

ANTAGANDE PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Lyckan 18 och del av Kristineberg 1:1 och 1:2

Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret november 2021, reviderad april 2022



Ovan: Översiktsbild med planområdets ungefärliga avgränsning markerad med röda streckade linjer.

Dnr SBN 2021/000285

Uppdragsbeslut	2021-10-12
Samrådsbeslut	2021-12-07
Granskningsbeslut	2022-05-04
Antagande	2022-06-14
Laga kraft	2022-07-21

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
Bostadsförsörjningsprogram	8
Sociala frågor	8-9
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	 10
Natur	10-11
Miljöförhållanden	11-14
Risk och säkerhet	14
Bebyggelseområden	14
Friytor	14
Gator och trafik	15-16
Teknisk försörjning	16-19
Planförslaget i text	19-20
 GENOMFÖRANDE.....	 21
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	21-22
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	22
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	 23-24

INLEDNING

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra för en ökad exploateringsgrad gällande bostadsändamål inom fastigheten Lyckan 18. Fastighetsägaren, Brf Lyckebo i Oskarshamn, har ansökt om upprättande av ny detaljplan då den nuvarande inte möjliggör för ytterligare kompletteringar inom fastigheten. Detta beror bland annat på att den byggnadsarea som fastighetens befintliga bebyggelse utgör idag, ligger nära den högsta tillåtna om 5 000 kvm. Fastighetsägaren uppger att det finns behov av att uppföra/anordna fler komplementbyggnader, tillbyggnader och parkeringsytor kopplat till den befintliga bostadsbebyggelsen i området.

Fastigheten Lyckan 18 omfattas idag av gällande detaljplan A4766, fastställd 1979. För fastigheten anger planen kvartersmark med bostäder som användningsändamål.

Inom fastigheten Lyckan 18 finns idag bostadsbebyggelse i form av tio stycken flerbostadshus i 2 våningar med vindsplan, som tillsammans inrymmer 50 bostadsrätter, i olika storlekar från tre rum och kök upp till fem rum och kök. Området ligger med god förbindelse till centrum, service och skola.

Planförslaget är i enlighet med vad som anges i *Översiktsplan 2000*, antagen 2003, gällande markanvändning för bostäder inom centralorten.

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.

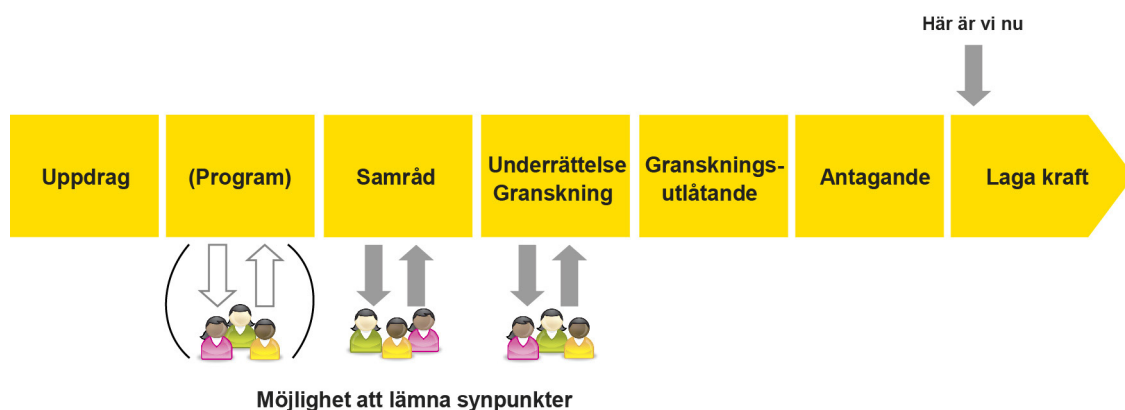
Granskning

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 en ökad exploateringsgrad gällande bostadsändamål inom fastigheten Lyckan 18.

På fastigheten finns idag bostadsbebyggelse i form av tio stycken flerbostadshus som inrymmer totalt 50 bostadsrätter. Till följd av den nya detaljplanen skapas förutsättningar för att kunna uppföra och anordna exempelvis tillbyggnader, komplementbyggnader och parkeringsytor.



Översiktskarta, planområdet markerat med röd punkt.

LÄGE OCH AREAL

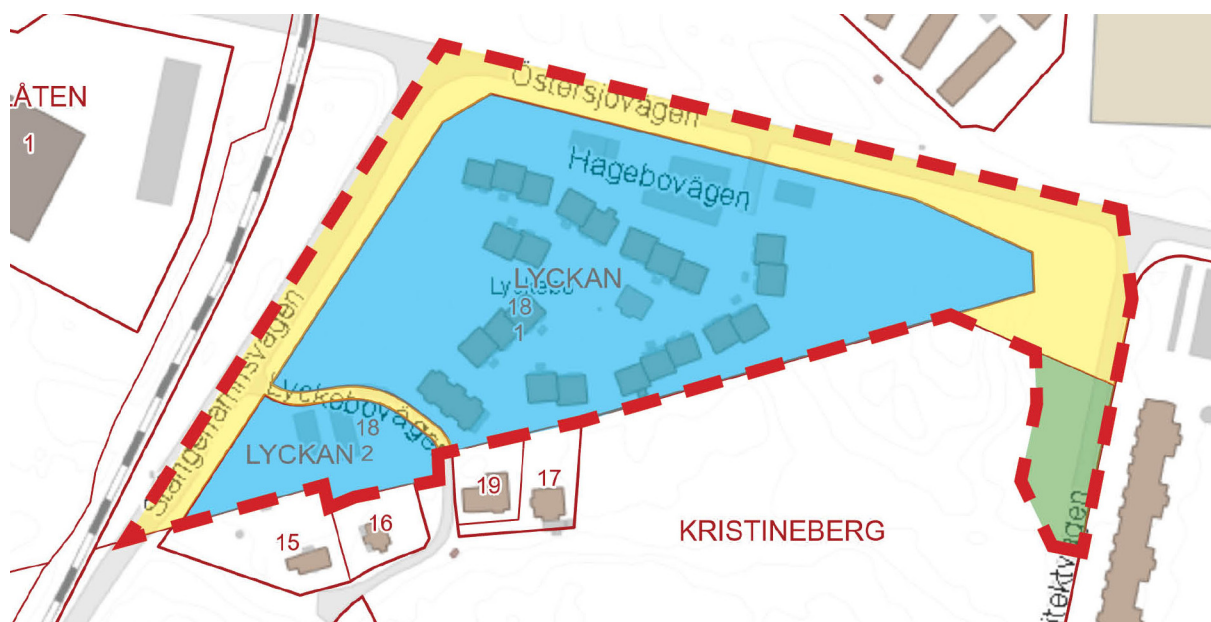
Fastigheten Lyckan 18 har en areal om 29 874 kvm och ligger i området Lyckebo i den sydöstra delen av Oskarshamns tätort. Fastigheten är belägen söder om Östersjövägen och mellan Stångemansvägen i väster och Arkitektvägen i öster. Planområdets totala areal uppgår till cirka 42 825 kvm.



Översiktskarta, planområdet markerat med röda linjer.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Lyckan 18 som är privatägd och delar av fastigheterna Kristineberg 1:1 och 1:2 som ägs av kommunen.



Översiktskarta ovan: Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med röda streckade linjer. Inom avgränsningen är de fastigheter och de delar av fastigheter som omfattas av planen markerade i olika kulörer. Fastigheten Lyckan 18 är markerad i blå kulör. Del av fastigheten Kristineberg 1:1 är markerad i gul kulör och del av fastigheten Kristineberg 1:2 i grön kulör.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan, antagen 2003.

I den fördjupade översiktsplanen antagen 2014, har förtätning eller komplettering i den befintliga bebyggelsestrukturen i staden identifierats som rätt väg för en hållbar samhällsbyggnad. Förtätningstrategin innebär att fördelar kan uppnås genom bättre hushållning med mark och vatten, närhet till allmän och kommunal service samt bra kommunikationer.

DETALJPLANER

Planförslaget berör delar av detaljplan A 4766, fastställd 1979. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Den berörda detaljplanen är namngiven enligt följande: Stadsägan 174 A m.fl., Västra Kristineberg, Centralorten, Oskarshamns kommun, Förslag till stadsplan.

För fastigheten Lyckan 18 anger gällande detaljplan A 4766 kvartersmark för bostäder (B) som användningsändamål. Vidare gäller att området

får bebyggas endast med radhus och med byggnader i högst två våningar. För delar av fastigheterna Kristineberg 1:1 och 1:2 anger detaljplanen park eller plantering som användningsändamål.

Planförslaget berör delar av detaljplan A 3736, fastställd 1966. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

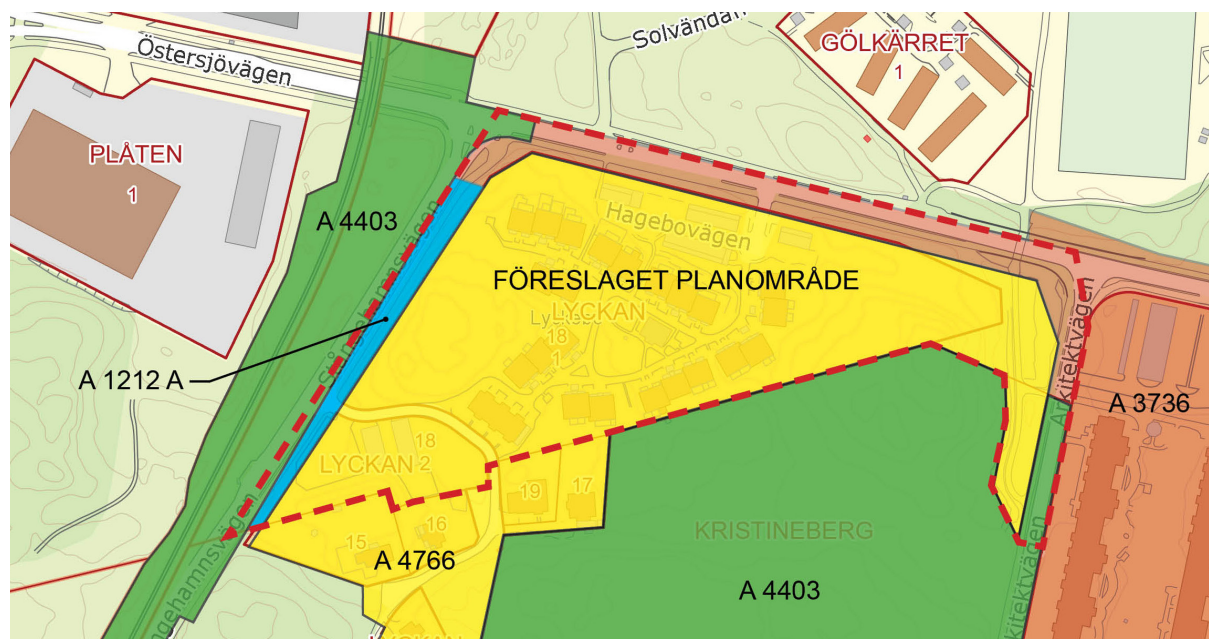
Den berörda detaljplanen är namngiven enligt följande: Förslag till stadsplan för del av Kristinebergsområdet i Oskarshamns stad.

Planförslaget berör delar av detaljplan A 1212 A, fastställd 1926. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Den berörda detaljplanen är namngiven enligt följande: Förslag till stadsplan och stadsplanebestämmelser för del av Oskarshamns stad.

Planförslaget berör delar av detaljplan A 4403, fastställd 1971. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Den berörda detaljplanen är namngiven enligt följande: Förslag till stadsplan för västra delen av Kristinebergsområdet i Oskarshamns stad.



Ovan: Karta med det nya planområdet samt de delar av de andra planerna som är berörda. Det nya planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med röd streckad linje.

Detaljplan A 4766 är markerad i gul kulör, A 3736 i röd kulör, A 1212 A i blå kulör och A 4403 i grön kulör.

STRANDSKYDD

Planområdet berörs ej av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

I planområdets närhet, med läge direkt väster om Stångehamnsvägen, finns järnvägen Berga-Oskarshamn som omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på riksintresset.

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 BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN (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 och komplement till dessa tillgodoses på en plats som redan är bebyggd och som ligger nära befintlig infrastruktur och med närhet till allmän och kommunal service.

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

samrådstiden.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGS-PROGRAM

I Oskarshamns kommuns bostadsförsörjningsprogram beskrivs olika scenarier och vilka konsekvenser de får på bostadsmarknaden. Programmet slår fast att oavsett om Oskarshamns invånarantal stiger eller ej de närmaste 15 åren kommer drygt 300 nya lägenheter att behöva produceras i Oskarshamns stad på grund av en åldrande befolkning och förändrad hushållsstruktur.

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 funktionsnedsättning. 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 läge inom tätorten 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 förbättrar möjligheterna till ett attraktivt boende inom centralorten, vilket i sin tur kan bidra positivt till bland annat skolverksamhet, samhällsservice och lokala aktiviteter för barn och unga.



Bild ovan: Fastigheten Lyckan 18 med gårdsmiljö och lekplats för barn.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet är sedan tidigare exploaterat och består huvudsakligen av bebyggelse med tillhörande vägar, gångstråk och parkeringsytor. Fastigheten Lyckan 18 utgörs till sin helhet av kvartersmark i gällande detaljplan. Den mark inom planområdet som utgörs av natur kännetecknas av stora förekomster av berg i dagen och inslag av träd och buskar i varierande omfattning. Mark med natur är till största delen belägen i planområdets västra och östra delar.

Inventering har gjorts av träden på platsen och dessa har bedömts som ej skyddsvärda.

Inom den östra delen av planområdet har det registrerats förekomst av en rödlistad art, Kråka (*Corvus corone*).

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

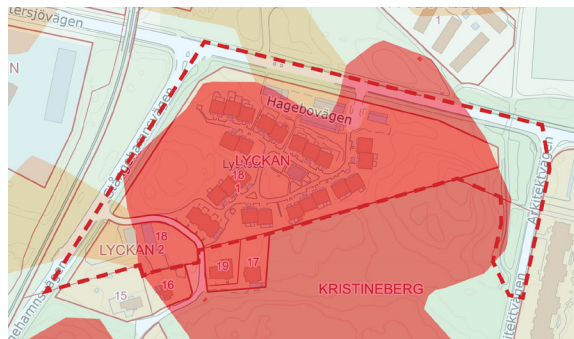
Ett genomförande av detaljplanen innebär att byggnation möjliggörs för vissa delar av sådan mark som redan är planlagd som kvartersmark och som idag utgörs av natur.

Planens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan eller risk för betydande miljöpåverkan med avseende på naturvärden. Fastigheten Lyckan 18 är redan bebyggd med bostadsbebyggelse och är sedan tidigare planlagd för bostäder.

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta domineras detaljplaneområdet av berg, urberg eller ospecificerad. För mindre delar av området förekommer även torv, som kärr eller ospecificerad samt morän, sandig eller morän ospecificerad. Jordartskartan har tagits fram med hjälp av flygbildstolkning varför en viss osäkerhet avseende jordartsbestämningen och ytaavgränsningen kan finnas.



Kartbild (GIS) över områdets jordarter: Röda fält visar berg, urberg eller ospecificerad. Ljusbruna fält visar torv, som kärr eller ospecificerad. Ljusa fält visar Morän, sandig eller morän ospecificerad. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med röd streckad linje.

Markbeskaffenheten kännetecknas av berg i dagen i stor omfattning och de marklager som förekommer ovan berg bedöms ha ett litet djup med varierande djupmått.

Höjdmätningar (i RH2000) vid planområdet varierar mellan cirka +4,0 till +16,9 meter över havet.

För byggnationer där översvämningar innebär stora kostnader för samhället eller den enskilda, måste sannolikheten för översvämning vara liten. För sådana byggnader ska lägsta grundläggningsnivå vara +2,8 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000.

Förutsättningarna kan anses som goda då planområdet ej ligger inom någon riskzon för översvämning och då byggnation inte förväntas förekomma på höjdnivåer lägre än +2,8 m.

Planområdet ligger ej inom någon riskzon för erosion eller skred.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget innebär inga förändringar gällande geotekniska förhållanden. Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda.

Klimat

Klimatfrågor utgör en planeringsförutsättning som kommunen tar hänsyn till vid planläggning. Medveten planering av bebyggelse och infrastruktur kan minska samhällets sårbarhet och bättre anpassa samhällsbyggandet till de följder som ett förändrat klimat kan medföra. En global ökning av medeltemperaturen väntas medföra en klimatiförändring med betydande konsekvenser för naturmiljö och samhälle. Effekter såsom förskjuten växtsäsong, havsnivåhöjning, torka, upphettning inom tät bebyggelse, skogsbränder och översvämningar ställer krav på åtgärder för att anpassa samhället till de klimatiförändringar som sker nu och i framtiden.

Ansvar för fysisk planering gör att kommunen har en nyckelroll för anpassning till klimatiförändringarna. Vid pågående arbete med ny översiktsplan ”Översiktsplan Oskarshamns kommun 2030”, har underlag gällande klimatanpassning tagits fram. Dokumentet, daterat 2021-02-04, är benämnt ”Klimatanpassning. Klimatrisker och anpassning i den bebyggda miljön. Underlag till översiktsplan, Oskarshamns kommun”. Dokumentet innefattar bland annat analys av nuläge och förväntade klimatiförändringar, förutsättningar och utmaningar på grund av klimatiförändring och förslag till strategier för att hantera klimatrisker i bebyggelsen. För aktuellt planområde berör dokumentet vissa översvämningsrisker främst kopplade till vägområdet där Östersjövägen korsar Stångehamnsvägen. Som åtgärd möjliggör planförslaget generellt för anordnande av diken på naturmark avsedda för fördröjning, rening och avledande av dagvatten.

Med utgångspunkt i ovan nämnda dokument och övriga kända förhållanden för den befintliga bostadsbebyggelsen på platsen, bedömer kommunen att det aktuella planförslaget innebär en lämplig markanvändning för det avsedda användningsändamålet. Relevanta climateffekters inverkan på planområdet bedöms inte medföra problem av väsentlig betydelse, varken i nutid med rådande förhållanden eller med avseende på förutsägbara framtida förhållanden. Något behov av ytterligare klimatanpassningsåtgärder bedöms inte föreligga inom planområdet.

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.

Planområdet hör till delavrinningsområdet ”Rinner mot Oskarshamnsområdet” inom huvudavrinningsområdet mellan Virån och Emån. Vatten från området rinner ut till Oskarshamnsområdet (Östersjön).

Den vattenförekomst som därmed är berörd enligt EU:s vattendirektiv är Oskarshamnsområdet (SE571450-163320), vilken är recipient för områdets dagvatten. Dess ekologiska status är klassad som *måttlig* och den kemiska statusen är klassad som *uppnår ej god*.

Vatten från planområdet som avleds via dagvattnenätet rinner till Inre Oskarshamnsområdet (SE571552-162848), som har samma statusklassning som Oskarshamnsområdet.

Då planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp kommer inga enskilda avlopp att anläggas.

Då planen förhindrar brukande av enskilda eller gemensamhetslösningar för avlopp (förutom dagvatten) som inte är kopplade till kommunalt VA förväntas inte detaljplanens genomförande bidra till en försämrad vattenkvalitet i vattenförekomsten i detta avseende.

Inom planområdet finns ingen berörd grundvattenförekomst.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde.

Genom reglering av förekommande markytor för Natur, kvartersmark, korsmark och prickmark inom planområdet, bedöms fullgod hantering av uppkommit dagvatten kunna ske inom planområdet.

Regleringen av dagvattenåtgärder bedöms innebära att statusen för recipienten inte ska försämras. Se vidare under rubriken *Dagvatten* under kapitlet *Teknisk försörjning*.

Tillkommande dagvatten inom planområdet bedöms inte bestå av ett potentiellt smutsigt dagvatten och utgör ett kvantitativt mycket litet tillskott till recipienten.

Kommunen arbetar kontinuerligt för att förbättra kapaciteten i dagvattennät för att hantera normala regnmängder. Planeringen för att klara av de stora regnmängder som kan komma vid ett skyfall måste utgå från att vattnet ska kunna rinna på ytan. Vid planering av ny bebyggelse bör dagvattenhanteringen belysas utifrån berörda avrinningsområden, i enlighet med kommunens dagvattenplan från 2021.

Stadens dagvatten ska inte försämra recipienternas vattenmiljö och målet med att nå god status innebär att åtgärder alltid ska beaktas för dagvatten. Rätt åtgärd ska ske på rätt plats och de områden som pekats ut i dagvattenplanen måste prioriteras för dagvattenhantering och utgöra grunden för en bra och hållbar dagvattenhantering.

Oskarshamns kommun vill värna om vårt vatten och har därför i den kommande översiktsplanen tagit fram ställningstagande som ska vara vägledande vid hantering av bland annat dagvatten. Flera strategiskt placerade områden för dagvattenhantering har pekats ut. Dessa syftar till att fungera som utjämningsmagasin vid stora vattenflöden, samt rena vattendragen från framför allt föroreningar, kväve och fosfor innan de når Östersjön.

För all ny bebyggelse gäller hållbart omhändertagande av dagvatten, och dess påverkan på aktuell vattenförekomst bedöms därmed som ringa.

Uppkommit dagvatten genom exploatering i enlighet med planförslaget bedöms ej ha någon negativ påverkan på recipienterna. Sammantaget anses detaljplanens genomförande inte påverka miljö kvalitetsnormen för aktuella vattenförekomster.

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 kvm höjs riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från 60 dBA till 65 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå gäller vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger.

Planområdet utgörs huvudsakligen av kvartersmark som tillhör fastigheten Lyckan 18. Mellan kvartersmarken och omgivande vägar förekommer avskiljande naturmark i varierande omfattning. Påverkan av trafikbuller sker framförallt från Stångehamnsvägen, Östersjövägen och Arkitektvägen. (Mer uppgifter om aktuella gator och vägar står att läsa i stycket *Gator och trafik*.)

De fordon som passerar eller tar sig till området trafikerar framförallt sträckan under dagtid. Andelen tung trafik bedöms som liten. Samtliga vägar vid och inom planområdet har en hastighetsbegränsning om 40 km/h.

Genom Boverkets beräkningsmetoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* bedöms rikt-

värdena för buller inom området uppnå högst 58 dBA vid sådan fasad som tillhör bostad. Enligt samma metod har även beräkningar gjorts med hänsyn tagen till framtida trafikflöden. Dessa beräkningar baseras på trafikuppgifter från Oskarshamns kommun, som uppräknats till 2040 års nivåer med ett antagande om en schablonmässig ökning om 1 % årligen. Årsmedeldygnstrafik för Östersjövägen år 2040 beräknas utifrån detta uppgå till 5121 fordon. För Stångehamnsvägen blir årsmedeldygnstrafiken 5419 fordon och för Arkitektvägen 2433 fordon. Beräkningar utifrån dessa framtida trafikflöden ger att värden för buller inom området uppnår 59 dBA vid sådan fasad som tillhör bostad.

Platsens förutsättningar, med bebyggelse som ligger cirka 5 meter högre än vägnivån och där bergsytor och natur bildar barriär närmast de mest trafikerade vägvägnitten, bedöms innebära att värdena för buller kan nedskrivs ytterligare.

Förläggs bostadsbyggnader inom området enligt planförslaget bestämmelser bedöms samtliga fasader på eventuella bostadsbyggnader kunna uppfylla riktvärde gällande ekvivalent ljudnivå vid fasad om 60 dBA. Om bostäder uppförs längs med gatuområde bedöms riktvärde för uteplats om L_{eq} 50 dBA och L_{max} 70 dBA kunna uppfyllas om placering sker vid sådan fasad som inte har sin riktning mot gatuområde. Planförslaget möjliggör för sådan placering av uteplatser. Planförslaget möjliggör även för gemensamma uteplatser, exempelvis centralt inom planområdet. Om gemensamma uteplatser förläggs där riktvärdet uppfylls, kan balkonger mot gaturum anses vara kompletterande uteplatser och byggas utan hänsyn till gällande riktvärden.

Väster om planområdet ligger Stångådalsbanan, järnvägen mellan Berga och Oskarshamn. I dagsläget används denna i huvudsak för gods-transporter i relativt begränsad omfattning. Med utgångspunkt i Trafikverkets *Trafikuppgifter järnväg T21* och *Bullerprognos 2040* bedöms den bullersituation som råder eller som skulle kunna uppkomma i framtiden inte innebära ytterligare behov av åtgärder för det aktuella planområdet.

Planområdet ligger inte i närhet av industrier som medför betydande påverkan av buller eller utsläpp.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande ökning av trafikmängden, varken i eller vid planområdet.

Rådande förutsättningar föranleder ingen ytterligare reglering i detaljplanen.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

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

Oskarshamns centralort utgör potentiellt högriskområde. Radonmätning har gjorts inom fastigheten Lyckan 18 under åren 1995 och 1996 och dessa har visat på årsmedelvärden om 30-70 Bq/m³. Vid översiktliga undersökningar inom planområdet klassificeras marken med markradonpotential som normal upp till förhöjd.

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 mindre än 10 minuter. Brandposter finns att tillgå inom eller nära planområdet vid Stångshamnsvägen, Östersjövägen och Arkitektvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka risk och säkerhet negativt. Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Åtgärder som sker inom planområdet ska anpassas utifrån de krav som ställs av räddningstjänsten. Bland annat måste tillgängligheten för räddningstjänstens fordon garanteras, så att utrustning för livräddning och/eller brandsläckning ej behöver bäras längre än 50 meter. Avståndet gäller även inom kvartersmark. Lokalgator och anslutningsgator ska ha erforderlig bredd för att räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder samt att rundkörning och/eller vändning är möjliggjord genom väl tilltagna gatuhörn och/eller vändplatser.

Byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.



Bild ovan: Bostadsbebyggelse inom fastigheten Lyckan 18.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Lyckan 18 som har en areal om cirka 3 hektar. Området benämnt Lyckebo, ligger i den sydöstra delen av Oskarshamns tätort. Lyckebo kännetecknas av en förhållandevis småskalig och uppdelad bebyggelse med mycket inslag av natur. Inom fastigheten Lyckan 18 finns idag bostadsbebyggelse i form av tio stycken flerbostadshus i 2 våningar med vindsplan som inrymmer totalt 50 bostadsrätter. Bebyggelsen är uppförd under 1980-talet.

Planområdet omges av vägar i norr, väster och öster. Sydost om planområdet finns mark som är planlagd som kvartersmark. I sydväst, längs med Lyckebovägen, finns fem tomter med villabebyggelse.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet får användningsändamål med beteckning för bostäder (B). För huvudbyggnader gäller en högsta nockhöjd om 13 meter. För komplementbyggnader gäller en högsta nockhöjd om 6,5 meter.

Den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean är 30 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.

FRIYTOR

Naturmiljö, lek och rekreation

Tillgängligheten till natur och möjlighet till lek och rekreation är god både inom planområdet och i dess närmaste omgivning. Inom området finns tillgång till lekplats. Planområdets läge inom tätorten innebär goda förbindelser med gång- och cykelvägar och närhet till busshållplatser.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen möjliggör för en ökad exploateringsgrad inom kvartersmarken. Den mark med natur som förekommer inom kvartersmarken och som eventuellt försvinner i samband med exploatering, bedöms inte inneha några värdefulla naturvärden. Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon betydande påverkan på tillgängligheten till friytor.

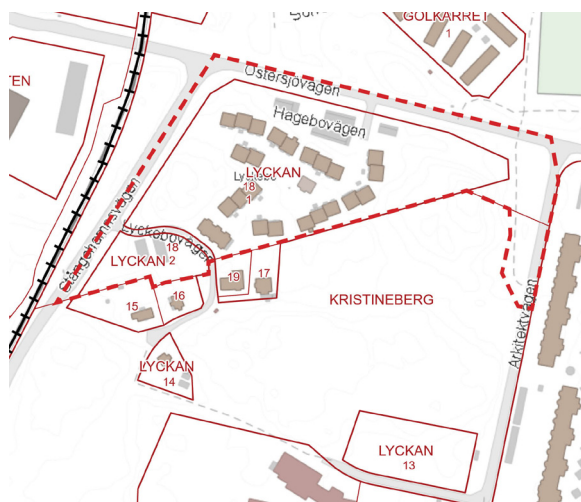
GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Fastigheten Lyckan 18 är belägen söder om Östersjövägen och mellan Stångehamnsvägen i väster och Arkitektvägen i öster. Delar av Östersjövägen, Stångehamnsvägen och Arkitektvägen ligger inom planområdet.

Inom planområdet ligger även Hagebovägen och delar av Lyckebovägen som utgör mindre återvändsgator. För dessa kan trafiken främst tillräknas den bebyggelse som ligger inom fastigheten Lyckan 18 och till de fem villatomter som nås via Lyckebovägen. Hagebovägen utgör kvartersgata och har därigenom fastighetsägaren som väghållare med ansvar för underhåll.

Vid planområdet har Stångehamnsvägen och Östersjövägen en hastighetsbegränsning om 40 km/h. Även Arkitektvägen, Lyckebovägen och Hagebovägen har en hastighetsbegränsning om 40 km/h.



Översiktskarta ovan: Gatunätet i aktuellt område. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Stångehamnsvägen ses i väster, Östersjövägen i norr och Arkitektvägen i öster/sydost. Inom planområdet ligger Hagebovägen samt Lyckebovägen.

För Stångehamnsvägen har uppmätts en årsmedeldygnstrafik på 4 530 fordon (varav tung trafik 36). För Östersjövägen har uppmätts en årsmedeldygnstrafik på 4 281 fordon (varav tung trafik 150). För Arkitektvägen har uppmätts en årsmedeldygnstrafik på 2 034 fordon (varav tung trafik 110).

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Förändringen av antalet fordon som trafikerar aktuella gator och vägar inom och vid planområdet bedöms bli marginell i och med planens genomförande.

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger intill gatunät och gångstråk och är därigenom väl sammankopplat till de övriga delarna av staden. Gång- och cykelvägar finns tillgängliga inom 50-150 meters avstånd. Gång- och cykelvägar finns längs med Stångehamnsvägen, Östersjövägen och Arkitektvägen. Gång- och cykelväg finns även från Lyckebovägen vidare till Kristinebergs centrum.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.



Bild ovan: Östersjövägen samt gång- och cykelväg sedd från öster. På vänster sida in-/utfart Hagebovägen samt fastigheten Lyckan 18.

Kollektivtrafik

Planområdets läge inom tätorten innebär god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Närmaste busshållplatser för linjetrafik ligger utmed Stångehamnsvägen vid den sydvästra delen av planområdet samt längs med Östersjövägen vid planområdets nordöstra del.

Avståndet från bostäderna inom planområdet till busshållplatserna varierar mellan cirka 100-200 meter.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet kan tillgodoses inom fastig-

heten Lyckan 18. De parkeringar som finns inom fastigheten idag nås via in- och utfart vid Stångehamnsvägen respektive Östersjövägen. Befintliga garagebyggnader är till stor del placerade på prickad mark (på mark som inte får bebyggas) enligt gällande detaljplan. Den nya detaljplanen tillåter befintliga placeringar av dessa garagebyggnader och möjliggör även för ytterligare kompletteringar avseende parkering.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Parkering löses inom kvartersmark i planområdet. Planen möjliggör för komplementbyggnader såsom garage och carport. Även anläggande av parkeringsplatser utomhus kan ske inom kvartersmarken.

Delar av kvartersmarken har markeringar med plussymbol där endast komplementbyggnader och parkering får uppföras/anordnas. Vid byggnation av bostäder bör parkering för ett antal om 0,8 bilar per lägenhet tillgodoses.

Standardmått för en parkeringsplats är 2,5 meter i bredd och 5,0 meter i längd. Det rekommenderas dessutom ett fritt utrymme bakåt på 7 meter för att smidigt kunna ta sig in och ut.

Föreskrifter anger att en handikappanpassad parkeringsplats bör vara 5,0 meter bred och minst 5,0 meter lång.

För den nya detaljplanen gäller inget utfartsförbud mot någon av de omgivande gatorna och vägarna. De två befintliga in- och utfarterna vid Stångehamnsvägen och Östersjövägen är planlagda som gatumark. Övrig mark mellan kvartersmarken och dessa vägar är planlagd som natur eller som gång- och cykelväg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområde. Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till VA-nätet.

Inom fastigheten Lyckan 18 finns ledningsrätt för befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Ledningshavare är Oskarshamns kommun. Ledningarna sträcker sig från Lyck-

ebovägen, genom bostadsområdet och vidare fram till förbindelsepunkt vid Östersjövägen.

Kommunen är huvudman för VA-verksamhetsområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten och avlopp inom den egna fastigheten i de fall där inte ledningsrätt med annan ledningshavare förekommer. Eventuell ändring eller flytt som krävs inom ledningsrätt för att möjliggöra exploatering bekostas av den part som initierar exploateringen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som ligger inom fastigheten Lyckan 18 och som omfattas av ledningsrätt, reserveras vissa delar av marken som u-område.

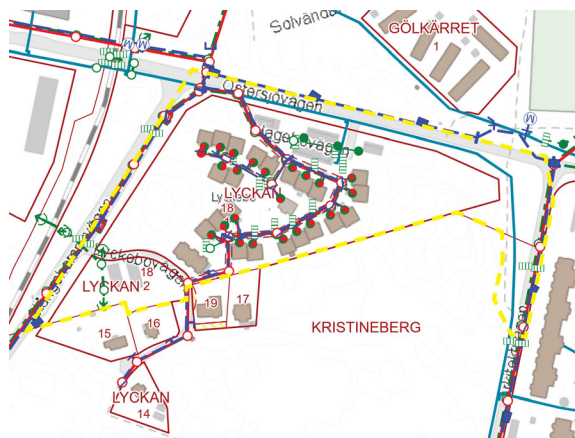


Bild ovan: Placering av befintligt ledningsnät för VA och fjärrvärme inom området. Planområdet är markerat med gul streckad linje.

Dagvatten

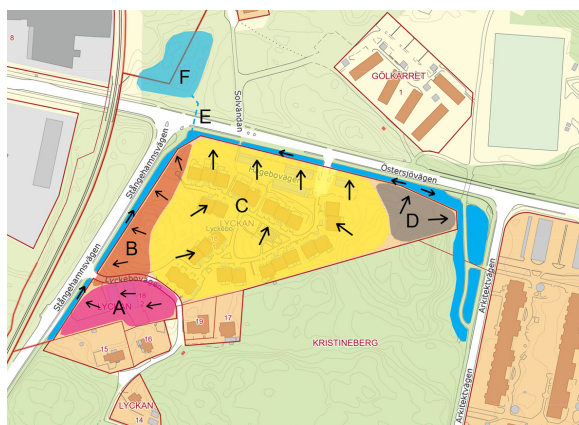
Planförslaget innebär en reglering av dagvattenhanteringen inom planområdet. Bestämmelser reglerar förekommande marktytor som utgör Natur, kvartersmark, korsmark och prickmark så att dessa kan möjliggöra för hantering av uppkommit dagvatten. (Mer uppgifter om bestämmelserna står att läsa i stycket *Planförslaget i text* under kapitlet *Förutsättningar och förändringar*.)

Genom bestämmelserna kan dagvattenhanteringen ske lokalt inom planområdet. Efter ytterligare

fördröjning och rening i diken inom naturmark, leds resterande dagvatten till det befintliga kommunala ledningsnätet för att sedan släppas ut i recipienten (havet).

Mycket av dagvattnet kan fördröjas inom planområdet då stora delar utgörs av natur där vatten kan tränga ner i marken (infiltreras). Inom området finns även mark som består av berg vilket medför att delar av den nederbörd som faller över planområdet bildar avrinnande dagvatten. En översiktlig analys av rinnvägar och låglänta områden har gjorts och den visar att planområdets kvartersmark kommer att avvattnas till befintliga lågpunkter i diken inom naturmark med lägen i områdets nordvästra respektive nordöstra delar. Topografiska skillnader förekommer inom planområdet, vilket innebär att dagvattnet naturligt kommer rinna till låglänta områden, slutligen via diken.

I kommunens fördjupade översiktsplan från 2014 och i kommunens dagvattenplan från 2021 som utgjort underlag inför kommande översiktsplan 2030, finns förslag till markreservationer



Illustrationskarta, översiktlig analys:

Inom planområdet har fyra delavrinningsområden identifierats, i kartan benämnda med A, B, C och D. Pilar visar flödesriktningar för dagvattnet från respektive delavrinningsområde. I planområdets yttre delar har naturmark markerats i blå kulör. I dessa zoner renas och fördröjs dagvattnet via diken för att sedan ledas vidare via ledningar till kustvattenförekomsten/recipienten. Utanför planområdet med läge i nordväst, har en yta/lågpunkt markerats (benämnd F) som enligt kommunens dagvattenplan kan vara lämplig för framtida dagvattenhantering. Blå streckad linje benämnd E visar tänkt läge för dagvattenledning till F.

som är lämpliga för lokalt omhändertagande av dagvatten, inom Oskarshamns tätort. Det är områden med naturliga lågpunkter eller som ligger intill vattendrag som anses lämpliga där de utöver funktion som utjämningsmagasin kan ha en sedimentterande och renande effekt. Lämpliga ytor/områden har identifierats genom analyser av flödesvägar, dagvattenledningsnätets kapacitet, översvämningrisk i samband med nederbörd samt kommunens planer för ny bebyggelse i översiktsplanen. En av de ytor som har identifierats finns längs med det ledningsnät som används för dagvattnet från det aktuella planområdet. Ytan ligger inom kort avstånd från planområdet och har markerats med F i illustrationskartan på denna sida.

Inga betydande tillskott av externt dagvatten som härstammar utanför planområdet förväntas ledas till planområdet. Dagvatten från berörd fastighet bedöms inte heller påverka omkringliggande fastigheter.

I händelse av kraftiga regn såsom 20-årsregn bedöms dagvattnet kunna hanteras både kvalitativt och kvantitativt inom planområdet. Utjämning med rening och fördröjning av kraftigare flöden sker då inom förekommande mark med natur inom planområdet och i dess utkanter med förekommande diken (se översiktlig analys, bild till höger). Det bedöms inte finnas risk för att utpekad kvartersmark eller omgivande bebyggelse skadas till följd av ackumulerat dagvatten, under förutsättning att även framtida marknivåer för kvartersmark anpassas och möjliggör avledande till diken och mark med natur.

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde, vilket i detta fall innebär att kommunen idag omhändertar allt dagvatten som uppkommer från fastigheten Lyckan 18 och de ingående delarna av Kristineberg 1:1 och 1:2.

Lokalt omhändertagande av dagvatten förespråkas för fastighetens dagvatten. Exempel på lokala lösningar för hantering av dagvatten är:

- Biofilteranläggning
- Gröna tak
- Underjordiska magasin/stenkistor
- Gräsbeklädda ytor

Mycket av dagvattnet kan fördröjas i små gröna dagvattenåtgärder på fastigheten eller genom att låta vattnet tränga ner i marken (infiltreras) på grönytor eller andra genomsläppliga ytor. Där det ändå behövs hårdgjord mark kan man använda genomsläppliga material som till exempel grus eller armerat gräs så att regnvattnet kan infiltrera ner genom beläggningen.

Inom fastigheten Lyckan 18 finns en ledningsrätt där Oskarshamns kommun är ledningshavare. Ledning för dagvatten som ligger inom ledningsrätten är dock enskild.

I planområdets sydvästra del finns en kommunal dagvattenledning som leder dagvatten från bland annat en sänka med läge direkt söder om planområdet. Ledningen fortsätter vidare till ett markområde väster om Stångehamnsvägen. Marken för ledningen inom kvartersmarken reserveras som u-område.

Kommunen är huvudman för VA-verksamhetsområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för dagvatten inom den egna fastigheten i de fall där inte annan ledningshavare förekommer.

Eventuell ändring eller flytt av ledning som krävs för att möjliggöra exploatering bekostas av den part som initierar exploateringen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Delar av kvartersmarken anges som prickmark, vilket innebär att placering av byggnader inte är tillåten där. En bestämmelse gäller inom prickmarken som innebär att högst 10 % av markytan får hårdgöras, detta med syfte att möjliggöra för infiltration och fördröjning av dagvatten. Delar av kvartersmarken anges även som korsmark, där gäller bestämmelse som innebär att minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig / möjliggöra för infiltration av dagvatten. För övrig kvartersmark som får bebyggas gäller bestämmelse som innebär att minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig / möjliggöra för infiltration av dagvatten. För den mark inom planområdet som är benämnd med *Natur* gäller bestämmelser som innebär att marken inte får hårdgöras samt att

slänter och diken får anläggas. Detta med syfte att möjliggöra för infiltration och fördröjning av dagvatten.

För befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som ligger inom fastigheten Lyckan 18 och som omfattas av ledningsrätt, reserveras vissa delar av marken som u-område.

Detsamma gäller för den dagvattenledning som leder från en sänka direkt söder om planområdet. Delar av fastigheterna Kristineberg 1:1 och 1:2, längs med Stångehamnsvägen, Östersjövägen och Arkitektvägen, regleras som naturmark med diken avsedda för rening, fördröjning och bortledning av dagvatten.

Vid ny exploatering behöver höjdsättning av bebyggelse och mark anpassas så att avledning av dagvatten kan ske via självfall. Detta så att dagvattnet som inte infiltreras rinner ut på gatan eller till diken och naturmark.

Höjdsättning sker i samband med byggprojektering och byggnation.

Fastigheten Lyckan 18 kommer även fortsättningsvis vara ansluten till det kommunala dagvattennätet.

El, tele och opto

Inom planområdet har Oskarshamns Energi AB kabel för elförsörjning i flera olika lägen/stråk, både vid Stångehamnsvägen, Lyckebovägen och vid bebyggelsen inom fastigheten Lyckan 18.

Skanova har ledningar för tele inom planområdets centrala delar och i dess yttre delar längs med Stångehamnsvägen, Östersjövägen och Arkitektvägen.

I den östra delen av planområdet har IP-Only tele- och fiberstråk längs med gång- och cykelvägen.

Vad gäller el, tele och opto/fiber förekommer allmänna underjordiska ledningar inom planområdet längs med Lyckebovägen i form av kabel för elförsörjning.

Eventuell ändring eller flytt av anläggning/kabel/ledning som krävs för att möjliggöra exploatering ska bekostas av den part som initierar

åtgärden.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

De allmänna ledningar för el, tele och opto/fiber som förekommer inom planområdet ligger till största delen inom allmän platsmark. För vissa av de underjordiska ledningar som förekommer inom kvartersmark inrättas markreservat s.k. u-område.

Avfall och värme

Oskarshamns kommun är medlem i Kretslopp Sydost.

Fastigheten Lyckan 18 är ansluten till Oskarshamn Energis fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledningar finns inom planområdets norra del längs med Östersjövägen. Anslutande fjärrvärmeledning till fastigheten har sitt läge vid infarten till Hagebovägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För den fjärrvärmeledning som ligger inom kvartersmark reserveras marken som u-område.

Omhändertagandet av avfall ska ske enligt renhållningsordning för Kretslopp Sydost.

PLANFÖRSLAGET I TEXT

Gata: Följande gator och vägar inom planområdet planläggs för Gata: Del av Lyckebovägen med dess in- och utfart samt delar av Stångehamnsvägen, Östersjövägen, Hagebovägen och Arkitektvägen.

Gång/Cykel: Inom planområdet planläggs för Gång och Cykel för befintliga gång- och cykelvägar längs med Stångehamnsvägen, Östersjövägen och Arkitektvägen.

Natur: Delar av området planläggs som natur i syfte att bevara värdet av både natur och områdets karaktär med naturen som inslag. Vidare bibehålls områdets naturliga barriär mot det omgivande gatunätet. Naturmarken möjliggör även för rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Bostäder (B): Användningen bostäder avser boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag såsom garage, förråd, parkering, tvättstuga och miljöhus.

Genom användningsändamålet Bostäder möjliggör planen för bostadsbebyggelse med tillhörande bostadskomplement inom fastigheten Lyckan 18.

Inom kvartersmark för bostäder (B) gäller följande egenskapsbestämmelser:

Bestämmelse e₁ : Den sammanlagda byggnadsarean får uppgå till högst 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelse e₂ : För komplementbyggnader, t.ex. garage och förråd, får nockhöjden uppgå till högst 6,5 meter.

Inom kvartersmark för bostäder är nockhöjden för huvudbyggnader begränsad till 13 meter, vilket innebär att två till tre våningar samt sadeltak möjliggörs.

Mark som har prickad markering får inte förSES med byggnad.

Mark som har markeringar med plussymbol/kors får vad gäller byggnader endast förSES med komplementbyggnader. Murar och plank är tillåtet.

Bestämmelse n₃: Bestämmelsen innebär att minst 30 % av marken inom angivet egenskapsområde ska vara genomsläpplig / möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Bestämmelse n₄: Bestämmelsen innebär att minst 25 % av marken inom egenskapsområde med korsmark ska vara genomsläpplig / möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Bestämmelse n₅: Bestämmelsen innebär att högst 10 % av marken inom egenskapsområde med prickmark får hårdgöras.

Inom allmän plats gäller följande egenskapsbestämmelser:

Bestämmelse n_1 : Bestämmelsen innebär att anläggande av slänter och diken på naturmark är tillåten. Bestämmelsen möjliggör för fördröjning och hantering av dagvatten samt till anpassning av höjdvariationer i terrängen nära kvartersmarken.

Bestämmelse n_2 : Bestämmelsen innebär att mark betecknad som Natur inte får hårdgöras.

Administrativa bestämmelser, huvudmannaskap
Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.

Bestämmelse u_1 : Bestämmelsen innebär att marken är reserverad för allmänna underjordiska ledningar.

Genom att lägga ut markreservat för allmänna underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. Det bildas dock ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver ledningsrätt eller servitut upprättas där så inte redan förekommer. Delar av den reserverade marken har redan ledningsrätt.

Bestämmelse u_2 : Bestämmelsen innebär att kvartersmarken är reserverad för underjordiska ledningar. Befintliga ledningar avser fjärrvärme.

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	december 2021- januari 2022
Granskning	maj 2022
Antagandeprövning	juni-juli 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

Oskarshamns kommun är huvudman för de allmänna platser inom planområdet som är betecknade med NATUR, GATA, GÅNG och CYKEL och har därmed ansvar för anläggande, drift och skötsel. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten.

Vad gäller kvartersmarken för Bostäder är det fastighetsägaren inom användningsområdet som är huvudman med ansvar för anläggande, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten. För de ledningar som inte är en-

skilda och som ligger inom ledningsrätt på kvartersmarken är det dock Oskarshamns kommun som är ledningshavare med ansvar för dessa.

Byggande inom kvartersmark betecknad med B (Bostäder) avses ske i enskild regi. All kvartersmark ligger inom och utgörs endast av fastigheten Lyckan 18 som är privatägd.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och Oskarshamns kommun som innebär att ägaren till fastigheten Lyckan 18 står för alla kostnader i samband med upprättandet av denna detaljplan. Därmed ska ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning.

Något exploateringsavtal avses inte tecknas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggningar m.m.

Ny fastighetsbildning är inte aktuell i samband med upprättandet av denna detaljplan.

Ingen fastighetsplan finns inom planområdet.

Ingen gemensamhetsanläggning avses bildas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas.

Markägoförhållanden inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastigheter:

- Fastigheten Lyckan 18, vilken är privatägd.
- Del av fastigheten Kristineberg 1:1, vilken ägs av kommunen.
- Del av fastigheten Kristineberg 1:2, vilken ägs av kommunen.

Fastighetskonsekvenser

Planområdets yta har en area om cirka 42 827

kvm. Kvartersmarken inom planområdet utgörs av fastigheten Lyckan 18 som har en total yta om cirka 29 874 kvm. Framtida avstyckning är möjlig inom kvartersmarken och sker i sådana fall på enskilt initiativ.

Ledningsrätt, servitut

Inom fastigheten Lyckan 18 finns ledningsrätt för befintliga vatten-, spillvatten- (avlopp) och dagvattenledningar. Ledningshavare är Oskarshamns kommun. Ledningen för dagvatten inom ledningsrätten är dock enskild.

I planområdets sydvästra del finns en kommunal dagvattenledning som ligger inom kvartersmark och gatumark. Ledningen har sin mynning i området väster om Stångehamnsvägen och järnvägen. Inom kvartersmarken reserveras mark för ledningen som u-område. Ledningsrätt för dagvattenledningen finns ej.

Allmän underjordisk ledning i form av kabel för elförsörjning ligger inom kvartersmark med läge söder om och längs med Lyckebovägen. Marken har reserverats som u-område. Ledningsrätt för ledningen finns ej.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom VA-verksamhetsområde för Oskarshamns kommun. Fastigheten Lyckan 18 inom planområdet är ansluten till vatten och avlopps nätet.

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 egna anläggningar för dagvatten inom den egna fastigheten.

Parkeringsanläggning

Inom kvartersmarken för fastigheten Lyckan 18 finns idag både parkering och befintliga garage. Privata parkeringsplatser kan ordnas inom kvartersmarken enligt detaljplanen. Planen möjliggör för parkeringar både utomhus och i garage/carport.



Bild ovan: In-/utfart för Lyckebovägen samt parkering och komplementbyggnader inom fastigheten Lyckan 18. Vy sedd från Stångehamnsvägen sydväst om planområdet.

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.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan, antagen 2003. Av den fördjupade översiktsplanen antagen 2014, framgår att strategin för bostadsbebyggelse i staden är förtätning, vilket innebär att byggnation ska kunna ske i den bebyggelsestruktur som redan finns. Förtätningstrategin innebär att fördelar kan uppnås genom bättre hushållning med mark och vatten, närhet till allmän och kommunal service samt bra kommunikationer.

Den nya detaljplanen möjliggör för en ökad exploateringsgrad gällande bostadsändamål inom fastigheten Lyckan 18. Detaljplanen skapar förutsättningar för att kunna uppföra och anordna flerbostadshus, tillbyggnader, komplementbyggnader och parkeringsytor. Härigenom ges möjlighet till förtätning och ett attraktivt boende inom tätorten med bra kommunikationer och närhet till allmän och kommunal service.

Fastigheten Lyckan 18 är planlagd som kvartersmark och utgör den största delen av planområdet med en area om cirka 29 874 kvm. På fastigheten finns idag bostadsbebyggelse i form av tio stycken flerbostadshus med tillhörande bostadskomplement. Den byggnadsarea (BYA) som fastighetens befintliga bebyggelse utgör idag, ligger nära den högsta tillåtna arean om 5 000 kvm i gällande detaljplan.

Enligt den nya detaljplanen får den sammanlagda byggnadsarean uppgå till högst 30% av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket motsvarar cirka 8 962 kvm för fastigheten Lyckan 18.

Detaljplanen reglerar den tillåtna nockhöjden för huvudbyggnader till högst 13,0 meter. Höjden möjliggör för två till tre våningar samt sadeltak.

Planområdet omfattar delar av stadens befintliga gatunät. Befintliga in- och utfarter till bostadsområdet bedöms som tillräckliga med hänsyn till en ökad exploateringsgrad. Riktlinjer för trafikbuller bedöms inte överskridas för planområdet. Ingen fastighetsbildning behöver göras i sam-

band med planens genomförande. Eventuella framtida förrättningar inom kvartersmarken initieras och bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Lyckan 18. Exploatering inom planområdets kvartersmark sker på enskilt initiativ.

Kommunen bekostar inte sådana åtgärder som utförs inom kvartersmark och som behövs för planens genomförande.

Planens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan eller risk för betydande miljöpåverkan med avseende på naturvärden. Planområdet är redan ianspråktaget och utgörs till stora delar av befintlig bebyggelse. Den nya planen medger viss exploatering på sådan mark som sedan tidigare är planlagd som kvartersmark och som fortfarande består av natur.

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på järnvägen Berga-Oskarshamn som ligger nära planområdet och som omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för anläggning och skötsel av VA-nätet. Respektive fastighetsägare ansvarar för sina ledningar inom den egna fastigheten och för anslutningar till VA-nätet.

Mycket av dagvattnet kan fördröjas inom planområdet då stora delar av området utgörs av natur där vatten kan tränga ner i marken. Resterande dagvatten kommer även efter planens genomförande att ledas till befintliga dagvattenledningar.

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 aktuell vattenförekomst. Planom-

rådet består till största delen av befintlig bebyggelse och den ytterligare exploatering som tillåts på marken bedöms inte innebära någon negativ påverkan på recipienten. Sammanfattningsvis anses inte planens genomförande påverka miljökvalitetsnormen för vatten negativt.

