

ANTAGANDE PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Fårbo 16:5 och del av Fårbo 24:1

Fårbo, Oskarshamns kommun

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret september 2021, reviderad januari 2022



Dnr SBN 2021/000169

Uppdragsbeslut	2021-06-14
Samrådsbeslut	2021-10-12
Granskningsbeslut	2022-01-25
Antagande	2022-04-12
Laga kraft	2022-05-19

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Mikael Strömberg	Planarkitekt
Sarah Hassib	Planarkitekt
Regina Laine	Planchef
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Kalin Genov	Bygglovsarkitekt
Jerry Svensson	Projekteringsingenjör, Tekniska kontoret

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - standardförfarande	4-5
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	 6
Planens syfte	6
Läge och areal	6
Markägförhållanden	6
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	 7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Strandskydd	8
Riksintressen	8
Fornlämningar	8
Undersökning om BMP	8
Sociala frågor	8
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	 9
Natur	9
Miljöförhållanden	9-14
Risk och säkerhet	14
Bebyggelseområden	14
Friytor	14
Gator och trafik	14-15
Teknisk försörjning	15
Planförslaget i text	16
 GENOMFÖRANDE.....	 17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	17-18
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	18
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	 19-20

INLEDNING

Syftet med detaljplanen är i huvudsak att möjliggöra för bostadsändamål inom fastigheten Fårbo 16:5 samt för en mindre del av fastigheten Fårbo 24:1. Fastighetsägaren till Fårbo 16:5 har ansökt om en ny detaljplan som ska möjliggöra för att den befintliga byggnaden på fastigheten ska kunna användas som bostadshus för 1-2 familjer, istället för som idag inrymma samlingslokaler. Önskemål finns också om en utökning av fastighetens storlek, söderut på område som idag tillhör Fårbo 24:1.

Planförslaget är i enlighet med vad som framgår i Översiktsplan 2000, antagen 2003, med tillhörande beskrivningar för Fårbo samhälle.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om BMP
- Barnchecklista

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 - STANDARDFÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard- eller utökat förfarande. Planförfaranterna skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med standardförfarande 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.

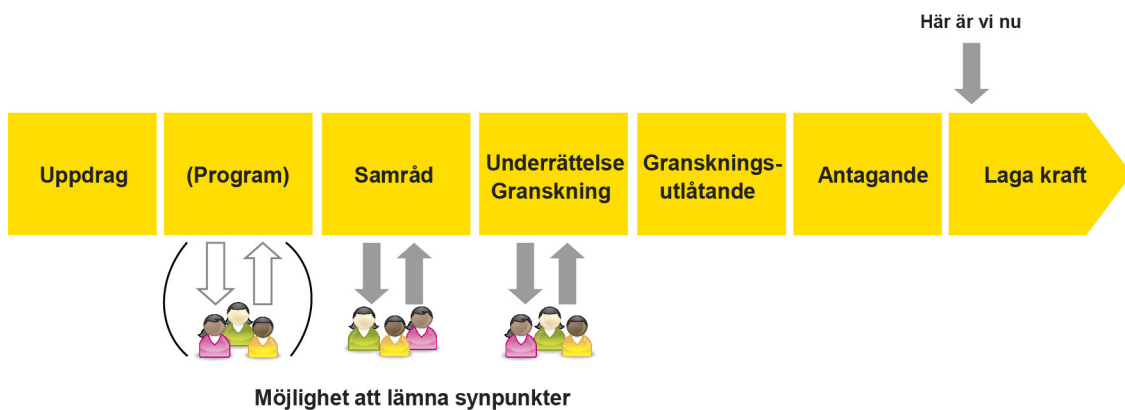
Granskning

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.

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 får detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att länsstyrelsen har mottagit antagandebeslutet av detaljplanen.



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör även för centrumändamål samt en utökning av fastighetens storlek, med ytterligare markytor söderut på område som i nuläget tillhör fastigheten Fårbo 24:1. På fastigheten Fårbo 16:5 finns idag en huvudbyggnad som inrymmer samlingslokaler men som istället avses användas som bostadshus för 1-2 familjer.

LÄGE OCH AREAL

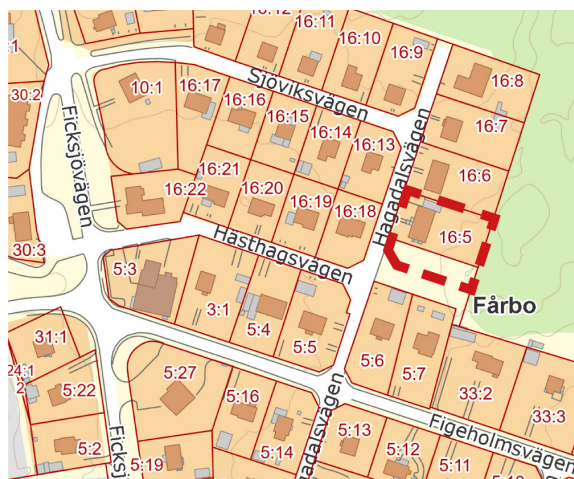
Planområdet ligger inom befintlig bebyggelse i den norra delen av Fårbo, cirka 100 meter norr om Figeholmsvägen och cirka 300 meter öster om E22. Planområdet utgörs av en bebyggd fastighet samt en mindre markyta söder om denna som har grusade parkeringsytor och visst inslag av natur. I väster gränsar planområdet mot Hagadalsvägen, i norr mot en bostadsfastighet och i öster mot ett skogsområde. Planrådets gräns mot söder angränsar mot mark där parkering gäller som användningsändamål. Planrådets area uppgår till cirka 2078 kvm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Fårbo 16:5 som är privatägd med en areal om cirka 1448 kvm samt del av Fårbo 24:1, cirka 630 kvm, som ägs av kommunen.



Översiktskarta, planområdet markerat med röd punkt.



Planrådets ungefärliga avgränsning markerad med röd streckad linje.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan, antagen 2003.

Då planförslaget gäller för mark som ligger inom redan planlagt område med befintlig bebyggelse, bedöms förslaget kunna bidra till en hållbar utveckling genom god hushållning med mark, närhet till kommunikationer och närhet till allmän och kommunal service.

DETALJPLANER

Planförslaget berör detaljplan MA 117 som utgör en ändring av detaljplan MA 47 som fastställdes 1969.

För aktuell fastighet Fårbo 16:5, anger ursprunglig detaljplan att området får användas för handelsändamål (beteckning H) samt samlingslokaler och därmed samhörigt ändamål (beteckning

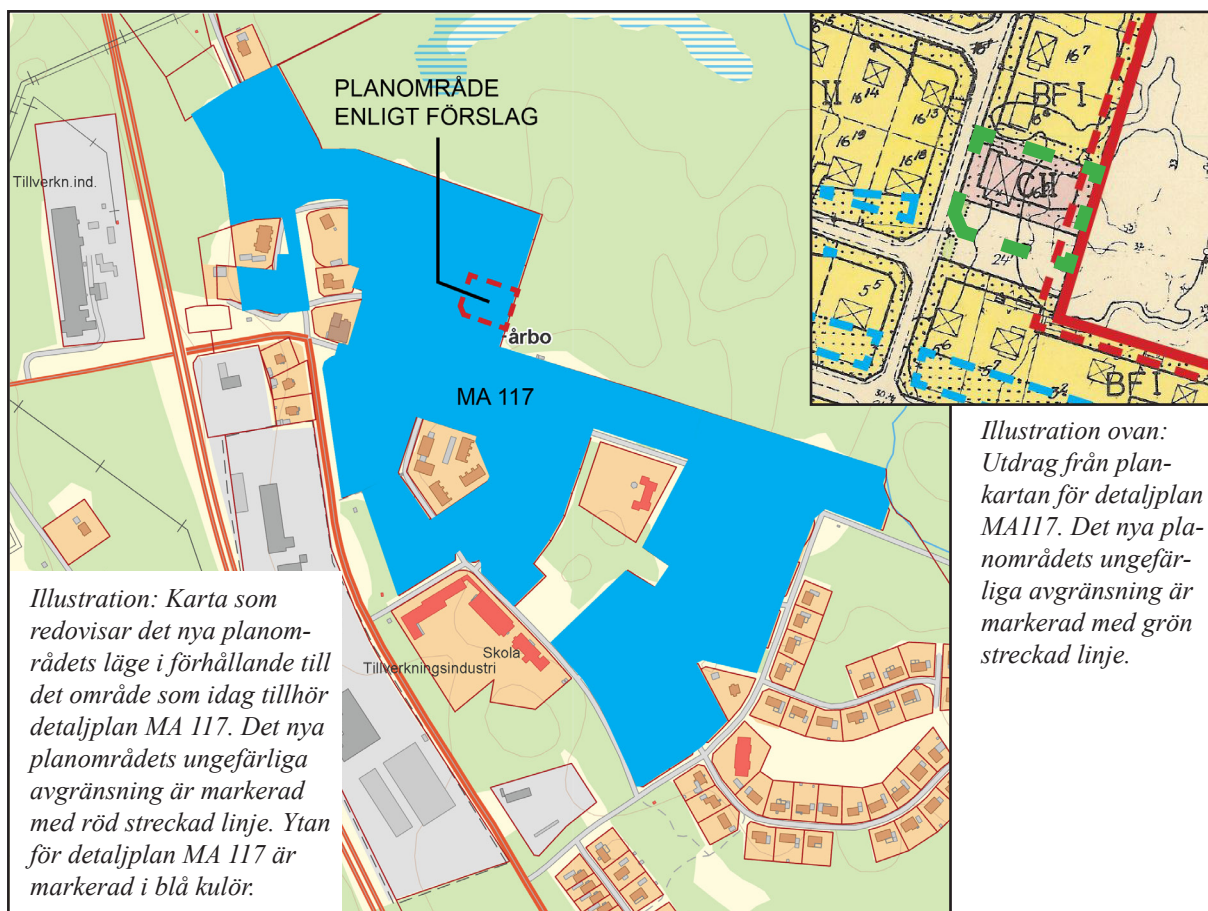
C). För det mindre område, del av Fårbo 24:1, som har sitt läge söder därom, gäller parkering (beteckning P) som enda användningsändamål.

Detaljplan MA 117 fick laga kraft 2020-06-12 och dess genomförandetid är 5 år, vilket innebär att genomförandetiden inte har gått ut. För det aktuella planområdet ersätts tidigare detaljplaner med ny detaljplan enligt detta förslag.

De berörda detaljplanerna redovisas med namn enligt nedan:

MA 117; Ändring av detaljplan MA 47. Laga kraft 2020-06-12.

MA 47; Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Fårbo samhälle Misterhults kommun Kalmar län. Fastställd 1969.



STRANDSKYDD

Planområdet berörs ej av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området. Anmälningsplikt råder enligt kulturminneslagen om en fornlämning påträffas inom planområdet. Om fynd görs av plats eller föremål som omfattas av fornminnesskydd ska arbetet stoppas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen, som har att besluta om och på vilka villkor arbetet får fortgå.

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 och i anslutning till befintlig bebyggelse.

Se *Undersökning om BMP* för ställningstagande och motivering. Delegationsbeslut sker under samrådstiden.

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 funktionsned-

sättning. 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. Genom sitt centrala läge i Fårbo samhälle har planområdet goda förutsättningar till detta med bra kommunikationsmöjligheter genom kollektivtrafik, gång- och cykelvägar.

Ur ett barn- och ungdomsperspektiv antas planens genomförande bidra till en positiv utveckling. Detta genom att förslaget möjliggör för fler bostäder och ett ökat antal invånare i Fårbo, vilket i sin tur kan bidra positivt till bland annat skolverksamhet, samhällsservice och lokala aktiviteter för barn och unga.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

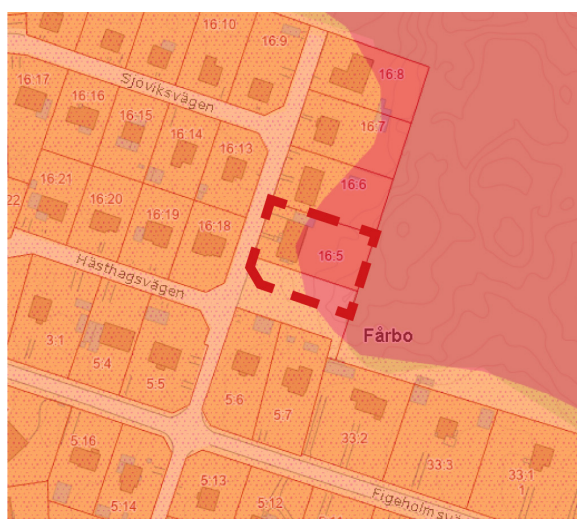
Planområdet är sedan tidigare exploaterat och består i den norra delen av en enskild fastighet med en huvudbyggnad och i den södra delen av grusade parkeringsytor med inslag av träd, buskar och gräs. Den största delen av planområdet utgörs av den enskilda fastigheten som har en area om 1450 kvm och som har karaktär av villatomt med trädgård.

Inventering har gjorts av träden på platsen och dessa har bedömts som ej skyddsvärda. Inga kända naturvärden finns på platsen.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdets terräng sluttar nedåt i riktning mot nordväst och höjdmätningar (i RH2000) varierar mellan +30,2 till +33,2 meter över havet.

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta domineras detaljplaneområdet av berg, urberg eller ospecificerad samt sand, postglacial eller ospecificerad. Jordartskartan har tagits fram med hjälp av flygbildstolkning varför



Kartbild (GIS) över områdets jordarter: Röda fält visar berg, urberg eller ospecificerad. Orangea områden visar sand postglacial eller ospecificerad. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med röd streckad linje.

en viss osäkerhet avseende jordartsbestämningen och ytavgränsningen kan finnas.

Planområdet ligger ej inom någon riskzon för erosion eller skred.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget innebär inga förändringar gällande geotekniska förhållanden.

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 är berörd enligt EU:s vattendirektiv är Fågelöfjärden (SE572205-163500), vilken är recipient för områdets dagvatten. Dess ekologiska status är klassad som *måttlig* och den kemiska statusen är klassad som *uppnår ej god*.

Den sammanvägda ekologiska statusen i Fågelöfjärden har bedömts till måttlig på grund av övergödning. Den sammanvägda kemiska statusen uppnår ej god på grund av förhöjda värden av bromerade difenyletrar (PBDE) och förhöjda värden av kvicksilver (Hg).

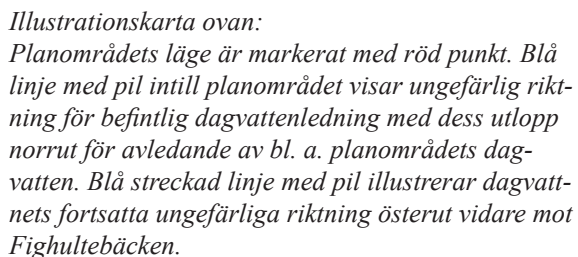
Då planen förhindrar brukande av enskilda eller

Inom planområdet finns ingen berörd grundvattenförekomst. Beläget utanför och väster om planområdet finns en sand-och grusås samt grundvattenförekomst som utgör vattenskyddsområde. Planområdet är beläget utanför vattenskyddsområdets skyddszon om 100 meter.

Vattenskyddsområden

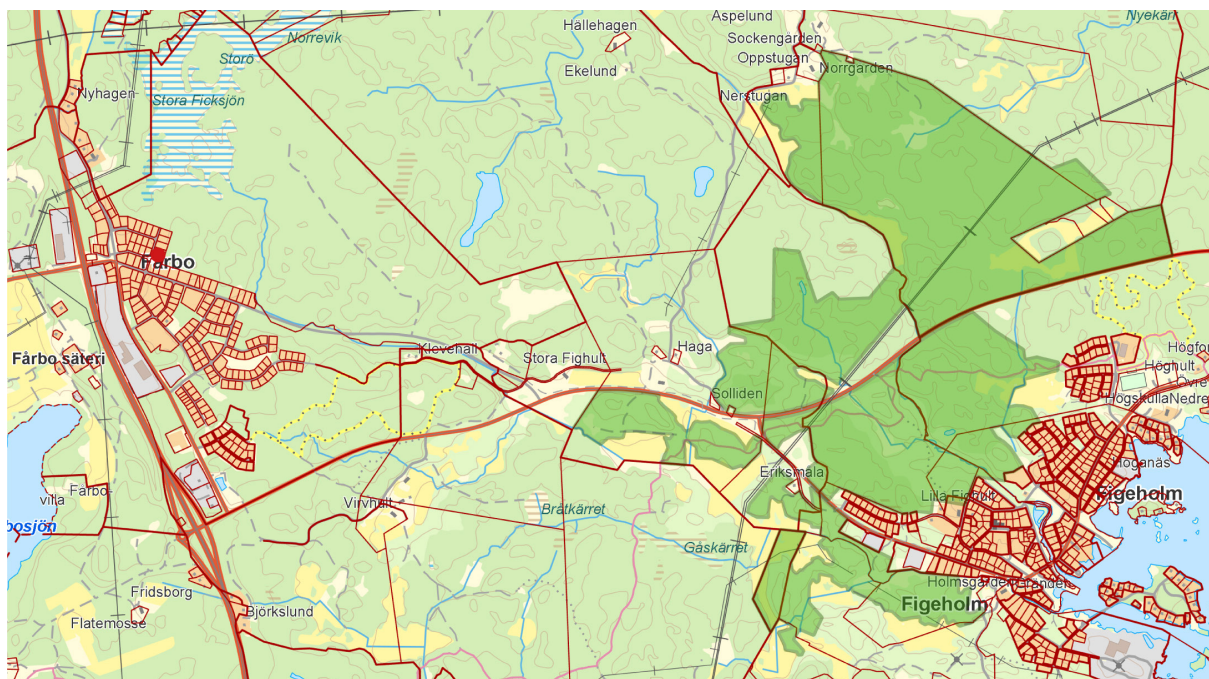
- primär zon
- sekundär zon
- Skyddszon 100 m från vattenskyddsområde

Sida 10



från planområdet. Sammantaget bedöms dagvattenhanteringen i samband med detaljplanens genomförande inte ha någon påverkan på recipienten. Anledningar till detta är att dagvattnet till stor del infiltreras via grönytor inom planområdet samt att eventuellt resterande dagvatten fördröjs och renas i tillräcklig omfattning innan utlopp sker i Fighultebäcken. Rening via det kommunala dagvattennätet sker då resterande dagvatten från planområdet leds via dagvattenledningar i gatan till utlopp på naturyta i ett skogsområde norr om bostadskvarteren. Där sker markinfiltration, fördröjning och rening innan resterande dagvatten når sankmark och därefter Fighultebäcken.

Kommunen gör bedömningen att på grund av den minimala belastning som planförslaget utgör på det kvalitativa dag- och ytvattnet, beaktat eventuella förekomster av exempelvis ämnen såsom fosfor och kväve, kommer tillräcklig rening av dagvattnet att kunna ske inom nämnda naturyta i skogsområdet. Rening av dagvattnet bedöms därmed kunna ske i tillräcklig omfattning innan det går vidare till Fighultebäcken från förslaget planområde. Naturlan vid dagvattenledningens utlopp bedöms även ha tillräcklig kapacitet till att fördröja det reste-



Illustrationskarta ovan:
Områden i mörkare grön kulör visar naturreservat vid Figeholm. Planområdets läge i Fårbo är markerat med
röd punkt. Fighultebäcken sträcker sig i öst-västlig riktning med fortsättning i Sörån vidare ut i Fågelöfjärden.

rande kvantitativa dagvatten som genereras från planområdet.

Markinfiltration och rening är också möjlig i det närmast angränsande skogsområdet direkt öster om planområdet.

Som del av de rådande förutsättningarna gällande exploateringsgrad och dess påverkan på vattenkvalitet och vattenkvantitet, konstateras att planområdet i huvudsak redan är ianspråktaget med bebyggelse samt parkeringsytor. Omgivande kvarter består av befintlig bebyggelse. Planförslaget innebär att ytterligare cirka 630 kvm markyta möjliggörs för användningsändamålen Bostäder samt Centrum. Samma markyta är idag planlagd för parkeringsändamål. Den ökade exploateringsgraden inom planområdet bedöms därigenom som mycket liten i sitt relativa sammanhang. Rådande förutsättningar för exploatering och hantering av dagvatten ses som godtagbara utan påverkan på recipienten.

Förutsättningarna bedöms som liknande med vad som tidigare varit fallet vid antagandet av gällande detaljplan MA 117, som fick laga kraft 2020-06-12 och där genomförandetiden ännu ej har gått ut. För intilliggande bostadskvarter medger den gällande detaljplanen en något ökad exploateringsgrad jämfört med ursprunglig plan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ny bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp vilket innebär att inga enskilda avlopp kommer att anläggas.

Sammantaget anses detaljplanens genomförande inte påverka miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst. Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon påverkan på recipienten.

Dagvatten

Det bästa och enklaste sättet för att omhänderta dagvatten är att fördröja dagvattnet inom fastigheten, genom att låta vattnet tränga ner i marken (infiltreras) på tomtens grönytor eller andra genomsläppliga ytor som exempelvis grus. En tumregel för hur stor yta som behövs för att vattnet ska kunna tas upp av marken är mellan 1-2 gånger den hårdgjorda ytan, till exempel

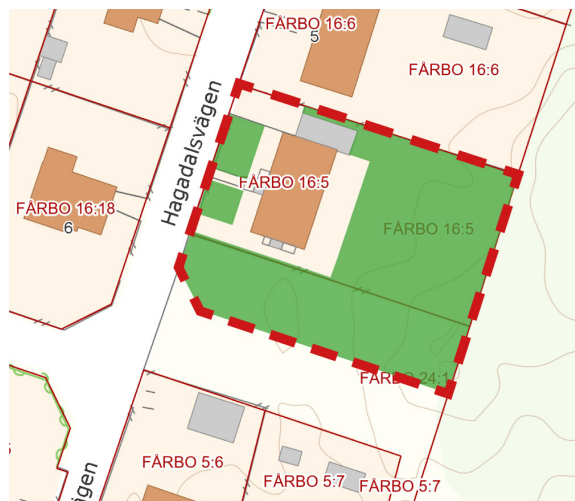
takets yta.

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

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Anslutning/servis till dagvattenledning finns i gata intill planområdet. Resterande dagvatten kommer även efter planens genomförande att ledas till befintliga dagvattenledningar och vidare mot mynning i Fågelöfjärden, Östersjön.

Dagvatten inom tomtmarken föreslås i första hand infiltrera via grönytor men avledning ska också kunna ske mot angränsande skogsområde. Inom tomtmark kan takavvattning ske via stuprör försedda med utkastare. Reglering genom planbestämmelse innebär att minst 30 % av marken inom varje fastighet ska vara genomsläpplig / möjliggöra för infiltration av dagvatten.



Illustrationskarta ovan:

De markerade ytorna i grön kulör visar de markytorna inom planområdet som skulle kunna möjliggöra för infiltration av dagvatten. Illustrationen ska ses som en ungefärlig uppskattning av läge och omfattning för dessa markytorna. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med röd streckad linje.

Planområdet har en area om cirka 2078 kvm och är till största delen ianspråktagen och bebyggd.

Planområdets obebyggda markytor är i huvudsak be vuxna med gräs, buskar och träd, vilket möjliggör viss fördröjning av dagvattnet. Ytterligare förändringar av markytor bör ske genom utformning med genomsläppligt material och grönska. Framtida markutfyllnader kan anpassas så att markinfiltration görs möjlig och kan hanteras lokalt. Inte minst som fördröjning. Vid anläggande av hårdare ytor såsom parkeringsplats bör fördröjning ske så långt det är möjligt. En möjlighet är då att sådana platser anläggs med armerat gräs eller grus.

Höjdsättning av nya tomtor kräver anpassning så att avledning av dagvatten kan ske via självfall. Bebyggelse ska ligga något högre än gatan. Detta så att dagvattnet som inte infiltreras på tomten eller rinner via ledning kan rinna ut på gatan eller till angränsande skogsområde. Höjdsättning sker i samband med byggprojektering och byggnation.

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 ligger inom befintlig villabebyggelse och påverkas av trafikbuller från framförallt Hagadalsvägen som utgör en lokalgata intill planområdet. Söder om planområdet, inom ett avstånd om cirka 100 meter, ligger Figeholmsvägen som har en årsmedeldygnstrafik på 469 fordon. Mellan planområdet och Figeholmsvägen finns i huvudsak bebyggd kvartersmark som verkar avskärmande för buller. För båda dessa vägar gäller en hastighetsbegränsning om 40 km/h.

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

Genom Boverkets beräkningsmetoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* bedöms riktvärdena för buller uppnå <50 dBA vid fasad.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget bedöms inte medföra att högsta rekommenderade gränsvärden gällande buller överskrids. Detta då årsmedeldygnstrafiken utgörs av ett lågt antal fordon och då hastigheten är begränsad till 40 km/h. Inga ytterligare åtgärder genomförs i detaljplanen.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Planområdet utgörs i huvudsak av en fastighet med en befintlig huvudbyggnad som använts som församlingslokal.

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

Radonmätning har gjorts 2009 för fastigheten Fårbo 16:5 som visat på 144 Bq/m³. Vid översiktliga undersökningar inom planområdet klassificeras marken med markradonpotential som normal.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader sker i samband med projektering, ändring 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 mellan 10 och 20 minuter. Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon är god till planområdet. Brandpost finns tillgänglig inom ett avstånd om cirka 100 meter från planområdet, vid korsningen Hagadalsvägen - Figeholmsvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka risk och säkerhet negativt.

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planområdet ligger inom ett befintligt bostadsområde. I norr gränsar kvartersmarken mot en bebyggd bostadsfastighet och i väster mot vägmark. I öster gränsar kvartersmarken mot skog. Inom planområdet på fastigheten Fårbo 16:5 finns idag en befintlig byggnad som inrymmer samlingslokal. Söder om fastigheten på del av fastigheten Fårbo 24:1 består marken av grusade parkeringsytor samt ytor bevuxna med träd och gräs.

Planen möjliggör för en exploatering utifrån fastigheternas förutsättningar och med hänsyn till den omgivande bebyggelsen. I närområdet får byggnader uppföras med en respektive två våningar och med en högsta tillåten nockhöjd om 8,5 meter respektive 10 meter. Där gäller även att de fastigheter som är betecknade med F har en max tillåten byggnadsarea om 30 procent av fastighetens area.

Förslaget möjliggör för en utökning av tomtstorleken för fastigheten Fårbo 16:5. Beroende på typ av exploatering är även framtida avstyckningar möjliga.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för bostäder och centrumändamål. För huvudbyggnad gäller en högsta nockhöjd om 10 meter. För komplementbyggnader gäller en högsta nockhöjd om 6,5 meter. Högsta tillåtna byggnadsarea uppgår till 30 procent av fastighetsarean.

FRIYTOR

Naturmiljö, lek och rekreation

Planområdet ligger intill ett skogsområde med möjligheter till naturupplevelser och friluftsliv. Inom Fårbo finns även tillgång till motionsled med elljus och möjlighet till skidspår.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inom planområdet förekommer endast kvartersmark avsedd för bostäder och centrumändamål.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet angränsar till den norra delen av Hagadalsvägen. Högsta tillåtna hastighet vid planområdet är 40 km/h.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inom planområdet förekommer endast kvartersmark. Planförslaget innebär att in- och utfart till/från kvartersmarken sker mot Hagadalsvägen i väster. Privat parkering ska lösas inom kvartersmark.

Gång- och cykelvägar

Tillgång till gång- och cykelväg finns vid Figeholmsvägen, cirka 100 meter från planområdet. Därifrån är det lätt att ta sig vidare, både till andra delar av Fårbo samhälle samt till Figeholm.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen medför inga förändringar för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns tillgängliga i närheten av planområdet. Den närmaste finns tillgänglig vid Figeholmsvägen, cirka 100 m sydväst om planområdet.

Till busshållplatser vid E22 är avståndet cirka 0,5 km.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområde. Fastigheten Fårbo 16:5 är ansluten till VA-ledningar i angränsande gata.

Kommunen är huvudman för VA-verksamhetsområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten och avlopp inom den egna fastigheten.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde, vilket i detta fall innebär att kommunen idag omhändertar allt dagvatten som uppkommer från fastigheten Fårbo 16:5 och del av Fårbo 24:1. Detta sker via servis samt befintliga brunnar till dagvattenledningar i gatan.

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten bedöms som möjligt. Eventuellt avrinnande dagvatten som inte kan omhändertas lokalt inom planområdet kommer även efter planens genomförande att ledas till befintliga dagvattenledningar.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för dagvatten inom den egna fastigheten.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För kvartersmarken gäller egenskapsbestämelse som anger att minst 30% av marken inom fastigheten ska vara genomsläpplig/möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Planområdet kommer även fortsättningsvis vara anslutet till det kommunala dagvattennätet.

El, tele och opto

Elkabel finns längs med Hagadalsvägen och med anslutning till befintlig byggnad inom planområdet.

Befintlig byggnad är ansluten till luften för tele. Kabel för fiber/opto förekommer inte inom planområdet.

Inga allmänna underjordiska ledningar förekommer inom planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

Det åligger fastighetsägaren av respektive enskild fastighet att ansvara för de markkablar som återfinns inom fastigheten. Fastighetsägaren ska även kontakta ledningsägaren vid ändring av marknivå där ledningarna är placerade så väl idag som vid genomförande enligt planförslaget. Eventuella åtgärder inom den egna fastigheten kan kräva ledningsägarens medgivande. Eventuell ändring eller flytt av anläggning/kabel/ledning som krävs för att möjliggöra exploatering ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Avfall och värme

Oskarshamns kommun är medlem i Kretslopp Sydost.

Befintlig bebyggelse inom planområdet har separat uppvärmning. Anslutning till fjärrvärmenät är inte möjligt inom området.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

Omhändertagande av avfall ska ske enligt renhållningsordning för Kretslopp Sydost.

Närmaste återvinningsstation finns vid Ficksjövägen, cirka 0,5 kilometer från planområdet. Närmaste återvinningscentral ligger vid Allégatan i Figeholm, cirka 4 kilometer från planområdet.

Ur miljösynpunkt är det fördelaktigt om energisnåla uppvärmningsanläggningar och förnyelsebara energikällor används.

PLANFÖRSLAGET I TEXT

Bostäder (B): Planen görs flexibel och tillåter olika bostadsformer såsom exempelvis en- och tvåbostadshus, flerbostadshus, radhus och parhus. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

Centrum (C): Centrum är en samlingsanvändning där en blandning av olika verksamheter möjliggörs. Där ingår bland annat byggnader för föreningslokaler, samlingslokaler, kontor samt lättare former av vård och hälsovård såsom massage, fot- eller hudvård.

I användningen Centrum ingår även detaljhandel som omfattar viss handel med varor och tjänster. Till tjänster räknas exempelvis frisör.

I användningen ingår också komplement till dessa verksamheter såsom parkering, lastområden och personalutrymmen.

Skälet till användningsändamålet Centrum inom kvartersmarken, är att möjliggöra för en liknande användning jämfört med vad som har tillåtits i tidigare detaljplan. Där har handelsändamål samt samlingslokaler och därmed samhörigt ändamål varit tillåtet. Därtill har den befintliga huvudbyggnaden utformats och tidigare använts som samlingslokal för religiösa ändamål.

Inom kvartersmark för bostäder (B) och Centrum (C) gäller följande egenskapsbestämmelser:

Bestämmelse e_1 : För huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader är största tillåten byggnadsarea 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelse e_2 : För komplementbyggnader, t.ex. garage och förråd, får nockhöjden uppgå till högst 6,5 meter.

För huvudbyggnader får nockhöjden uppgå till högst 10,0 meter.

Mark som har prickad markering får inte förses med byggnad.

Bestämmelse d_1 innebär att minsta fastighets-

storlek är 1000 kvm för sådan fastighet som bebyggs med friliggande en- och tvåbostadshus.

Enligt bestämmelse p_1 ska huvudbyggnad placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Vid fastighetsgränsen längst mot norr, närmast den norra planområdesgränsen, gäller dock följande: Att vidbyggd garage- och förrådsdel som utgör del av huvudbyggnad får placeras med ett minsta avstånd om 1 meter från fastighetens gräns. I övrigt gäller att komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Det avstånd om 1 meter som gäller mot den norra fastighetsgränsen för vidbyggda delar av en huvudbyggnad, enligt bestämmelsen p_1 , är en anpassning till den befintliga huvudbyggnadens placering och utformning. Bestämmelsen innebär att placeringen av den nuvarande byggnaden inte blir planstridig.

Enligt bestämmelse p_2 får flerbostadshus, radhus, parhus och kedjehus sammanbyggas i fastighetsgräns inom kvartersmarken, så även tillhörande komplementbyggnader såsom uthus, garage och förråd.

Bestämmelsen gäller inte vid sådan fastighetsgräns som ligger på/vid planområdesgräns.

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

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 ekonomiska åtaganden som föranleds av planen.

Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	oktober 2021
Granskning	januari - februari 2022
Antagandeprövning	april - maj 2022

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

Planområdet utgörs till sin helhet av kvartersmark och är som användningsområde betecknat med B (Bostäder) och C (Centrum). Inga allmänna platser förekommer inom planområdet. Respektive fastighetsägare är huvudman inom användningsområdet med eget ansvar för anläggande, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten. För närvarande är Oskarshamns kommun fastighetsägare och huvudman till den del av kvartersmarken inom planområdet som tillhör del av fastigheten Fårbo 24:1. Denna del avses regleras genom markköp till privat ägo och tillhöra den övriga marken inom planområdet. Inom hela kvartersmarken avses eventuell byggnation ske i enskild regi.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och Oskarshamns kommun som innebär att ägaren till fastigheten Fårbo 16:5 står för alla kostnader i samband med upprättandet av denna detaljplan. Därmed ska ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning.

Avtal om plangenomförande upprättas vid eventuell försäljning av den mark inom planområdet som tillhör del av fastigheten Fårbo 24:1 och som idag ägs av Oskarshamns kommun.

Något exploateringsavtal avses inte tecknas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

Detaljplanen ger förutsättningar för att genom fastighetsreglering, inom kvartersmark, utöka den befintliga fastigheten Fårbo 16:5. Fastigheten har innan utökning en areal om cirka 1448 kvm. Fastighetsägaren initierar och bekostar erforderlig förrättning.

Ingen fastighetsplan finns inom planområdet.

Ingen gemensamhetsanläggning avses bildas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas.

Markägoförhållanden inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastigheter:

- Fastigheten Fårbo 16:5, vilken är i enskild ägo.
- Del av fastigheten Fårbo 24:1, vilken är i kommunal ägo.

Fastighetskonsekvenser

Den befintliga fastigheten Fårbo 16:5 avses utökas till sin storlek, med ytterligare cirka 630 kvm, till att omfatta all kvartersmark i detaljpla-

nen. Kvartersmarken inom planområdet utgör totalt cirka 2078 kvm. På enskilt initiativ kan även framtida avstyckningar komma att ske inom planområdet. Avstyckning är möjlig inom hela kvartersmarken.

All exploatering samt framtida förrättningar inom planområdet initieras och bekostas av fastighetsägaren av fastigheten Fårbo 16:5.

Ledningsrätt

Ingen ledningsrätt är aktuell inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom VA-verksamhetsområde för Oskarshamns kommun. Den befintliga fastigheten Fårbo 16:5 som ligger inom det kommande planområdet är ansluten till vatten- och avloppsnätet. Eventuella framtida nybildade fastigheter som inte redan är anslutna, ska anslutas till Oskarshamns kommuns vatten- och avloppsnät.

Kommunen ansvarar för anläggning och skötsel av VA-nätet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde, vilket i detta fall innebär att kommunen idag omhändertar det dagvatten som inte omhändertagits lokalt inom planområdet. Planområdet kommer även fortsättningsvis vara anslutet till det kommunala dagvattennätet. Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för dagvatten inom den egna fastigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning då plankostnadsavtal har tecknats.

Planekonomi

Plankostnad finansieras via plankostnadsavtal, vilket innebär att den enskilde fastighetsägaren står för alla kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

Kommunen har inga kostnader i samband med planens genomförande. Intäkter för kommunen kan bli aktuellt i samband med en eventuell försäljning av kommunal mark. Markens pris fastställs i samband med förrättning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan, antagen 2003. Av översiktsplanen framgår att Oskarshamns kommun ska verka för att anvisa nya områden för bostäder och verksamheter med hög attraktion och god miljö. Det betonas att fördelar kan uppnås genom att tillåta ny bebyggelse i anslutning till befintliga husgrupper då detta ger bättre hushållning med mark och vatten, närhet till allmän och kommunal service samt bra kommunikationer.

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av en fastighet i de centrala delarna av Fårbo där marken redan är ianspråktagen. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kommunikationer, vilket innebär att dessa kan nyttjas. Området ligger också nära natur, förskola och grundskola. Planen är flexibel och möjliggör för olika typer av användning såsom bostäder och centrumändamål.

Detaljplanen innebär att en fastighetsreglering är möjlig inom planområdet som främst avser att utöka fastigheten Fårbo 16:5. Utökning kan ske genom att en del av den mark som tillhör fastigheten Fårbo 24:1 och som ägs av kommunen, försäljs och regleras till fastigheten Fårbo 16:5. Detaljplanen möjliggör även för framtida avstyckningar beroende på typ av exploatering.

I samband med planens genomförande ska all exploatering samt förrättningar initieras och bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Fårbo 16:5. Kommunen bekostar inte någon av de åtgärder som behövs för planens genomförande.

Delar av kvartermarken inom planområdet är ursprungligen planlagd som allmän parkering med koppling till samlingslokalen vid fastigheten Fårbo 16:5. Utanför och direkt söder om planområdet kvarstår en del av den mark som är avsedd som allmän parkering. Privat parkering ska lösas inom kvartermark.

Planförslaget berör detaljplan MA 117 som fick

laga kraft 2020-06-12 och som har en genomförandetid om 5 år. Den berörda detaljplanen kommer att upphävas för den aktuella del som tillhör den nya detaljplanen. Eftersom detta sker före genomförandetidens utgång (för MA 117), har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren, enligt 14 kap. 9§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Riktlinjer för trafikbuller bedöms inte överskridas invid planområdet.

Fastigheten Fårbo 16:5 har idag en areal om cirka 1448 kvm med en bebyggd yta om knappt 20 %. I likhet med vad som gäller för den omgivande bebyggelsen tillåter även denna detaljplan att max 30 % av fastigheten får bebyggas. Detta innebär att den största tillåtna byggnadsarean för fastigheten i dess nuvarande storlek blir cirka 434 kvm. I det fall att fastigheten skulle utökas till 2078 kvm, så blir den största tillåtna byggnadsarean cirka 623 kvm.

Enligt uppgift från E.ON kan ett ökat effektbehov innebära behov av ombyggnad av elnätet. Nuvarande byggnad inom planområdet är redan idag ansluten till elnätet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka några naturvärden inom planområdet. Inga kända naturvärden finns på platsen.

Detaljplanen kan innebära exploatering med ny bebyggelse som ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Inom planområdet ansvarar respektive fastighetsägare för eventuella ledningar och anslutningar till VA-nätet.

Då byggytan begränsas till max 30 % per fastighet i planområdet kommer det finnas möjlighet till markytor för infiltration av dagvatten från bland annat tak- och dränvatten. Resterande dagvatten kommer att ledas till befintliga dagvattenledningar likt tidigare.

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.

Eftersom en stor del av planområdet sedan tidigare är bebyggt och då tillräcklig rening av dagvattnet bedöms kunna ske inom en naturyta i ett närbeläget skogsområde, bedöms inte den exploatering som tillåts i planområdet innebära någon negativ påverkan på recipienten.

Sammanfattningsvis anses inte planens genomförande påverka miljökvalitetsnormen för vatten negativt.

