

Planbeskrivning

Samrådshandling

Detaljplan för fastighet Örtpepparn 5 m.fl.

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret november 2025



Översiktskarta för planområdet.

Dnr SBN 2025/000484

Uppdragsbeslut 2025-04-15

Samrådsbeslut 2025-12-17

Granskningsbeslut

Antagande

Laga kraft

Medverkande i planarbetet

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

Oskarshamns kommun

Sarah Hassib	Planarkitekt
Julia Isberg	Planarkitekt
Erik Hjertqvist	Stadsarkitekt
Martin Fridlund	Kart-, plan- och byggchef
Kristina Erlandsson	Samhällsbyggnadschef

Innehåll

Planbeskrivning	1
Samrådshandling	1
Detaljplan för fastighet Örtpepparn 5 m.fl.	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	7
Genomförandetid	8
Allmän plats	8
Kvartersmark	8
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Reglering av allmän platsmark	9
Reglering av kvartersmark	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
Genomförandefrågor	11
Lagstiftning	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Förändrad fastighetsindelning	11
Rättigheter	11
Tekniska frågor	12
Ansvarsfördelning	12
Vatten, avlopp och dagvatten	12
Ledningar	12
Parkering	12
Ekonomiska frågor	12
Planavgift	12
Organisatoriska frågor	12
Beräknad tidsplan	12
Planeringsunderlag	13
Kommunala	13
Översiktliga planer	13
Detaljplaner	13
Undersökning om betydande miljöpåverkan	14
Planeringsförutsättningar	14

Riksintresse	14
Natur	14
Miljökvalitetsnormer	16
Luft	16
Buller	16
Vatten	16
Miljö	17
Strandskydd	17
Dagvatten	18
Hälsa och säkerhet	18
Risk för översvämning, erosion, skred och ras.	18
Föroreningar	18
Beredskap	19
Radon	20
Geotekniska förhållanden	20
Klimat	20
Kulturmiljö	21
Fornlämningar	21
Fysisk miljö	21
Sociala	23
Tillgänglighet	23
Barnkonsekvensanalys	23
Trafik	23
Avfallshantering	24
Konsekvenser	24
Fastigheter	24
Natur	24
Miljö	24
Miljökvalitetsnormer	25
Hälsa och säkerhet	25
Sociala	25
Trafik	25
Allmänna och enskilda intressen	25

Detaljplanprocessen

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 bestämt. 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 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

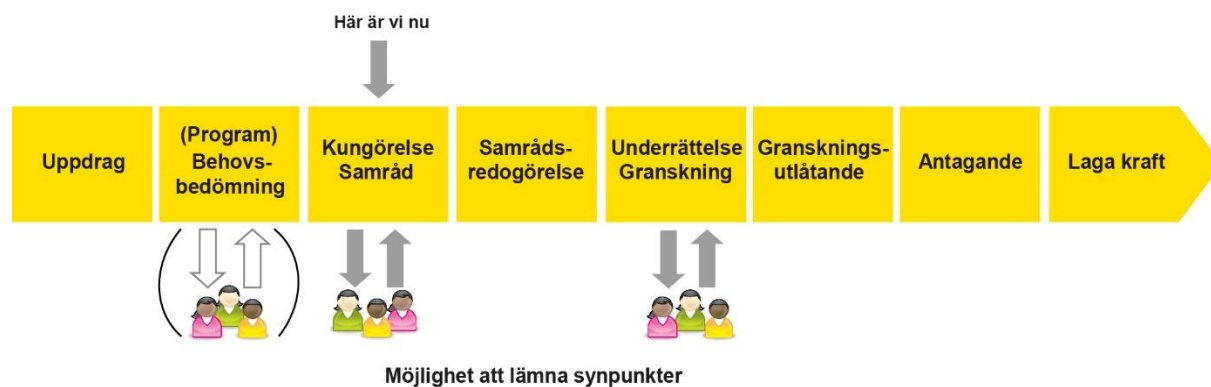
Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Därefter 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 får detaljplanen laga kraft fyra veckor efter det att protokollet från Kommunfullmäktige justerats.



Flödesschema.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka mark för bostadsändamål och möjliggöra en utökning av fastigheterna Örtpepparn 5 och Örtpepparn 3 samt planlägga för fortsatt allmän passage inom området.

Beskrivning av detaljplanen

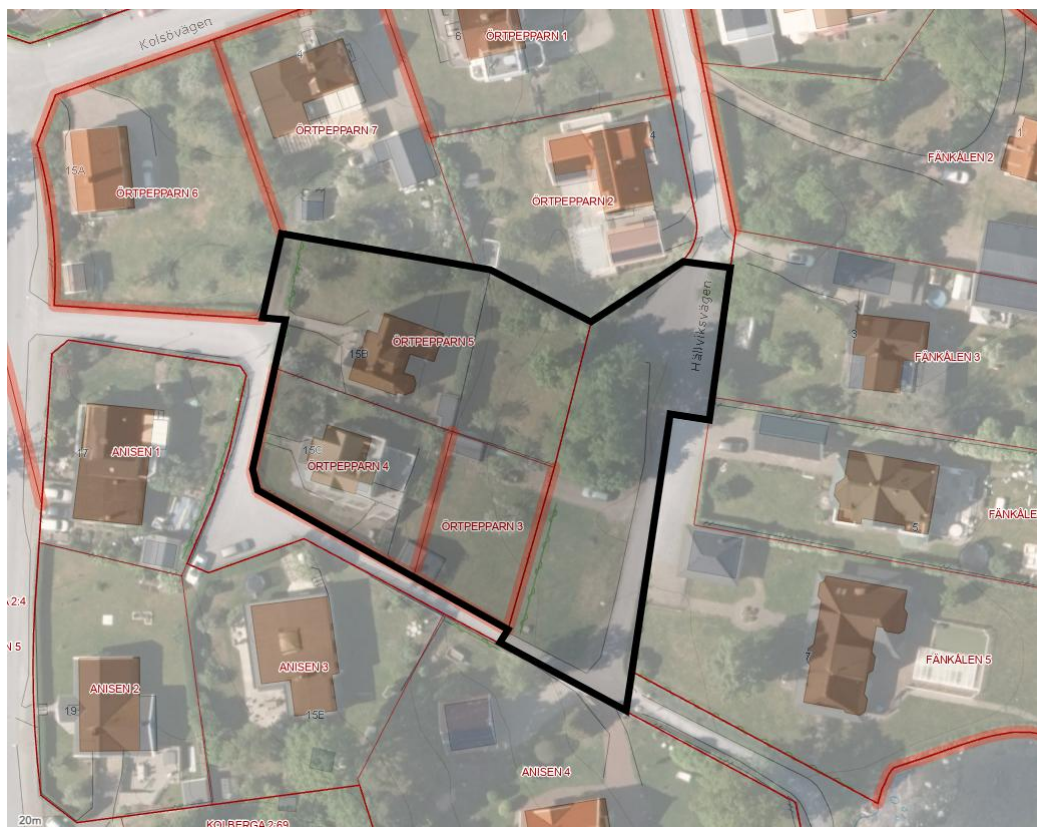
Hela detaljplanen

Läge och areal

Planområdet är beläget i Kolberga, Oskarshamn och omsluts av Hällviksvägen och Strandvägen. Runt planområdet finns främst villabebyggelse med närhet till strandpromenad och havet. Planområdet har en areal om ca 3550 m².

Markägoförhållanden

Planområdet består av Örtpepparn 3, 4 och 5 som ägs av privata fastighetsägare samt del av Kolberga 2:69 som ägs av Oskarshamns kommun.



Planområdets avgränsning markerat i svart.

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.

Allmän plats

Oskarshamns kommun har huvudmannaskap för allmän platsmark.

Användningen **Gata** används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Även komplement som behövs för gatans funktion ingår. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

Anläggningar och byggnader som behövs för gång- och cykelvägens skötsel och bruk ingår också i användningen. Det kan till exempel handla om belysning, skyltar och sittplatser.

Kvartersmark

Med användningen **Bostäder** avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder. 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, gäststuga eller växthus, och miljöhus. Inom användningen går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadshus, radhus och flerbostadshus.

Motiv till detaljplanens regleringar

Reglering av allmän platsmark

GATA – Gata

Motiv: Östra delen av planområdet planläggs som gata och skapar en tillgänglighet genom planområdet. Marken säkerställer även en gatuanslutning till fastigheten Anisen 4 söder om planområdet.

Upphävande av strandskydd

a2: Strandskyddet är upphävt. Gäller allmän platsmark (GATA).

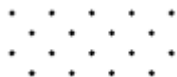
Reglering av kvartersmark

B – Bostäder

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

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 genom att byggnader inte är placerade för nära omkringliggande gator som kan skymma sikt. Regleringen ska även bidra till att skapa en estetiskt tilltalande stadsmiljö.



Marken får endast förSES med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

h1: Högsta nockhöjd för bostadshus är 15.5 meter över angivet nollplan (RH 2000). Planområdet ligger i närhet till befintligt bostadsområde med hus i två våningar. Höjdsättningen avser att anpassa byggnationen till befintlig bebyggelse i områdets närhet.

h2: Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 11 meter över angivet nollplan (RH2000).

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Avser skydda dagvattenledning som återfinns inom planområdet.

Upphävande av strandskydd

a1: Strandskyddet är upphävt. Gäller kvartersmarken (B).

Utförande

b1: Minst 20% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra viss infiltrering av dagvattnet inom planområdet. Bestämmelsen kompletteras med planbestämmelse om ändrad lovplikt.

Utnyttjandegrad

e1: Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Ändrad lovplikt

a3: Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Planavgift

a4: Planavgift tas ut i samband med bygglov inom del av planområdet. Gäller för området inom fastighet Örtpepparn 3. *(Gäller inte för fastighet Örtpepparn 5 då planavtal har tecknats. Gäller inte heller för fastighet Örtpepparn 4 då ingen större förändring sker i föreslagen detaljplan för fastigheten.)*

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. att planen fått laga kraft.

Genomförandefrågor

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

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).

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Området för föreslagen detaljplan utgår från tidigare gällande planområdesgränser som följer fastighetsgränserna i området.

Med detaljplanen möjliggörs det för en förändrad fastighetsindelning genom att fastighetsägarna för Örtpepparn 5 samt Örtpepparn 3 har möjlighet att köpa till mark och utöka befintliga fastigheter inom kvartersmark österut. Utökningen innebär ca 360 kvm för Örtpepparn 3 samt ca 190 kvm för Örtpepparn 5. Detaljplanen möjliggör också en fastighetsreglering där Örtpepparn 3 inkluderas i Örtpepparn 4 samt en eventuell avstyckning av Örtpepparn 5.

Det finns osäkra fastighetsgränser för fastighet Örtpepparn 3 samt Örtpepparn 4. Plankartan reglerar begränsning av markens utnyttjande (prickmark och korsmark) längs hela planområdets gräns. Begränsningen av markens utnyttjande gör att den eventuella bebyggelsen som kan uppföras inom planområdet inte kan komma att hamna utanför fastighetsgränserna även vid en fastighetsbestämning. Inga gränsmarkeringar har återfunnits vid inventering men kommunen bedömer att konsekvenserna de osäkra fastighetsgränserna kan leda till är obetydliga för omkringliggande fastigheter eller mark. Vid framtida fastighetsreglering kommer gränserna i söder och öster att fastställas. Övriga delar av de osäkra fastighetsgränserna för fastigheten Örtpepparn 3 och Örtpepparn 4 gränsar mot avstyckningsplan upprättad 1930.

Rättigheter

Inom planområdet finns kommunala dagvattenledningar. Ett markreservat (u-område) återfinns på plankartan. Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga 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, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Tekniska frågor

Ansvarsfördelning

Byggnad inom kvartersmark avses ske i privat regi. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten inom allmän platsmark.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avloppsledningsnätet och fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala VA-nätet. I planområdets östra del finns en dagvattenledning till vilken dagvatten kan ledas till.

Ny bebyggelse inom planområdet ska ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Ledningar

Inom planområdet har Oskarshamns Energi AB ledningar som är anslutna till fastigheterna Örtpepparn 4 och Örtpepparn 5. Skanova och GlobalConnect har också ledningar som ligger i gatumark och ansluter till befintliga fastigheter. Det åligger fastighetsägaren att ansvara för de markkablar som återfinns inom fastigheten. Fastighetsägaren ska även kontakta ledningsägaren vid ändring av marknivå där ledningarna är placerade. Eventuella åtgärder inom den egna fastigheten kan kräva ledningsägarens medgivande. Eventuell ändring eller flytt av anläggning/ kabel/ledning ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Parkering

Parkering ska kunna lösas inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift tas ut inom del av planområdet i samband med bygglov. Gäller för området inom fastighet Örtpepparn 3 i planområdet. I samband med bygglov inom fastighet Örtpepparn 5 tas ingen planavgift ut då planavtal har tecknats. Detaljplanen föranleder ingen större förändring för fastighet Örtpepparn 4 varav ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Organisatoriska frågor

Beräknad tidsplan

Samråd	januari 2026
Granskning	april 2026
Antagande	juni 2026

Planeringsunderlag

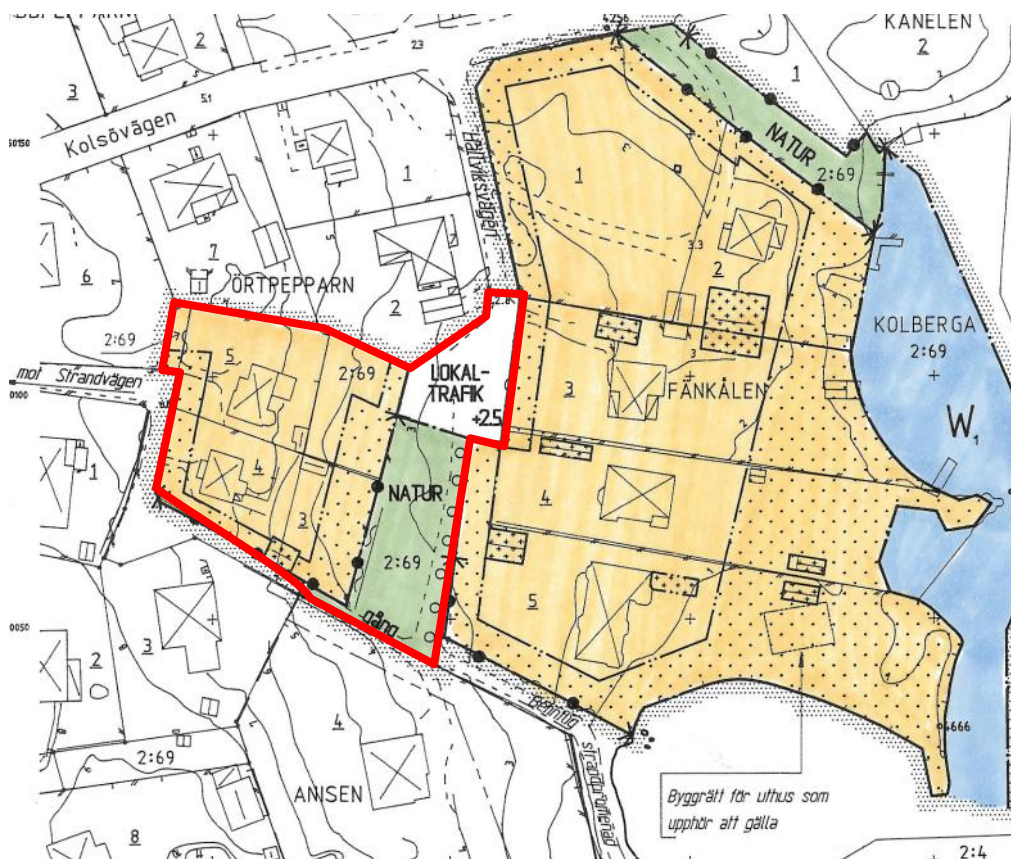
Kommunala

Översiktliga planer

Planområdet är inte särskilt utpekade i gällande översiktsplan 2030, antagen i kommunfullmäktige 13 februari 2023 och laga kraft 21 mars 2023. I översiktsplanen finns strandpromenaden beskriven som ett promenadstråk mellan Havslätt och Gunnarsö. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av detaljplan A 4904 för kvarteret Fänkålen m.m. med Laga kraft 1995. För marken inom detaljplaneområdet regleras marken för bostäder, naturområde och lokaltrafik. Den befintliga strandpromenaden pekas ut inom utformningen av allmän plats som körbar gångväg. För kvartersmark regleras högsta byggnadshöjd, utnyttjandegrad, placering av byggnader, att stängsel ska finnas längs delar av vissa fastigheter samt att vind inte får inredas. Genomförandetiden har gått ut.



Utdrag ur detaljplan från 1995, området för detta planförslag är markerat med röd linje.

Om föreslagen detaljplan 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

I detaljplanen för kvarteret Fänkålen m.m. från 1995 finns naturmark utpekad i planen. Denna naturmark är idag uppdelad i två ytor med olika karaktär. För den naturmark som finns öster om fastigheten Örtpepparn 3 består området endast av en öppen gräsmatta och avgränsas av den befintliga strandpromenaden. Inom Naturmarken öster om fastigheten Örtpepparn 5 finns ett mindre antal träd. Sakkunnig inom kommunen har vid platsbesök bedömt naturvärdena för dessa träd som ringa. Träden växer tätt och flera av träden skulle gynnas om vissa av dem gallras bort. Mer än hälften av träden bedöms i så fall behöva avverkas.



Naturmark öster om fastigheten Örtpepparn 3. Vy från sydöst.



Naturmark öster om fastigheten Örtpepparn 5. Vy från norr.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) fungerar som ett juridiskt bindande styrmedel genom miljöbalken. Syftet med miljökvalitetsnormer är att reglera utsläpp och störningar som kan ha skadlig effekt på människa och/eller natur. Det finns tre aktuella förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst och en för omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnorm 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 miljökvalitetsnormer 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 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. 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. Strandvägen och Hällviksvägen som omsluter planområdet har en hastighetsgräns om 30 km/h och en mycket låg trafikmängd. Trafikbullernivåer bedöms därför inte påverka boendemiljön inom planområdet nämnvärt. Planens genomförande bedöms inte heller medföra någon betydande ökning av trafikmängden vid planområdet.

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 miljökvalitetsnormer (MKN) som beskriver den kvalitet eller den "status" en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt.

Området ingår i huvudavrinningsområde *Mellan Virån och Emån* med delavrinningsområde Rinner mot *Oskarshamnsområdet* (SE571450-163320) som är recipient för områdets dagvatten. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Inom planområdet finns ingen utpekad berörd grundvattenförekomst.

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde.

Den samlade bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte har någon negativ påverkan på vattenförekomsten vare sig kvalitativt eller kvantitativt och att det ej riskerar att påverka miljökvalitetsnormerna. Se mer nedan under rubriken *Dagvatten*.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet syftar enligt miljöbalkens 7 kapitel till att trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs dock ett upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet. Strandskyddslinjen utgår från lantmäteriets fastighetskarta.

För att genom bestämmelse i en detaljplan kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c-d §§. De berörda strandområdena i planområdet hyser inte några särskilda naturmiljövärden och medborgarnas tillgång till strandlinjen lämnas orörd. Den befintliga gatan som fungerar som passage genom området regleras genom markanvändningen gata i detaljplanen och tillgängligheten genom planområdet säkerställs. Vägsträckningen är befintlig idag och medför ingen förändring på platsen. Strandlinjen är även avskilt genom befintliga villatomter som ligger mellan planområdet och havet.

Strandskyddet upphävs i detaljplanen, markerad a₁ och a₂ på plankartan.

Gatan är redan anlagd och hårdgjord och befintlig sträckning ligger kvar i planförslaget. Fastigheterna ligger inom strandskyddat område men saknar betydelse för strandskyddets syften. Fri passage till strandkant finns på allmän platsmark i östra delen av planområdet. Strandskyddet upphävs för befintlig gata och befintliga fastigheter med stöd av miljöbalkens 7 kap 18 c § 1p - området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Den oexploaterade mark som ligger inom 100 meter från strandkant saknar betydelse för strandskyddets syften på grund av befintlig bebyggelse. Då området ligger väl avskilt från strandkant och ligger bakom en rad med befintliga bostadsfastigheter. Strandskyddet upphävs här med stöd av miljöbalkens 7 kap 18 c § 2p - genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Kommunen gör bedömningen att utökningen av befintliga fastigheter inte kommer att få någon betydande påverkan för allmänhetens nyttjande av strandlinjen. De områden som planförslaget omfattar inom strandskyddat område saknar helt betydelse för strandskyddets syften då gränserna närmast strandlinjen är ianspråktagen idag. Då vissa delar av planen redan är bebyggda eller ianspråkstagna saknar allmänheten tillträde på dessa platser redan idag. Inga naturvärden bedöms påverkas negativt vid utökning av kvartersmark.

Oskarshamn kommun bedömer att en utökning av kvartersmark i de aktuella områdena enligt detaljplan inte går emot det allmänna intresset då befintlig gata säkerställs i detaljplan och ansluter till den fria passage ner till strandkant som fortsatt finns kvar öster om planområdet. Sammanfattningsvis hyser inte de berörda strandområdena några särskilda naturmiljövärden och medborgarnas tillgång till strandlinjen lämnas orörd.

Dagvatten

Detaljplaneområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och en dagvattenledning finns i östra delen av planområdet. Det finns dagvattenbrunnar inom planområdet som är kopplade till denna dagvattenledning.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta har marken inom planområdet medelhög genomsläpplighet. Mycket av dagvattnet kan fördröjas i små gröna dagvattenåtgärder på fastigheten eller genom att låta vattnet tränga ner i marken (infiltreras) på tomtens 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. Planbestämmelse b₁ - *Minst 20 % av fastigheten ska vara genomsläpplig* säkerställer att del av fastighetsarean inom planområdet möjliggör för infiltration av dagvatten. Planbestämmelse a₃ – *Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet* säkrar upp markens möjlighet för infiltration.

Det dagvatten som inte infiltreras inom fastigheten rinner österut mot Hällviksvägen där dagvattenbrunnar finns och därför bör höjder och markens utformning främja att dagvatten leds till dessa brunnar. Tillkommande dagvatten består ej av ett potentiellt smutsigt dagvatten och utgör ett kvantitativt mycket litet tillskott till recipienten. Föreslagen bebyggelse bedöms ej medföra någon negativ påverkan på recipienten.

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. Den östra delen av planområdet ligger på +3,0 meter och anses inte vara lämplig för bebyggelse. Prickmark planläggs för att bland annat förhindra byggnation i områden där risk för översvämning finns enligt riktlinjer för lägsta grundläggningsnivå. I övriga delar av planområdet ligger marken mellan +3,2 till +7,0 meter över havet och inte inom riskzon för översvämning.

Det föreligger ingen risk för skred eller erosion.

Föroreningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

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. Avfallet ska sedan gå till godkänd mottagare. Vilken mottagare som är lämplig beror på avfallet.

Beredskap

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter.

Åtkomlighet för räddningstjänsten:

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.

2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter.
- b. ska ha bärlast motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
- c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.
- d. ska ha en körbandbredd på minst 3 meter på raksträckor
- e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradie (konkav eller konvex) minst 50 meter.
- f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
- g. ska markeras med standardiserad skylt.
- h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.
- i. bör ha anslutning i anslutning till byggnadens adress.

3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 m krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan.

En uppställningsplats för stegfordon:

- a. ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.
- b. ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.
- c. ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång.
- d. ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
- e. Ska ha samma bärlast som räddningsvägen.

4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

Brandposter:

5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Radon

Planområdet ligger inom område med normal markradonpotential.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskarta består nordöstra delen av planområdet av morän medan den sydvästra delen består av berg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän. Jordartskartan har tagits fram med hjälp av flygbildstolkning varför en viss osäkerhet avseende jordartsbestämningen och ytavgränsningen kan finnas.

Höjdmätningar (i RH2000) i planområdet visar att höjderna varierar mellan ca +3,0 till +7,0 meter över havet. Planområdet ligger inte inom någon riskzon för erosion eller skred.

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 samhällsbyggandet 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 +3,0 till +7,0 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.

Höjderna i planområdets östra del ligger något under +3,05 och här behöver placering av bebyggelse anpassas för att översvämningssrisker ska undvikas. Prickmark som begränsar

markens utnyttjande genom att byggnad inte får uppföras regleras i östra delarna av marken för bostäder.

Planens genomförande innebär att användningen bostad utökas men där genomsläppliga ytor blir en del av fastigheten. Dagvatten ska även kunna ledas till befintliga dagvattenbrunnar för att kunna rinna vidare via befintlig dagvattenledning.

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. Klimatrisker 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 översvämningsrisker. 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 klimateffekters 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

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. 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

Planområdet ligger i bostadsområdet Kolberga strax nordöst om Oskarshamns hamn. Bebyggelsen i området har vuxit fram sedan senare 1800-tal och under sekelskiftet vid 1900 uppfördes flera större sommarvillor längs kuststräckan. Det villaområde som dominerar i området idag växte fram på allvar 1926 i samband med en avstyckningsplan. Villorna i området varierar i olika typer, färger och material. Inom planområdet finns det två 1,5-plansvillor med gul respektive röd träfasad. Inom fastigheterna och grannfastigheterna finns det vegetation vilket skapar lummiga trädgårdar och en lummig karaktär i hela området. Fastigheten för Örtpepparn 3 är däremot en oexploaterad öppen gräsyta.

Den yta som är reglerad som naturmark i gällande detaljplan består av en del med öppen gräsmatta och en del med en mindre trädunge, se mer under rubrik *Natur*.

Kolberga ligger med nära anslutning till havet vilket utgör en viktig del av områdets karaktär. I planområdets sydöstra del är det via strandpromenaden 45 meter ner till havet och via

planområdets nordöstra hörn är det 400 meter till Havslätts badplats. I Kolberga finns även naturområden, motionsslingor och lekplatser som bjuder in till rekreation och lek.

Inom och runt planområdet finns det befintliga asfalterade gång- och cykelvägar, norr och väster om planområdet ansluter området till Strandvägen och Hällviksvägen.



Vy över planområdet från sydöst.



T.v. Utsikt över Östersjön och strandpromenad från planområdets sydöstra hörn. T.h. Utsikt mot Havslätts badplats från planområdets nordöstra hörn.

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. Vid arbetet med detaljplanen har barn och ungas behov beaktats. Genom planläggning av gata samt gång-och cykelväg säkerställs möjligheten att röra sig inom planområdet och ökar tillgängligheten på strandpromenaden ”camping till camping” som finns idag. 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 kommunens webbsida.

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 i Kolberga och omsluts av Strandvägen och Hällviksvägen. Den del av Strandvägen som planområdet ansluts till utgör en liten avkrok till den huvudsakliga sträckningen av Strandvägen.

Idag finns en asfalterad gata inom planområdet som endast används för vägenslutning till fastigheten Anisen 4 söder om planområdet. Gatan planläggs som gata i planförslaget. Den trafik som kommer nyttja gatan bedöms huvudsakligen bestå av fordon till och från fastigheterna Anisen 4 samt Örtpepparn 3. Trafikmängden bedöms därför inte få någon betydande påverkan för övriga bostäder inom och runt planområdet.

Avfallshantering

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

Detaljplanen möjliggör för förändrad fastighetsindelning genom att möjliggöra utökning av fastigheterna Örtpepparn 3 och 5.

Natur

Med detaljplanens genomförande minskar ytan för planlagd natur. Den ytan som omfattas av naturmark idag består av öppen gräsmatta samt en mindre dunge med träd. Träd i bostadsområden bidrar till goda livsmiljöer och en tilltalande stadsbild. Några av träden kan därför med fördel sparas för att främja dessa ändamål. Träden bedöms har ringa naturvärden idag. Däremot finns bra förutsättningar för flera av träden att i framtiden kunna både bli vackra med stor trädkrona och bidra till att omgivningen får skugga soliga dagar. Dock måste då mer än hälften av träden som finns där idag avverkas.

Sammantaget bedöms de intrång som görs i naturområden vara relativt små. Mot bakgrund av detta, och att de naturområden som tas i anspråk som kvartersmark för nya bostäder i huvudsak inte uppvisar några höga värden, bedöms planförslaget inte medföra några betydande negativa konsekvenser för naturmiljön.

Miljö

För att detaljplanen ska kunna genomföras i alla delar krävs ett upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet. För att genom bestämmelse i en detaljplan kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c-d §§.

De berörda strandområdena hyser inte några särskilda naturmiljövärden och medborgarnas tillgång till stränderna lämnas orörda. Planen har tagits fram med beaktande av att säkerställa goda förutsättningar för utvecklingen av befintliga naturvärden i anslutning till bostadstomterna. Livsvillkoren för djur och växter bedöms därför inte påverkas negativt av strandskyddets upphävande.

Områdena för utökning av kvartersmark är väl avskilda från strandlinjen av annan befintlig bebyggelse, vilket kommunen bedömer utgöra giltigt skäl för upphävande av strandskyddet i berörda delar. Den kvartersmark som utökas har en areal på cirka 550 kvm.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas. Planförslaget förutsätter att gällande lagstiftning och riktlinjer följs av de verksamheter som är och kan bli aktuella i och utanför området.

Planens genomförande bedöms inte medföra någon ökning av trafikmängden eller förändra förutsättningarna gällande buller jämfört med idag. Högsta rekommenderade gränsvärden gällande buller för omgivande bebyggelse bedöms inte påverkas eller överskridas på grund av planens genomförande. De delar inom planområdet vilka möjliggör för bostadsbyggnation beräknas klara riktvärdena för buller.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på vattenförekomsten vare sig kvalitativt eller kvantitativt och ej innebära någon risk att påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen möjliggör inte för bebyggelse i områden under +3,05 m över nollplan och risken för översvämning undviks därigenom. I övrigt finns det ingen risk för skred, ras eller erosion. Faktorer som kan påverka hälsa och säkerhet negativt bedöms inte heller förekomma.

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.

Trafik

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte leda till några ökade trafikmängder. Planläggningen av gatumark säkerställer anslutning till fastigheterna Anisen 4 och Örtpepparn 3.

Allmänna och enskilda intressen

Planförslaget bedöms tillmötesgå både allmänna och enskilda intressen. Detta då planen möjliggör för en utökning av privatägd mark för bostäder i Kolberga, Oskarshamn, samt säkerställer det allmännas tillgänglighet genom planområdet med planläggning av allmän platsmark.