

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Älvehult 1:195 och del av Älvehult 1:2 Påskallavik, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret i februari 2018, reviderad oktober 2018



Dnr SBN 2018/000001

Uppdragsbeslut	2018-02-07
Samrådsbeslut	2018-04-10
Granskningsbeslut	2018-08-27
Antagande	2018-12-14
Laga kraft	2019-01-10

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Lisa Hjelm	Planarkitekt
Katarina Skoglycka	Planarkitekt
Regina Laine	Planchef
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Frida Stenmark	Bygghandläggare
Mikael Strömberg	Bygglovsarkitekt
Marie Lindström	Miljö- och hälsoskyddsinspektör

INNEHÅLL

INLEDNING	5
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplaneprocessen - standardplanförfarande	5
SYFTE OCH OMFATTNING	7
Planens syfte	7
Läge och areal	7
Markägoförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktliga planer	8
Detaljplaner	8
Strandskydd	8
Riksintressen	8
Fornlämningar	8
Behovsbedömning av miljöpåverkan	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Kulturhistoria	9
Natur	9
Miljöförhållanden	10
Risk och säkerhet	11
Bebyggelseområden	12
Friytor	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	13
Sociala frågor	13
Tillgänglighet	13
Barnperspektivet	13
Planförslaget i text	14
GENOMFÖRANDE	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	15
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	16
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17

INLEDNING

I gällande detaljplan (DA39) från år 1970 är detaljplanområdet planlagt för handelsändamål och berörd fastighet har tidigare använts som bank. En ny detaljplan upprättas med syftet att möjliggöra för bostad samt handel inom fastighet Älvehult 1:195.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Barnchecklista
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bilaga 1: Riksintressebeskrivning Em-Vånevik
- Bilaga 2: Övergripande bebyggelse-historisk utredning för Påskallavik och Vånevik

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. 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.

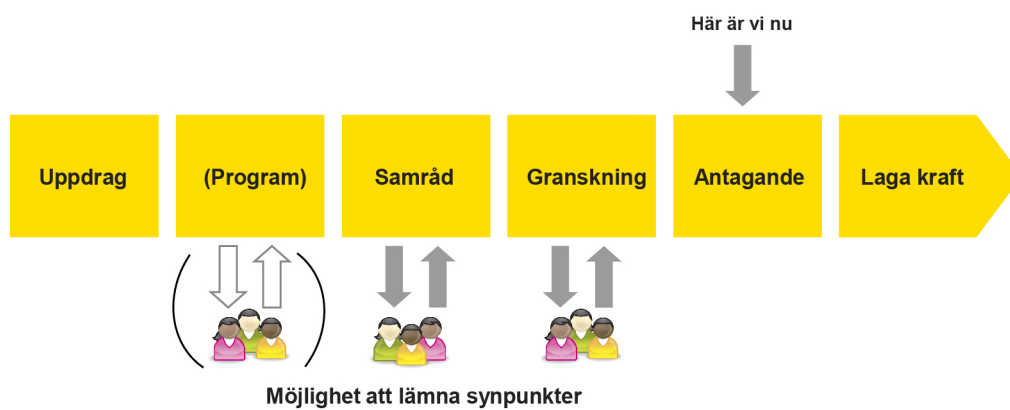
Granskning

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 vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



PLANENGO OXYETE

Detaljinplanens syftar till att möjliggöra för bostad

Planområdet är beläget i centrala delen av

Planområdet består av fastighet Älvehult 1:105



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

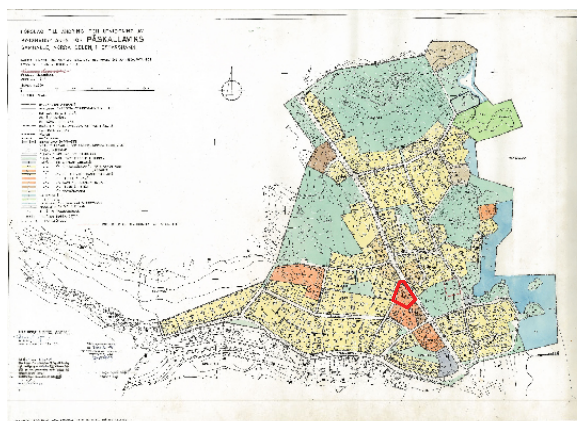
ÖVERSIKTLIGA PLANER

I den gällande översiktsplanen (antagen 2003-03-10) pekar kommunen ut området som del av område för bostadsutveckling i Påskallavik.

DETALJPLANER

Planområdet berör delar av gällande plan:

- Förslag till ändring och utveckling av byggnadsplanen för Påskallavik samhälle, Norra delen, i Oskarshamn (DA39). Laga kraft 1974-04-03



Detaljplan DA39, berörd del av planområdet markerat med rött.

STRANDSKYDD

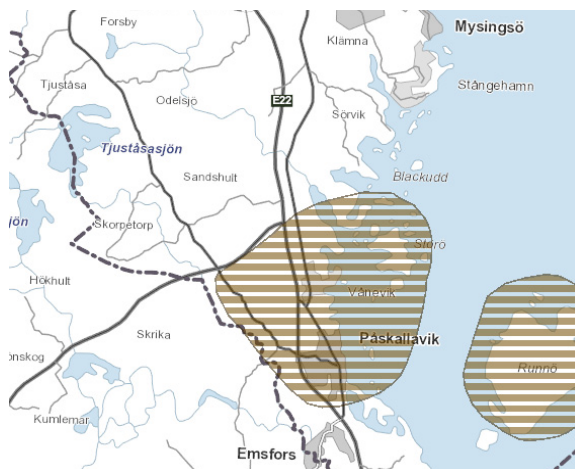
När en detaljplan ersätts med en ny detaljplan återinträder strandskyddet (Miljöbalken 7 kap. 18 g §). I Påskallaviks samhälle gäller 100 meters strandskydd. Aktuellt planområde ligger mer än 100 meter från strandlinjen vilket innebär att området inte omfattas av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljö. Med beskrivningen industri- och kommunikationsmiljö där sambanden mellan stenbrytning, förädling, utskeppning och boenden tillsammans skildrar stenindustrins utveckling under 1800- och 1900-tal.

Riksintresset för kulturmiljö avser ett större område som omfattas av riksintresse för kulturmiljö enligt Miljöbalkens 3 kap. Läs även vidare under rubriken *Kulturmiljö*. Området för riksint-

tresset sträcker sig från Em i söder till Vånevik i norr. Karaktäristiskt för området är framförallt varvs- och hamnverksamhet med centrum för stenbrytning. I Påskallavik har hamnen och utskeppningen styrt bebyggelsens utformning. Platsen är känd som byggplats för skepp under 1700-talet.



Riksintresse för kulturmiljö.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

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.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har upprättats i samband med val av planförfarande. Denna visar att någon betydande miljöpåverkan inte kan antas medföra planens genomförande. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Se behovsbedömningen för ställningstagande och motivering.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

KULTURHISTORIA

Påskallavik är av riksintresse för kulturmiljövärd enligt Miljöbalken 3 kap.

Vissa utpekade områden i Sverige har enligt miljöbalken särskilda hushållningsbestämmelser. I Oskarshamn gäller dessa bestämmelser för hela kustområdet, utom centralorten, samt Emåns vattenområde. Dessa är i sin helhet av riksintresse, och exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får inte påtagligt skada områdenas natur- och kulturvärden.

Planområdet ligger inom ett större område med riksintresse för kulturmiljö som sträcker sig från Em i söder till Vånevik i norr. I skriften *Riksintressebeskrivning Em-Vånevik*, Länsstyrelsen Kalmar Län (Bilaga 1) beskrivs att det än idag kan upplevas hur hamnen och utskeppningen styrt bebyggelsens utformning i Påskallavik.

Påskallavik är känd som byggplats för skepp under 1700-talet. Vid 1900-talets början tog andra verksamheter över, bland annat fungerade Påskallavik som utskeppningsort för sten från Vånevik. I Påskallavik kan man än idag se det stora sädesmagasinet i hamnen och längre upp gästgiveriet, skeppshandeln och herrgården. Gästgiveriet och skeppshandeln finns kvar i ursprungliga funktioner (se bilaga 1 sid 2).

Utryck för riksintresset: Varv och utskeppningshamn vid Påskallavik med gästgiveri, hamnmagasin och skeppshandel (se bilaga 1 sid 3).

I utredningen *Övergripande bebyggelsehistorisk utredning för Påskallavik och Vånevik*, framtagen av Kalmar läns museum, redovisas planområdet som del av ett kultur-

historiskt karaktärsområde (se bilaga 2 sid 14).

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Renovering ska ske med hänsyn till platsens kulturhistoriska förutsättningar. Säkerställs genom planbestämmelsen k₁ - Varsamhet ska ske vid om- och tillbyggnad med hänsyn till byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, material samt färgsättning.

NATUR

Mark och vegetation



Vegetation inom planområdet, främst öppna gräsytor samt enstaka större lövträd.

Planområdet består av öppna gräsytor med enstaka lövträd. Inom området finns även en anlagd yta med markbeläggningen grus/sand samt mindre partier med stenbeläggning.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Övervägande del av planområdet ligger mellan 9 till 10 meter över havet. I planområdets sydöstra hörn sluttar marken ner mot en höjd på 7 meter över havet.

Planområdet ligger ej inom riskzon för översvämning eller erosion.

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskarta domineras detaljplaneom-

rådet 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

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Det finns tre aktuella förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst och en för omgivningsbuller. En detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm 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.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.

Vattenförekomst

Enligt vattenmyndighetens statusklassning har vattenförekomsten Påskallavikområdet idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Åtgärdsinsatser sker genom Oskarshamns kommuns arbete med VA-planering. VA-planeringen sker i fyra steg; framtagande av VA-översikt, VA-policy, VA-plan samt implementering i den kommunala budgeten översiktsplaneringen.

I kommunens VA-policy står det att dagvat-tenlösningar ska bidra till att miljökvalitetsnormerna 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 bästa och enklaste sättet för att omhänderta dagvattnet 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.

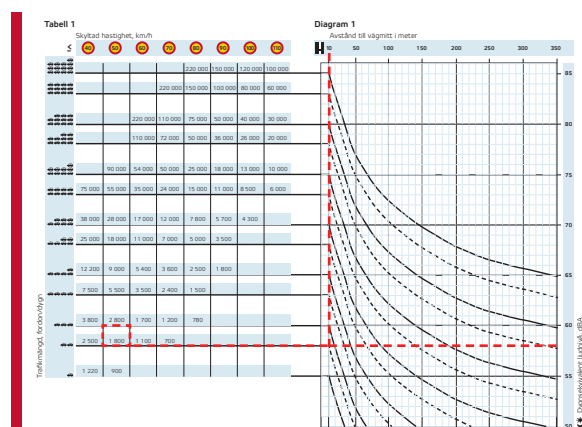
Hårdgjorda ytor bör utföras i genomsläppliga material såsom grus eller plattor med genomsläppliga skarvar. Mark som idag inte är hårdgjord bör fortsättningsvis också vara det för att dagvattenmängden som måste ledas bort inte skall öka.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som påverkar ytvattenförekomsten i Påskallavikområdet. Dagvattenhanteringen sker i första hand genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten säkerställs genom att en planbestämmelse införs i plankartan om att minst 30 % av bostadfastighetens area ska möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Omgivningsbuller



58 dBA ekvivalent ljudnivå med hänsyn till hastighet, antal fordon samt avstånd till vägmitt.

Planområdet påverkas av trafikbuller från framförallt Kustvägen som har en skyltad hastighet på 50 km/h. Från trafikverkets hemsida går det

utläsa hur Kustvägen har en årsmedeldygnstrafik (2011-01-01) på cirka 1770 fordon. Genom Boverkets metoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* går det att översiktligt beräkna vägtrafikbuller. Genom dessa metoder beräknas den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik vara 58 dBA.

Det är viktigt att man ur god boendemiljösynpunkt planerar bostäderna 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 35m² 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 och i möjlig mån eftersträvas genomgående lägenheter med tillgång till ljuddämpad sida.

Enligt bullerberäkningar utefter de nya riktvärdena från 1 juli 2017 så klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Från trafikverkets hemsida går det utläsa hur Kustvägen har en årsmedeldygnstrafik (2011-01-01) på cirka 1770 fordon. År 1991 var årsmedeldygnstrafiken cirka 1590 fordon och år 1999 cirka 1670 fordon. Historiskt sett har det skett en ökad trafikmängd längst Kustvägen, ökningen är 11 procent från år 1991 till år 2011. Med samma utveckling beräknas årsmedeldygnstrafiken år 2031 vara 1965 fordon.

Genom Boverkets metoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* går det att översiktligt beräkna vägtrafikbuller. Genom dessa metoder beräknas den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik vara 58 dBA år 2031. Ökar trafikmängden till 3000 fordon beräknas den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik vara 60 dBA, vilket klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt de nya riktvärdena från 1 juli 2017. Först vid 4000 fordon beräknas den ekvivalenta ljudnivån över-

stiga 60 dBA. Vid 4000 fordon har årsmedeldygnstrafik ökat med 126 procent från uppmätt årsmedeldygnstrafik år 2011.

Exempel på bullerdämpande åtgärder:

- Trafikreglering.
- Avskärmning.
- Bullerdämpande beläggning, fönster- och fasadisolering.
- Utformning av byggnad, exempelvis sovrum bort från bullerkällan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget bedöms inte medföra att högsta rekommenderade gränsvärden gällande buller överskrids.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Radon

Planområdet ligger inom område med förhöjd markradonpotential.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Uppförande av byggnader ska ske enligt Boverkets byggregler.

RISK OCH SÄKERHET

Planområdet ligger kustnära men löper inte risk för att drabbas av förhöjda vattenstånd. Planområdets lägsta del ligger cirka 7 meter över havsnivån. Det föreligger ingen risk för skred.

Påskallavik ligger inom ett område där insattiden för räddningstjänsten beräknas till mellan tio och tjugominuter. E22 är rekommenderad väg för farligt gods och ligger cirka 900 meter

från planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN



Tidigare bankbyggnad som ligger inom planområdet, på fastighet Älvehult 1:195.

På fastigheten ligger en tidigare bankbyggnad som byggdes år 1963. År 1978 skedde en tillbyggnad.

Bostäder

Planförslaget möjliggör för bostadsändamål.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för bebyggelse i en våning med en högsta nockhöjd på 7 meter. Högsta exploatering är 35 procent av fastigheten.

Arbetsplatser

Planförslaget möjliggör handel (H) som är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden som är avsedda för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå och restaurang.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planbestämmelsen handel möjliggör för framtida verksamheter på platsen.

Service

Inom Påskallaviks rektorsområde finns förskola och grundskola 1-6. I grundskolan ingår förskoleklass och fritidshem.

Omsorg för äldre och personer med funktions-

nedsättning finns i Påskallaviks centrala delar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Byggnadskultur och gestaltning

Bostadsbebyggelsen i Påskallavik domineras av traditionell villabebyggelse i en till två våningar. I den fördjupade översiktsplanen pekas området ut som utvecklingsområde för bostäder.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

FRIYTOR

Lek och rekreation

350 till 400 meter söder om planområdet finns två lekplatser. Den ena vid Övre Lotsgatan och den andra vid Ekbackevägen.

Cirka 1 kilometer söder om planområdet ligger Påskallaviks motionsslinga.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen påverkar ej lek och rekreation.

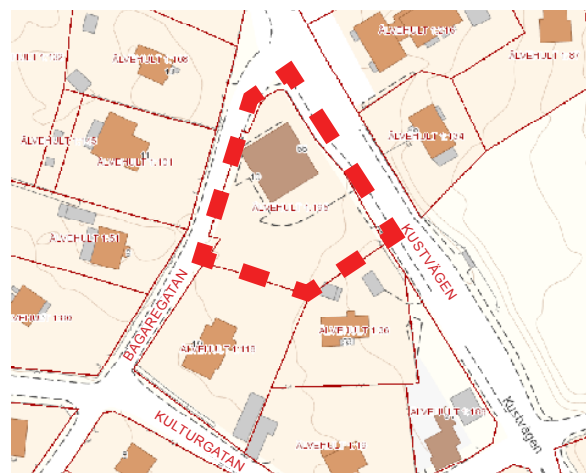
GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet angränsar i väst till Bagaregatan samt till Kustvägen i öst.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.



Planområdet angränsar till Bagaregatan samt Kustvägen.



Del av planområdet, gång- och cykelväg samt busshållplats.

Gång- och cykelvägar

Längst Kustvägens västra sida finns en gång- och cykelväg utmed gatan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Del av planområdet, längst med Kustvägen planläggs för gata. Gata är en generell användningsbestämmelse som också innefattar gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns en busshållplats med linjetrafik mot både Oskarshamn och Kalmar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Kollektivtrafikens linjesträckning påverkas inte av planförslaget.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvattenhanteringen sker i första hand genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), läs mer under rubriken *Miljöförhållanden*.

I södra delen av fastigheten Älvehult 1:195 finns en dagvattenledning, 200 mm.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten säkerställs genom att en planbestämmelse införs i plankartan om att minst 30 % av bostadfastig-

hetens area ska möjliggöra för infiltration av dagvatten.

En dagvattenledningen avses skyddas genom planbestämmelsen u -område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

EI

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Avfall och värme

KSRR svarar för sophanteringen i området.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Program för personer med funktionsnedsättning utifrån FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, som antogs av kommunfullmäktige 2015-09-30. I Agenda 50 finns verktygen för genomförande. 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 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.

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 ligger centralt i Påskallavik med närhet till bland annat Påskallaviks skola.

PLANFÖRSLAGET I TEXT

Detaljplanens syftar till att möjliggöra för bostad samt handel i Påskallaviks centrala delar.

Största byggnadsarean är 35 % av fastighetsarean.

Minst 30 % av fastighetens area ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

Planen begränsar byggnads nockhöjd till 7 meter.

Placering av byggnader regleras genom bestämmelse om prickmark - marken får inte förses med byggnad. Samt genom planbestämmelsen p_1 - huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader får inte placeras närmare än 2 meter från fastighetsgräns.

Renovering ska ske med hänsyn till platsens kulturhistoriska förutsättningar. Säkerställs genom planbestämmelsen k_1 - Varsamhet ska ske vid om- och tillbyggnad med hänsyn till byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, material samt färgsättning.

Bostäder (B) är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Det finns speciallagstiftning som anger förutsättningarna för både ägande och för uthyrning av bostäder.

Handel (H) är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden som är avsedda för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detalj-

handel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå och restaurang.

Gata (GATA) 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. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. I de flesta fallen är det kommunen som är huvudman för gator.

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.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap. 2 § ska detaljplanens genomförande grunda sig på planbeskrivningen till plankartan. Kapitlet om genomförande är i likhet med övriga delar av planbeskrivningen inte juridiskt bindande utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	april/maj 2018
Granskning	september/ okt. 2018
Antagandeprövning	december 2018

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 uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för de allmänna platser inom planområdet som är betecknade med GATA (gata). Kommunen har därmed ansvar för dessa områdens anläggande,

drift och skötsel.

Byggande inom kvartersmark betecknat med B (bostäder) och H (detaljhandel) avses ske i enskild regi.

Avtal

Detaljplan berör främst fastigheten Älvehult 1:195 som är i enskild ägo. Oskarshamns kommun har ingått ett plankostnadsavtal med berörd fastighetsägare.

Kommunen avser att ingå avtal om ledningsrätt med ägaren av Älvehult 1:195.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

Ledningsrätt

Ledningsrätt avses bildas för den befintliga dagvattenledningen inom området som betecknas med u i detaljplanen. Ledningsrätten bildas till förmån för Oskarshamns kommun.

Kommunen initierar lantmåteriförrättning för bildande av ledningsrätt och bekostar denna.

Ersättning kan bli aktuellt vid ledningsrättsförrättning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas.

Markägoförhållanden inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastigheter:

- Älvehult 1:195 som är i privat ägo
- Älvehult 1:2 som ägs av Oskarshamns kommun

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Bebyggelse inom fastigheten Älvehult 1:195 är belägen inom VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun. Vilket innebär att fastigheten är ansluten till Oskarshamn kommuns vatten- och avloppsnät.

E:ON

Planområdet är anslutet till befintligt elnät som ägs av E.ON.

E.ON har en lågspänningskabel i mark i norra delen av området samt servisledningar i västra, mellersta och södra delen av området. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Skanova

Skanova har kabelanläggningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med byggnation inom området.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda tele kablar förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Parkeringsanläggning

Parkering förutsätts ske inom kvartersmarken i detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen berör fastigheten Älvehult 1:195 som är i privat ägo. Ägaren till fastigheten står för kostnader i samband med planläggning och upprättande av detaljplanen. Detta är fastställt i planavtal.

Ersättning kan bli aktuellt vid ledningsrättsför rättning.

I övrigt förorsakar detaljplanen inga övriga utgifter eller inkomster för Oskarshamns kommun.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsgivning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

I den gällande översiktsplanen (antagen 2003-03-10) pekar kommunen ut området som del av område för bostadsutveckling i Påskallavik. Detaljplanens syftar till att möjliggöra för bostad samt handel inom fastighet Älvehult 1:195.

Detaljplanen ger möjlighet för fler att bosätta sig i Påskallavik vilket är positivt för samhället då det ger ett större underlag för skola, bibliotek, butiker, föreningsliv, kollektivtrafik med mera.

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljö. Riksintresset för kulturmiljö avser ett större område som omfattas av riksintresse för kulturmiljö enligt Miljöbalkens 3 kap. Området för riksintresset sträcker sig från Em i söder till Vånevik i norr. Karaktäristiskt för området är framförallt varvs- och hamnverksamhet med centrum för stenbrytning. I Påskallavik har hamnen och utskeppningen styrt bebyggelsens utformning. Platsen är känd som byggplats för skepp under 1700-talet.

Aktuellt planområde bedöms vara lämpligt för bostäder då området ligger centralt i Påskallavik. Inom planområdet finns ingen risk för översvämning eller skred.

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten säkerställs genom att en planbestämmelse införs i plankartan om att minst 30 % av bostadfastighetens area ska möjliggöra för infiltration av dagvatten.

