

# Planbeskrivning

## Samrådshandling

### Detaljplan för fastighet Misterhult 1:38, Prästgården i Misterhult



*Flygfoto över planområdet.*

Upprättad oktober 2024

Dnr SBN 2024/000441

Uppdragsbeslut	2024-08-21
Samrådsbeslut	2024-11-12
Granskningsbeslut	
Antagande	
Laga kraft	

## Medverkande i planarbetet

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

### Oskarshamns kommun

Julia Isberg	Planarkitekt
Lisa Hjelm	Planarkitekt
Kristina Erlandsson	Samhällsbyggnadschef

## Innehåll

Planbeskrivning	1
Samrådshandling	1
Detaljplan för fastighet Misterhult 1:38, Prästgården i Misterhult	1
Medverkande i planarbetet	2
Detaljplaneprocessen	5
Vad är en detaljplan?	5
Val av förfarande	5
Detaljplanens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Hela detaljplanen	7
Läge och areal	7
Markägförhållanden	8
Genomförandetid	8
Kvartersmark	8
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Reglering av kvartersmark	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
Genomförandefrågor	12
Lagstiftning	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Fastighetsindelningsbestämmelser	12
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	12
Tekniska frågor	12
Ansvarsfördelning	12
Vatten, avlopp och dagvatten	12
Ledningar	13
Parkering	13
Ekonomiska frågor	13
Planekonomisk bedömning	13
Organisatoriska frågor	13
Exploateringsavtal	13
Beräknad tidsplan	13
Planeringsunderlag	14
Kommunala	14
Översiktliga planer	14
Detaljplaner	14
Undersökning om betydande miljöpåverkan	15
Planeringsförutsättningar	15
Riksintresse	15



Natur	15
Miljö kvalitetsnormer	16
Luft	17
Buller	17
Vatten	17
Miljö	18
Strandskydd	18
Dagvatten	18
Hälsa och säkerhet	18
Risk för översvämning, erosion, skred och ras.	18
Föroreningar	18
Beredskap	19
Radon	19
Geotekniska förhållanden	19
Klimat	20
Kulturmiljö	20
Bevarandekrav	21
Fornlämningar	21
Fysisk miljö	22
Sociala	23
Tillgänglighet	23
Barnkonsekvensanalys	23
Trafik	23
Övrigt	24
Konsekvenser	24
Fastigheter och fysisk miljö	24
Natur	24
Miljö	24
Miljö kvalitetsnormer	25
Hälsa och säkerhet	25
Sociala	25
Allmänna och enskilda intressen	25

## Detaljplaneprocessen

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 upprättas då detaljplanekravet måste tillgodoses, vilket ofta är aktuellt 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 bestämmer. Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen bestämmer om planläggning ska komma till stånd eller inte.

### Val av 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 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. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i tidningen samt på kommunens anslagstavla.

### Granskning

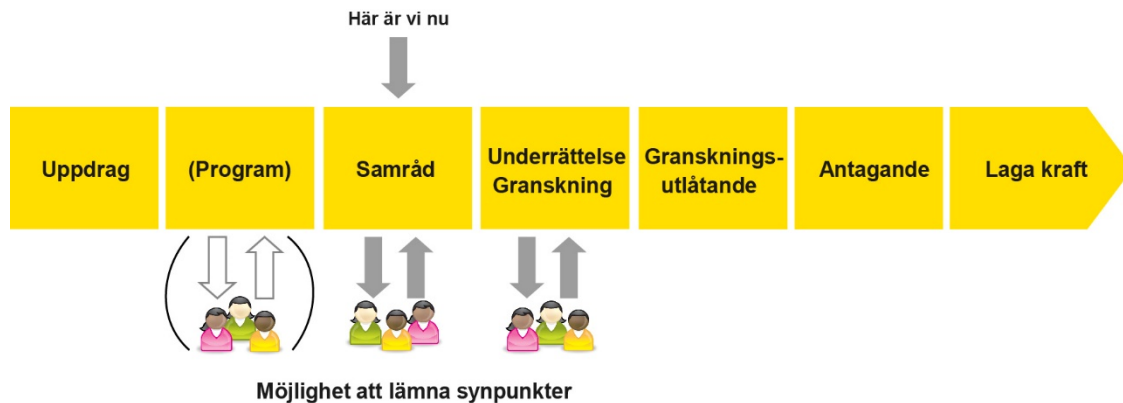
Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Därefter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

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



*Flödesschema.*



## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och centrum samtidigt som hänsyn tas till platsens kulturvärden.

## Beskrivning av detaljplanen

### Hela detaljplanen

Fastighet Misterhult 1:38 är en gammal prästgård där huvudbyggnaden uppfördes 1944. Inom fastigheten finns även en mindre komplementbyggnad. Enligt gällande detaljplan från 1954 tillåts användningen allmänt ändamål och stora delar av marken regleras med prickmark, mark som inte får bebyggas. Fastigheten är privatägd. Med detaljplanen ska användningen regleras till att möjliggöra för bostäder och centrum. De stora områdena med prickmark i gällande detaljplan ska ses över och avgränsas för att kunna möjliggöra för komplementbyggnader.

### Läge och areal

Planområdet är beläget i den centrala delen av Misterhult precis norr om Misterhults kyrka. Planområdet utgörs av fastigheten Misterhult 1:38. Norr om planområdet finns ett parkområde och en lekplats (parkområdet är idag planlagt som område för bostadsändamål). I öster angränsar planområdet mot Misterhultsvägen, i väst mot Mistravägen och i söder mot Strömslundsvägen. Planområdet har en areal om ca 5800 m<sup>2</sup>.



Ortofoto, planområdet är markerat med röd streckad linje.

## Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Misterhult 1:38. Fastigheten är privatägd.

## 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.

## Kvartersmark

Med användningen **Bostäder** avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement. Inom användningen går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I detaljplan är det inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt, eller boendeform så som enskilda hushåll eller kollektiv.

Med användningen **Centrum** avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Detaljhandel ingår i användningen Centrum. Om syftet är att planlägga för blandade verksamheter där handel ingår kan Centrum användas.



## Motiv till detaljplanens regleringar

### Reglering av kvartersmark

#### **B - Bostäder:**

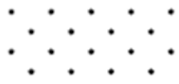
*Motiv:* Regleringen möjliggör för bostäder inom planområdet för att kunna uppfylla detaljplanens syfte. Bostadskomplement ingår i användningen.

#### **C - Centrum:**

*Motiv:* Regleringen möjliggör för centrumverksamheter inom planområdet vilket skulle kunna erbjuda handel-, service- och/eller arbetsmöjligheter i Misterhult.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### **Begränsning av markens utnyttjande**



Marken får inte förses med byggnad.

*Motiv:* Mark som inte får förses med byggnad regleras utifrån olika motiv. Ett motiv är att reglerad mark inte får förses med byggnad för att upprätthålla god trafiksäkerhet i området och att byggnader inte är placerade för nära omkringliggande gator som kan skymma sikt. Regleringen ska även bidra till att skapa en estetiskt tilltalande stadsmiljö med hänsyn till omkringliggande kulturmiljöer i Misterhult.

#### **Fastighetsstorlek**

##### **d<sub>1</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 2000 m<sup>2</sup>**

*Motiv:* Bestämmelsen möjliggör för avstyckning av fastigheten samtidigt som allt för små eller många fastigheter undviks inom planområdet.

#### **Höjd på byggnadsverk**

##### **h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10.5 meter**

*Motiv:* Högsta nockhöjd på huvudbyggnader regleras utifrån hänsyn till befintlig bebyggelse i och omkring planområdet.

##### **h<sub>2</sub> – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 6.5 meter**

*Motiv:* Högsta nockhöjd på komplementbyggnader regleras utifrån hänsyn till befintlig bebyggelse i och omkring planområdet samt för att säkerställa en estetiskt tilltalande stadsmiljö i förhållandet mellan planområdet och omkringliggande kulturmiljöer.

## Markens anordnande och vegetation

### **n<sub>1</sub> – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**

*Motiv:* Längs västra sidan av planområdet står åtta lindar i rad inom fastigheten. Dessa träd bidrar till stadsbilden och en viss karaktär från kyrkogårdsmiljöerna söder om planområdet vidare längs Mistravägen. Planbestämmelsen syftar till att bevara träden.

## Placering

### **p<sub>1</sub> – Huvudbyggnad ska placeras minst 4.0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får placeras minst 1.0 meter från fastighetsgräns.**

*Motiv:* Planbestämmelsen syftar till att reglera placering av byggnader mot den norra fastighetsgränsen samt vid eventuell avstyckning av fastigheten och tillkommande fastighetsgränser. Planbestämmelsen säkerställer lämpliga avstånd mellan bebyggelse utifrån brandrisksynpunkt samt för att skapa en estetiskt tilltalande stadsmiljö.

## Utformning

### **f<sub>1</sub> – Vid tillkommande byggnader ska exteriör utformning ta hänsyn till ursprungliga huvudbyggnadens karaktär och utformning inom användningsområdet.**

*Motiv:* Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att huvudbyggnader och komplementbyggnader uppförs med hänsyn till prästgårdens karaktär utan att befintliga byggnader och kulturmiljön i området förvanskas.

## Utförande

### **b<sub>1</sub> – Minst 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet ska vara genomsläpplig.**

*Motiv:* Planbestämmelsen syftar till att säkerställa god dagvattenhantering inom planområdet. Med bestämmelsen undviks även alltför mycket hårdgjorda ytor som kan påverka dagvattenhanteringen men även en estetisk tilltalande stadsbild.

## Utnyttjandegrad

### **e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.**

*Motiv:* Planbestämmelsen säkerställer att exploateringen inom planområdet uppförs med hänsyn till en estetisk tilltalande stadsbild i och omkring planområdet. 20 % innebär en maximal byggnadsarea på 1152 m<sup>2</sup> inom användningsområdet.

## **Varsamhet**

**k<sub>1</sub> – Den befintliga huvudbyggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller proportioner, material och färgsättning.**

*Motiv:* Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att huvudbyggnadens karaktär bevaras.

## **Ändrad lovplikt**

**a<sub>1</sub> – Marklov krävs även för trädfällning**

*Motiv:* I detaljplanen skyddas träd inom en del av detaljplanen som bidrar till områdets karaktär och stadsbild. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att träden skyddas genom att marklov krävs för trädfällning.

## Genomförandefrågor

I genomförandedelen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### Lagstiftning

Föreslagen detaljplan är framtagen enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900. Denna planbeskrivning har upprättats efter *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)*.

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter *Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)* samt *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6)*.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen planläggs utifrån tidigare gällande användningsbestämmelse om allmänt ändamål på kvartersmark och planområdesgränsen följer alltså inte fastighetsindelningen. Med detaljplanen möjliggörs det för en fastighetsreglering.

### Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Inga gemensamhetsanläggningar finns eller avses upprättas inom planområdet.

## Tekniska frågor

### Ansvarsfördelning

Byggnade inom kvartersmark avses ske i privat regi.

### Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avloppsledningsnätet och fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Dagvattenhanteringen är naturlig och ska ske inom fastigheten. Den kräver inget anläggande eller skötsel. En dagvattenledning finns öster om planområdet till vilken vatten kan ledas till.

## Ledningar

Inom planområdet har E.ON elledningar i osäkert läge. VA-ledningar finns från Oskarshamn kommun. Alla ledningar försörjer fastigheten.

Vid exploatering som kräver flytt av ledningar bekostas åtgärden av den som initierar åtgärden.

## Parkering

Parkering ska kunna lösas inom fastigheten.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Planavtal har tecknats med privat fastighetsägare som står för plan-och utredningskostnader. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Planförslaget berör inga allmänna platser, inget exploateringsavtal kommer behöva upprättas.

### Beräknad tidsplan

Samråd        höst 2024

Granskning    vår 2025

Antagande     höst 2025

# Planeringsunderlag

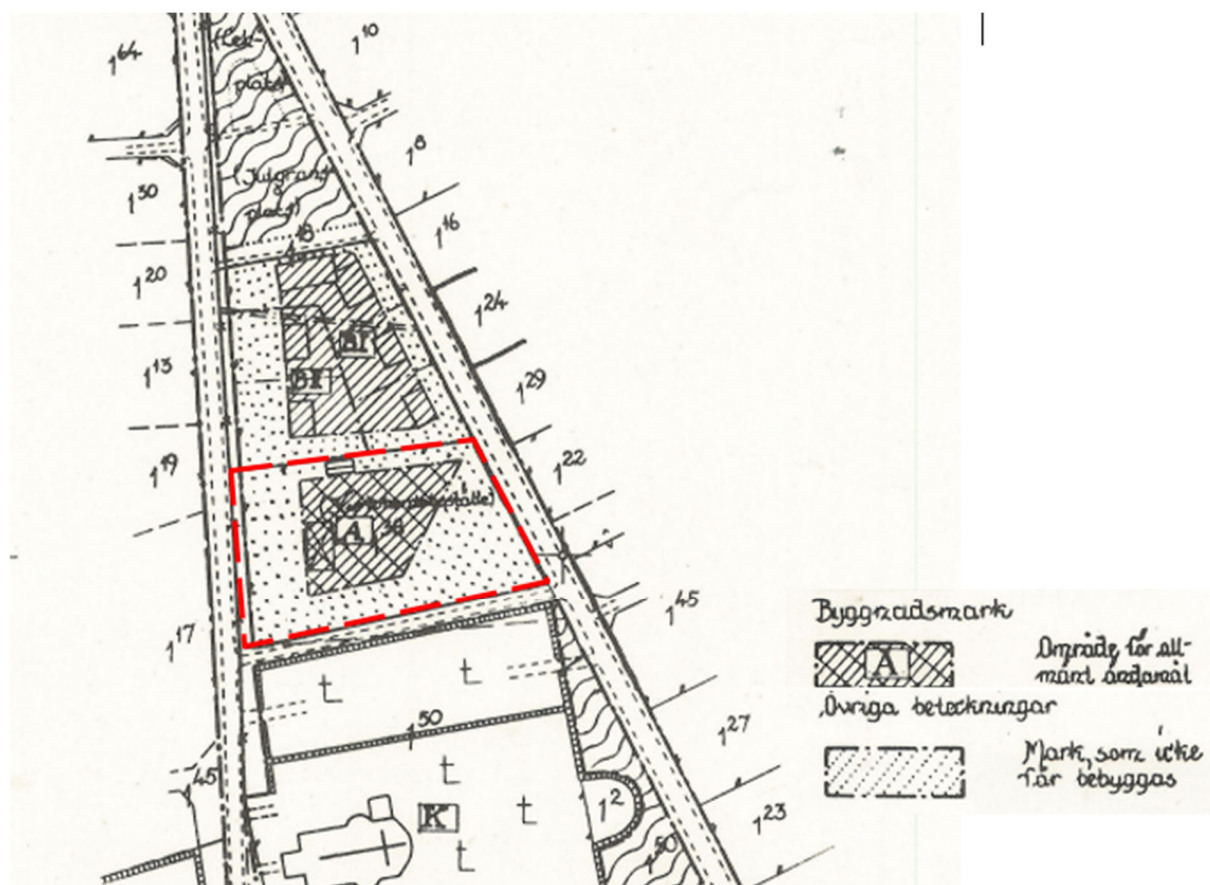
## Kommunala

### Översiktliga planer

Planområdet är inte särskilt utpekade i gällande översiktsplan 2030, antagen i kommunfullmäktige 13 februari 2023 och laga kraft 21 mars 2023. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner då det i anslutning till planområdet finns befintlig väg och bostadsbebyggelse med kommunala vatten- och avloppsledningar.

### Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av en byggnadsplan från 1954. I planområdet pekades marken ut som område för allmänt ändamål. Stora delar av planområdet regleras även med prickmark – mark som icke får bebyggas.



Utdrag ur byggnadsplan från 1954, planområdet är markerat med röstreckad linje.

Om det aktuella detaljplaneförslaget antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



## Undersökning om betydande miljöpåverkan

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.

Se *Undersökning om betydande miljöpåverkan för ställningstagande och motivering* (se bilaga). Delegationsbeslut sker under samrådstiden.

## Planeringsförutsättningar

### Riksintresse

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

### Natur

Fastigheten som utgör planområdet är mark med trädgård med planterade buskar och gräsmatta. Inom planområdet finns även ett 30-tal träd av tall, björk, pilträd och lind. Längs Mistravägen står åtta lindar i anslutning till fastighetens staket. Dessa träd bidrar särskilt till stadsbilden och karaktären som finns runt Mistravägen och kyrkoområdet. Norr om planområdet finns ett parkområde (som är planlagt för område med bostadsändamål) med björkar, öppna gräsytor och en inhägnad lekplats.



Västra sidan av prästgården med raden av lindar till höger och kyrkan i bakgrunden.



*Planområdets skyddade lindar sett från norr i vänstra bilden och sett från söder i högra bilden.*

Bebyggelsen i Misterhult domineras av villatomter och öster och väster om orten finns stora naturområden. Strax öster om Misterhult finns ett sankare område kallat Kyrkogölen. Kyrkogölen har tidigare varit en insjö men blir nu endast en göl vid högvatten. Till gölen finns en liten bäck, Mistra eller Mistr å. Ca 300 meter norr om planområdet och precis norr om Misterhults sammanhängande bebyggelse ligger Talldungens naturreservat. Ungefär 800 meter söder om planområdet går gränsen till Späckemålas naturreservat. Runt hela Misterhult finns den utmärkta vandrings slingan ”Skomakareslingan”. Planområdet har därför stor tillgänglighet till olika naturområden men även närliggande parkområde.

Västra delen av detaljplaneområdet ligger inom ett av länsstyrelsen i Kalmar läns naturvårdsprogram. Syftet med dessa program är fungera som ett underlag i länsstyrelsens arbete med naturvårdsfrågor samt att redovisa värdefulla naturmiljöer i länet. Det program som är aktuellt för planområdet är *Misterhultsåsen*. Misterhultsåsen är en fortsättning av Hjortedsåsen och åsens utsträckning och uppträdande är väldigt påverkade av sprickdalar, förkastningar och andra tektoniska fenomen. Åsryggen fortsätter ner till Misterhults kyrka och Talldungens naturreservat är beläget på en av åsens grusplatåer. Runt åsen finns även betesmarker med gamla ekar men även torrängar med stor artrikedom.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) fungerar som ett juridiskt bindande styrmedel genom miljöbalken. Syftet med miljö kvalitetsnormer är att reglera utsläpp och störningar som kan ha skadlig effekt på människa och/eller natur. Det finns tre aktuella förordningar om miljö kvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst och en för omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormer kan anges som en halt, ett värde eller med en beskrivande text och omfattas av ett tidskrav då normerna ska vara uppfyllda. En detaljplan får inte medföra att en miljö kvalitetsnorm överträds.



## Luft

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.

Riktlinjer för miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas med detaljplaneförslaget.

## Buller

Vid planering av bostäder är det viktigt att riksdagens riktvärden gällande buller inte överskrids för att skapa en god boendemiljö. 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 m<sup>2</sup> höjs riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från 60 dBA till 65 dBA. För bostäder större än 35 m<sup>2</sup> höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger.

Enligt guiden, *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*, från Boverket och Sveriges kommuner och regioner avtar den ekvivalenta bullernivån med avståndet från vägens mitt men är även beroende av trafikmängden och hastighetsbegränsningen på den aktuella vägen. På Misterhultsvägen som är den mest trafikerade vägen genom Misterhult är ÅDT 394 för samtliga fordon per körbana och hastighetsbegränsningen 40 km/h. Enligt tabellerna i ovan nämnd guide överstiger trafikbullernivåerna inte 55 dBA oavsett bebyggelsens avstånd till vägen.

## Vatten

EU:s vattendirektiv (Ramdirektivet för vatten) infördes i svensk lagstiftning år 2004 genom bland annat Vattenförvaltningsförordningen. Implementeringen av vattendirektivet bedrivs med hjälp av ett antal definierade miljö kvalitetsnormer (MKN) som beskriver den kvalitet eller den ”status” en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. 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.

Huvudavrinningsområdena för detaljplaneområdet är mellan Marströmmen och Virån. Delavrinningsområdet som rinner mot Granholmsfjärden (SE572650-164000) är recipient för planområdets dagvatten och berörs av EU:s vattendirektiv. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och påverkas negativt av bland annat övergödning från skogs- och jordbruk genom näringsläckage. Den kemiska statusen uppnår ej god. Förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE) finns i alla Sveriges vattendrag och därför överskrids de kemiska halterna i landets alla vattenförekomster. Förhöjda halter av dessa ämnen beror till stor del av atmosfärisk deposition och det är inte tekniskt eller ekonomiskt genomförbart att minska dessa halter till godkända gränsvärden genom nationella åtgärder. Att tillämpa åtgärder för dessa kemiska ämnen undantas därför i detaljplanearbetet.

I området finns ingen berörd grundvattenförekomst.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst.

## Miljö

### Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

### Dagvatten

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta har mark med jordart isälvssediment som är gällande inom planområdet hög genomsläpplighet. Dagvatten bör omhändertas och fördröjas inom den egna fastigheten genom att vatten infiltreras på fastighetens grön-och grusytor. Det ska därför finnas mark som är genomsläpplig inom fastigheten.

Planområdet ligger inte inom riskzon för översvämning, se *Risk för översvämning, erosion, skred och ras*.

Detaljplaneområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och en dagvattenledning går strax öster om området. Området har avrinningsområde mellan Marströmmen och Virån och delavrinningsområde mot Granholmsfjärden.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning, erosion, skred och ras.

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 +3,05 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000. Planområdet ligger mellan ca +16 till +18 meter över havet och med dessa höjder kan förutsättningarna anses goda att planområdet inte ligger inom någon riskzon för översvämning då det inte finns någon risk att området påverkas av högre vattenstånd i havet.

Det föreligger ingen risk för skred eller erosion.

### Föroreningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar. Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Om föroreningar skulle påträffas inom planområdet ska området saneras så att nivåerna för

Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning (KM) uppfylls. Avfallet ska sedan gå till godkänd mottagare. Vilken mottagare som är lämplig beror på avfallet.

Ungefär 400 meter sydöst om detaljplaneområdet finns ett potentiellt förorenat område identifierat i form av verksamhet som utför ytbehandling av trä. Ytterligare ca 50 meter bort finns det ett potentiellt förorenat område i en förstudiefas där det kan ske marksanering från en före detta bensinstation.

## Beredskap

Räddningstjänstens insatstider är mellan 10 – 20 minuter.

## Radon

Planområdet ligger inom ett område med eventuell förhöjd markradonpotential.

## Geotekniska förhållanden

Berggrunden inom planområdet består enligt SGU:s bergartskarta (1:50 000-1:250 000) av intrusiv- och ytbergart tillhörande den Svekokarelska orogenen. SGU:s jordartskarta (1:25 000-100 000) visar att marken består av isälvssediment.

Höjdmätningar (i RH2000) i planområdet visar att höjderna varierar mellan ca +16 till +18 meter över havet. Planområdet ligger inte inom någon riskzon för erosion eller skred.



Jordartskarta. Grön yta innebär isälvssediment.

## Klimat

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter. Bland annat genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Klimatfrågor utgör en planeringsförutsättning som kommunen tar hänsyn till vid planläggning. Medveten planering av bebyggelse och infrastruktur kan minska samhällets sårbarhet och bättre anpassa samhällsbygget till de följder som ett förändrat klimat kan medföra. En global ökning av medeltemperaturen väntas medföra en klimatförändring med betydande konsekvenser för naturmiljö och samhälle. Effekterna av ett förändrat klimat innebär bland annat ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer vilket ställer krav på åtgärder för att anpassa samhället till de klimatförändringar som sker nu och i framtiden.

Höjdmätningar (i RH2000) vid planområdet varierar mellan ca +16 till +18 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 +3,05 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000. Förutsättningarna kan anses som goda då planområdet inte ligger inom någon riskzon för översvämning. Grönska är av stor betydelse för en Orts karaktär, för orten som livsmiljö samt utgör en del av orten som helhet. Träd kan exempelvis rena luft och bidra med en bättre luftkvalitet, dämpa vind samt utjämna temperaturskillnader. Planens genomförande innebär att användningen görs om till bostads- och centrumändamål men där genomsläppliga ytor blir en del av fastigheten. I detaljplanen skyddas träd på fastighetens västra del för att naturmiljön, karaktären och stadsbilden i området ska bevaras.

Ansvar för fysisk planering gör att kommunen har en nyckelroll för anpassning till klimatförändringarna. Vid arbetet med kommunens nya översiktsplan antagen år 2023 har underlag gällande klimatanpassning tagits fram. Dokumentet daterat 2021-02-04 är benämnt *Klimatanpassning. Klimatrisiker och anpassning i den bebyggda miljön. Underlag till översiktsplan, Oskarshamns kommun*. Dokumentet innefattar bland annat analys av nuläge och förväntade klimatförändringar, förutsättningar och utmaningar på grund av klimatförändring och förslag till strategier för att hantera klimatrisker i bebyggelsen. För aktuellt planområde berör dokumentet inga översvämningrisker. Med utgångspunkt i ovan nämnda dokument och övriga kända förhållanden 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.

## Kulturmiljö

Precis söder om planområdet ligger Misterhults kyrka som är byggd mellan år 1777-1780. För att bygga den nuvarande kyrkan användes material från den äldre kyrkan i Misterhult, kalk från Öland och Figeholm, tegel samt fönsterglas från Kosta. Söder om kyrkan finns ett



gravkapell och är uppfört år 1931. En sakristia från Misterhults äldre kyrka ligger på begravningsplatsen väster om dagens nuvarande kyrka och är från 1600-talet.

Den äldre kyrkan, gravkapellet och den nuvarande kyrkan är utpekade som kyrkliga kulturminnen och är skyddade enligt kulturmiljölagen. Dessa byggnader ska vårdas och underhållas för att det kulturhistoriska värdet inte ska minskas eller karaktären förvanskas.

Inom det aktuella planområdet finns en gammal prästgård byggd 1944. Prästgården omfattas inte av något särskilt utpekat skydd men är en del av karaktären och kulturmiljön i den centrala delen av Misterhult. Byggnationer och ändringar inom planområdet bör därför ske med hänsyn och varsamhet till den övergripande karaktären i området.

### Bevarandekrav

Planområdets närhet till kyrkan gör att den upplevda karaktären i området är viktig att vårda och bevara. Även om den gamla prästgården inom aktuellt planområde inte har något särskilt utpekat skydd regleras det kring varsamhet i detaljplaneförslaget. Genom bestämmelsen uttrycks det att den befintliga byggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller proportioner, material och färgsättning.

### Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar skulle hittas i samband med markarbete ska arbetet avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen i Kalmar län enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen (KML 1988:950). Vidare beslut i ärendet och vilka fortsatta arkeologiska insatser som krävs tas av Länsstyrelsen.

## Fysisk miljö

Planområdets huvudbyggnad består idag av en gammal prästgård, byggd 1944, som fungerar som bostad. Byggnaden är i gul puts med vita detaljer och röda fönster. Huvudentrén är västerut och utformas med pelare och balkong. Tillsammans med de omkringliggande kyrkomiljöerna i Misterhult skapar prästgården en värdefull kulturmiljö. Norr om huvudbyggnaden finns en mindre komplementbyggnad som används som förråd. Fastigheten som planområdet utgörs av fungerar annars som trädgård med planterad vegetation, gräsmatta och anlagda grusgångar. På fastigheten finns även olika träarter som lind, björk och tall, se mer under *Natur*.



*Planområdets huvudbyggnad. Foto taget från sydväst.*

Söder och sydöst om planområdet finns Misterhults kyrka med tillhörande kyrkoområden med begravningsplats och parkering. Läs mer om kyrkan och dess tillhörande område under *Kulturmiljö*. Söder om kyrkan finns en större byggnad som tidigare fungerat som Misterhults gamla kommunhus. Det gamla kommunalhuset har senare huserat verksamheter som daghem och är nu planlagt för bostäder och/eller hotell- och vandrarhemverksamhet.

Den övriga bebyggelsen i Misterhult består av småskalig villabebyggelse i blandade material och färg. I norra delen av orten finns Misterhults skola och förskola. I skolan finns årskurserna F-6. I Misterhult finns även ett serviceboende men i övrigt finns ingen mer service eller handel.

## Sociala

### 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.

Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens handikappolitiska program rörande tillgänglighet. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

### Barnkonsekvensanalys

Barnkonventionen, som är en del av de mänskliga rättigheterna, blev lag i Sverige 1 januari 2020 under namnet barnrättslagen. Barnrättslagen ställer krav på kommunen att arbeta med dokumenterade barnkonsekvensanalyser. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte strider mot någon av artiklarna i FN:s barnkonvention. Under planprocessen görs detaljplanen tillgänglig för allmänheten. Planhandlingarna finns då bland annat tillgängliga digitalt på hemsidan.

Bedömningen är att planförslaget inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och förslaget strider inte mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

## Trafik

Planområdet ligger centralt i Misterhult med Misterhultsvägen (vägnummer 750) öster om planområdet och Mistravägen (vägnummer 751) väster om planområdet. Söder om planområdet sträcker sig Strömslundsvägen. Misterhultsvägen är den centrala vägen genom orten och ansluter söder- och norrut till E22. Strömslundsvägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h medan övriga vägar har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Trafikverket är väghållare för Misterhultsvägen och Mistravägen medan kommunen är väghållare för Strömslundsvägen.

Inom det tätbebyggda området av Misterhult, längs Misterhultsvägen, finns tre hållplatser. Dessa trafikeras av busslinje 44 som går mellan Mörtfors och Oskarshamn en gång på morgonen och en gång på eftermiddagen. Övriga tider kan närtrafik beställas. Ca 2,5 km norrut från planområdet finns en busshållplats längs väg E22 som trafikeras av busslinje 160 Västervik- Oskarshamn- Kalmar med turer en gång i timmen i båda riktningarna. Restid till Oskarshamn centrum är ungefär 30 minuter med buss.

Några särskilda utbyggda gång-och cykelvägar finns inte i anslutning till planområdet. Gångtrafikanter och cyklister delar i dagsläget lokalgatan tillsammans med bilister.

## Övrigt

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

## Konsekvenser

### Fastigheter och fysisk miljö

Detaljplanen planläggs utifrån tidigare gällande användningsgräns om allmänt ändamål på kvartersmark. Med detaljplanen möjliggörs det för en fastighetsreglering. Den som initierar en fastighetsreglering är ansvarig för ansökan och kostnaderna för regleringen.

Med detaljplanen möjliggörs det även för avstyckning av fastighet som är minst 2000 m<sup>2</sup> stor. Ytterligare en fastighet kan därför tillkomma inom planområdet. Delar av detaljplanen regleras av prickmark eller placeringsbestämmelser för att säkerställa säkra trafikmiljöer, bevarande av kulturvärden i form av träd eller att bebyggelse lokaliseras utifrån lämpliga avstånd ur ett brandskyddsperspektiv.

### Natur

Med detaljplaneförslaget ökar bygggrätten inom planområdet jämfört med befintlig detaljplan vilket kan leda till något mer hårdgjorda ytor. Egenskapsbestämmelser om exploateringsgrad och markens genomsläpplighet reglerar att marken inte blir alltför hårdgjord. Utformningen av eventuella komplementbyggnader och varsamhet kring huvudbyggnaden regleras genom egenskapsbestämmelser.

I västra delen av detaljplanen finns lindträd vars placering och karaktär bidrar till stadsbilden kopplat till kyrkan och en viss karaktär längs hela Mistravägen. Dessa träd skyddas med bestämmelser om att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk samt att det krävs marklov vid trädfällning.

### Miljö

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.

## Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer gällande miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas. De delar inom planområdet vilka möjliggör för bostadsbyggnation beräknas klara riktvärdena för buller. Kommunen gör bedömningen att berörd vattenförekomst inte kommer påverkas negativt av planförslaget.

## Hälsa och säkerhet

Det finns ingen risk för översvämning, skred, ras eller erosion. Faktorer som kan påverka människors, djurs eller miljöns hälsa och säkerhet negativt bedöms inte heller finnas.

## Sociala

Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens handikappolitiska program rörande tillgänglighet. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

Bedömningen är att planförslaget utgör en positiv konsekvens för barn och unga. Förslaget strider inte mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

## Allmänna och enskilda intressen

Planförslaget möjliggör för bostads- och centrumändamål i centrala delen av Misterhult. Byggrätten har utökats för att kunna möjliggöra för komplementbyggnader samtidigt som hänsyn tagits till natur- och kulturvärden i och omkring planområdet.