

ANTAGANDE PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Älvehult 1:2, Uddegatan

Påskallavik, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret april 2021, reviderad augusti 2022



Dnr SBN 2021/000027

Uppdragsbeslut	2021-04-13
Samrådsbeslut	2021-09-07
Granskningsbeslut	2022-05-10
Antagande	2022-11-28
Laga kraft	2023-01-13

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Lisa Hjelm	Planarkitekt
Regina Laine	Planchef
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Jerry Svensson	Tekniska kontoret
Anna Josefsson	Tekniska kontoret

INNEHÅLL

INLEDNING.....	5
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplaneprocessen - utökat planförfarande	5
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	7
Planens syfte	7
Läge och areal	7
Markägförhållanden	7
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktliga planer	8
Detaljplaner	8
Strandskydd	8
Riksintressen	8
Fornlämningar	8
Undersökning av BMP	8
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Kulturmiljö	9
Natur	9
Miljöförhållanden	10
Risk och säkerhet	13
Bebyggelseområden	13
Strandskydd	15
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	16
Sociala frågor	16
 GENOMFÖRANDE.....	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	19
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	20
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	21

INLEDNING

I gällande detaljplan (DA39) från år 1970 är detaljplanområdet planlagt för allmän plats (park eller plantering). En ny detaljplan upprättas med syftet att möjliggöra för bostadstomter i Påskallavik. I pågående översiktsplan (Oskarshamns kommun 2030) pekas området ut som potentiellt förtätningsområde för bostadsbebyggelse.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Barnchecklista
- Bilaga 1. Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer, MSB
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

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 - UTÖKAT FÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard eller utökat förfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med utökat 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. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i tidningen samt på kommunens anslagstavla.

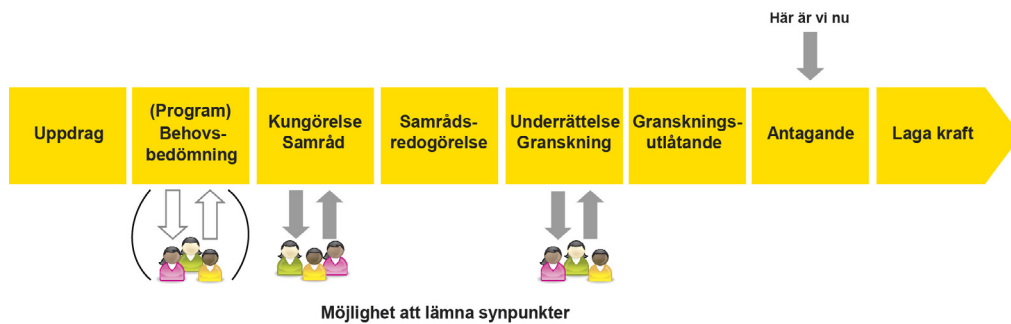
Granskning

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. 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 går sedan till kommunfullmäktige för slutlig antagandeprövning.

Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft fyra veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



The map shows the following locations:

- Sjöbjagen
- Långgrundet
- Silvågsviken
- Abbotzengårdet
- Kungälv
- Barnhus
- Mörsk
- Råvegröden
- Lökben
- Khan-udden
- Mimmet
- Gästhamn
- Påskallavik
- Strandängarna
- Strandgården
- Örbykan
- Påskallavik
- Koppargården
- Sillegården
- Rödke Gården
- Groddesklär
- Kruddunden
- Campingplats
- Batplat
- Lilla Flåvå
- AH
- Rönögrund
- Sjua
- Häls
- Sillegården
- Kruddunden
- Campingplats
- Batplat

Planförslaget berör del av Älvehult 1:2, ägs av Oskarshamns kommun.



SYFTE OCH OMFATTNING

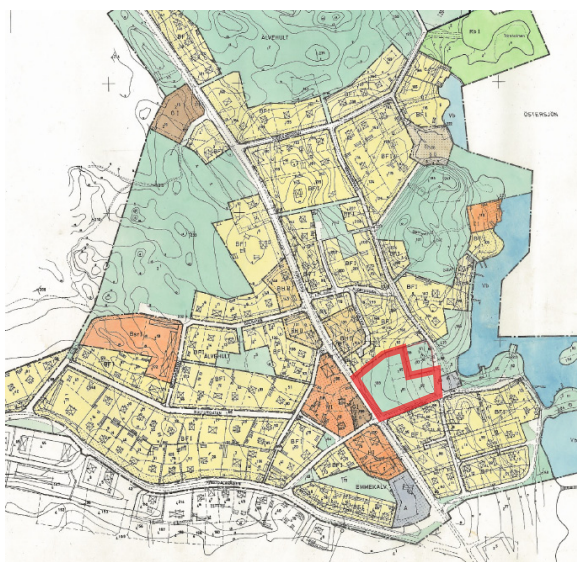
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planförslaget är ej utpekad i gällande översiktsplan (antagen 2003). Området är utpekad som utvecklingsområde för bostäder i pågående översiktsplan.

DETALJPLANER

Planförslaget berör del av gällande detaljplan:
- PÅSKALLAVIKS SAMHÄLLE, DA39. Planområdet är utpekad som *Allmän plats - park eller plantering*.



Del av detaljplan DA39, planområdet markerat i rött.

STRANDSKYDD

Planområdet berörs av generellt strandskydd som gäller 100 meter från strandkant.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljö (Smålands Stenkust, H62) med motive- ringen att det är en för Smålandskusten utmär- kande industrimiljö och kommunikationsmiljö där sambanden mellan stenbrytning, förädling, utskeppning, boenden och andra verksamheter på ett pedagogiskt sätt skildrar stenindustrins utveckling under 1800- och 1900- talet.

Uttryck för riksintresset:

- Stenbrott av olika storlekar upptagna från

1870 till slutet av 1950-talet.

- Bebyggelse och bebyggelselämningar efter Våneviks stenhuggarsamhälle.
- Stående och grunder efter industri- och verk- stadsbyggnader liksom smedjor och krutkällare.
- Transportleder med banvallar efter enklare järnvägar, utskeppningshamnar och kajer samt deras samband med de kustnära brotten.
- Bostadsbebyggelse i Vånevik som tillsam- mans väl skildrar de sociala skillnaderna i ett brukssamhälle med disponentbostad, verk- mäs- tarbostad, arbetarkasern och arbetarvillor tillkomna under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet.
- Paskallavik hamn med hamnmagasin från 1700-talet, bryggor, kajer och kran som visar på betydelse som utskeppningshamn.
- De landsvägar som strålar samman i Paskalla- vik med en småskalig bebyggelse från 1800- och 1900-tal orienterad utmed vägarna och runt kring hamnen, vanligtvis 1½ till 2 ½ våningar höga och målade i ljusa färger eller rödmålade.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom plan- området.

Vid påträffande av intressanta objekt ska behö- rigexpertis rådfrågas och en ansökan om till- ståndför exploatering ska ställas till Länsstyrel- sen i Kalmar Län, Kulturmiljöfunktionen, som fattarbeslut i ärendet och avgör vilka eventuella fortsatta arkeologiska insatser som krävs. Om fornlämningar påträffas inom området råder anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen.

UNDERSÖKNING OM BMP

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats i samband med val av planförfa- rande. Denna visar att någon betydande miljöpå- verkan inte kan antas medfölja planens genom- förande. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Se behovsbedömningen för ställningstagande och motivering.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

KULTURMILJÖ

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö. I den gällande riksintressebeskrivningen, H62 SMÅLANDS STENKUST, antagen av Riksantikvarieämbetet 2016-06-17 och 2017-03-07 beskrivs en för Smålandskusten utmärkande industrimiljö och kommunikationsmiljö där sambanden mellan stenbrytning, förädling, utskeppning, boenden och andra verksamheter på ett pedagogiskt sätt skildrar stenindustrins utveckling under 1800- och 1900- talet.

Planområdet har tidigare haft en roll som upplag inför utskeppning och har därmed en koppling till Påskallaviks hamn.

Det finns framför allt två uttryck för riksintresset som berör planförslaget:

- Påskallavik hamn med hamnmagasin från 1700-talet, bryggor, kajer och kran som visar på betydelse som utskeppningshamn.

- De landsvägar som strålar samman i Påskallavik med en småskalig bebyggelse från 1800- och 1900-tal orienterad utmed vägarna och runt kring hamnen, vanligtvis 1½ till 2½ våningar höga och målade i ljusa färger eller rödmålade.

Innanför Hjorteviken (den vik som ligger öster om planområdet) låg till mitten av 1900-talet ett massavedsupplag. Området kallades förr "Hjortelyckan" och är idag delvis bebyggt med två fastigheter. De öppna bevarade resterna av "Hjortelyckan" beskrivs vara av särskilt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13 § PBL.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för exploatering på en idag oexploaterad yta. Planförslaget bedöms inte negativt påverka riksintresset för kulturmiljö. Planen möjliggör för exploatering i 2 våningar.

Hjortelyckan beskrivs vara av särskilt kulturhistoriskt värde på grund av dess öppna ytor. Del av planområdet planläggs som natur och tillåter

ej exploatering.

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet är idag oexploaterat och består av gräs, sly och träd av varierad storlek. Planområdet bedöms ej besitta några högre kvalitéer avseende vegetation och djurliv.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Del av befintligt planområde planläggs som natur (NATUR). Användningen används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även vattenanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Kommunen gör bedömningen att ingen skyddsvärd natur finns i området.



Foto mot väst, med havet i ryggen. Taget i april 2021.



Foto taget från Kustvägen, mot öst. Taget i april 2021.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Kvartersmarken ligger mellan 3 till 8 meter över havet (RH2000). Höjdnivån vid Kustvägen är + 8 meter och marken inom planområdet sluttar därefter ner mot havet.

Kvartersmarken ligger ej inom riskzon för översvämning eller erosion. Naturmarken ligger mellan 1,2 till 3 meter över havet (RH2000). Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskarta domineras detaljplaneområdet av svallsediment, grus samt till viss del av sandig morän.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till + 2,8 meter i RH2000. Planområdet ligger ovan denna höjd och inga åtgärder vidtas 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. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiven 2008/50/EG och 2004/107/EG.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.

Vattenförekomst

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 kvantitativastatus klassas som god eller otillfredsställande.

Den vattenförekomst som är berörd enligt EU:s vattendirektiv är Påskallaviksområdet (SE633846-154163) vilken är recipient för områdets dagvatten, slutrecipient Östersjön. Statusklassningen för berörd vattenförekomst är måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Det innebär att åtgärder ska genomföras redan till 2021, allra senast till år 2027, för att uppnå god ekologisk status. Även icke-försämringskravet råder.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Sammantaget anses detaljplanens genomförande inte påverka miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst. Se mer under rubriken *Dagvatten*.

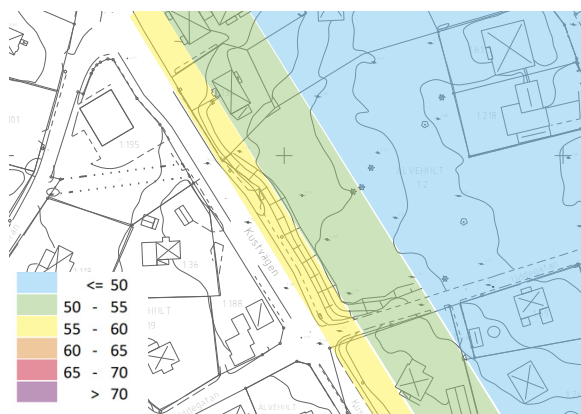
Buller

Det är viktigt att man ur god boende- och miljösynpunkt 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 35 m² höjs riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från 60 dBA till 65 dBA. För bostäder större än 35 m² höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA.

50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå gäller vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

På Kustvägen är hastighetsbegränsningen 40 km/h och antalet fordon per dygn är 1710. Vid en beräkning enligt Boverkets modell i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* uppgår dygnskvivalent ljudnivå till cirka 56 dBA närmast vägen, då beräknat utifrån 2000 fordon per dygn.

Beräkningarna avser buller från vägtrafik och värdet överskrider ej för föreslagen ny bebyggelse inom planområdet. Det finns idag inga indikationer på att trafiken (fordon/dygn) kommer öka längst Kustvägen.



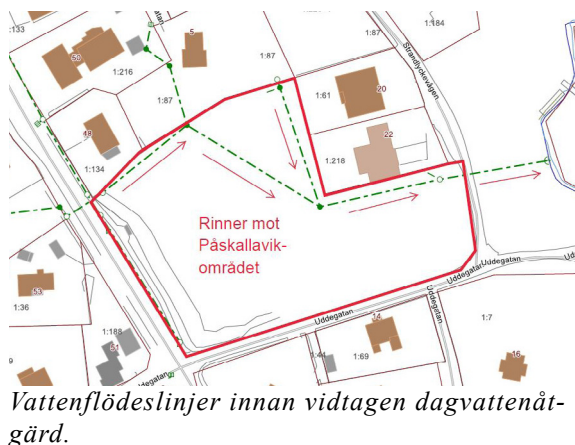
Ekvivalent ljudnivå i dBA från Kustvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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

Dagvatten

Vattenkvalitetsfrågor har ingång i olika lagstiftningar, i Miljöbalken (5 och 9 kap.), Plan- och bygglagen (4 och 11 kap.) samt i Lagen om allmänna vattentjänster (främst paragraferna 2§ och 6§). Dagvatten är utöver en kvantitativ fråga även en kvalitativ fråga vilken ställer krav på rening. Dagvatten från föreslaget planområde rinner ut i kustvattenförekomsten Påskallaviksområdet och slutrecipient Östersjön.

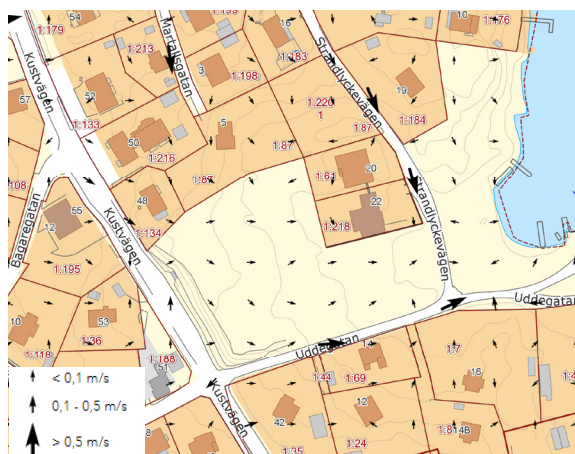


Karta ovan illustrerar flödeslinjer i befintligt nät före omdragning av dagvattenledning och vidtagen dagvattenåtgärd. Vattnet avleds från Påskallavik, utan rening, mot kustvattenförekomsten som i kartan namnges till "Påskallaviksområdet".



Befintliga dagvattenledningar.

Karta ovan visar befintliga dagvattenledningar i Påskallavik vilka har sitt utlopp vid planområdet. De dagvattenledningar som tar upp vatten som avleds via planområdet visas med rosa linje.



Skyfallsanalys med hastighetsvektorer.

Karta ovan visar beräknad maximala hastighetsvektorer (m/s) i samband med ett framtida 100-årsregn. Lagret är från en skyfallsanalys framtagen 2014.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Befintlig dagvattenledning vilken går genom planområdet avses dras om i tomtgräns i planområdets norra del, området planläggs som u-område. Ledningen öppnas upp i dagvattenanläggning inom naturmark. Anläggningen nyttjas på så sätt även av fastigheter utom planområdet. Dagvatten från utom planområdet renas och fördröjs tillsammans med dagvatten från planområdet, det blir en gemensam anläggning.

Planområdet består av oexploaterad mark som ligger kustnära vilket motiverar rening innan dagvattnet når recipient (Påskallaviksområdet där icke-försämringskravet gäller). Därav kommer dagvattenledningen öppnas upp i en öppen dagvattenhantering inom naturmark. Då dagvattenhanteringen förläggs inom naturmark (på kommunal mark) tillgängliggörs anläggningen för kommunal drift och underhåll. Efter rening och fördröjning når dagvattnet ut i recipient (Påskallaviksområdet) och slutrecipient (Östersjön).

Dagvattenanläggningen bedöms kunna fånga upp exempelvis fosfor och kväve innan dagvattnet når recipient. Naturmarken kan ses som en multifunktionell yta som förutom hantering av dagvatten för fördröjning och rening kan användas för rekreation.



Innan dagvattnet når recipient kommer det inom naturmark fördröjas och renas.

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. Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskarta domineras detaljplaneområdet grus och är därmed genomsläppligt. Planbestämmelse b_1 - *Minst 30% av fastigheten ska möjliggöra infiltration av dagvatten* säkerställer att 30 procent av fastigheten blir genomsläpplig.

Inom del av planområdets prickmark regleras hårdgörande av marken. Planbestämmelse n_1 - *Marken får inte hårdgöras* begränsar andelen hårdgjord yta inom planområdet.

Dagvattnet inom planområdet kommer från bebyggelse och vägar. Dagvattnets kvalitet beror på typ av område det rinner genom, tillfälle och varaktighet, vilken säsong det är samt vilka material vattnet rinner över.

Det bedöms ej finnas risk för grundvattenpåverkan. Kvartersmarken (B) ligger ej inom riskzon för översvämning eller erosion. Naturmarken (NATUR) ligger mellan 1,2 till 3 meter över havet (RH2000).

En öppen dagvattenhantering inom allmän platsmark ställer på grund utav sitt läge krav på en framtidssäkring av användningen. Området planlagt som NATUR ligger delvis låglänt samt nära havet och kan därför påverkat av havsnivåhöjning och att saltvatten då kommer in i anläggningen. För att möjliggöra och säkerställa dagvattnets fördröjning anläggs dagvattenanläggningen på en höjd över + 2,5 meter över havet (RH 2000).

Dagvatten från berörd fastighet bedöms inte negativt påverka omkringliggande fastigheter. I och med genomförandet av planförslaget anläggs dagvattenanläggning vilken fångar upp

dagvatten från utom planområdet. Planområdet består av oexploaterad opåverkad grönyta vilken kommer exploateras och till del hårdgöras. Del av planområdet planläggs som natur och kommer ej hårdgöras. Prickmark tillförs en bestämmelse vilken begränsar andelen hårdgjord yta.

Förorenad mark

Det finns inga kända uppgifter om att marken inom planområdet kan vara förorenad. Föroreningar kan ändå finnas inom planområdet. I stadsmiljö är marken ofta utfylld med fyllnadsmassor som kan vara förorenad. Föroreningar kan därför inte uteslutas för att området är oexploaterat.

I anslutning till planområdet finns ett potentiellt förorenat område i den nationella databasen, EBH-stödet, objekt 136591 (Lundströms Bil o Bensin med drivmedelshantering).

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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

De föroreningsnivåer som gäller för samtliga delar av planområdet är för känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden.

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 kvartersmarken inom planområdet ligger över + 2,8 meter över havet i RH2000. Det föreligger ingen risk för skred.

Påskallavik ligger inom ett område där insatstiden för räddningstjänsten beräknas till mellan tio och tjugo minuter.

Planområdet ligger i närhet av en befintlig bensinstation, från plangräns till bensinstationen är det cirka 12 meter.

MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har tagit fram en handbok *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* (Bilaga 1) vilken påvisar att ett skyddsavstånd bör vidtas på 25 meter från lossningsplats för tankfordon till plats där människor vanligen vistas, t.ex. bostad, kontor, stationsbyggnad (A-byggnad), gatukök, butik, servering eller andra objekt med stor brandbelastning eller lokal där öppen eld förekommer. Som riktvärde uppges 25 meter för avstånd mellan olika objekt och utrustning vid hantering av brandfarliga vätskor klass 1 på en bensinstation. Särskilda omständigheter kan motivera avvikelser från riktvärdena. Avståndet får minskas om betryggande säkerhet kan uppnås på annat sätt.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen avseende höjdsättning och risk för skred.

Ett skyddsavstånd på 25 meter säkerställs genom prickmark. Vilket innebär att marken inom detta område ej får förses med byggnad.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planförslaget möjliggör för bostadsändamål. Detaljplanen görs flexibel i syfte att möjliggöra för olika typ av boendeformer.

Användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategori-bostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

I en detaljplan är det inte möjligt att reglera bo-

städers upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt, eller boendeform så som enskilda hushåll eller kollektiv.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för bostäder med en nockhöjd på 9 meter vilket möjliggör för två våningar. Komplementbyggnader får uppföras till en nockhöjd på max 6 meter.

Med hänsyn till bakomliggande fastighet regleras nockhöjd inom planområdets nordöstra del i (+8) meter över angivet nollplan. Ny bebyggelse inom denna del kan på så sätt inte överstiga befintlig bebyggelse inom fastighet Älvhult 1:61 och Älvhult 1:218.

Exploateringsgraden regleras genom planbestämmelse e_1 - *Största tillåten byggnadsarea för en- och tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Dock högst 350 kvm per fastighet varav maximalt 100 kvm för komplementbyggnader.*

Största tillåten byggnadsarea för flerbostadshus, radhus, parhus eller kedjehus med tillhörande komplementbyggnader är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bebyggelsens placering regleras genom planbestämmelse p_1 - *Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får uppföras minst 1.5 meter från fastighetsgräns. Byggnader ska placeras minst 6 meter från GATA. Radhus/parhus/kedjehus får byggas ihop mot annan bostadsfastighet.*

Vidbyggd garagedel placering regleras genom planbestämmelse p_2 - *Vidbyggd garagedel som utgör del av huvudbyggnad och har en högsta nockhöjd om 6 meter får placeras 1.5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.*

Bebyggelsens placering regleras även genom prickmark - *Marken får inte förses med byggnad.*



Illustrationsbild över planområdet med möjlig tomtindelning. Exploateringsgraden varierar mellan 15 till 30 procent per tomt.

Planbestämmelse b_2 - *Byggnadsverk får ej anordnas syftar till att begränsa möjligheten för mur, L-stöd eller annan anläggning att placeras inom området.*

Service

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

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

STRANDSKYDD

Generellt strandskydd gäller inom planområdets östra del, 100 meter från strandkant. Inom del av planområdet upphävs strandskyddet i enlighet med ett av de sju särskilda skäl som anges miljöbalken 7 kapitlet 18 c §:

1. *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
2. *genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
3. *behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,*
4. *behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
5. *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller*
6. *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*

Ett område kan trots att det är väl avskilt från stranden vara av betydelse för växt- och djurliv såväl som allmänhetens tillgång till strandområden. Det kan till exempel röra sig om viktiga lokaler för hotade arter eller platser som är intressanta strövområden.



Röd streckad linje visar strandskyddat område.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inom kvartersmark där strandskyddet upphävs gör det i enlighet med att området:

- *genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinje (skäl 2).*

Området där strandskyddet upphävs är avskuren från strandlinje genom befintlig bebyggelse och saknar därav betydelse för allmänhetens tillgång till strandlinjen. Det område där strandskyddet upphävs bedöms inte besitta någon betydelse för växt- eller djurliv, eller vara av betydelse för allmänheten tillgång till intressanta strövområden.

Inom GATA där strandskyddet upphävs gör det i enlighet med att området:

- *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (skäl 5).*

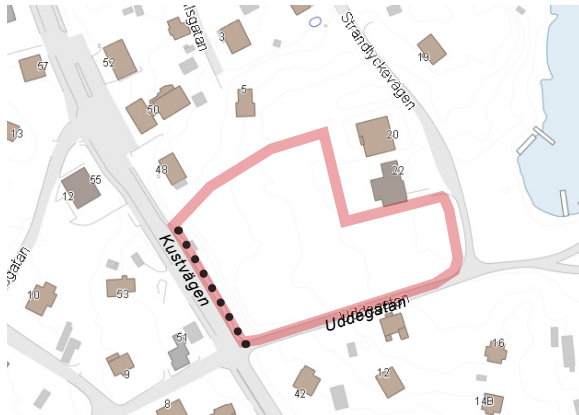
Uddegatan breddas med två meter i syfte att öka framkomligheten, förbättra trafiksäkerheten samt möjliggöra för ett bättre skydd för befintliga ledningar vilka ligger inom området. Upphävande av strandskyddet bedöms inte påverka växt- eller djurliv, eller vara av betydelse för allmänheten tillgång till intressanta strövområden.

Planbestämmelse: *Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark och inom GATA.*

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till Kustvägen och Uddegatan. Planområdet trafikmatas från Uddegatan.



Gatunät. Planområdets avgränsning i rött. Utfartsförbud illustreras med svart prickad linje.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget inkluderar ej planläggning av gata inom kvartersmark. Ny gata inom kvartersmark anläggs i enskild regi. Kan lösas med servitut eller gemensamhetsanläggning.

Kommunen gör bedömningen att in- och utfart ej lämpar sig mot Kustvägen varav utfartsförbud har lagts till på plankartan.

Uddegatan breddas 2 meter mot norr och inkluderar befintliga ledningar.

Parkering löses inom den egna fastigheten.

Uddegatan avses ej ändras i höjdläge.

Kollektivtrafik

I närhet av 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 ligger inom Oskarshamns kommun verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ny bebyggelse ska ansluta till kommunalt vatten

och avlopp.

En befintlig ledning inom planområdet planläggs genom planbestämmelsen u-område, utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Befintlig dagvattenledning avses dras om i tomtgräns i planområdets norra del, området planläggs som u-område.

En dagvattenanläggning anläggs inom naturmark.

E-område möjliggör för transformatorstation i planområdets sydvästra hörn.

Avfall och värme

Oskarshamns kommun är medlem i Kretslopp Sydost.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Avfallshantering ska ske i enlighet med Kretslopp Sydosts renhållningsföreskrifter. Det gäller bland annat tillgänglighet och utformning av miljörum, utställningsplatser för avfallskärl eller dylikt.

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 handikappolitiska program rörande tillgänglig-

het. 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.

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.

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	september 2021
Granskning	vår 2022
Antagande	höst 2022

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

Byggande inom kvartersmark betecknad med **B** (bostäder) avses ske i enskild regi.

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för de allmänna platser inom planområdet som är betecknade med **GATA** (gatuområde) och **NATUR** (naturområde). Kommunen har därmed ansvar för dessa områdens anläggande, drift och skötsel.

Staten är väghållare för allmän väg (Kustvägen) och ska därmed svara för att vägen underhålls i enlighet med väglagen.

Oskarshamns kommun (Tekniska kontoret) ansvarar för anläggning, skötsel och underhåll av dagvattenanläggning inom naturmark (NATUR).

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunstyrelsen i Oskarshamns kommun och samhällsbyggnadskontoret. Därmed ska ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning.

Köpeavtal avses upprättas vid tomtförsäljning av villatomter. Tomtförsäljning sker via kommunens tomtkö. Markanvisningsavtal avses upprättas vid försäljning av tomter för flerbostadshus.

Plankostnaden inkluderas i tomtpris.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal ska upprättas mellan exploatör och kommunen om kvarter avses avstyckas inom planområdet och försäljs för byggnation av flerbostadshus. Det huvudsakliga innehållet i avtalet följer nedan.

- Situationsplan e.d. från exploatör som beskriver tänkt byggnation.
- Eventuellt erforderliga lantmäteriatgärder.
- Eventuell konceptbeskrivning från exploatör.
- Köpeskilling och genomförande.
- Kommunens och exploatörs åtaganden.
- Skyddsåtgärder
 - a) Arbetstider, byggtrafik, ev sprängningsarbeten.
 - b) Buller, damm och ljusskydd.
 - c) Brandskydd.
- Ledningar
 - a) Exploatörs överenskommelse med ledningsägare om villkor för anslutning.
 - b) Anläggningsavgift för anslutning till kommunens VA-nät och anvisande av anslutningspunkt.
- Kvalitetsangivelser

- Garantier och ev. vite

Konsekvenser av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av markanvisningsavtal:

- Presumtiva köpare av villatomt inom planområdet får kännedom om att flerbostadshus kan uppföras inom området.
- Flerbostadshus genererar större antal boende i området.
- Genomförandet av detaljplanen vad gäller flerbostadshus sker under ordnade och för alla kända former.

Tillstånd

Breddning av Uddegatans anslutning mot Kustvägen kommer att kräva ett ändrat anslutningstillstånd hos Trafikverket.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan (f.d. tomtindelning) och fastighetsindelningsbestämmelser

Ingen fastighetsplan finns inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas.

Markägoförhållanden inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastighet:

- Älvhult 1:2 som ägs av Oskarshamns kommun.

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Det åligger den exploatör/enskild som förvärvat mark enligt avtal ovan att initiera och ansöka om för byggnation erforderlig fastighetsbildning samt bekosta densamma. I förrättningen fastslås om det ska bildas servitut för utfarter och/eller gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun vilket

innebär att för ny bebyggelse ska vatten- och avloppsledningar anslutas till Oskarshamns kommuns vatten- och avloppsnät. Befintlig avlopps- och vattenledning inom planområdet skyddas i detaljplanen med u-område. Befintlig dagvattenledning inom planområdet avses flyttas till norra delen av området och skyddas med u-område.

Markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) gör så att det inte blir planstridigt att lägga dessa ledningar på kvarter-smark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Energi, tele och avfallshantering

Berörda ledningshavare ska kontaktas före genomförande av detaljplanen.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Ledningarna ligger inom mark planlagd som GATA eller inom u-område.

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge samt kabelskåp. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll

försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Ledningarna ligger inom mark planlagd som GATA.

E-område möjliggör för transformatorstation i planområdets sydvästra hörn.

Avfallshantering ska ske i enlighet med Kretslopp Sydosts renhållningsföreskrifter.

Parkering

Parkeringsplatser för nya bostäder får endast finnas inom kvartersmarken i detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Utgifter

Upprättande av detaljplan.

Omläggning av befintlig dagvattenledning samt dagvattenanläggning (dike): 378 000:-

Inkomster

Försäljning del av Älvehult 1:2.

I övrigt föranleder inte detaljplanen några ytterligare inkomster eller utgifter för Oskarshamns kommun.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovgivning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen möjliggör för ett attraktivt boende med närhet till natur, hav samt befintlig service och kommunikation. Planförslaget möjliggör för bostadsändamål. Detaljplanen görs flexibel i syfte att möjliggöra för olika typ av boendeformer.

Exploateringen sker på bekostnad av naturmark men efter inventering bedöms inga värdefulla naturvärden påverkas.

Planområdet ligger inom Oskarshamns kommun verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Planområdet ligger ej inom riskzon för över svämning eller erosion. Planområdet ligger i närhet av en befintlig bensinstation, ett skyddsavstånd på 25 meter säkerställs genom prickmark. Vilket innebär att marken inom detta område ej får förses med byggnad.

