

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Emmekalv 4:298 och del av Emmekalv 4:169,  
”Förskolan”

Påskallavik, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret i mars 2016, reviderad i oktober 2016



Dnr SBN 2015/214

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Uppdragsbeslut    | 2015-11-10 |
| Samrådsbeslut     | 2016-04-15 |
| Granskningsbeslut | 2016-09-12 |
| Antagande         | 2016-12-13 |
| Laga kraft        | 2017-01-11 |

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

### **Oskarshamns kommun**

Oskar Roussakis

Regina Laine

Lena Saksi

Stefan Sämfors

Jerry Svensson

Leif Carlsson

Håkan Johansson

Lennart Nilsson

Planarkitekt

Planchef

Samhällsbyggnadschef

Trafikingenjör

Projekteringsingenjör

Kartchef

Mark- och planingenjör

Kommunekolog

# INNEHÅLL

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| INLEDNING.....                                 | 4      |
| Vad är en detaljplan?                          | 4      |
| Detaljplaneprocessen - standard planförfarande | 4      |
| <br>SYFTE OCH OMFATTNING.....                  | <br>6  |
| Planens syfte                                  | 6      |
| Läge och areal                                 | 6      |
| Markägförhållanden                             | 6      |
| <br>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....           | <br>7  |
| Översiktliga planer                            | 7      |
| Detaljplaner                                   | 7      |
| Strandskydd                                    | 7      |
| Riksintressen                                  | 7      |
| Fornlämningar                                  | 7      |
| Behovsbedömning av miljöpåverkan               | 7      |
| <br>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....      | <br>8  |
| Natur                                          | 8      |
| Miljöförhållanden                              | 9      |
| Risk och säkerhet                              | 10     |
| Bebyggelseområden                              | 10     |
| Planförslag                                    | 12     |
| Friytor                                        | 16     |
| Gator och trafik                               | 16     |
| Teknisk försörjning                            | 17     |
| Sociala frågor                                 | 17     |
| <br>GENOMFÖRANDE.....                          | <br>19 |
| Organisatoriska frågor                         | 19     |
| Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser    | 19     |
| Tekniska frågor                                | 20     |
| Ekonomiska frågor                              | 20     |
| <br>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....  | <br>21 |

## INLEDNING

Samhällsbyggnadskontoret fick i oktober 2015 in en ansökan om upprättande av ny detaljplan för fastigheten Emmekalv 4:298.

Oskarshamns kommun äger rubricerad fastighet vilken innehåller en numera nedlagd förskoleverksamhet. Nuvarande detaljplan begränsar användandet av marken till "allmänt ändamål". En ny detaljplan för fastigheten syftar till att möjliggöra för i första hand bostäder på fastigheten. Detta ökar möjligheten för kommunen att sälja fastigheten.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Barnchecklista
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Plankartan med planbestämmelser är detaljplanens viktigaste handling och är det dokument av planhandlingarna som är juridiskt bindande.

Planbeskrivningen, detta dokument, är därmed inte juridiskt bindande utan endast vägledande. I planbeskrivningen redovisas bland annat planens syfte, tidigare ställningstaganden, förutsättningar och förändringar samt genomförande och konsekvenser av planens genomförande.

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 - STANDARD 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 standard 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.

Planförslaget var ute på samråd mellan den 29 april 2016 och den 26 maj 2016.

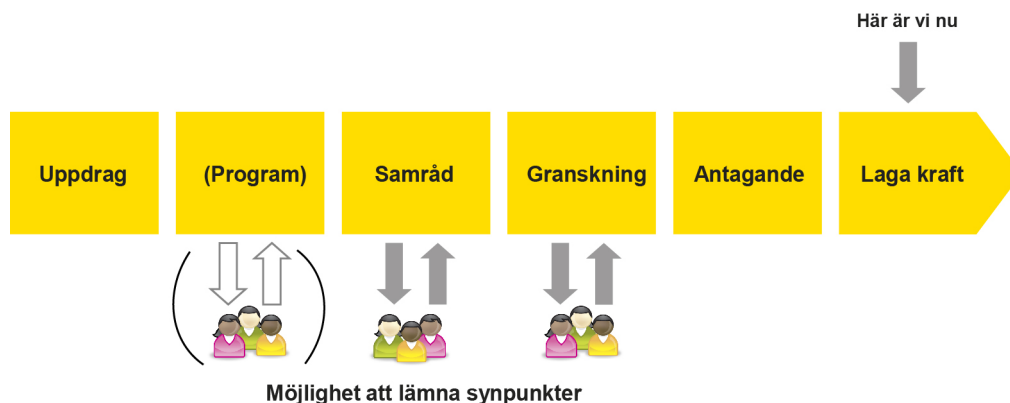
### Granskning

Har inga sakägare något att erinra mot planförslaget kan planprocessen gå över till ett så kallat begränsat förfarande och går då direkt för antagandeprövning av samhällsbyggnadsnämnden. Har däremot synpunkter på planförslaget inkommit under samrådstiden görs eventuella ändringar 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.

Planförslaget var ute på granskning mellan den 15 september 2016 och den 6 oktober 2016.

### Antagande och laga kraft

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Detaljplanen antagandeprövas sedan av samhällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



Figur 1. Detaljplaneprocess enligt standard planförfarande.

## SYFTE OCH OMFATTNING

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostadsfastigheter i Påskallavik. Planen är flexibel för att möjliggöra olika bostadstyper, så som friliggande enfamiljshus, sammanbyggda hus (radhus, parhus och kedjehus) och flerbostadshus.

### LÄGE OCH AREAL

Påskallavik ligger cirka 1,5 mil söder om Oskarshamns tätort. (se karta 1).

Planområdet ligger centralt i Påskallavik och omfattar en areal på cirka 6890 m<sup>2</sup>.

Planområdet gränsar i norr till herrgården (Emmekalv 4:276) och Emmekalv 4:309, öster till Skolgatan samt i väster och söder till Emmekalv 4:169.

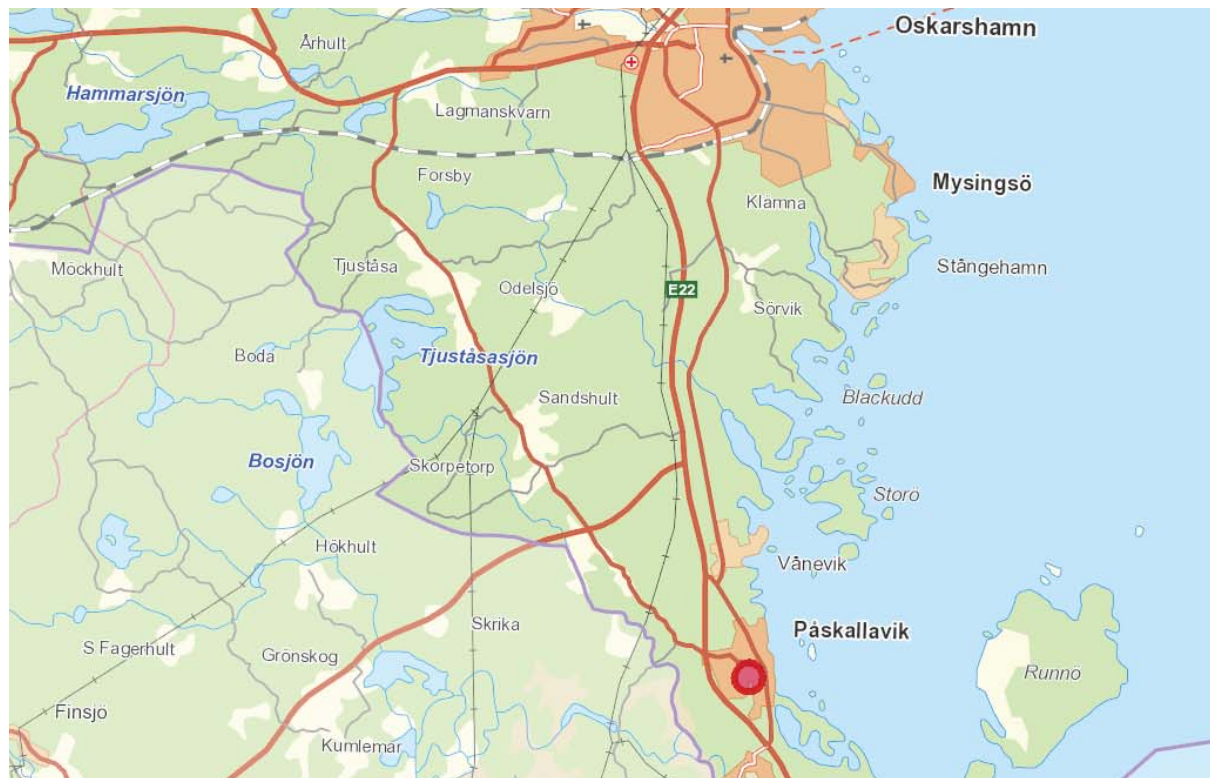
För att Påskallavik ska kunna växa måste fler bostäder byggas. Detta är en förutsättning för att kunna få nya invånare. Detaljplanen bidrar till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av fastigheten Emmekalv 4:298 (ägs av kommunen) samt en del av Emmekalv 4:169 (ägs av kommunen) (se karta 2).



Karta 2. Planområdets ungefärliga avgränsning inom den röda linjen.



Karta 1. Planområdets läge i Påskallavik.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

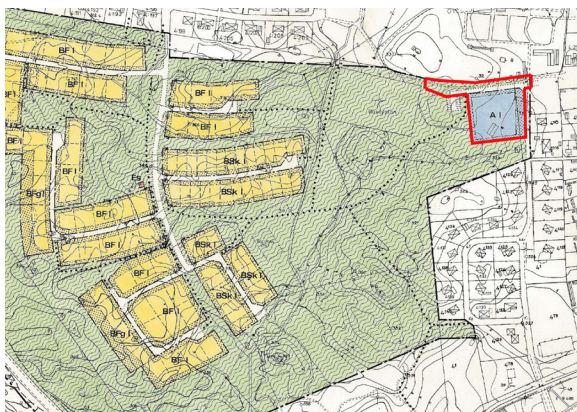
### ÖVERSIKTLIGA PLANER

I kommunens översiktsplan (ÖP 2000) anges inga särskilda planeringsföresattningar för planområdet. Oskarshamns kommun arbetar just nu med en ny översiktsplan där Påskallaviks framtida utveckling kommer att behandlas.

### DETALJPLANER

Följande detaljplan gäller inom planområdet (genomförandetiden har gått ut för den aktuella planen):

DA 42: Detaljplanen vann laga kraft 1977-10-05 och anger Allmänt ändamål på fastigheten Emmekalv 4:298 och Park och plantering på området runt förskolan.



Karta 3. DA 42

### STRANDSKYDD

I Påskallaviks samhälle gäller 100 meters strandskydd. Aktuellt planområde ligger mer än 100 meter från strandlinjen vilket innebär att området inte omfattas av strandskydd.

### RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1 och 2 §§ miljöbalken (särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten) och inom riksintresse för kulturmiljövård (K62). Området omfattas av länsstyrelsens kulturmiljöprogram som är knutet till riksintresset.

Riksintresset är mycket omfattande till ytan och sträcker sig från Emån i söder till Näset i norr. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP2000) torde det kulturhistoriska värdet i Påskallavik vara koncentrerat kring hamnområdet, herrgården, f.d. skeppshandeln och gästgiveriet. Aktuellt område ligger väl avskilt och är sedan tidigare bebyggt in förskola. Bedömningen görs att några speciella åtgärder inte erfordras för att säkerställa riksintresset. Detaljplanen bedöms inte strida mot de särskilda hushållningsbestämmelserna.

### FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Vid påträffande av intressanta objekt ska behörig expertis rådfrågas och en ansökan om tillstånd för exploatering ställas till Länsstyrelsen i Kalmar län, Kulturmiljöfunktionen, som fattar beslut i ärendet och avgör vilka eventuella fortsatta arkeologiska insatser som krävs.

### BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning med tillhörande checklista för att undersöka om planen innebär betydande miljöpåverkan (se bilaga 1). Enligt denna bedöms inte detaljplanens genomförande medföra betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningens första, tredje och fjärde bilaga samt enligt 5 kap.18 § plan- och bygglagen (MKB-förordningens andra bilaga). Någon miljöbedömning med separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte nödvändig.

Behovsbedömningens ställningstagande motiveras enligt följande:

Sammanfattningsvis bedöms ingreppen i planområdet som begränsade och syftar till att säkerställa och utveckla områdets värden där hänsyn tas till utpekade värden.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### Mark, vegetation och djurliv

En naturinventering gjordes av kommunens ekolog i mars 2014. Bilden nedan visar planområdet.



*Bild 1. Flygbild över planområdet*



*Bild 2. Två gamla ekar avses bevaras.*

Området består av en blandning av små skogsområden, gräsytor, grusplaner, och en nedlagd förskola. Huvuddelen av träden återfinns i området söder om den nedlagda förskolan. Tall och ek dominerar. Flertalet träd är cirka 60-90 år gamla, men enstaka träd är runt 150 år gamla. På en av de äldsta tallarna växer talticka vilka avses bevaras.

#### Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

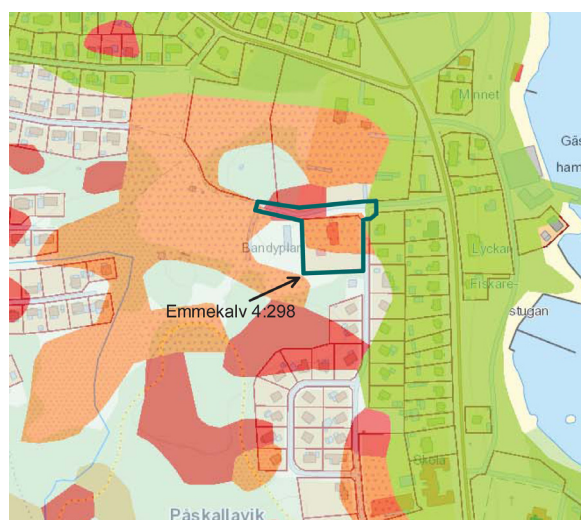
Inom område markerat med n1 på plankartan avses träd bevaras genom att planbestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 50 cm. Inom område markerat med n2 på plankartan avses två träd bevaras genom att planbestämmelse om att marklov krävs för fällning av de markerade träden. Ett mindre område, norr om förlängningen av Skolgatan, föreslås bli naturmark och får markanvändningen NATUR.



*Bild 3. Tallar avses bevaras bakom byggnaden.*

## Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdets norra del är grus och hållmark. Södra delen består av morän. Planförslaget innebär inga förändringar gällande geotekniska förhållanden. Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda.



isälvgrus morän  
grus hållmark

Karta 4. "Jordarter" från den geotekniska utredning

## MILJÖFÖRHÅLLANDEN

### Miljö kvalitetsnormer

Det finns tre aktuella förordningar om miljö kvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst och en för omgivningsbuller. En detaljplan får inte medföra att en miljö kvalitetsnorm överträds.

### Luftföroreningar

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Det har inte gjorts några mätningar av luftkvaliteten i

Påskallavik men med tanke på ortens storlek så finns inga misstankar om att luftkvaliteten skulle ligga över de gällande gränsvärdena. Ett genomförande av planförslaget innebär fler boende i Påskallavik och därmed fler bilresor. Ökningen är dock liten och bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

### Vattenförekomst

Enligt vattenmyndighetens statusklassning har vattenförekomsten Påskallavikområdet idag måttlig ekologisk status och miljö kvalitetsnormen är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Åtgärdsinsatser sker genom Oskarshamns kommuns arbete med VA-planering.

I kommunens VA-policy står det att dagvattenlösningar ska bidra till att miljö kvalitetsnormerna för hav, sjöar och vattendrag kan uppnås. Dagvattensystemen ska vara utformade så att en så stor del av föroreningarna som möjligt kan avskiljas eller nedbrytas under vattnets väg till recipienten. Tillförseln av föroreningar till dagvattensystemen ska begränsas så långt som möjligt och föroreningar ska i första hand angripas vid källan.

Det gamla vattenverket ligger väster om E22 och norr om Kristdalavägen, cirka 1 km från planområdet. Vattenverket med tillhörande skyddsområde utgör reserv för Påskallaviks vattenförsörjning. Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som påverkar ytvattenförekomsten i Påskallavikområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en negativ påverkan på vattenskyddsområdet och dricksvattenförsörjningen eftersom avståndet mellan skyddsområdet och planområdet är stort, cirka 1 km, och marken planeras för bostadsändamål. Det finns heller inga föroreningar inom planområdet som kan antas spridas till skyddsområdet i och med planens genomförande. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en negativ påverkan på delavrinningsområdet för Påskallavik eftersom dagvattnet avses

omhändertas lokalt inom egen bostadsfastighet. Detta säkerställs genom att en planbestämmelse införs i plankartan om att minst 40% av bostadsfastighetens area ska möjliggöra för infiltration av dagvatten. Användningsområde betecknat med GATA avses utformas med en sedimenteringsyta för dagvatten från väg. Efter sedimentering leds vattnet sedan vidare till dagvattenledningen i Kustvägen via ett rör som placeras utmed Skolgatan. Dagvattenhanteringen inom planområdet och påverkan på närliggande vattenförekomster bedöms, i jämförelse med nuläget, inte försämrars i och med detaljplanens genomförande. Sammanfattningsvis bedöms miljö kvalitetsnormer för vatten inte överskridas.

### Omgivningsbuller

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader. Skyltad hastighet på Skolgatan är i nuläget 50 km/h. Trafikmängden på Skolgatan är idag cirka 170 ÅVDT (ÅrsmedelVardagsDygnsTrafik, vilket är ett medelvärde för antal fordon per dygn för en "medelvardag" under ett år). Planförslaget möjliggör för fler personer att bosätta sig i området. Om planområdet bebyggs med 15 st nya bostäder innebär det i princip en trafikökning med 60 bilar per dygn.

Utgångspunkten för denna beräkning är att varje hushåll ger upphov till i snitt 4 enkelresor med bil per dygn. I en annan pågående detaljplan nordväst om planområdet möjliggörs för exploatering av ett tjugotal nya bostadsfastigheter. Detta skulle innebära att ytterligare 80 ÅVDT. Efter detaljplanernas genomförande bör därför trafikmängden bli cirka 310 ÅVDT utmed Skolgatan. Planförslagen medför alltså en ökning av trafiken och därmed även buller men den totala trafikmängden utmed Skolgatan bedöms ändå vara förhållandevis liten. Utifrån detta bedöms inte högsta rekommenderade riktvärden för buller att överskridas. Sammanfattningsvis bedöms därmed miljö kvalitetsnormerna för omgivningsbuller inte överskridas.

### Radon

Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Mätningar i anknytning till området visar inga förhöjda värden och klassas som normalriskmark. Nya bostäder skall grundläggas med radonskyddat byggnadsutförande.

### Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Inom området finns i nuläget inga verksamheter som är störande eller ses som ett riskmoment. Området utsätts inte för några speciella bullerstörningar från trafik, industri eller dylikt. En lokal trafikökning kommer att ske då detaljplanen ger möjlighet för fler att bosätta sig i området. Ökad trafik medför en viss ökning av buller och luftförorening. Ökningen är dock förhållandevis liten och bedöms inte medföra att riktvärden överskrids.

## RISK OCH SÄKERHET

Planområdet ligger kustnära men löper inte risk att drabbas av förhöjda vattenstånd. Planområdets lägsta del ligger på cirka 7,5 meter över havsnivån. Det föreligger ingen risk för skred. Påskallavik ligger inom ett område där insattiden för räddningstjänsten beräknas till mellan tio och tjugo minuter. E22 är rekommenderad väg för farligt gods och ligger cirka 600 meter från planområdet. Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Befintlig bebyggelse

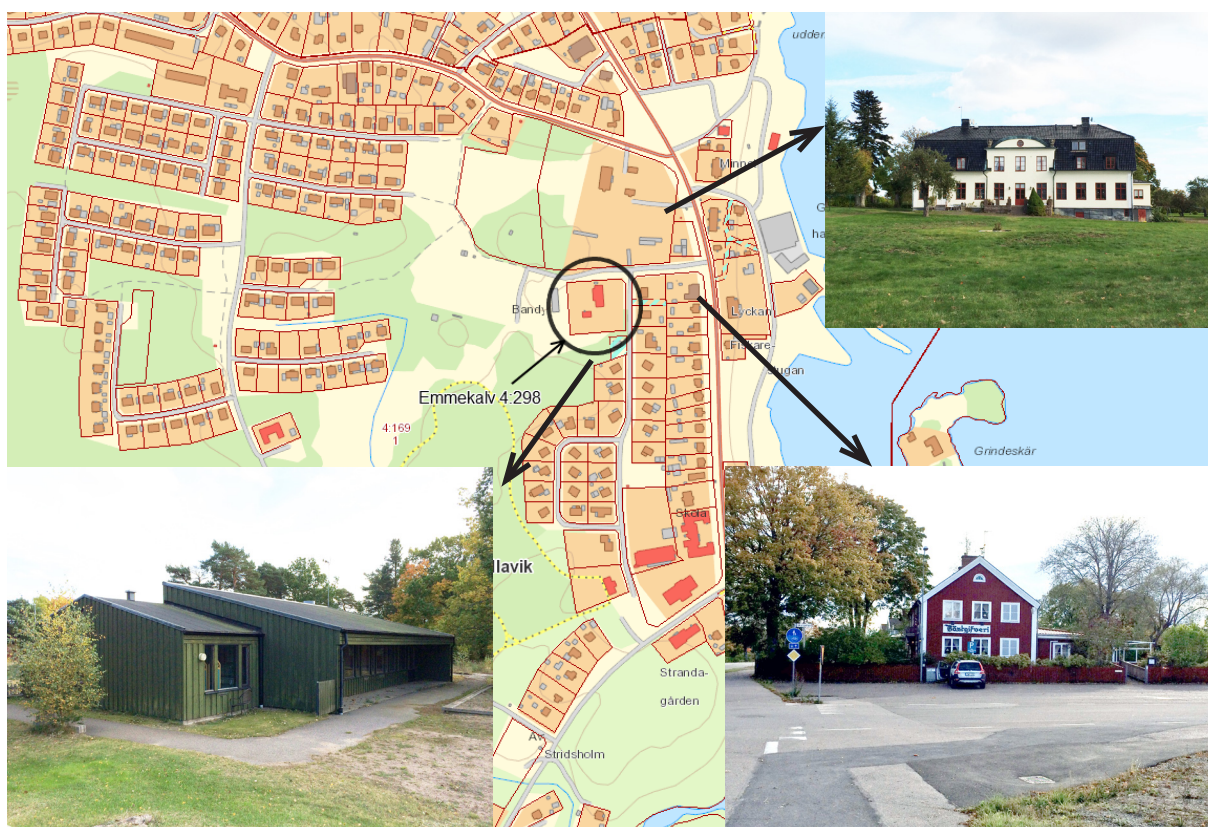
Planområdet ligger centralt i Påskallavik och omges i väster av villaområden. I herrgårdsbyggnaden, norr om planområdet, finns idag lägenheter. Det finns ingen bostadsbebyggelse inom planområdesgränsen. Befintliga bostäder närmast planområdet är till stor del uppförda under tidigt 1900-tal samt under 80- och 90-talet. Huvudbyggnadernas storlek varierar mellan cirka 100-150 m<sup>2</sup> och de angränsande tomter-



*Bild 4. Villor längs Skolgatan*



*Bild 5. Bandyplanen*



*Karta 5. Lokaliseringkarta*

nas storlek varierar mellan cirka 600-2 500 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden varierar mellan 4 och 6 meter och det vanligaste fasadmaterialet är trä. Norra om planområdet ligger den äldre herrgårdsbyggnaden, vilken har en speciell karaktär, och för att bevara denna byggnads dominerande ställning, är det viktigt att respektera högsta byggnadshöjden i planområdet. Inom planområdet finns en nedlagd förskola med påvisad förekomst av mögel i stommen.

### Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen möjliggör förtätning i Påskallavik. Planen reglerar inte vilken typ av bostäder som får byggas utan är flexibel vad gäller boendeform. Det finns därmed förutsättning för en blandning av flerbostadshus, villor, radhus, parhus och kedjehus inom området. Det som plankartan reglerar är storleken på nya fastigheter, byggnadsarea, byggnadshöjd och placering av byggnader på fastigheterna.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Bostadsbebyggelsen i Påskallavik domineras av traditionell villabebyggelse i en till två våningar. Det finns enbart ett fåtal hyresrätter.

### Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I den gällande detaljplanen har området användningen allmänt ändamål, park och plantering. I planförslaget medges uppförande av friliggande enfamiljshus, sammanbyggda hus och flerbostadshus.

Utformningen av tomten bör utgå från den struktur som finns i omgivningen och ny bebyggelse bör harmoniera med bebyggelsen i Påskallavik i övrigt. Minsta tomtstorlek för friliggande villabebyggelse är 850 m<sup>2</sup> och största byggnadsarea 220 m<sup>2</sup>. För flerbostadshus är minsta tillåtna tomtstorlek 1100 m<sup>2</sup> där högst 25% av fastigheten får bebyggas. För sammanbyggd bebyggelse (radhus/parhus/

kedjehus) är minsta tillåtna tomtstorlek 300m<sup>2</sup> där högst 40% av fastigheten får bebyggas.

Vid maximalt utnyttjande av området för villabebyggelse innebär detta 4 bostadstomter för friliggande villor och flerbostadshus. Vid maximalt utnyttjande av kvartersmarken för sammanbyggd bebyggelse och friliggande villor innebär det omkring 6 st radhus/parhus/kedjehus och 2 st villor. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter för huvudbyggnader. Högsta tillåtna nockhöjd är 4.5 meter för komplementbyggnader.

Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte uppföras närmare än 6 meter från fastighetsgräns mot GATA vilket tydliggörs av den inlagda prickmarken i plankartan. Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet och komplementbyggnad får inte placeras närmare än 1 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Parhus, radhus och kedjehus får dock sammanbyggas i fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.

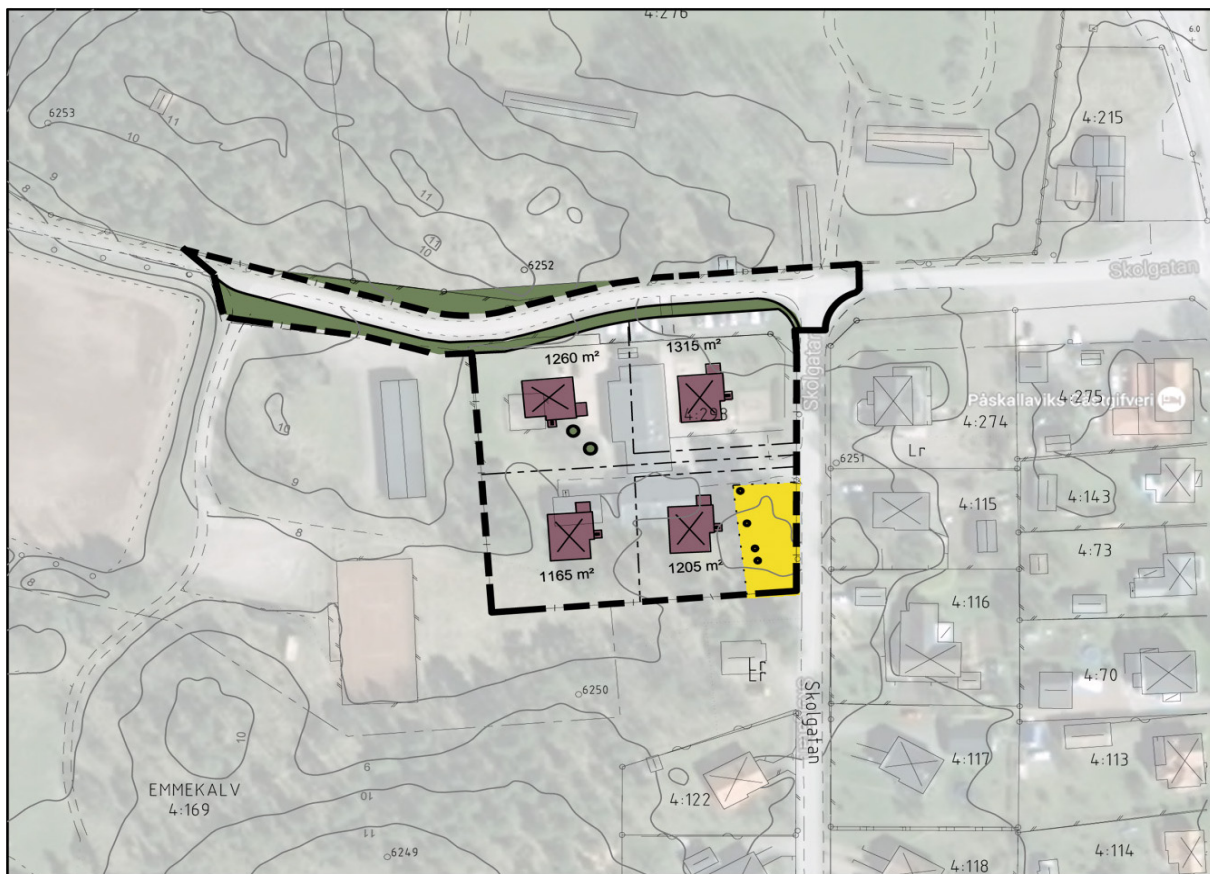
### **PLANFÖRSLAG**

På följande sidor visas tre utformningsalternativ. Planen är flexibel när det gäller utformning och placering av ny bebyggelse, och alternativen bör därför enbart ses som exempel. Det första exemplet visar hur området skulle kunna se ut om kvartersmarken utnyttjas för 4 st friliggande villor. Det andra exemplet visar hur området skulle kunna se ut om kvartersmarken utnyttjas för radhus och flerbostadshus. Det tredje alternativ visar att hur man kan bygga villor, parhus och flerbostadshus.

## ALTERNATIV 1

### Villor

Illustrationen nedan visar ett exempel på hur området kan se ut om det byggs ut med maximalt antal friliggande villor. Totalt möjliggörs då för 4 st nya friliggande villor på max 220 m<sup>2</sup>. Högsta nockhöjd är 8 meter vilket möjliggör byggnation av villor i två våningar.



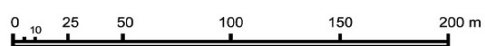
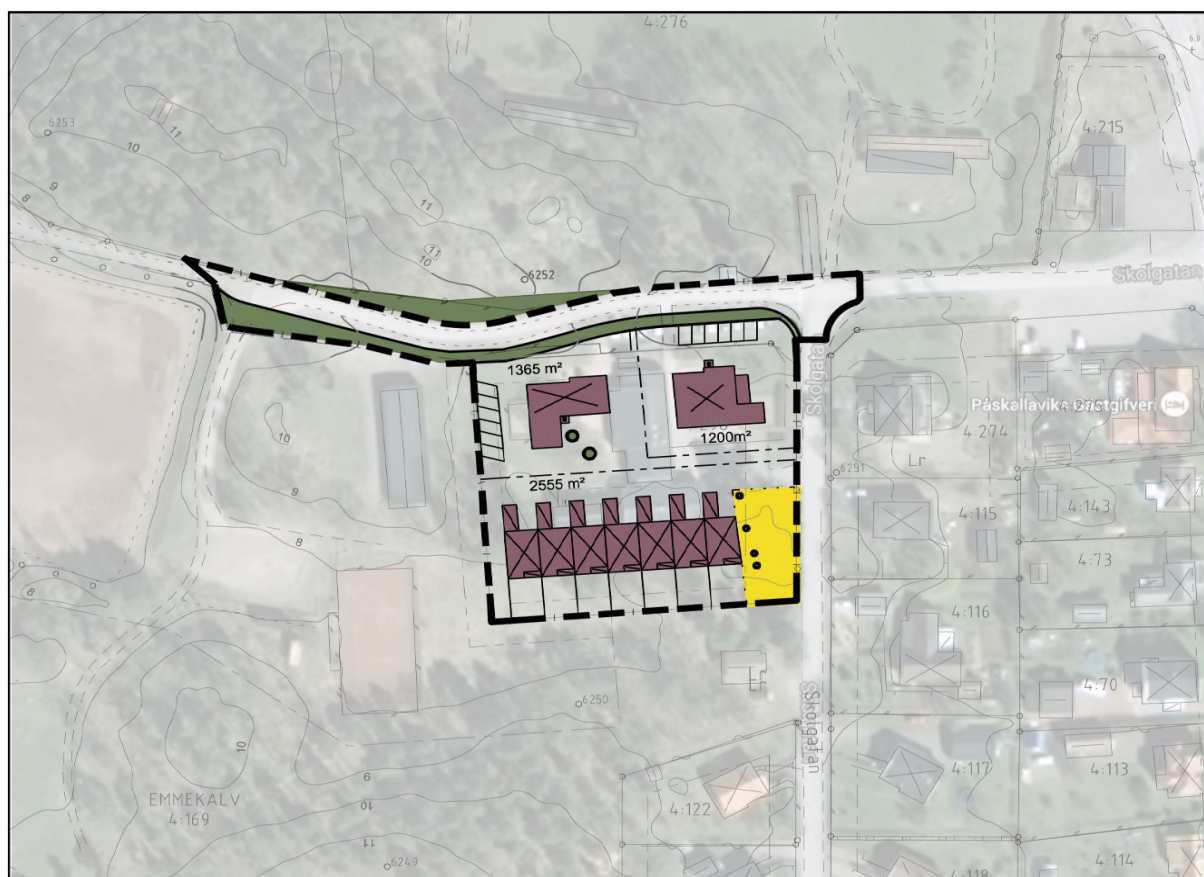
*Illustration 1. Bostadsbebyggelse är rödgrå. Grön färg visar föreslagen G-C väg och natur. Tallar och ekar som ska bevaras markeras med svarta prickar och cirklar. Gul färg visar området med gamla tallar.*

## ALTERNATIV 2

### Radhus- Flerbostadshus

Illustrationen nedan visar ett exempel på hur området kan se ut om det byggs ut med flerbostadshus på norra delen av området och radhus på den södra delen. Totalt möjliggörs då för 2 st nya flerbostadshus med max byggrätt på 25% av fastighetarean i norra delen och en huskropp med 7 st radhus i södra delen.

Högsta nockhöjd är 8 meter vilket möjliggör byggnation av radhus och flerbostadshus i två våningar.



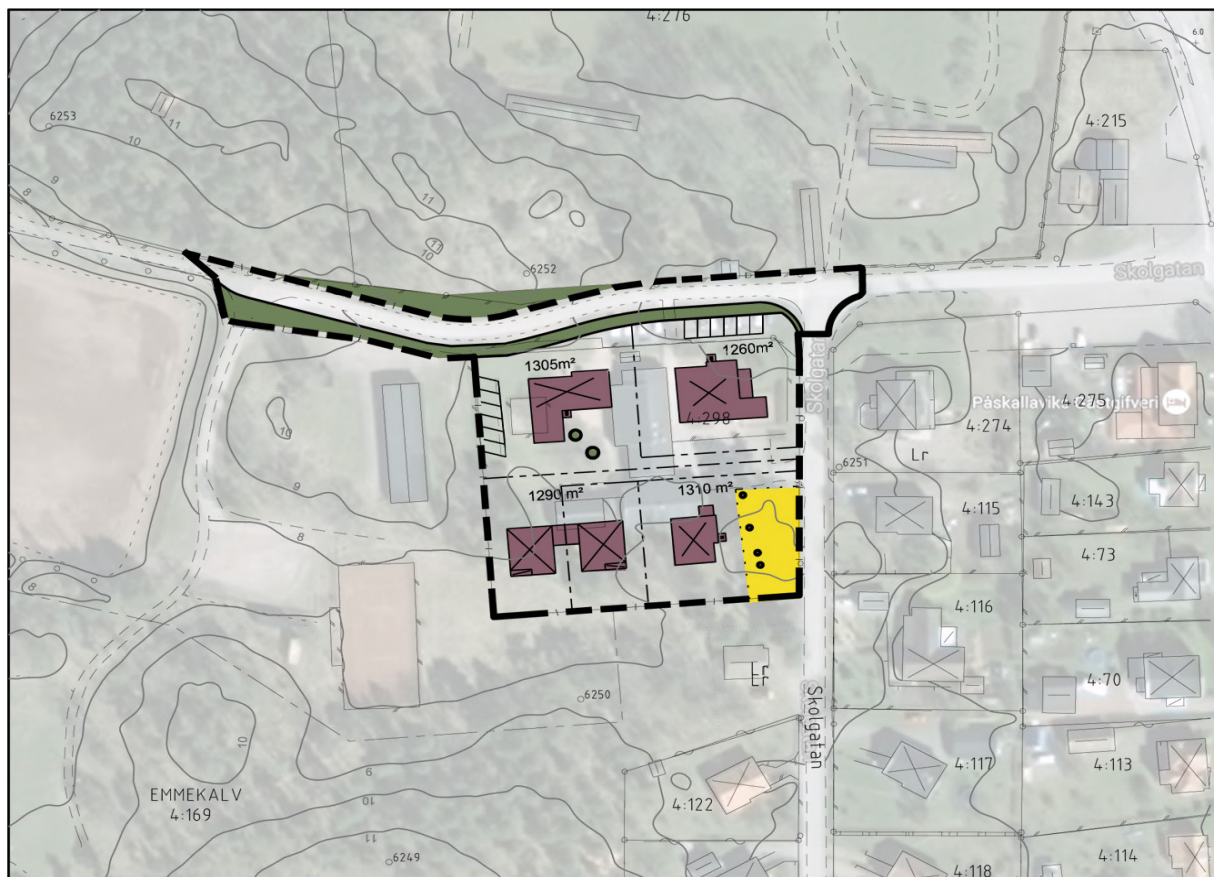
*Illustration 2. Bostadsbebyggelse är rödgrå. Grön färg visar föreslagen G-C väg och natur. Tallar och ekar som ska bevaras markeras med svarta prickar och cirklar. Gul färg visar området med gamla tallar.*

## ALTERNATIV 3

### Villor- Parhus- Flerbostadshus

Illustrationen nedan visar ett exempel på hur området kan se ut om det byggs ut med flerbostadshus på norra delen av området parhus samt villa på södra del.

Högsta nockhöjd är 8 meter vilket möjliggör byggnation av huvudbyggnader i två våningar.



*Illustration 3. Bostadsbebyggelse är rödgrå. grön färg visar föreslagen G-C väg och natur. Tallar och ekar som ska bevaras markeras med svarta prickar och cirklar. Gul färg visar området med gamla tallar.*

## FRIYTOR

### Lek och rekreation

Utanför planområdet finns idag en bandyplan. Bandyplanen utnyttjas inte i samma utsträckning som tidigare eftersom bandyklubben istället använder isen på Arena Oskarshamn i Oskarshamns centrum. Bandyklubben vill nu avsluta sitt arrende på bandyplanen. Intill bandyplanen finns en tennisplan som sköts av Påskallaviks tennisklubb. Väster om Emmekalv 4:309 ligger en större lekplats med fotbollsplan, gungor, rutschkanor och annan lekutrustning. Nordväst om planområdet finns gång- och cykelvägar som används flitigt av både skolbarn och av de boende i Påskallavik. Ett femtiotal meter söder om planområdet ligger ett 2 km långt elljusmotionsspår.

### Offentlig och Kommersiell service

I Påskallavik finns skolverksamhet, mataffär, postombud, pizzeria, bensinstation, bibliotek, gästgiveri och hotell.

## GATOR OCH TRAFIK

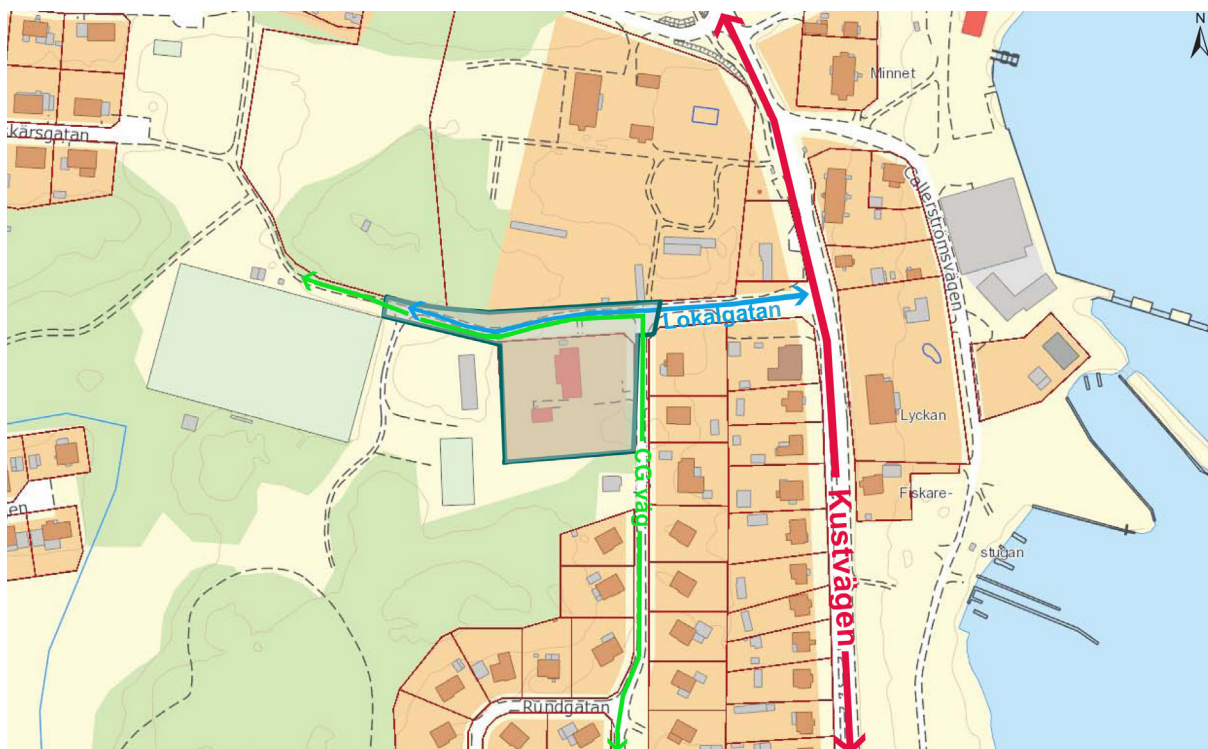
### Gatunät

Planområdet gränsar till Skolgatan i norr och i öster. Skolgatan är tillfartsväg till området och Oskarshamns kommun är huvudman för Skolgatan.

### Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen föreslås Skolgatan förlängas och får i plankartan användningen GATA. Den nya delen av Skolgatan föreslås få en total gatubredd på 11 meter. Av dessa 11 meter utgörs 6,5 meter av väg och 4,5 meter av en kombination av sedimenteringsyta för dagvatten och gatuplantering. Ytan med gatuplantering kan i framtiden bli en gång- och cykelväg.

Trafikmängden på Skolgatan är idag cirka 170 ÅVDT. Om planområdet bebyggs med 15 st nya bostäder innebär det i princip en trafikökning med 60 bilar per dygn. Utgångspunkten för



Karta 6. Nya och befintliga vägar

denna beräkning är att varje hushåll ger upphov till i snitt 4 enkelresor med bil per dygn. I en annan pågående detaljplan nordväst om planområdet möjliggörs för exploatering av ett tjugotal nya bostadsfastigheter. Detta skulle innebära att ytterligare 80 ÅVDT. Efter detaljplanernas genomförande bör därför trafikmängden bli cirka 310 ÅVDT utmed Skolgatan. Planförslagen medför alltså en ökning av trafiken men den totala trafikmängden utmed Skolgatan bedöms ändå vara förhållandevis liten.

### Gång- och cykelvägar

Planområdet gränsar i väster till en gång- och cykelväg som går parallellt med Skolgatan till Kristdalavägen. Gång- och cykelvägen används mycket av boende i Påskallavik och är ett av huvudstråken för barn som cyklar eller går till och från Påskallaviks skola.

### Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planens genomförande medför en ökad trafik på Skolgatan. I detaljplanen möjliggörs för framtida gång- och cykelväg parallellt med förlängningen av Skolgatan.

### Parkering och utfarter

I nuläget finns ett tiotal parkeringar norr om den gamla förskolebyggnaden. Utfart möjliggörs åt både norr och öster från fastigheten med förskolan.

### Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

All parkering skall ske inom egen bostadsfastighet. Utfart möjliggörs åt både norr och öster från den nya bostadsmarken, där den gamla förskolan ligger i nuläget.

### Kollektivtrafik

Bussförbindelser finns genom samhället. Landsbygdstrafiken har två linjer som går mellan Påskallavik och Oskarshamn. Bussarna mellan Oskarshamn och Kalmar, Blomstermåla samt Ålem stannar i Påskallavik.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Vattenförsörjning och omhändertagande av avloppsvatten sker via överföringsledningar mellan centralorten och Påskallaviksområdet. Området är idag försörjt med kommunalt vatten och avlopp. Befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp går från Skolgatan.

### Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Den tillkommande bebyggelse ska anslutas till de befintliga kommunala ledningarna. Vatten och avlopp ska kopplas till kommunens VA-anläggning.

### El och tele

Området är anslutet till E.ON:s elnät.

### Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ska anslutas till befintligt elnät.

### Avfall och värme

KSRR svarar för sophantering i området.

### Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Omhändertagande av avfall skall ske enligt KSRR renhållningsordning.

## 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. Det övergripande syftet med programmet är att ange riktlinjer för kommunens nämnder, styrelser och förvaltningar i deras planering av verk-

samheten. 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 handikappolitiska program rörande tillgänglighet. 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.

**Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer**

Planområdet ligger centralt i Påskallavik med närhet till bland annat Påskallaviks skola. I anslutning till planområdet finns ett gång- och cykelvägnät som används av barn och unga för att ta sig till skolan. Detaljplanens genomförande medför något mer trafik på vägar som idag inte är så trafikerade. Trafikökningen är förhållandevis liten och säkerheten för barn bedöms därför inte påverkas av planens genomförande.

## 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 genomförandet av detaljplanen.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Samråd     | Våren 2016        |
| Granskning | Hösten 2016       |
| Antagande  | Vintern 2016/2017 |

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem 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 uppkomma rättigheter i planen behöver beaktas.

#### Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Byggande inom kvartersmark, betecknat med **B** i detaljplanen avses ske i enskild regi. Tillåten användning är mark för bostäder. Oskarshamns kommun ska vara huvudman för de allmänna platser som är utlagda i detaljplanen, betecknade med **GATA**. Kommunen har därmed ansvar för dessa områdens anläggande, drift och skötsel.

#### Avtal

Kommunen avser att ingå avtal med exploatör angående försäljning av fastigheten Emmekalv 4:298 för byggande av bostäder.

#### Planavtal - Planavgift

Inget planavtal har upprättats. Detta innebär att planavgift ska tas ut vid bygglovhantering.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

#### Fastighetsplan

Inga fastighetsplaner (f.d. tomtindelningar) finns i Påskallavik.

#### Fastighetsbildning/Fastighetsreglering

För detaljplanens genomförande erfordras att ett markområde på cirka 308 kvm av kommunens fastighet Emmekalv 4:169 överförs till Emmekalv 4:298 genom fastighetsreglering. Oskarshamn kommun tar initiativ till och bekostar fastighetsregleringen.

Detaljplanen är flexibel vad gäller boendeform. Det är därmed tillåtet med en blandning av flerbostadshus, villor, radhus, parhus och kedjehus. Det är exploatören som avgör vilken form av byggnation som blir aktuell. Kommunen avser att försälja marken som betecknas med **B** i plankartan. Därmed åligger det exploatören/markägaren att ansöka om erforderlig fastighetsbildning för den bebyggelseform som väljs.

#### Gemensamhetsanläggningar

Beroende på vilket alternativ som väljs för bebyggelse kan behov av gemensamhetsanläggning uppkomma. I sådant fall åligger det exploatören att ansöka om och bilda gemensamhetsanläggning genom förrättning.

#### Servitut

Beroende på vilket alternativ som väljs för bebyggelse kan behov av servitut uppkomma. I sådant fall åligger det exploatören att ansöka om och bilda servitut genom fastighetsreglering.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas inom Emmekalv 4:298.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vatten och avlopp

Emmekalv 4:298 ligger inom VA-verksamhetsområde för Påskallaviks tätort. Det innebär att ny bebyggelse ska kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

### El och tele

Samplanering bör göras med E.ON Elnät Sverige AB i god tid före exploatering.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

#### Utgifter

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| - Gatu-utbyggnad                | 350 000:- kr |
| - VA-utbyggnad                  | 100 000:- kr |
| - Dränerings-/infiltrationsdike | 100 000:- kr |
| - Dagvattenrör till Kustvägen   | 120 000:- kr |
| - Tillkommande bergschakt       | 100 000:- kr |
| - Förrättningskostnader         | 30 000 :- kr |
| - Gatu- och driftkostnader      | 30 000:-/år  |

#### Inkomster

- Försäljning av Emmekalv 4:298 samt del av Emmekalv 4:169

Anslutningsavgift VA 285 000:-kr  
(för 3 tillkommande fastigheter)

- Planavgift

## KONSEKVENSENER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen möjliggör att planområdet kan omvandlas till ett bostadsområde med plats för mellan fyra och ett tiotal bostadsfastigheter. Genomförandet av planen ses som en hållbar förtätning av Påskallaviks samhälle eftersom området ligger centralt med närhet till befintlig service och kommunikationer.

Planen är flexibel för att möjliggöra olika bostadstyper, så som villor, radhus, parhus/kedjehus och flerbostadshus. Detaljplanen ger möjlighet för fler att bosätta sig i Påskallavik vilket är positivt för samhället eftersom det ger ett större underlag för skola, bibliotek, butiker, föreningsliv, kollektivtrafik med mera.

Större delen av planområdet saknar viktiga naturvärden. De naturvärden som är bevarandevärda finns huvudsakligen i området söder om den nedlagda förskolan. Exploatering i området medför att vissa träd måste fällas för att möjliggöra ny byggnation av hus. Generellt bör träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt för att ge karaktär till bostadsområdet. De äldsta tallarna med talticka har mätts in och byggnation inom planområdet har anpassats så att så många tallar som möjligt kan bevaras.

Detaljplanen medger att den nedlagda förskolan antingen rivs eller byggs om till bostäder. Detaljplanen innebär en förändrad utblick för de fastigheter som ligger närmast planområdet. Höjden på nya hus begränsas med en nockhöjd på maximalt 8 meter. Detta motsvarar två plan för huvudbyggnader.

Det finns även några fastigheter som ligger närmare planområdet och som därmed kommer att påverkas i något större utsträckning. Det är framför allt Emmekalv 4:169, Emmekalv 4:309, Emmekalv 4:276, Emmekalv 4:274, Emmekalv 4:115, Emmekalv 4:116, Emmekalv 4:117 och Emmekalv 4:122. De gränsar till området och kommer få nya grannar när detaljplanen genomförs.

