

**Detaljplan för del av HÖKHULT 2:3
Koviksnäs fritidshusområde
Misterhult, Oskarshamns kommun**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar plankarta med bestämmelser, denna beskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att fastslå nuvarande och reglera framtida mark- och vattenanvändning inom Koviksnäs fritidshusområde.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i ett kuperat kustområde i den nordöstra delen av Oskarshamns kommun, ca 20 km nordnordost om Figeholms samhälle. Planområdet har en areal av ca 29,0 ha, både mark- och vattenområde.

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Hela planområdet ägs av Oskarshamns kommun. Markområdet kom i kommunens ägo genom en donation av S J Roback 1870. I donationsbestämmelserna finns bl.a. en klausul om att kommunen "aldrig får försälja eller förpanta de ifrågavarande hemmanen, utan böra desamma för all framtid bibehållas ograverade". Inom fritidshusområdet finns idag 44 tomter, vilka arrenderas ut genom kommunens försorg. Två av arrendetomterna är obebyggda sedan upplåtelsen i början av 1960-talet. Dessutom finns en uthyrningsstuga i kommunens ägo. Tomtplatsernas utformning finns ej angivna i arrendeavtalen. En praxis har istället utformats, vilken har accepterats i området. Stugägarna företräds av en stugförening. S J Robacks donationsfond förvaltas av kommunstyrelsen genom ekonomiavdelningen och tekniska kontoret.

GÄLLANDE PLANER Översiktsplan

Området berörs i gällande översiktsplan för Oskarshamns kommun, antagen av kommunfullmäktige 1993, av hushållningsbestämmelserna i miljöbalken 4 kap 1, 2 och 3 §§. En översyn och omarbetning av gällande översiktsplan

pågår för närvarande. I denna kommer förslag att ges till en fördjupad studie av kustlandet i Oskarshamn kommun. Syftet med fördjupningen är att ta ett mer samlat grepp om kust- och skärgårdsfrågorna.

Detaljplaner

För området gäller idag en byggnadsplan, MA 41, antagen i december 1962. En ändring av byggnadsplanbestämmelserna till den planen utfördes och fastställdes 1976.

Byggnadsplanen är numera helt inaktuell, främst p.g.a. att det under årens lopp (fram till nya plan- och bygglagen 1987) givits dispenser på byggnads läge i förhållande till beslutad kvartersmark. Flera av fritidshusen är således belägna utanför fastställda kvartersgränser.

Strandskydd

Koviksnäsområdet planlades första gången 1962.

Inom planområdet från 1962 gäller till följd av övergångsbestämmelserna till miljöbalken (1988:811, § 10) inte till någon del strandskydd.

Inom några små områden skiljer sig denna detaljplan mot den gamla, detta på grund av att den nya detaljplanens yttergränser följer gällande fastighetsgränser för Hökhult 2:3. I dessa delar avses strandskyddet upphävas.

Planområdet gränsar till område av riksintresse för naturvård och friluftsliv.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Planen bedöms inte medföra några betydande negativa miljökonsekvenser för boende, närboende eller i övrigt.

MARK OCH VEGETATION

Området är kuperat med blandskog. Berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte är vanligt förekommande. Vissa högparter inom planen är lämpliga/används som utsiktspunkter. Till dessa finns/bör anläggas strövstigar, som samtidigt binder ihop området och gör det tillgängligt även för allmänheten. Strövstigarna skall vara enligt dagens enkla standard och ej märkas ut i terrängen.

RADON

Stadsbyggnadskontoret har gjort en översiktlig mätning med gammamätare inom området.

Härvid har konstaterats att det inom tomtplatserna 17, 31 och 39 uppmätts förhöjda värden av gammastrålning, vilket *kan* indikera på förekomst av markradon.

Tomtplatserna 17 och 39 är bebyggda med ventilerad grund. Tomt 31 har murad grund.

Stadsbyggnadskontoret rekommenderar att man vid längre vistelse inom dessa områden låter utföra en radonmätning.

I övrigt har några förhöjda värden av gammastrålning ej uppmätts, varför risk för markradon torde vara liten.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns en fornlämning som är registrerad i fornminnesregistret (nr. 924). Den utgörs av stensättningsliknande lämningar vilka är 3 meter i diameter och 0,35 meter höga. Är belägna på den bergsknalle som ligger vid Kovikens sydvästra strand.

MARKANVÄNDNING befintlig och

Koviksnäsområdet regleras idag enligt byggnadsplanen från 1962, vilken anger markanvändning för bostäder, fristående byggnad i max. 3 meters höjd. På varje tomtplats får endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnaden får ej uppta större areal än 80 m² samt uthus eller annan gårdsbyggnad 20 m². Inredning av vind ovan det plan som bestäms av medgiven största hushöjd får ej ske.

föreslagen

Föreslagen markanvändning är mark för bostäder i en våning. Största byggnadsarea är 100 m² per tomtplats, varav högst 80 m² för bostadsändamål. Vind får ej inredas.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

I området finns idag 44 arrendetomter, varav två ännu är obebyggda. Den befintliga bebyggelsen består av fritidshus av mestadels enklare standard.

I sydöstra delen av planområdet har Oskarshamns kommun en stuga, vilken genom fritidskontoret uthyrs till kommunanställda per vecka under sommaren. Den kan även hyras över veckohelg övrig tid. Med uthyrningen följer rätt att nyttja båt.

GATOR OCH TRAFIK

Robacks donationsfond har, genom Tekniska kontorets försorg, ansvaret för drift och skötsel av de vägar som finns inom stugområdet. Vinterväghållning bekostas och sköts av stugföreningen.

ANGÖRING

Från allmän väg mellan E22 och Klintemåla nås området via enskild väg. Vägunderhållet sköts av en stenhuggeri-firma fram till stenbrottet. Den övriga delen fram till fritidshusområdet underhålls av donationsfonden. Vägsamfällighet är inte bildad för vägen.

VATTEN OCH AVLOPP

Renvattenförsörjning sker i området via två av Oskarshamns kommun borrade brunnar, med tillhörande pumphus.

Varje arrendestuga har enskilt avlopp. De enskilda avloppsanläggningarna måste, för att bli godkända för användning, prövas av kommunens miljö- och hälso-skyddskontor.

Kommunen gjorde en total översyn av avloppsanlägg-

ningarna under senare delen av 1990-talet. Nya godkända anläggningar kom då till varför avloppssituationen f.n. är med några få undantag tillfredsställande.

EL

Luftledningar, 10 kV, som finns i kanten av detaljplaneområdet skall vara utförd som brottsäker ledning eller i förstärkt utförande. Befintlig ledning som ej uppfyller kraven för detaljplan kan under vissa villkor bibehållas med krav att minsta avstånd till byggnad är 20 meter resp. 15 meter från stolptransformator.

Detta medför att kvarteret i väster (stuga 41) delvis ”prickas” samt att det inom ett avstånd av 15 meter från stolptransformatorn vid Kårvikens innersta del inte får finnas brännbar byggdel eller brännbart upplag.

Restriktioner gäller även för bl.a. högväxande vegetation.

VATTENOMRÅDEN

Kommunen har sedan många år tillbaka haft uppdraget att, i huvudsak i stugområden, sammanföra bryggplatser till ett fåtal ställen. Exempel på detta är Stångehamnsområdet i Oskarshamn och stugområdena Äspö och Högskulla samt Rävudden i Figeholm.

Inom Koviksnäs fritidshusområde föreskriver detaljplanen därför att enstaka bryggplatser sammanförs till de område som i detaljplanen betecknas med WB₁. Inom dessa bör bryggförening bildas.

Önskemål har framkommit om att få behålla befintlig brygga som ”bad – och fiskebrygga”. I samråd med stugföreningen och kommunen får överenskommas att en – två bryggor kan utgöra sådan brygga. Övriga bryggor utanför WB₁-områdena skall borttagas.

AVTAL

Skötsel av naturmark inom fastigheten HÖKHULT 2:3 samt drift och underhåll av väg till, och inom fritidshusområdet, avses regleras i avtal mellan donationsfonden och stugföreningen.

KOMMUNALA BESLUT

Med anledning av detaljplanearbetet aktualiseras frågan om de två obebyggda tomtplatserna inom Koviksnäs fritidshusområde. De två arrendatorerna har sedan upplåtelsen betalat arrenden, men alltså ej bebyggt dessa. Kommunstyrelsen i Oskarshamn beslutade vid sammanträde 2001-02-20, § 37, att

Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att arbeta vidare med inriktning mot att tillskapa ytterligare två tomtplatser i Koviksnäs, samt att

läget för tomten (nr 47) i områdets västra del godkännes. För tomten i östra delen av området (nr 21) bör lämpligare läge föreslås.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Anledningen till att

tomt nr 21 flyttas är att höjdläget på densamma i förhållande till havsnivån ej är acceptabel. Flyttning har skett i samråd med berörd arrendator.

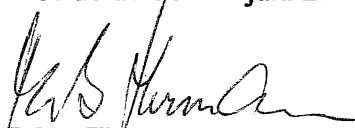
GENOMFÖRANDETID

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

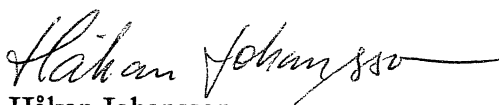
Upprättad på stadsbyggnadskontorets planavdelning i november 2000.

Kompletterad i mars 2001

Reviderad den 20 juni 2001



Mats Hermansson
Stadsbyggnadschef



Håkan Johansson
Planingenjör

Detaljplan för del av HÖKHULT 2:3
Koviksnäs fritidshusområde
Misterhult, Oskarshamns kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR**
Ansvarsfördelning

Byggandet inom med **B** betecknade områden avses ske i enskild regi. Den stuga med tillhörande byggnader som uthyrs genom Oskarshamns kommun ägs och sköts av donationsfonden.

Huvudmannaskap

Donationsfonden (genom Oskarshamns kommun) skall vara huvudman för den allmänplatsmark, betecknad med **NATUR**, som är belägen inom fastigheten HÖKHULT 2:3. Häri innefattas även det befintliga vägnätet, vars standard avses hållas på nuvarande nivå. Donationsfonden har huvudansvaret för drift och skötsel av allmänplatsmarken.

Avtal

Drift och skötsel av allmänplatsmarkens grönområden avses regleras genom avtal mellan donationsfonden och stugföreningen i Koviksnäs. Detsamma gäller för de områden som i detaljplanen betecknas med **WB₁** samt den enskilda vägen till, och vägarna inom, stugområdet. Se nedan.

Genomförandetid

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

**FASTIGHETSÄTT-
LIGA FRÅGOR**

För att reglera drift och skötsel av den enskilda vägen från Klintemålavägen bör gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen skapas för samtliga nyttjare av vägen. I en sådan gemensamhetsanläggning måste donationsfonden företräda stugområdet. Donationsfonden har för avsikt att inom planområdet genom nyttjanderättsavtal upplåta de områden som i detaljplanen betecknas med **WB₁**. Därvid förutsätts att det bildas härför erforderlig *bryggförening*.

TEKNISKA FRÅGOR

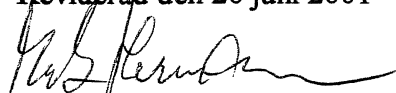
Fritidshusen i Koviksnäs har gemensam vattenförsörjning och separata enskilda avloppsanläggningar. Anläggningarna skall vara godkända av kommunens Miljö- och hälsoskyddskontor.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen medför inga ekonomiska åtaganden för Oskarshamns kommun.

Upprättad på Stadsbyggnadskontorets planavdelning den 1 december 2000

Reviderad den 20 juni 2001



Mats Hermansson
Stadsbyggnadschef



Håkan Johansson
Markingenjör