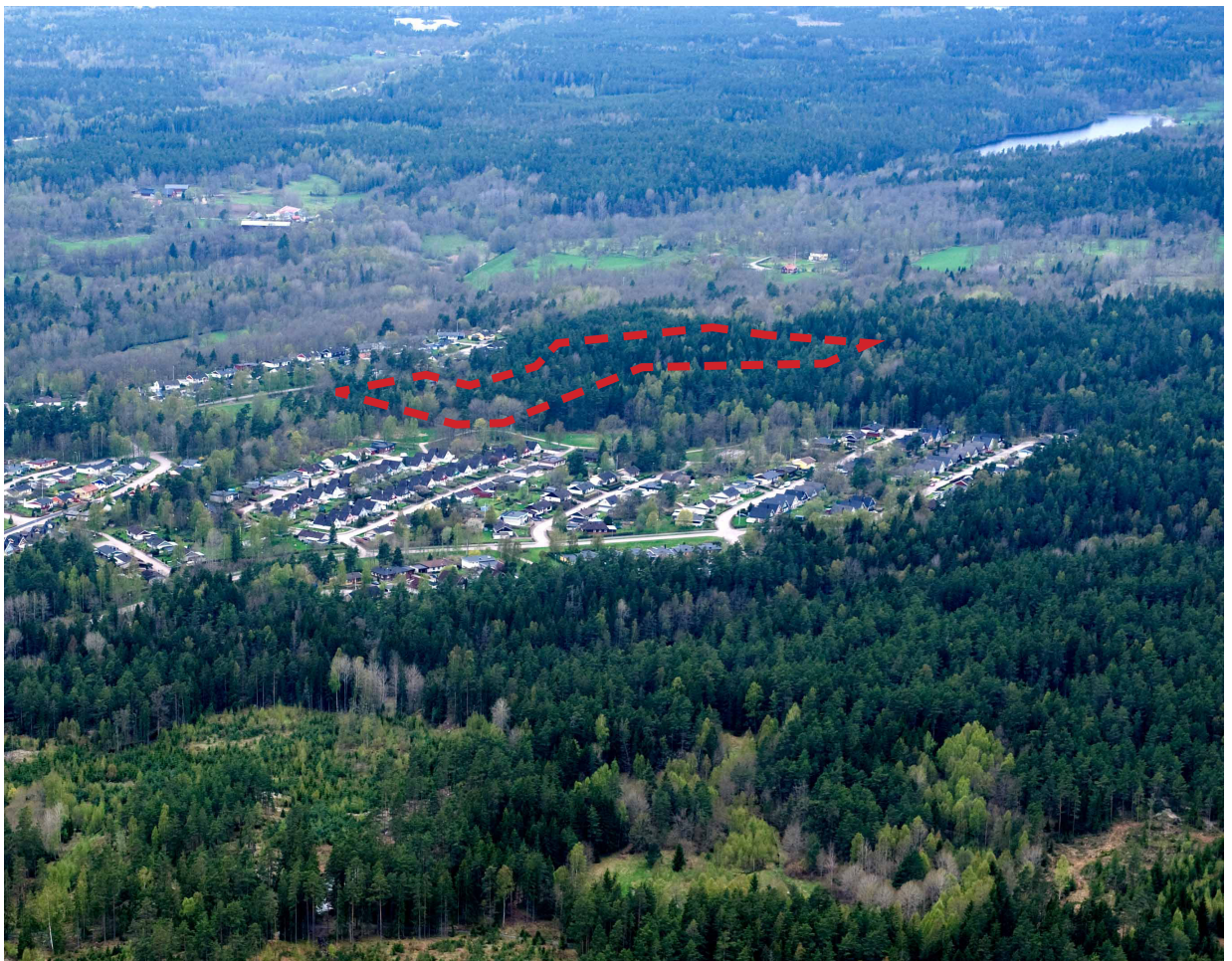


ANTAGANDE PLANBESKRIVNING

Detaljplan del av Rödsle 1:1 med flera fastigheter

Rödsle, Oskarshamns kommun

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret maj 2021, reviderad november 2023



Dnr SBN 2020/000171

Uppdragsbeslut	2020-06-15
Samrådsbeslut	2021-06-14
Granskningsbeslut	2023-02-14
Antagande	2024-03-11
Laga kraft	2024-05-02

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Mikael Strömberg	Planarkitekt
Tobias Svensson	Kart- plan- och byggchef
Sarah Hassib	Planarkitekt
Regina Laine	Planarkitekt/Mark- och planingenjör
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Kalin Genov	Bygglovsarkitekt
Jerry Svensson	Projekteringsingenjör, Tekniska kontoret

Oskarshamn Energi

Anders Engström	Driftchef
-----------------	-----------

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - utökat planförfarande	4-5
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	 6
Planens syfte	6
Läge och areal	6
Markägförhållanden	6
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	 7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7-8
Strandskydd	8
Riksintressen	8
Fornlämningar	8-9
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	 10
Natur	10-12
Miljöförhållanden	12-16
Risk och säkerhet	16
Bebyggelseområden	16-17
Kulturvärden	17
Friytor	17-18
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	18-19
Sociala frågor	19
Planförslaget i text	20-21
 GENOMFÖRANDE.....	 22
Organisatoriska frågor	22-23
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	23
Tekniska frågor	23-24
Ekonomiska frågor	24
Upplysningar	24
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	 25-27

INLEDNING

Planområdet ligger i Rödsle vid Långelid i den västra delen av Oskarshamns tätort, ca 4 km från centrum. Området utgörs till största delen av oexploaterad mark i anslutning till befintliga bostadskvarter. Området har ett skogsnära läge med goda förbindelser till centrum och närhet till både skola och rekreationsområden. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i Oskarshamns tätort samt möjliggöra för en framtida utökning av verksamheten för Långelids förskola. Planförslaget är i enlighet med vad som anges i gällande översiktsplan, *ÖP2030*, antagen i februari 2023. Det aktuella planområdet utgör ett av de områden som i översiktsplanen har föreslagits som utvecklingsområde för bostäder.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om BMP
- Barnchecklista
- Naturinventering
- Arkeologisk utredning
- Dagvattenutredning
- Inventering av groddjur
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Plankartan med planbestämmelser är detaljplanens viktigaste handling och är det dokument av planhandlingarna som är juridiskt bindande. Planbeskrivningen (detta dokument) är till för att beskriva detaljplanens syfte och dess förutsättningar och förändringar. I planbeskrivningen ingår också beskrivningar av planens konsekvenser och hur det är tänkt att planen ska genomföras.

Nedan ges en inledande beskrivning av vad en detaljplan är och hur processen för just den här detaljplanen ser ut.

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan ska upprättas när det ska byggas

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

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

DETALJPLANEPROCESSEN - UTÖKAT FÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard eller utökat förfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med utökat förfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen, se även figuren nedan.

Samråd

Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i tidningen samt på kommunens anslagstavla.

Granskning

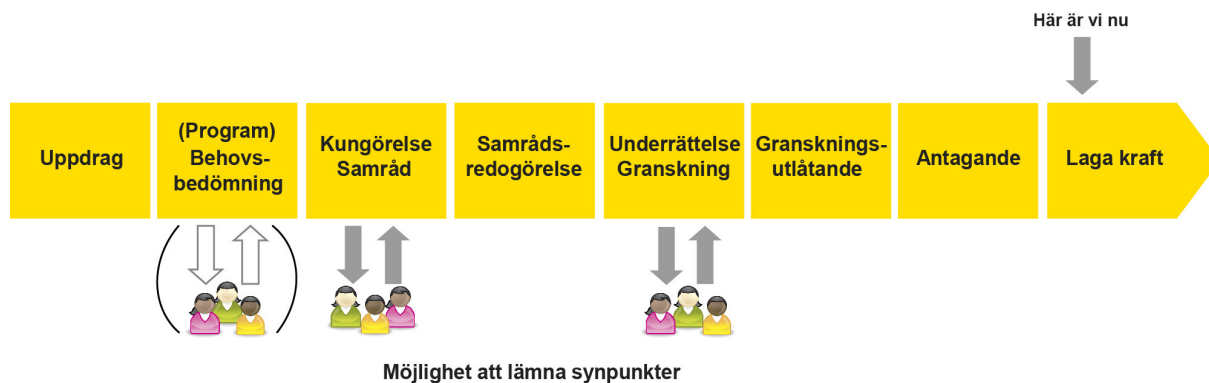
Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella

ändringar görs i planhandlingarna. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. 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 går sedan till kommunfullmäktige för slutlig antagandeprövning.

Om inga överklaganden inkommer får detaljplanen laga kraft fyra veckor efter det att protokollet från kommunfullmäktige justerats.



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

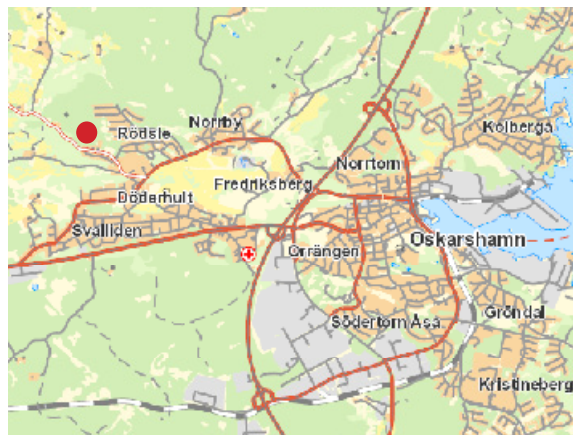
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i Oskarshamns tätort samt möjliggöra för en utökning av verksamheten för Långelids förskola.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i den västra delen av Oskarshamns stad vid Långelid i stadsdelen Rödsle. Planområdet gränsar delvis till befintlig bebyggelse och ligger med anslutning till väg 733 mellan Långelid och Flinshult. Planområdet utgörs av en areal om cirka 117 300 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av del av fastighet Rödsle 1:1, del av fast. Hycklinge 4:8, del av fast. Rostorp 1:11, del av fast. Rostorp 1:13, del av fast. Rostorp 1:14 samt fast. Aftonsången 1. All mark inom planområdet ägs av Oskarshamns kommun.



Översiktskarta, planområdet markerat med röd punkt.

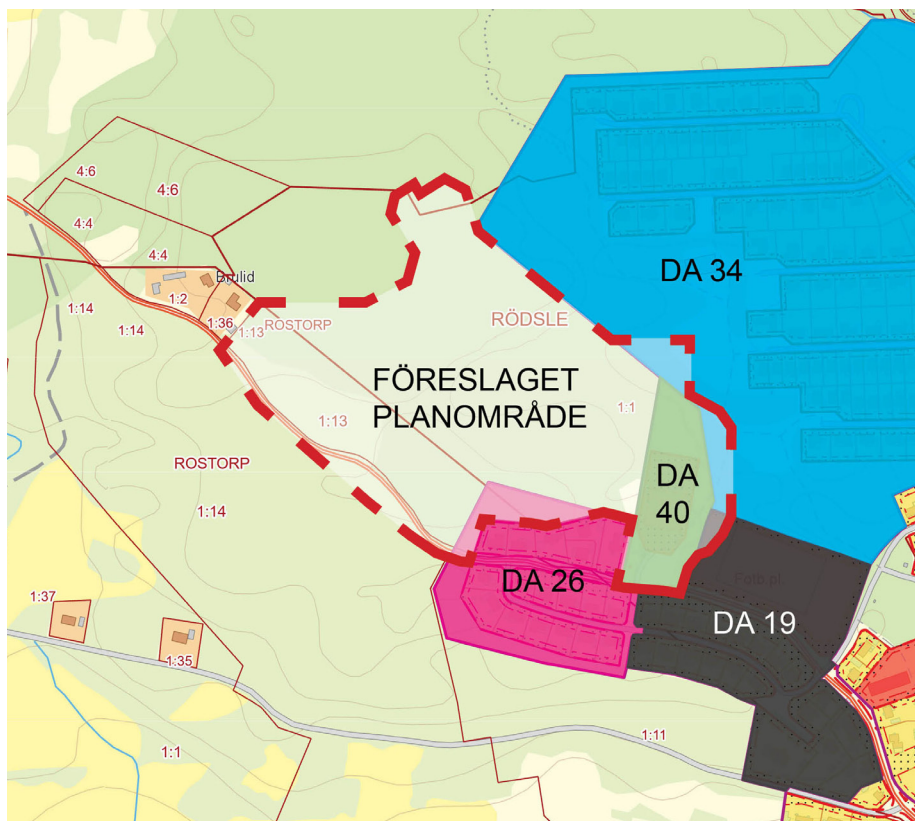


Planområdets ungefärliga avgränsning markerad med röd streckad linje.



Planområdets ungefärliga avgränsning markerad med röd streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Ovan: Karta med det nya planområdet samt de delar av de andra planerna som är berörda. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med röd streckad linje.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan, ÖP2030, antagen i februari 2023.

Det aktuella planområdet utgör ett av de områden som i översiktsplanen har föreslagits som utvecklingsområde för bostäder.

DETALJPLANER

Planförslaget berör delar av detaljplaner DA 19, DA 26 och DA 34. Planförslaget berör även hela detaljplan DA 40 som ersätts med den nya detaljplanen. Genomförandetiden för samtliga av dessa planer har gått ut. Inga fastighetsindelningsbestämmelser berörs av planförslaget.

Planförslaget bedöms inte förhindra genomförande av de gällande planer som är berörda med endast delar av sitt planområde.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

De berörda detaljplanerna redovisas med namn nedan. Se även illustration ovan:

DA 19; Förslag till byggnadsplan över Rödslid 1¹ m.fl. fastigheter i Döderhult socken och kommun Kalmar län. Fastställd 1960.

DA 26; Förslag till byggnadsplan för del av fastigheterna Röstorp 1² och 1¹¹ jämte ändring av angränsande byggnadsplan inom Döderhults s:n och kommun av Kalmar län. Fastställd 1967.

DA 34; Förslag till ändring och utvidgning av

byggnadsplanen för Rödsla 1:1 m.fl. fastigheter, yttre Rödsla, Oskarshamn. Fastställd 1971.

DA 40; Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Rödsla 1:1 i Döderhults socken vid Långelid i Oskarshamns kommun. Fastställd 1977.

STRANDSKYDD

Planområdet berörs ej av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk utredning har tagits fram för planområdet av Kalmar läns museum under 2022, benämnd *Odlingsspår i Rödsla* (Arkeologisk rapport 2022:25). Planförslaget har anpassats med hänsyn till vad som framkommit av utredningen. De områden som har pekats ut i rapporten och som kräver ytterligare utredning eller bevarande får sina lägen inom mark med benämning *Natur* som användningsändamål. För dessa områden (benämnda A, B och C på kartbilden nedan) gäller planbestämmelse som anger att markåtgärder inte får utföras. Exploatering undviks därmed på sådan mark som be-

dömts vara av arkeologiskt intresse utifrån den tolkning samt de åtgärdsförslag som framgår av rapporten.

Av rapporten framgår att det är fyra registrerade områden som är berörda inom planområdet. Två av områdena har registrerats i samband med den senaste inventeringen, L2022:5635 samt L2022:6069. Utöver detta finns ytterligare ett område i planområdets direkta närhet.

Områdena är illustrerade i kartbilden nedan med benämning A-E. Respektive område har registernummer som följer:

L2022:6069 (I kartbild benämnt som A)
L2022:5635 (I kartbild benämnt som B)
L1959:9002 (I kartbild benämnt som C)
L1959:8987 (I kartbild benämnt som D)
L1959:8734 (I kartbild benämnt som E)

Enligt uppgift från Länsstyrelsen behöver markgrepp i fornlämningsområden prövas enligt 2 kap. kulturmiljölagen för lämning L2022:5635. Alla markgrepp i eller invid dessa lämningar behöver samrådas med länsstyrelsen. Infrastruktur, ledningar, dagvattenhantering m.m. ska inte förläggas på eller vid de identifierade lämningarna.

Kommunen bedömer att planförslaget innebär



Till vänster: Kartan visar det nya planområdet samt områden med möjliga eller fastställda fornlämningar.

Områdena har i kartan givits en lila kulör och benämnts med A, B, C, D och E.

Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med röd streckad linje.

Föreslagen kvartersmark är markerad med blå linje och vit eller blå fyllning.

Nya gator samt vägar för gång och cykel illustreras med grå kulör. Tre befintliga stenmurar är illustrerade med svarta linjer och benämnta med x, y och z.

att inga markingrepp måste göras inom eller direkt invid dessa lämningar. Exploateraren behöver dock samråda med länsstyrelsen innan åtgärder påbörjas invid lämningarna.

Planförslaget innebär att placering av gata och/eller nya gång- och cykelvägar sker inom L1959:8987 (markering D). Väg 733 har idag sin befintliga sträckning genom nämnda område. Enligt den tolkning och åtgärdsförslag som framgår av Arkeologisk rapport 2022:25, är det möjligt att exploatera de delar av planområdet som berör område L1959:8987 (markering D). Detta då dessa delar inte bedöms vara av arkeologiskt intresse.

Två stenmurar som är belägna i planområdets södra del (i kartbilden benämnda som y resp. z), ligger enligt planförslaget inom kvartersmark för Bostäder samt Naturområde. I den arkeologiska utredning som tagits fram av Kalmar läns museum är inte murarna omnämnda som av arkeologiskt intresse eller som fornlämningar som ska bevaras. Kommunen bedömer att stenmurarna inte utgör ett betydande kulturvärde. Kommunen bedömer att stenmurarna inte heller omfattas av biotopskyddsbestämmelser, då ingen av stenmurarnas sidor idag gränsar till jordbruksmark och då murarna är belägna helt inom skogsmark. Det förekommer ingen jordbruksmark inom eller i direkt anslutning till planområdet idag. Marken ägs av kommunen. Kommunen bedömer att jordbruksmark inte heller kommer att vara aktuellt på platsen i framtiden. Stenmurarna kommer att tas bort i samband med planens genomförande.

Den stenmur som är belägen i planområdets västra del (i kartbilden benämnd som x), ligger enligt planförslaget inom användningsändamål GÅNG och CYKEL. Stenmuren verkar här som avgränsande barriär mot intilliggande gata. En planbestämmelse anger att stenmuren ska bevaras. Stenmuren är inte omnämnd i den arkeologiska utredningen.

Vid påträffande av intressanta objekt ska behörig expertis rådfrågas och en ansökan om tillstånd för exploatering ska ställas till Länsstyrelsen i Kalmar Län, Kulturmiljöfunktionen, som

fattar beslut i ärendet och avgör vilka eventuella fortsatta arkeologiska insatser som krävs. Om fornlämningar påträffas inom området råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

UNDERSÖKNING OM BMP

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

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

Se *Undersökning om BMP* för ställningstagande och motivering.

Delegationsbeslut gällande undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

En naturinventering har gjorts av Biofactum AB & Sundh Miljö våren 2020, se bifogat dokument.

Sammanfattning från inventering:

Inventeringsområdet som uppgår till en areal om ca 12 ha består till överhängande del av hällmarksskog med inslag av berg i dagen, frisk blåbärsgranskog, sumpskog och små vattensamlingar. Skogen är som regel olikåldrig, flerskiktad och nästan alltid med ett visst inslag av död ved. Området är utöver inslagen av hållar även tämligen rikt på sten och block. Fältskiktet av örter och gräs är oftast glest och artfattigt.

Det inventerade området har till största delen låga – måttliga naturvärden. Skälet är dels att området består av hällmarksskogar och blåbärsgranskogar med mycket litet inslag av andra naturtyper. Dessa naturtyper är naturligt relativt artfattiga, i synnerhet på kalkfattig mark. Områden som inte klassats som naturvärdesobjekt bedöms ha lågt naturvärde.

Inventeringsområdet Rödsle hyser förekomster av några rödlistade arter. Den rödlistade arten vippärt hittades i ett objekt. Övriga påträffade rödlistade arter är grönsångare och talltita. Frånsett förekomster av rödlistade arter, är det områdets mosaikartade egenskaper som gör det värdefullt för biologisk mångfald.

Inom det inventerade området har 13 naturvärdesobjekt identifierats. Objekten har naturvärdesklasser som varierar från Visst till Påtagligt. Inventeringen framhåller att minst påverkan på värdefull natur och rödlistade arter har exploatering av de delar som ligger närmast bilvägen och skolan.

I *Artportalen*, som utgör källa för information om arter som påträffats i Sverige, saknas fynd av rödlistade arter från inventeringsområdet. Inventeringsområdet saknar information på Skogsstyrelsens verktyg *Skogens pärlor*.

Inga träd finns redovisade på *ArtPortalen* under projektet *Trädportalen*. Inventeringsområdet berörs inte av riksintressen för naturvård och inte av naturvärden som redovisas under naturvårdsverkets verktyg *Skyddad natur*.

En inventering av groddjur har gjorts av WSP Sverige AB våren 2023, se bifogat dokument. Inventeringen omfattar en mindre damm som enligt planförslaget ligger på mark som avses exploateras.

Sammanfattning av inventering:

Inventeringen av groddjur omfattar den mindre damm/småvatten som i naturinventeringen från 2020 har omnämnts med objekt-id: 4. I samband med inventeringen har småvattnet besökts vid två tillfällen, vid optimal tid på året samt under lämpliga väderförhållanden. Vid tillfällena har ingen förekomst av större vattensalamander eller åkergroda kunnat påvisas. Sammanfattningsvis noterades ingen groddjursart vid inventeringen och småvattnet bedöms inte utgöra en miljö för reproduktion av varken åkergroda eller större vattensalamander, dvs. groddjur fridlysta enligt § 4 Artskyddsförordningen (Tabell 1). Inga groddjur fridlysta enligt § 6 Artskyddsförordningen noterades under inventeringen. Krav på dispens från artskyddsförordningen bedöms inte vara aktuellt för planens genomförande.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Med hänsyn till vad som framgår av naturinventeringen, såsom bl. a. påträffade rödlistade arter som Vippärt, Grönsångare och Talltita, har ytor för kvartersmark begränsats och anpassats i betydande omfattning vad gäller läge och storlek. Vippärt bevaras och Talltita värnas genom att naturvårdsobjekt nr 6 och 11 helt undantas som del av planområdet. Grönsångare värnas om genom att kvartersmarkens yta begränsas och därmed låter skogen så långt möjligt stå kvar. Stora delar av de norra och nordöstra delarna av området för naturinventeringen utgår som mark aktuell för planförslaget och påverkas därmed i mindre omfattning. Delar av planområdet

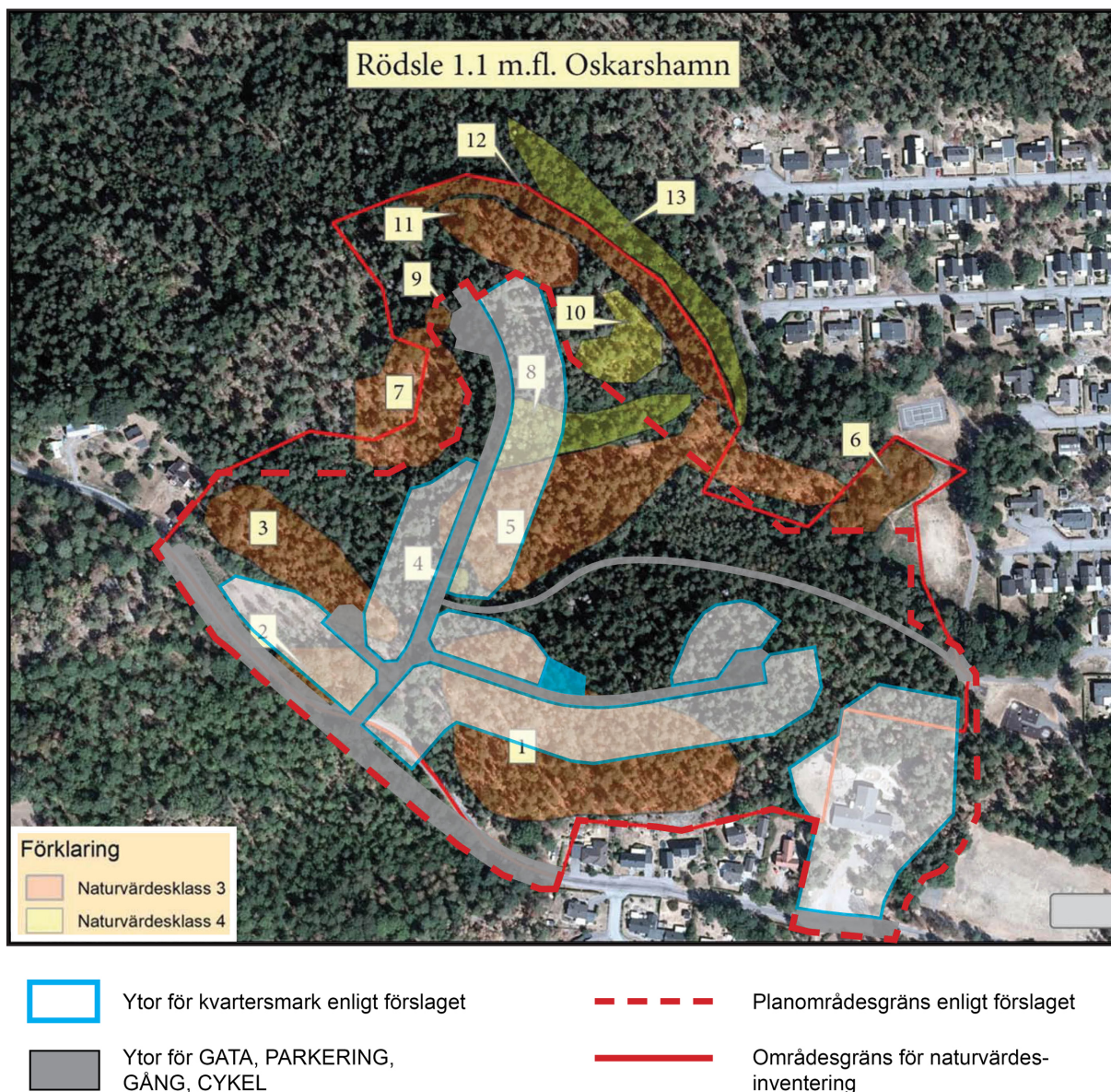
planläggs också som natur i syfte att ytterligare bevara naturen och möjliggöra stigar för allmänheten.

För att ytterligare förbättra förhållandena inom naturmarken är det möjligt att genomföra kompletterande åtgärder. Sådana åtgärder skulle i så fall kunna värna områdets naturvärden och de rödlistade arterna. Förslag på lämpliga åtgärder att genomföra är exempelvis att bevara eller öka mängden död ved i naturen samt att sätta upp fågelholkar.

Planområdet utgörs idag huvudsakligen av stadsnära natur samt område för skolverksam-

het. Den exploatering som möjliggörs genom planförslaget blir till stor del inom ett område beläget nära väg 733 samt vid Långelids förskola. Planområdet sträcker sig också vidare norrut med kvartersmark för bostäder samt en allmän parkering som ökar tillgängligheten till det tätortsnära naturområdet med koppling till Hycklinge hage.

Översiktskartan nedan redovisar planområdets yttre gräns och placeringen av ny kvartersmark i förhållande till platserna för de 13 naturvärdesobjekten.



Ovan: Översiktskarta som redovisar platserna för de 13 naturvärdesobjekten enligt naturvärdesinventeringen samt planområdets yttre gräns och kvartersmarkens lägen enligt planförslaget.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av kuperad terräng och höjdmätningar (i RH2000) varierar mellan +29,7 till +48,6 meter över havet.

För byggnationer där översvämningar innebär stora kostnader för samhället eller den enskilda måste sannolikheten för översvämning vara liten. För sådana byggnader ska lägsta grundläggningsnivå vara +2,8 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000. Förutsättningarna kan anses som goda då planområdet ej ligger inom någon riskzon för översvämning och då byggnation inte förväntas förekomma på höjdnivåer lägre än +2,8 m.

Planområdet ligger ej inom någon riskzon för erosion eller skred.



Kartbild (GIS) över områdets jordarter: Röda fält visar berg, urberg eller ospecificerad. Ljusa områden visar Morän, sandig eller morän ospecificerad. Orangea områden visar Sand postglacial eller ospecificerad.

Inom planområdet kommer viss terrassering av högpunkter att ske för att kunna anlägga ett gatunät samt möjliggöra för exploatering av fastigheterna.

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta domineras detaljplaneområdet av berg, urberg eller ospecificerad, sand, postglacial eller ospecificerad samt morän, sandig eller morän ospecificerad. Berggrunden saknar jordlager eller har tunna jordlager av sandig morän. Jordartskartan har tagits fram med hjälp av flygbildstolkning varför en viss osäkerhet avseende jordartsbestämningen och

ytavgränsningen kan finnas.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Lägsta grundläggningsnivå ska vara +2,8 meter, mätt enligt höjdsystemet RH 2000, vilket regleras i plankartan genom planområdets valda läge med godtagbara höjdnivåer i förhållande till nollnivån samt angiven höjdsättning på gata.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god 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. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala (hög, god, måttlig, otillfredsställande eller dålig) medan kemisk ytvattenstatus har två klasser (god eller uppnår ej god). Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Den vattenförekomst som ligger närmast planområdet är Döderhultsbäcken. Dess ekologiska status klassas som *otillfredsställande* och dess kemiska status som *uppnår ej god*. Döderhultsbäcken mynnar i havet, i vattenförekomsten Inre Oskarshamnsområdet.

Den vattenförekomst som är berörd enligt EU:s vattendirektiv är Inre Oskarshamnsområdet (SE571552-162848), vilken är recipient för områdets dagvatten. Dess ekologiska status är klassad som *måttlig* och den kemiska statusen är klassad som *uppnår ej god*.

Inom planområdet finns ingen berörd grundvattenförekomst.

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp vilket innebär att inga enskilda avlopp kommer att anläggas. Planområdets

dagvatten kommer i huvudsak att omhändertas inom eller strax utanför planområdet.

Då planen förhindrar brukande av enskilda eller gemensamhetslösningar för avlopp som inte är kopplade till kommunalt VA förväntas inte detaljplanens genomförande bidra till en försämrad vattenkvalitet i vattenförekomsten.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Enligt den framtagna dagvattenutredningen för planområdet så består tillkommande dagvatten inte av ett potentiellt smutsigt dagvatten och utgör ett kvantitativt mycket litet tillskott till recipienten.

Uppkommit dagvatten genom exploatering i enlighet med planförslaget bedöms ej ha någon negativ påverkan på recipienten.

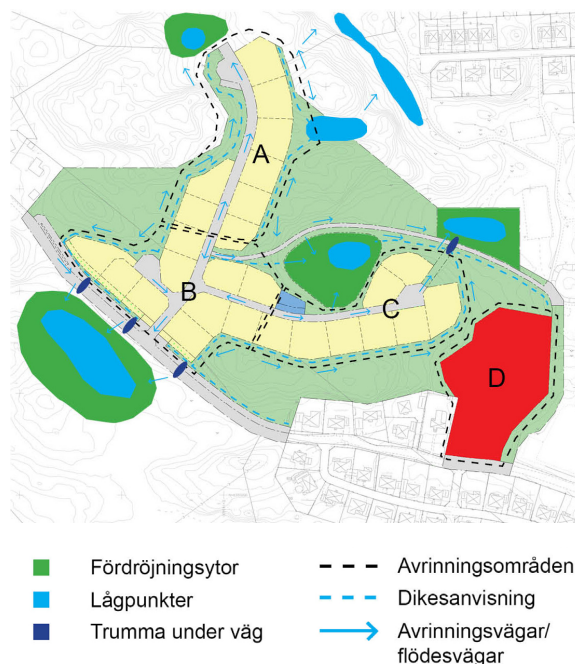
Sammantaget anses detaljplanens genomförande inte påverka miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst.

Dagvatten

I området finns en stor förekomst av berg och berg överlagrat av ett tunt jordtäckte som förväntas medföra att merparten av den nederbörd som faller över planområdet kommer bilda avrinnande dagvatten. Stora topografiska skillnader med förhållandevis branta lutningar innebär att dagvattnet naturligt kommer att rinna till de låglänta områdena inom och utanför planområdet.

Områdets 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 kommer därför att ske genom anordnande av diken i och till kringliggande naturmark. Det dagvatten som inte infiltrerats där leds vidare till utvalda låglänta områden för dagvattenhantering och därefter vidare mot Döderhultsbäcken och slutligen recipienten.

Det är fördelaktigt att omhänderta dagvattnet redan i ett tidigt skede genom att fördröja det inom respektive bostadsfastighet och låta vattnet tränga ner i marken (infiltreras) på tomtens grönytor eller andra genomsläppliga ytor som exempelvis grus. För kvartersmark gäller därför



planbestämmelse som innebär att en viss andel av marken ska vara genomsläpplig/möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Det är sett till dagvattenhanteringen önskvärt att bevara så mycket vegetation som möjligt. Vid avverkning av befintlig vegetation kan flöden öka då träd och annan växtlighet har stor förmåga att ta upp vatten. Samtlig dagvattenhantering ska ske med syfte att bevara ett så naturligt system som möjligt trots exploatering. En stor del av naturmarken inom planområdet har reserverats som NATUR.

Tre delavrinningsområden kallade A, B, C och D, berör planområdet (se kartbild ovan t h).

Avrinningsområde A avvattnas i huvudsak norrut mot befintliga lågpunkter som ligger nordväst och nordost om planområdet. Där finns befintliga fördröjningsytor samt infiltrationsmöjligheter för att omhänderta och naturligt rena avrinningsområdets dagvatten. Dagvattnet rinner dit via brunnar i gatan samt via dikesanvisningar vid de föreslagna tomtarna.

Avrinningsområde B avvattnas via brunnar i gata samt diken till dagvattenbrunn som via trumma under väg 733 släpper ut dagvattnet för naturligt omhändertagande i en befintlig låg-

punkt söder om väg 733. Där sker fördröjning, viss infiltration och naturlig rening innan det rinner vidare till Döderhultsbäcken.

Avrinningsområde C avvattnas via gata, dagvattenbrunnar, ledningar, diken och befintliga lågpunkter till en markyta för dagvattenhantering inom planområdets östra del. Där sker fördröjning, viss infiltration och naturlig rening med fortsatt anslutning via bräddning till ledning och befintlig dagvattenledning österut i gata.

Område D är en utökning av befintlig skolverksamhet och där kommer nuvarande dagvattenhantering att fortgå. Det leds via brunnar ut i det kommunala dagvattennätet.

Den samlade bedömningen är att uppkommit dagvatten efter exploatering ej har någon negativ påverkan på recipienten vare sig kvalitativt eller kvantitativt och att det ej riskerar att påverka miljökvalitetsnormerna.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Reglering för kvartersmark gäller genom planbestämmelse som innebär att minst 30 % av marken inom varje fastighet ska vara genomsläpplig / möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Utvalda delar av naturmarken inom planområdet reserveras med NATUR som användningsändamål.

Bestämmelse inom utvalda delar av naturmarken innebär att anläggande av slänter och diken där är tillåten.

Inom planområdet finns markytor som utgör planerad naturmark avsedda för hantering av dagvatten. Bestämmelse reglerar där att marken ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten.

Blivande höjd över angivet nollplan anges i plankartan för utvalda delar av gatumarken.

Planområdet avses upptas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Någon direkt anslutning till dagvattenledning från respektive bostadsfastighet är inte aktuell. Kommunen an-

svarar för anläggning och skötsel av VA-nätet.

Fördröjning och rening av dagvatten föreslås ske via anordning av diken till och i kringliggande naturmark innan vidare framledande till områden för ytterligare fördröjning och dagvattenhantering. Därifrån leds sedan dagvattnet vidare via öppna diken mot Döderhultsbäcken och slutligen recipienten.

Delar av uppkommit dagvatten inom planområdet kommer att ledas ner till naturområde direkt söder om väg 733 för markinfiltration. Dagvatten kommer även ledas för markinfiltration vid planområdets norra och östra delar.

För stora delar av planområdet går det att anpassa markutfyllnader och tomternas utformning så att markinfiltration görs möjlig och kan hanteras lokalt. Inte minst som fördröjning. Stora delar av marken inom planområdet är också planlagd som natur, detta bl.a. för att genom reglering möjliggöra för markinfiltration och fördröjning av dagvattnet.

Dagvatten inom tomtmark föreslås i första hand infiltrera via grönytor men avledning ska också kunna ske mot angränsande naturmark. Inom tomtmark kan takavvattning ske via stuprör försedda med utkastare.

Höjdsättningen av nya tomter och vägar behöver anpassas till naturmarken så att avledning av dagvatten kan ske via självfall. Bebyggelsen ska ligga något högre än gatorna. Detta så att dagvattnet som inte infiltreras på tomten rinner ut på gatan eller naturmarken. Höjdsättning sker i samband med byggprojektering.

Buller

Det är viktigt att man för en god boendemiljö planerar bostäder så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås. Ljudnivåer från trafik regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller.

Fr.o.m. 1 juli 2017 har regeringen beslutat om en förordningsändring som innefattar en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Ändringen av riktvärden för buller innebär att för bostäder

upp till 35 m² höjs riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från 60 dBA till 65 dBA. För bostäder större än 35 m² höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger.

Planområdet påverkas av trafikbuller från framförallt väg 733 mellan Långelid och Flinshult. Vid planområdet har väg 733 en årsmedeldygnstrafik på 441 fordon. Den hastighetsbegränsning om 40 km/h som råder för väg 733 direkt sydost om planområdet, kommer att utökas till att gälla även för dess sträckning inom planområdet.

Planområdet ligger inte i närhet av industrier som bullrar eller genererar några utsläpp. De fordon som passerar eller tar sig till området trafikerar framförallt sträckan under dagtid.

Bestämmelserna inom planområdet innebär att bostadsbebyggelse, med undantag för komplementbyggnader, inte får placeras närmare än 20 m från vägens mitt (väg 733). Genom Boverkets beräkningsmetoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* går det att utläsa att riktvärdena för buller uppnår <50 dBA vid fasad inom kvartersmarken för bostäder.

En bedömning har gjorts vad gäller påverkan genom buller för den kvartersmark som har Skola som användningsändamål. Denna har gjorts med utgångspunkt i vägledningarna som har tagits fram av Naturvårdsverket. Där framgår bl. a. att på ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Bedömning har även gjorts vad gäller påverkan genom buller utomhus vid fasad för skolor och undervisningslokaler, med utgångspunkt från en ekvivalent bullernivå som bör underskrida 50 dBA under dagtid (06-18). Genom Boverkets beräkningsmetoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* går det att utläsa att riktvärdena för buller inom kvartersmarken för Skola uppnår <50 dBA vid fasad (komplementbyggnader undantaget). Riktvärdena för buller som påverkar skolgård beräknas kunna uppnå <50 dBA.

Inom kvartersmarken för Skola, där Långelids förskola idag har sin verksamhet, bedöms förutsättningarna vad gäller påverkan av buller som godtagbara. Kvartersmarken är till största delen belägen på en gynnsam topografi, där marknivån vid befintlig byggnad ligger på cirka 3-5 meters höjd över väg 733. Avståndet från väg 733 till befintlig förskolebyggnad är idag cirka 50 m och till eventuella framtida byggnader (komplementbyggnader undantaget) blir avståndet mer än 20 m från vägmitt. Friytor med skolgård har idag sin placering vid den norra delen mot intelligande naturmark. Avståndet från väg 733 till friytorna är idag cirka 80 m och befintlig skolbyggnad utgör en barriär däremellan. Planförslaget innebär att friytorna kan utökas ytterligare eller flyttas än längre mot norr. Förutsättningarna och lämpligheten för skolverksamhet med friytor för lek och utevistelse bedöms härigenom som mycket goda vad gäller påverkan av buller. Detta gäller både för den befintliga verksamheten och för en framtida utökad verksamhet. Planförslaget bedöms inte medföra att högsta rekommenderade gränsvärden gällande buller överskrids. Detta då årsmedeldygnstrafiken utgörs av ett lågt antal fordon, hastigheten blir begränsad till 40 km/h och då minsta tillåtet avstånd från vägmitt till byggnad (komplementbyggnader undantaget) blir 20 m.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Kvartersmark som ligger närmast väg 733 har i plankartan markeringar med plussymbol och där får endast komplementbyggnader placeras. Inga ytterligare åtgärder genomförs i detaljplanen.

Inom kvartersmarken för Skola bör friytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet förläggas till områdets norra del för att minimera påverkan av buller från väg.

Störningar

Väg 733 med dess läge i planområdets ytterkant innebär viss genomfartstrafik, dock i låg omfattning. Störningar som buller och utsläpp från trafik bedöms idag som begränsad i området.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområ-

det. Planområdet utgörs i huvudsak av oexploaterad mark, undantaget den mark som tillhör eller ligger närmast Långelids förskola.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste kommunen omedelbart underrättas och en anmälan ska då även skickas till tillsynsmyndigheten. Om föroreningar skulle påträffas inom planområdet ska området saneras så att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning (KM) uppfylls.

Radon

Oskarshamns centralort utgör potentiellt högriskområde. Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Vid översiktliga undersökningar inom planområdet klassificeras marken med markradonpotential som normal respektive förhöjd. Stora delar av marken som är avsedd för skoländamål (Långelids förskola) har en markradonpotential med klassificering förhöjd. Marken som är avsedd för bostadsändamål har en markradonpotential med klassificering normal.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader sker i samband med projektering och byggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Byggnad där människor stadigvarande vistas ska grundläggas med radonskyddande konstruktion för det fall då inte mätning visar att det inte behövs. Uppförande av byggnader ska ske enligt Boverkets byggregler.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter.

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon måste garanteras så att utrustning för livräddning och/eller brandsläckning inte behöver bäras längre än 50 meter. Avståndet gäller även inom

kvartersmark och medför i förslaget till detaljplan att räddningsvägar måste anordnas inom kvarteret. Detta medför även krav på att lokal-gator och anslutningsgator har erforderlig bredd för att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram utan att hindras av parkerade fordon, snöval-lar, träd, lyktstolpar eller andra hinder samt att rundkörning och/eller vändning är möjliggjord genom väl tilltagna gatuhörn och/eller vändplat-ser.

För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P114, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät anordnas med erforderligt antal brandposter och med vattenflöden och tryck i enlighet med dessa.

Detaljplanen möjliggör för korta avstånd mellan byggnader vilket kan innebära ökade krav på brandskydd. Byggnader som placeras och uppförs i enlighet med detaljplanens bestämmelser ska även uppfylla gällande krav om byggnadstekniskt brandskydd.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planområdet ligger i närheten av befintliga bostadsområden. Kvartersmarken för bostäder ligger åtskild från befintliga bostadsområden genom inslag av naturmark i varierande omfattning. Husen i närområdet består mestadels av 1-planshus och 1½-planshus med en största tillåten byggnadshöjd om 4,4 meter och en tillåten byggnadsarea om högst en femtedel av tomtytan.

Planförslaget möjliggör för cirka 26 villatomter. Tomtstorlekar kan även anpassas inom kvartersmarken för att passa sådan bebyggelse som flerbostadshus, radhus, parhus eller kedjehus.

Förskola

I planområdets sydöstra del ligger Långelids förskola. Planförslaget avser att möjliggöra för en framtida utökning av förskolans verksamhet genom att utöka kvartersmarken och dess exploateringsgrad.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för bostäder och skola som ändamål. För bostadsbebyggelse gäller en högsta nockhöjd om 10 meter för huvudbyggnad. För skola gäller en högsta nockhöjd om 13 meter. Exploateringsgraden uppgår i båda fallen till 30 procent av fastighetsarean.

KULTURVÄRDEN

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av Långelids förskola som uppfördes som s.k. barnstuga under 1970-talets senare hälft. Bebyggelsen bedöms inte besitta något kulturvärde.

Planområdet omfattar delar av väg 733 mellan Långelid och Flinshult. I en rapport som utgavs 1999, *Vägen som kulturarv - Värdefulla vägar och vägmiljöer i Kalmar län* (ISBN 91-630-8935-1), framgår det att den aktuella vägsträckningen i planområdet tillhör en viktig och ursprunglig väglänk som övergår till den väg som i rapporten omnämns som *Väg till Eckerhult och Högetorp - "Döderhultarns" bygder*. Likaså är den väg som i rapporten omnämns som *Enskild väg Hycklinge - Fallegärde, gammal kyrkväg*, ansluten till väg 733 cirka 350 m från planområdet. Båda dessa vägar uppges ha högsta bevarandevärde.

Kommunen finner att den befintliga vägsträckningen inom planområdet utgör del av ett ursprungligt vägavsnitt som besitter kulturvärden. Inom planområdet bedöms dock vägen och dess karaktär skilja sig jämfört med de beskrivningar som annars förekommer i rapporten. Detta främst vad gäller det längre avståndet till de byar som omnämns i rapporten samt det faktum att den berörda delen inte längre utgör någon grusväg eller bär en lika tydlig och ursprunglig karaktär såsom de vägavsnitt som beskrivits. Planområdet ligger cirka 5 km från Eckerhult och Högetorp samt cirka 1 km från Hycklinge.

Planförslaget innebär att sträckningen för väg 733 ändras inom planområdet och planläggs som gata. En ny in-/utfart tillkommer som leder in till de nya bostadskvarteren. Längs med den nya gatusträckningen planläggs även för en ny gång- och cykelväg.

Vägens nuvarande förutsättningar bedöms som bristfälliga vad gäller trafiksäkerheten och möjligheten till en säker gång- och cykeltrafik. Det aktuella vägavsnittet utgörs idag av en smal körbana med mötesplatser och där kurvor i den kuperade terrängen medför sämre siktmöjligheter. De föreslagna ändringarna genomförs därför för att trafiksäkerheten ska kunna tillgodoses. Det uppnås bl. a. genom att vägen görs mer rak för att skapa bättre siktförhållanden, att vägens bredd ökas för att underlätta möten mellan fordon samt att körbanan separeras från gång- och cykeltrafik. Förändringarna kommer ske i likhet med de trafiksäkerhetshöjande åtgärder som redan har genomförts för vägens resterande sträckning fram till Norra vägen.

Kommunen bedömer att genomförandet av de föreslagna ändringarna för vägsträckningen inte kommer att innebära någon betydande påverkan på vägens kulturvärde som helhet. Detta då förändringarna endast avser ett begränsat vägavsnitt och då detta kommer att anknyta direkt till en annan del av väg 733 som redan har en liknande karaktär och utformning med separerad körbana och omgivande bebyggelse- och gatustruktur. Hela sträckningen från Norra vägen fram till och med det nya planområdet kommer härigenom att bilda en egen sammanhängande och likartad del av väg 733. Vägens utformning med fokus på trafiksäkerhet bedöms också innebära att vägen får en mindre påverkan såsom barriär utan istället kan verka som mer sammankopplande för stadsdelen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

FRIYTOR

Naturmiljö, lek och rekreation

Planområdet ligger vid naturområde lämpad för rekreation och med närhet till vandringsled (Ostkustleden), insjöar (Eckern och Djupeträskesjön) och Hycklinge hage (Lövsogslund/Hagmarks-skog).

Undantaget Långelids förskola, finns ingen iordningställd plats för lek och friluftsliv inom planområdet, men tillgång och möjlighet till lek-plats, rekreation och friluftsliv är goda i direkt

anslutning till planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inom planområdet utanför kvartersmark finns möjlighet att bilda nya gångstråk som ansluter till befintliga stigar. Kommunen kommer att anordna ny gångstig enligt angivelse på plankartan.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet angränsar till, och omfattar delar av väg 733 mellan Långelid och Flinshult.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inom planområdet ändras sträckningen av väg 733 som planläggs som gata med nytt läge längre mot sydväst. Planförslaget innebär att en ny in-/utfart inom planområdet tillkommer från väg 733. Inom planområdet anordnas tre gator, alla som återvändsgator. I den norra delen planläggs för en allmän parkering som syftar till att öka tillgängligheten till naturområdet.

Förskolan är sedan tidigare tillgänglig via in-/utfart mot befintlig gata i söder. För dess område närmast gatan möjliggör förslaget ytterligare tillgänglig mark för in- och utfarter samt parkering.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet, längs med den nya gatusträckningen för väg 733, planläggs för en ny gång- och cykelväg. Från det nya bostadsområdet planläggs även för en gång- och cykelväg som ansluter till befintliga bostadsområden och förskolan i öster. Samma gång- och cykelväg sammankopplas med en av de nya gatorna genom planläggning av gångstig inom naturmark. Den nya gata som har sin sträckning i sydväst-nordost har givits en större bredd för att även möjliggöra för en framtida gång- och cykelbana. I det område som ligger öster om kvartersmarken för Skola och som är angivet som Natur, är det möjligt att anlägga en framtida gång- och cykelväg. Denna kan i så fall ersätta den befintliga gång- och cykelväg som idag ligger närmare förskolebyggnaden utifall att verksamheten skulle utökas.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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

I området som ligger öster om kvartersmarken för Skola och som är angivet som Natur, får gång- och cykelväg anläggas. Denna kan ses som ett komplement till områdets användning och kan därmed inrymmas inom användningen Natur.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns tillgänglig vid Lidkroken längs med väg 733, cirka 220 m sydost om den nya infarten till planområdet. Från hållplatsen nås även den nya gång- och cykelväg som leder fram till planområdets nya in-/utfart.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

VA-verksamhetsområdet föreslås utökas till att omfatta även det nya planområdet. Nytt ledningsnät ska byggas för det nya området med anslutning till befintligt ledningsnät vid August och Huldas väg i angränsande bostadsområde österut. Långelids förskola bibehåller sin anslutning till kommunalt ledningsnät söderut vid Långelid.

Delar av uppkommet dagvatten inom planområdet kommer att ledas ner till naturområde direkt söder om väg 733 för markinfiltration. Dagvatten kommer även ledas för markinfiltration till naturområden med lägen vid eller inom planområdets norra, nordöstra och östra delar.

Dagvattnet för Långelids förskola hanteras både genom markinfiltration inom fastigheten och via befintlig anslutning till kommunal dagvattenledning.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och

dagvatten.

Detaljplanens bestämmelser och 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 via anordning av diken till och i kringliggande naturmark innan det som inte infiltrerats leds vidare mot recipienten.

El, tele och opto

Inom planområdet återfinns idag luftledningar för tele med läge sydväst om väg 733. Dessa behöver flyttas då vägen får ny placering och utformning enligt förslaget.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Kommunen bekostar flytt av luftledningarna. E-område, kvartersmark för teknisk anläggning, såsom transformatorstation, avsätts i planen. Placering av allmännyttiga energianläggningar möjliggörs även inom kvartersmarken för skola.

Avfall och värme

Sedan 2015 är Oskarshamns kommun medlem i KSRR, Kalmarsundsregionens Renhållare (numera Kretslopp Sydost). Närmaste återvinningsstation finns vid Rödslevägen nära Röd-sleskolan, cirka 1 kilometer från planområdet. Avfallsanläggning Storskogen är närmaste återvinningscentral. Vid förskolan finns en befintlig mindre återvinningsstation avsedd för den egna verksamheten.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Omhändertagandet av avfall ska ske enligt renhållningsordning för Kretslopp Sydost.

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

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Ett program för personer med funktionsnedsättning antogs av kommunfullmäktige 2015-03-09. Programmet är en kommunal handlingsplan baserad på FN:s standardregler för delaktighet och jämlikhet för människor med funktionsnedsättning. Det övergripande syftet med programmet är att ange riktlinjer för kommunens nämnder, styrelser och förvaltningar i deras planering av verksamheten. Detta för att förbättra tillgängligheten för alla människor i Oskarshamns kommun.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens program gällande personer med funktionsnedsättningar. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

Barnperspektivet

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 ska "alla barn och unga ha rätt att leva och utvecklas i ett säkert och tryggt Oskarshamn". Som en del i att uppnå detta har en checklista tagits fram som ska genomarbetas i samband med planärenden.

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

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

Se separat barnchecklista för mer information.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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

PLANFÖRSLAGET I TEXT

Gata: Inom planområdet planläggs för gata genom att väg 733 får ett nytt läge och sträckning med en ny in-/utfart till området. Tre nya gator planläggs inom området vilka kommer att trafikmata de nya bostäderna. Området avsett för skola blir likt tidigare tillgängligt via in-/utfart mot befintlig gata i söder.

Gång/cykel: I planområdets södra del planläggs för en ny gång- och cykelväg längs med den nya gatusträckningen. Det planläggs även för en gång- och cykelväg som leder från det nya bostadsområdet till de befintliga bostadsområdena i öster. Med läge öster om förskolan, inom naturmark, möjliggörs för en ny framtida sträckning av gång- och cykelväg som kan ersätta den befintliga som har sitt läge närmare skolan.

P-plats: I den norra delen av planområdet planläggs för allmänna parkeringsplatser.

Natur: Delar av planområdet planläggs som natur i syfte att bevara värdet av både skog och ett skogsnära läge för bebyggelsen. Då stora delar av kvartersmarken gränsar mot natur med höjdvariationer i terrängen möjliggör bestämmelsen n_1 till viss anpassning genom att tillåta anläggande av slänter och diken på naturmark. För det område som ligger öster om kvartersmarken för Skola och som är angivet som Natur är det även tillåtet att anlägga gång- och cykelväg. Gång- och cykelväg kan där ses som ett komplement till områdets användning och inrymmas inom användningen Natur.



Bostäder (B): Planen görs flexibel och tillåter olika bostadsformer för utvalda delar av området. Bestämmelserna f_1 och f_2 reglerar för vilka delar av området där friliggande en- och tvåbo-

stadshus, radhus, parhus, kedjehus eller flerbostadshus är tillåtet.

Inom kvartersmark för bostäder (B) gäller följande för huvudbyggnader och komplementbyggnader:

Bestämmelse e_1 : För en- och tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader är största tillåten byggnadsarea 30% av fastighetsarean inom användningsområdet. Dock högst 350 kvm per fastighet varav maximalt 100 kvm för komplementbyggnader.

Bestämmelse e_2 : För flerbostadshus, radhus, parhus eller kedjehus med tillhörande komplementbyggnader är största tillåten byggnadsarea 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelse e_4 : För komplementbyggnader, t.ex. garage och förråd, får nockhöjden uppgå till högst 6,0 meter.

Inom kvartersmark för bostäder är nockhöjden för huvudbyggnader begränsad till 10 meter, vilket innebär att två våningar möjliggörs.

Enligt bestämmelse p_1 ska huvudbyggnad placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, med undantag för vad som gäller enligt bestämmelse p_2 . Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Byggnader ska placeras minst 6 meter från GATA.

Genom bestämmelsen p_2 finns ett undantag från ovanstående gällande avståndet om 4 meter, som innebär att vidbyggd garage- och förrådsdel som utgör del av huvudbyggnad och som har en högsta nockhöjd om 6 meter istället får placeras med ett minsta avstånd om 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.

Enligt bestämmelse p_3 får flerbostadshus, radhus, parhus och kedjehus sammanbyggas i fastighetsgräns, så även tillhörande komplementbyggnader såsom uthus, garage och förråd.

Inom kvartersmark för skola (S) gäller följande: Användningen skola innefattar områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar

verksamhet. Med användningen skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

Inom kvartersmark avsedd för skola är det enligt bestämmelse e_3 tillåtet med en största byggnadsarea om 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Huvudbyggnader inom kvartersmark avsedd för skola får ges en högsta nockhöjd om 13,0 meter.

Bestämmelse e_4 innebär att nockhöjden för komplementbyggnader får uppgå till högst 6,0 meter.

Bestämmelse p_4 innebär att byggnader med en byggnadsarea större än 30 kvm ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och byggnader med en byggnadsarea om högst 30 kvm ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Byggnader som utgör allmännyttiga energianläggningar och som är placerade inom kvartersmark för skola får tolkas som komplementbyggnad enligt planbestämmelserna.

Tekniska anläggningar (E): Centralt inom det nya bostadsområdet, intill gatumark, finns kvartersmark avsedd för tekniska anläggningar såsom transformator-/nätstationer och pumphus. Markytan närmast gatan är angiven som prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

Utformning av allmän plats

dagvatten₁ : Bestämmelsen innebär att angiven mark ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten.

gångstig₁ : Bestämmelsen innebär att gångstig kan anordnas mellan den nya gång- och cykelvägen och den östra änden på gatan.

Mark och vegetation

stenmur₁ : Bestämmelsen innebär att den mar-

kerade stenmuren intill vägen i planområdets västra del ska bevaras/ ej tas bort.

Bebyggandets omfattning

Mark som har prickad markering får inte förses med byggnad.

Mark som har markeringar med plussymbol får endast förses med komplementbyggnader.

Fastighetsstorlek

Bestämmelse d_1 innebär att minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm för sådan fastighet som bebyggs med friliggande en- och tvåbostadshus.

Utförande

b_1 : Bestämmelsen innebär att minst 30 % av marken inom varje fastighet ska vara genomsläpplig / möjliggöra för infiltration av dagvatten.

b_2 : Bestämmelsen innebär att byggnader inom utvalda delar av området inte får förses med källare.

Markens anordnande och vegetation

n_1 : Bestämmelsen innebär att anläggande av slänter och diken på naturmark är tillåten.

n_2 : Bestämmelsen innebär att markåtgärder inte får utföras i det angivna egenskapsområdet som ligger inom mark med NATUR som användningsändamål.

Höjdnivån för mark och vegetation anpassas utifrån föreskrivna höjder över angivet nollplan enligt plankartan.

Stängsel och utfart

Utfartsförbud; Där markering angivits enligt plankartan får inte körbar förbindelse anordnas.

Administrativa bestämmelser, huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.

Markreservat

Bestämmelsen h gäller inom kvartersmark för Skola och innebär att allmännyttiga energianläggningar får placeras inom dess användningsområde.

GENOMFÖRANDE

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	juni, juli 2021
Granskning	februari-mars 2023
Antagandeprövning	nov 2023 - feb 2024

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för de allmänna platser inom planområdet som är betecknade med NATUR, GATA, P-PLATS, GÅNG och CYKEL och har därmed ansvar för anläggande, drift och skötsel. För den del av väg 733 som ligger inom det nya planområdet och som leder vidare västerut har Trafikverket tidigare varit väghållare. Genom beslut som fattats av Trafikverket 2023-10-11 utökas det kommunala väghållningsområdet. Beslutet innebär att kommunen tar över väghållarskapet för den del av väg 733 som ligger inom planområdet och vidare västerut fram till korsningen mellan väg 733 och den enskilda vägen 18667.1 i höjd med Rödslegården.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten.

Vad gäller kvartersmark för skola är det respektive fastighetsägare inom användningsområdet som är huvudman med ansvar för anläggande, drift och skötsel. Byggnad inom kvartersmark betecknad med S (skola) kan ske både i kommunal eller i enskild regi. För närvarande är Oskarshamns kommun fastighetsägare till all mark inom redovisat användningsområde för skola i planförslaget.

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

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunstyrelsen i Oskarshamns kommun och samhällsbyggnadskontoret. Därmed ska ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning. Köpeavtal avses upprättas vid tomtförsäljning av villatomter. Tomtförsäljning sker via kommunens tomtkö. Markanvisningsavtal avses upprättas vid försäljning av tomter för flerbostadshus, radhus, parhus och kedjehus.

Plankostnaden inkluderas i tomtpris.

Markanvisningsavtal

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

- Situationsplan e.d. från exploatör som beskriver tänkt byggnation
 - Eventuellt erforderliga lantmäteriatgärder
 - Eventuell konceptbeskrivning från exploatör
 - Köpeskilling och genomförande
 - Kommunens och exploatörs åtaganden
 - Skyddsåtgärder
- a) Arbetstider, byggtrafik, ev sprängningsarbeten

- b) Buller, damm och ljusskydd
- c) Brandskydd
 - Ledningar
- a) Exploatörs överenskommelse med ledningsägare om villkor för anslutning
- b) Anläggningsavgift för anslutning till kommunens VA-nät och anvisande av anslutningspunkt
- c) Exploatörs dagvattenhantering
 - Kvalitetsangivelser
 - Garantier och ev vite

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

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, servitut mm.

Detaljplanen ger möjlighet att inom kvartersmark avstycka och sälja cirka 26 villatomter. Kommunen initierar och bekostar erforderlig förrättning.

Detaljplanen möjliggör även för att utöka fastighetens storlek för skola/förskola inom användningsområdet.

Inom användningsområdet för skola finns idag befintlig allmännyttig energianläggning. Genom att lägga ut markreservat för allmännyttiga energianläggningar s.k. h-område för hela kvartersmarken för skola, ser kommunen till så att det inte blir planstridigt att lägga sådana på kvartersmarken. Det bildas dock ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett h-område i planen. För att säkerställa att energianläggningarna får vara kvar behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas. Planförslaget påverkar ej någon fastighetsindelningsbestämmelse för berörda detaljplaner.

Markägoförhållanden inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastigheter, vilka samtliga är i kommunal ägo:

- Del av fastighet Rödsle 1:1
- Del av fast. Hycklinge 4:8
- Del av fast. Rostorp 1:11
- Del av fast. Rostorp 1:13
- Del av fast. Rostorp 1:14
- Fastigheten Aftonsången 1

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen ger möjlighet att inom kvartersmarken avstycka och sälja cirka 26 villatomter. Detaljplanen ger också möjlighet att inom kvartersmark avstycka och sälja kvarter för flerbostadshus, radhus, parhus och kedjehus.

Ledningsrätt

Ingen ledningsrätt är aktuell inom planområdet. Inom planområdet återfinns idag luftledningar för tele med läge sydväst om väg 733. Dessa behöver flyttas då vägen får ny placering enligt förslaget. Kommunen bekostar flytt av ledningarna.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun. Tekniska nämnden ska ta beslut om att utöka VA-verksamhetsområdet till att omfatta även detaljplanområdet. Efter beslutet ska vatten- och avloppsledningar från nybildade fastigheter anslutas till Oskarshamns kommuns vatten- och avloppsnät. Kommunen ansvarar för anläggning och skötsel av VA-nätet.

Parkeringsanläggning

I den norra delen planläggs för en allmän parkering som syftar till att öka tillgängligheten till naturområdet. Parkering i övrigt ska ske inom egen fastighet. Vid förskolan finns sedan tidigare in- och utfart mot befintlig gata i söder. Närmast

gatan möjliggör förslaget för ytterligare mark lämplig för parkeringsytor.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut vid bygglovgivning.

Planekonomi

Vid exploatering av bostadsområdet har kommunen kostnad för:

VA-utbyggnad

Gatu-utbyggnad av Flinshultsvägen

Nya lokalgator gång- och cykelvägar

Tomterrassering

Lantmäteriförrättning

Detaljplan

En ekonomisk kalkyl för planområdet har tagits fram av Tekniska kontoret i Oskarshamns kommun.

Beräknad summa för beredning och anläggande av gator, tomter och VA-utbyggnad inom hela planområdet uppgår till totalt 26 000 000 kr. Kostnader för gatu-utbyggnad av Flinshultsvägen finansieras separat genom skattemedel om 3 200 000 kr. Vidare tillförs medel till plan genomförandet om 3 820 000 kr genom tomtsubvention från annat kommunalt plangenomförande.

VA-utbyggnad kommer finansieras enligt VA-taxa vid anslutning. Övriga kostnader finansieras av försäljning av nya tomter.

UPPLYSNINGAR

Hänsyn till naturvärden

Vid genomförandet av detaljplanen ska hänsyn tas till de naturvärden som förekommer inom och intill planområdet. Åverkan på sådan yta av naturmark som ej är avsedd för markåtgärder såsom diken eller slänter ska minimeras. Upplag vid avverkning och för massor, körvägar samt uppställning av maskiner ska i första hand ske på sådana ytor som utgörs av kvartersmark eller mark för gata, parkering, gång- och cykelväg. Vid projektering och genomförande ska olika arbetsområden definieras och begränsas till sin storlek med hänsyn tagen till den naturmark som ska bevaras.

Hänsyn till fornlämningar

Hänsyn ska tas till de fornlämningar som förekommer inom och utanför planområdet.

Vid genomförandet av detaljplanen får inga åtgärder ske på den mark som ligger inom de områden som i plankartan har betecknats med n₂. Undantag gäller för sådana åtgärder som berör träd och vegetation och som då utförs med hänsyn till förekommande fornlämningar.

Enligt uppgift från Länsstyrelsen behöver markningrepp i fornlämningsområden prövas enligt 2 kap. kulturmiljölagen för lämning L2022:5635. Alla markningrepp i eller invid dessa lämningar behöver samrådas med länsstyrelsen. Infrastruktur, ledningar, dagvattenhantering m.m. ska inte förläggas på eller vid de identifierade lämningarna.

Kommunen bedömer att planförslaget innebär att inga markningrepp måste göras inom eller direkt invid dessa lämningar. Exploatören behöver dock samråda med länsstyrelsen innan åtgärder påbörjas invid lämningarna.

Om fornlämningar påträffas inom området råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget är i enlighet med vad som anges i gällande översiktsplan, *ÖP2030*, antagen i februari 2023. Det aktuella planområdet utgör ett av de områden som i översiktsplanen har föreslagits som utvecklingsområde för bostäder.

Planen möjliggör för ett attraktivt boende med närhet till både natur, skola och centrum. Planen är flexibel och möjliggör för olika typer av bostäder.

I planområdet kommer en ny matargata att anläggas. Utifrån denna kommer det anslutas ytterligare två gator som trafikmatar de nya kvarteren. Riktlinjer för trafikbuller överskrids varken inom detaljplaneområdet eller längs med gatorna som leder till planområdet.

För att genomföra planen kommer fastighetsbildning behöva göras. Kommunen tar initiativ till och bekostar de åtgärder som behövs för planens genomförande beträffande de nya bostadstomterna. Detaljplanen möjliggör för 26 stycken villatomter.

Exploateringen sker på bekostnad av naturmark, men med anpassning och hänsyn tagen till vad som framkommit av naturinventering bedöms förslaget innebära att inga värdefulla naturvärden påverkas. Kvartersmark för nya bostäder har förlagts utifrån att minimera intrång i värdefulla naturmiljöer samt undvika konsekvenser för skyddade arter.

De ytor som planläggs som kvartersmark för nya bostäder har enligt genomförd naturinventering endast visst naturvärde (klass 4) eller påtagliga naturvärden (klass 3), vilket är de två lägsta naturvärdesklasserna. I planförslaget värnas om naturvärden och tillgängligheten till skog då dessa utgör en stor boendekvalité för området. Planförslaget ligger strax intill ett befintligt bebyggelseområde och ses som tätortsutveckling.

Planens genomförande innebär att det kom-

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

Planområdets hårdgjorda ytor gränsar till stor del till områden planlagda som natur, vilket till viss del hjälper till att omhänderta dagvattnet. Områden för öppna diken återfinns i planen då de lämpligast tar hand om dagvattnet. Enligt aktuellt detaljplaneförslag kommer delavrinningsområdena efter terrassering huvudsakligen att ha fortsatt samma avvattnings/avgränsningar som utredningen visar att området har idag.

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

Inom planområdet kommer terrassering av högpunkter ske för att kunna anlägga ett gatunät samt möjliggöra för exploatering av fastigheterna, vilket innebär att inga delar som tillåter byggnation ligger lägre än +2,8 m i RH2000. Planområdet utgörs av kuperad terräng och höjdmätningar (i RH2000) varierar mellan +29,7 till +48,6 meter över havet. Planområdet ligger ej inom riskzon för översvämning eller erosion.

Inom planområdet förekommer möjliga fornlämningar. Planförslaget har anpassats med hänsyn till vad som framkommit av den arkeologiska utredning som har tagits fram av Kalmar läns museum under 2022. Områden som har

pekats ut i rapporten och som kräver ytterligare utredning eller bevarande får enligt detaljplanen sitt läge inom mark med benämning *Natur* som användningsändamål. Exploatering undviks därmed på sådan mark som bedömts vara av arkeologiskt intresse och utifrån den tolkning och åtgärdsförslag som framgår av rapporten.

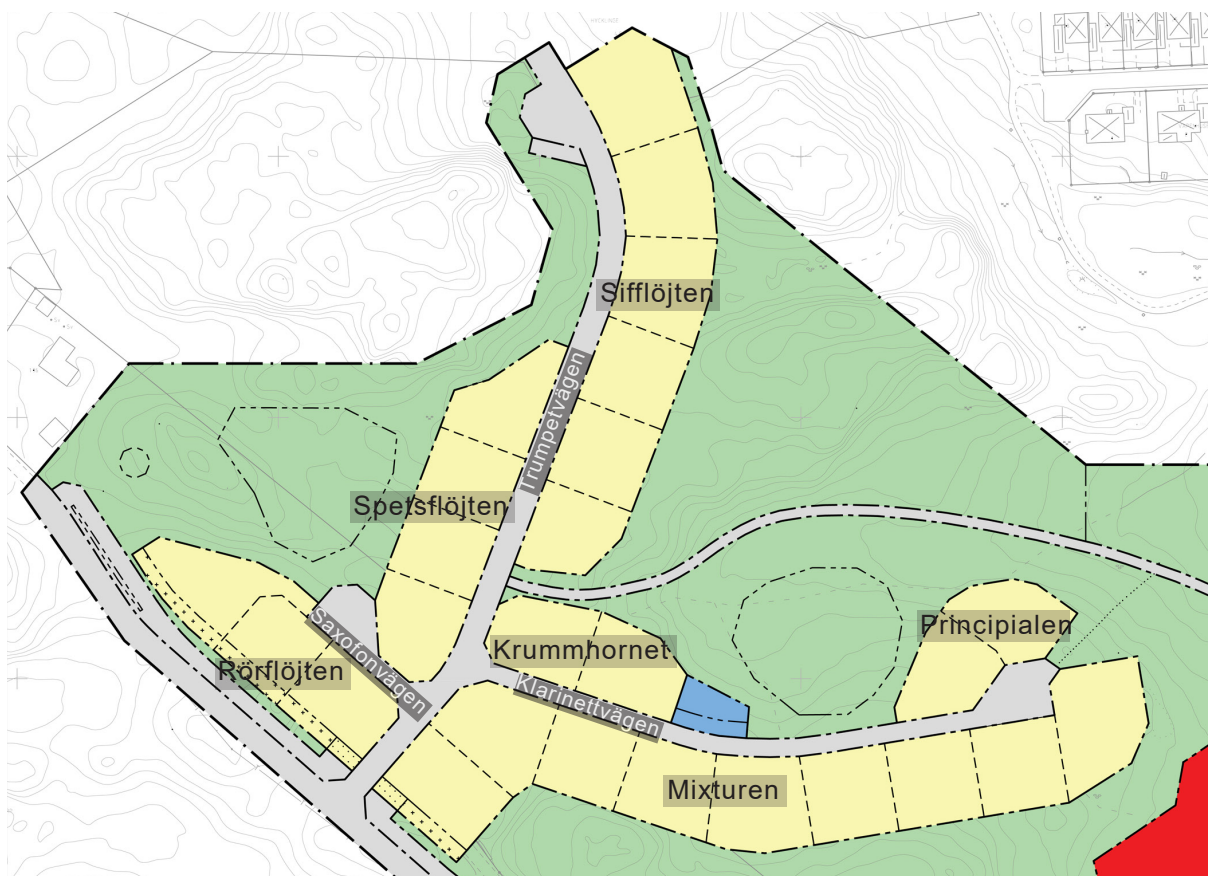
För lämning L2022:5635 gäller att alla markingrepp i eller invid denna behöver samrådats med länsstyrelsen (se även sidan 8).

Vid påträffande av intressanta objekt ska behörig expertis rådfrågas och en ansökan om tillstånd för exploatering ska ställas till Länsstyrelsen i Kalmar Län, Kulturmiljöfunktionen, som fattar beslut i ärendet och avgör vilka eventuella fortsatta arkeologiska insatser som krävs. Om fornlämningar påträffas inom området råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Två stenmurar som är belägna i planområdets södra del, ligger enligt planförslaget inom kvartersmark för Bostäder samt Naturområde. Stenmurarna kommer att tas bort i samband med planens genomförande.

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

Den nya detaljplanen innebär att stigar i området kommer att påverkas. Utanför kvartersmarken finns dock möjlighet att bilda nya gångstråk som sammanbinder och ansluter till befintliga stigar. Det kommer även att vara möjligt att passera genom det nya bostadsområdet då öppningar/släpp finns mellan ytorna för kvartersmark. Kommunen kommer att anordna ny gångstig enligt vad som angivits på plankartan.



Bilden ovan visar kvartersindelning med förslag på kvartersnamn: Rörflöjten, Spetsflöjten, Siffflöjten, Principialen, Mixturen och Krummhornet. Förslag på gatunamn: Trumpetvägen, Klarinettvägen och Saxofonvägen.

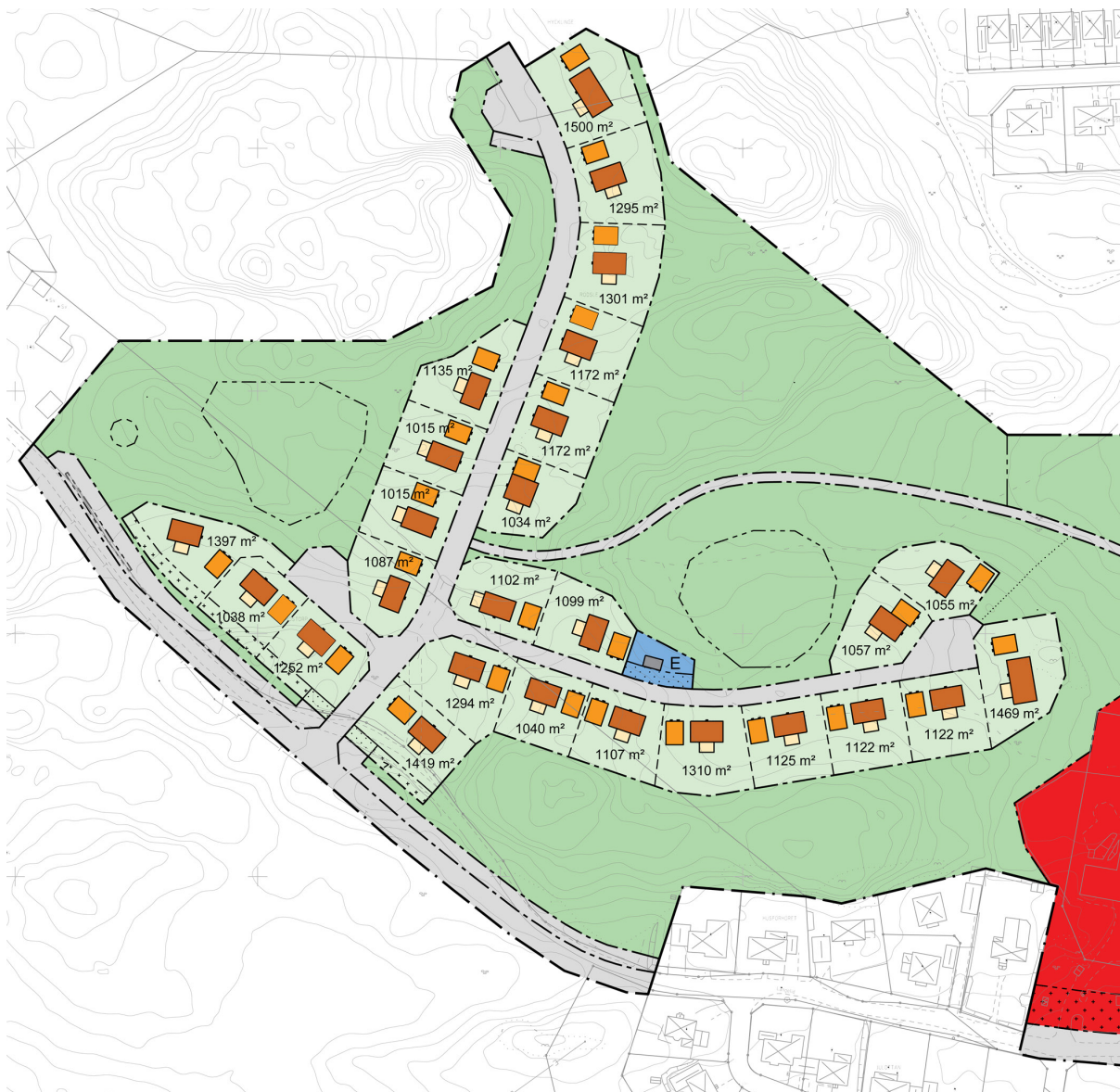


Bild ovan: Illustration av kvartersmarken för bostäder inom planområdet, med förslag på fastighetsgränser och tomtstorlekar (26 villatomter).

