

**Detaljplan för del av Kristineberg 1:3 m.fl. fastigheter
"Amerika"
Oskarshamns kommun**

A 4966
Antagen KF 2003-08-18
Laga kraft 2006-02-09

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar plankarta med bestämmelser, denna beskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att fastlägga nuvarande och reglera framtida mark- och vattenanvändning inom planområdet.

LÄGE och AREAL

Planområdet är beläget i nordöstra Mysingsöområdet, ca 4 km sydost Oskarshamns centrum. Området kallas "Amerika".

Planen omfattar en sammanlagd mark- och vattenareal av ca 2,0 ha.

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN Arrende

Kristineberg 1:1 ägs av Oskarshamns kommun. Övrig mark inom området är i privat ägo.
Del av Kristineberg 1:1 utarrenderas av Oskarshamns kommun som mark för ett fritidshus. Likaså utarrenderas mark på den privata fastigheten Kristineberg 1:3 för tre fritidshus.

GÄLLANDE PLANER Översiktsplan

En översyn och omarbetning av Oskarshamns kommuns översiktsplan pågår för närvarande. I förslaget till ny översiktsplan berörs ej området för denna detaljplan.

Detaljplaner

Området är tidigare ej detaljplanelagt, men utgör del av *samlad bebyggelse* enligt byggnadsnämndens beslut 1987-05-13, reviderat 2000-11-22.

FÖRORDNANDEN

För detaljplaneområdet gäller strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13-18 §§ samt skydd för landskapsbild. Skydden avses upphävas inom kvartersmark och vattenområden i samband med antagandet av denna detaljplan.

MILJÖKONSEKVENSER

Kommunen har bedömt att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser (PBL 5:18), vilket innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att upprättas.

MARK OCH VEGETATION

Huvudsaklig vegetation inom området består av äldre tallbestånd.

Berg i dagenytor förekommer rikligt, speciellt på näset mot Lövholmen. Befintliga tomter består mestadels av utfylld mark.

RADON

Stadsbyggnadskontoret har gjort en översiktlig mätning med gammamätare inom området. Några förhöjda värden av gammastrålning har inte uppmätts, varför risk för markradon torde vara liten.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

MARKANVÄNDNING befintlig och

Området är tidigare ej detaljplanlagt. Under åren har två tomter bildats i området, och dessa har bebyggts med hus för permanentboende. Kristineberg 1:19 bildades 1951 genom sammanläggning av två fastigheter. Man kan idag konstatera att kommunens åtkomst till egen mark på Ålgårdsskär är helt avskuren från landsidan på grund av fastighetens sträckning rakt över halvön. På den privata fastigheten Kristineberg 1:3 finns tre fritidshus belägna på näset ut mot Lövholmen. Marken arrenderas av fritidshusägarna.

Stadsbyggnadskontoret har tidigare meddelat markägarna olämpligheten i att planlägga och tillskapa byggrätt för de två östligaste stugorna på Kristineberg 1:3. Dessa har en sockelhöjd som med ca en halv meter understiger den i Oskarshamns kommuns översiktsplan rekommenderade miniminivån på 2 meter, i förhållande till havsytans normalvattenstånd.

föreslagen

Föreslagen markanvändning i planområdet är mark för bostadsändamål. I detta begrepp innefattas även fritidshusen. För att bevara karaktären av fritidshusbebyggelse begränsas byggrätten och den nuvarande tillfartslösningen bibehålles.

Då fritidshusen på näset ligger lågt, se ovan, föreslås följande: Om husen rivs eller förstörs genom olyckshändelse skall den nya byggnaden placeras inom den nya byggrätten enligt detaljplanen.

Det skall också beaktas att ny byggnad inom byggrättsområdet skall grundläggas på en lägsta nivå av + 2,0 meter. (*Se plan-bestämmelserna under rubriken byggnadsteknik, b₁*).

För stranden i den nordvästra och södra delen av planområdet föreslås, i enlighet med tidigare planläggning i kringliggande område, vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.

Vissa partier föreslås utgöra naturområden.
Servitut skall bildas för att trygga fastighetsägaren på
Lövholmen väg över Kristineberg 1:3.

SERVICE

Dagis- och fritidsverksamhet, skola årskurs 1-9 samt
dagligvaruhandel finns i Kristinebergsområdet ca 2,5 km
väster om området.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Det kan konstateras att man under åren i hög grad
exploaterat näset ut mot Ålgårdsskär.

I norr, på kommunens "arrendetomt" finns ett en och en
halvplanshus. Huset planeras att rivas och ett nytt
uppföras.

På Kristineberg 1:19 finns fem byggnader, varav
garagebyggnaderna ligger väster om tillfartsvägen. Själva
huvudbyggnaden är i ett plan. Det hus som tidigare stod
på den platsen har flyttats till den sydvästra delen av
tomten. I detaljplanen föreslås framgent endast uthusrätt
på denna del av tomten.

På Kristineberg 1:18 finns ett en och en halvplanshus väl
anpassat till befintlig topografi. På den södra sidan av
tillfartsvägen finns tillhörande garage.

Alla tre fritidshusen på Kristineberg 1:3 är av enklare
standard och byggda i ett plan.

GATOR OCH TRAFIK

Gata/väg inom området avses bibehålla nuvarande
standard.

Trafikflödet inom området är lågt.

PARKERING, ANGÖRING

För de två östligaste arrendetomterna inom Kristineberg
1:3 samt Lövholmen skall parkering finnas enligt i
detaljplanen markerad plats. Drift och skötsel sker i
enskild regi.

För utfartsväg från halvön ut på Amerikavägen finns
sedan 1998 en gemensamhetsanläggning bildad,
Kristineberg ga:4. Deltagande fastigheter är Florida 6,
16, 18, 19, 20, 21, Kristineberg 1:18, 1:19 och 1:20 samt
arrendetomterna på Kristineberg 1:3 och 1:1.

Idag sker angöring till de två östligaste arrendetomterna
på Kristineberg 1:3 samt Lövholmen via en gångstig, se
detaljplan. Vid framtida ny byggnation måste stigen
flyttas, se detaljplan.

För att säkerställa allmänhetens åtkomst till halvön
Ålgårdsskär från landsidan föreslås nuvarande
tillfartsväg tillgänglig för allmän gångtrafik. Området
betecknas med X i detaljplanen.

VATTEN OCH AVLOPP

Detaljplaneområdet ligger utanför VA-verksamhets-
området för Oskarshamns kommun. Kristineberg 1:18

gränisar till VA-verksamhetsområdet och är ansluten till kommunens VA-nät. Kristineberg 1:19 har enskilt avlopp och kommunalt vatten. Arrendetomten på Kristineberg 1:1 har kommunal sommarvattenledning och enskilt avlopp.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har 1998-11-10 lämnat delegationsbeslut gällande anläggning av enskilda avloppsanläggningar på de tre arrendetomterna på fastigheten Kristineberg 1:3. Samtliga tre hus har kommunalt vatten via enskild sommarvattenledning. Förslag till enskilda avloppsanläggningar för var och en av fritidshusen har utarbetats av miljö- och hälsoskyddskontoret.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beslutat godkänna enskilda avloppsanläggningar för var och en av fritidshusen enligt följande:

- vid om eller tillbyggnad av fritidshusen eller om deras nyttjandegrad väsentligt utökas skall dessa omedelbart anslutas till kommunens VA-nät.
- Ansökan om tillstånd att anlägga enskild avloppsanläggning skall göras av respektive fritidshusägare före det att en sådan anläggning påbörjas.
- Avloppsvattnet från respektive fritidshus skall avledas till en slamavskiljare på cirka 0,7 m³.
- Från slamavskiljaren skall avloppsvattnet avledas till en pump i betongring.
- Avloppsvattnet pumpas upp till en markbädd på 2 x 2 meter.

GENOMFÖRANDETID

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

Upprättad på stadsbyggnadskontorets planavdelning i februari 2002
Reviderad i juni 2002.



Mats Hermansson
Stadsbyggnadschef



Håkan Johansson
Planingenjör

**Detaljplan för del av Kristineberg 1:3 m.fl. fastigheter
”Amerika”
Oskarshamns kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Byggandet inom kvartersmarken, i detaljplanen betecknad **B**, avses ske i enskild regi.

Kommunen skall vara huvudman för den allmänna platsmark som finns i detaljplanen, betecknad **NATUR**, och har därmed ansvar för drift och skötsel av densamma.

Stora delar av allmänplatsmarken är i privat ägo. Enligt PBL 6 kap. 19 § kan kommunen, efter ansökan hos länsstyrelsen, förordna att mark som för områdets ändamålsenliga användning enligt upprättat förslag till detaljplan behövs för sådana allmänna platser för vilka kommunen är huvudman, utan ersättning skall avstås till kommunen. Antagandet av detaljplanen skall anstå till dess ansökan har avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen avser att avstycka och försälja den arrendetomt som ligger på fastigheten Kristineberg 1:1. Samtidigt skall fastighetsreglering ske på så sätt att Kristineberg 1:19 förvärvar del av Kristineberg 1:1. Kommunen tar initiativ till dessa åtgärder.

Fastighetsägarna till Kristineberg 1:3 avser att avstycka och försälja de tre arrendetomterna belägna på fastigheten. Samtidigt skall servitut bildas för Kristineberg 1:20 samt berörda nuvarande arrendetomter rätt att ta väg över Kristineberg 1:3, enligt tidigare hävd.

Fastighetsägarna till Kristineberg 1:3 tar initiativ till, och bekostar, ovannämnda åtgärder.

För att säkra allmänhetens åtkomst till halvön Ålgårds-skär från landsidan föreslås att område betecknat med **X** i detaljplan skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik. Kommunen blir därmed deltagande part i den gemensamhetsanläggning (Kristineberg g:a 4) som idag finns för vägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Detaljplaneområdet är beläget utanför VA-verksamhets-

området för Oskarshamns kommun.

I delegationsbeslut i Miljö- och hälsoskyddskontoret 1998-11-10 behandlas vatten- och avloppshanteringen för de tre arrendetomterna på Kristineberg 1:3 (se planbeskrivningen under rubriken "Vatten och avlopp"). För arrendetomten på Kristineberg 1:1 och den enskilda fastigheten Kristineberg 1:19 gäller idag enskilt omhändertagande av vatten- och avloppshanteringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankalkyl

Gällande för Oskarshamns kommun

Intäkter

- Försäljning av arrendetomt på Kristineberg 1:1 150.000:-
Del av kostnad för upprättandet av detaljplanen, enligt avtal, exkl. moms 15.000:-
- Fastighetsreglering, inkomst av mark 17.000:-

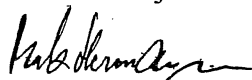
Summa intäkter: 182.000:-

Kostnader

- Förrättningskostnad 20.000:-

Summa kostnader: 20.000:-

Upprättad på stadsbyggnadskontorets planavdelning den 7 februari 2002
Reviderad i juni 2002.



Mats Hermansson
Stadsbyggnadschef



Håkan Johansson
Markingenjör