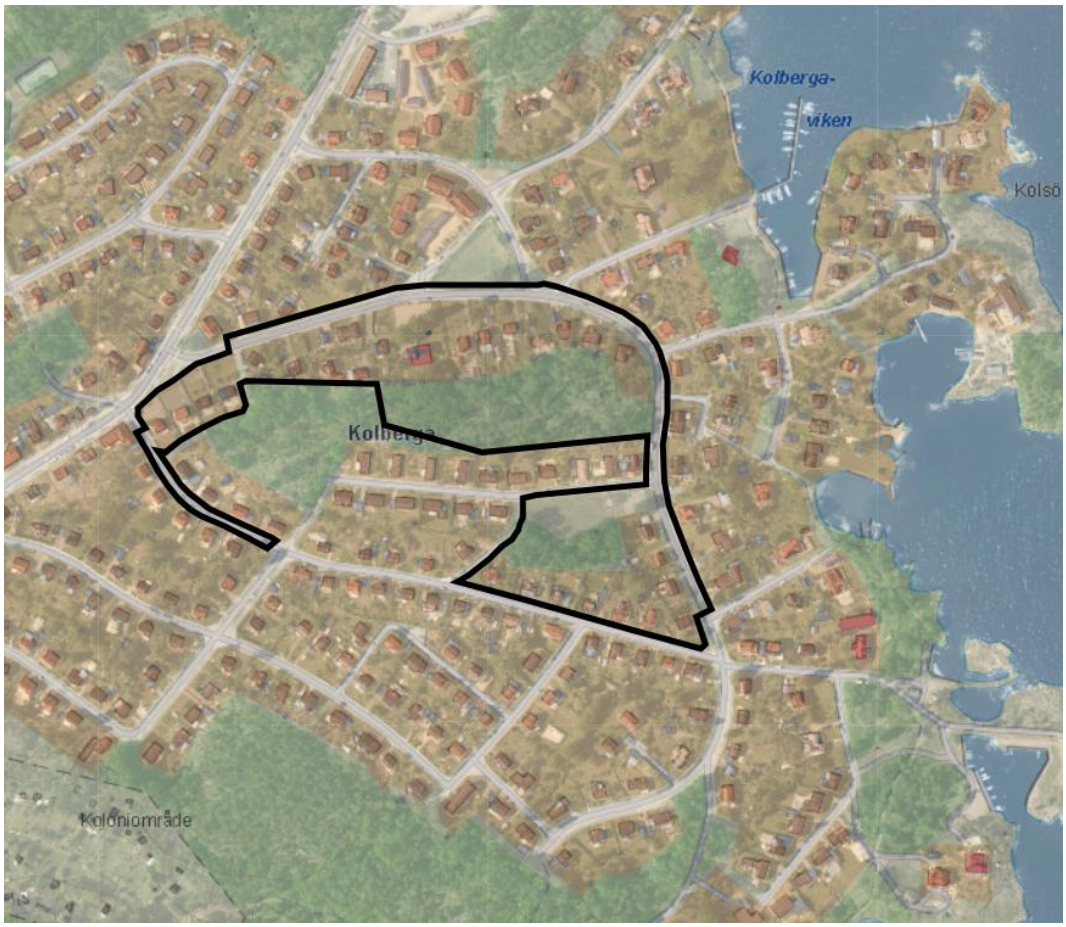
Oskarshamns kommun

GRANSKNINGSHANDLING

BILAGA TILL PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan del av Kolbergaområdet, A 2611, Oskarshamn



Upprättad av samhällsbyggnadskontoret maj 2026

Dnr SBN 2026/000139

Planuppdrag	2026-04-14
Samrådsbeslut	2026-06-17
Granskningsbeslut	2026-10-26
Antagandebeslut	
Laga kraft	

Oskarshamns kommun

Innehåll

Ändring av detaljplan……3
Planens syfte……3
Markägoförhållanden……4
Detaljplaner……5
Undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP)……...5
Påverkan av allmänna och enskilda intressen……5

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR……6
Miljöförhållanden……6
Miljökvalitetsnormer……6
Klimat - översvämningsrisk och skyfall……7
Fornlämningar ……8
Förorenade områden ……8
Kulturmiljö ……9
Planändringen i text……10
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ……11

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Denna ändring av detaljplan innebär att ändring görs i den ursprungliga detaljplanens planhandlingar. Ändringar som föreslås i denna planbeskrivning blir en ny bilaga till gällande plan A 2611. För de områden i planen som omfattas av ändring gäller både de ändrade bestämmelserna och övriga bestämmelser i den ursprungliga detaljplanen.

Detaljplanen genomgår ett så kallat standard förfarande, vilket innebär tre skeden (samråd, granskning, antagande). 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.

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Därefter görs det nya planförslaget allmänt tillgängligt för granskning under tre veckor. Under granskningen är det återigen möjligt att lämna in synpunkter på förslaget.

Detaljplanen antas sedan av samhällsbyggnadsnämnden. Förfarandet med en detaljplan är reglerat i Plan- och bygglagen (2010:900) och har som syfte att förbättra beslutsunderlaget. Alla som är berörda av planen ska få möjlighet till insyn och påverkan av utformningen av detaljplanen.

VARFÖR ÄNDRING OCH INTE NY DETALJPLAN

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ibland kan det vara lämpligt att använda ändring för att ta bort eller justera planbestämmelser som inte längre anses nödvändiga eller relevanta. Kommunen kan använda sig av ändring när det finns en plan där syftet fortfarande är aktuellt, men där justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell.

För denna ändring förändras inte syftet med planen som idag anger bostadsändamål. Gällande detaljplan är från 1951och markerar stora delar av fastighetsarean som inte får bebyggas med prickmark eller kryssmark. Omfattningen av prick- och kryssmarken är inte motiverad och bedöms kunna revideras.

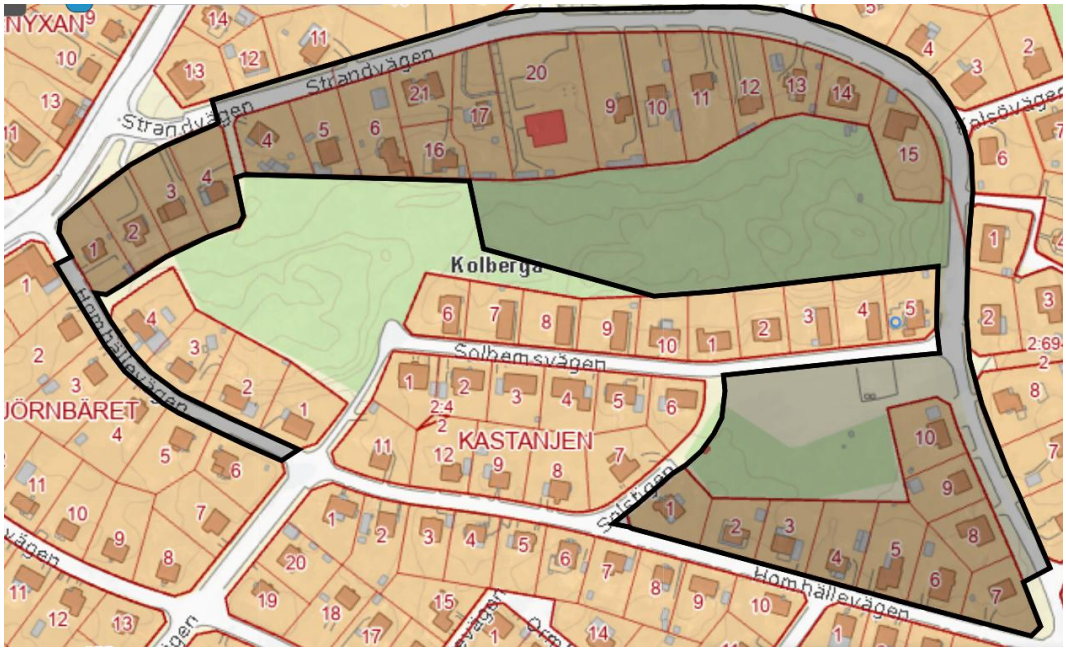
PLANÄNDRINGENS SYFTE

Syftet är att möjliggöra att större del av fastighetsarean får bebyggas inom detaljplan del av Kolbergaområdet. Byggrätten föreslås också höjas från 20 % av fastighetsarean till 30% av fastighetsarean.

Planens syfte för bostadsändamål fortsätter att gälla efter ändringen och avsikten med ändringen stämmer överens med planens (A 2611) syfte.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör fastigheter längs Strandvägen och Homhällevägen i Oskarshamn stad, vilka alla är privatägda. Ändringen gäller inom på kartan nedan mörkmarkerat område. Övriga delar omfattas av annan detaljplan.

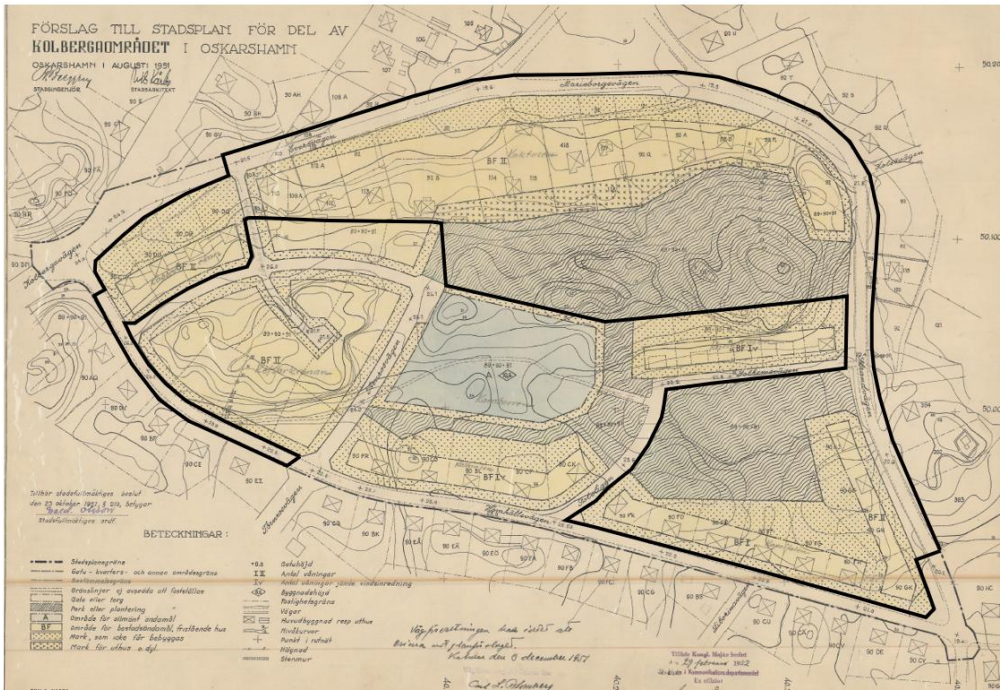


ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planändringen strider ej mot gällande översiktsplan, laga kraft 2023-03-22.

DETALJPLANER

Planändringen berör nedan svart markerat område inom stadsplan del av Kolbergaområdet, laga kraft 1951. Övrig mark omfattas av nyare detaljplaner.



UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖ PÅVERKAN (BMP)

En undersökning av om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Den sammanlagda bedömningen är att genomförandet av ändringen av detaljplanen inte medför sådan betydande negativ miljöpåverkan som kräver en miljöbedömning. Skälen för detta är att ändringen 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 bilaga ”Undersökning om BMP” för ställningstagande och motivering. Beslut om betydande miljöpåverkan sker under samrådstiden.

PÅVERKAN AV ALLMÄNNA OCH ENSKILDA INTRESSEN

Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande påverkan för allmänna eller enskilda intressen. Ändringen görs inom befintligt villaområde och avser bestämmelser för samma användningsändamål likt tidigare men med en ökad byggrätt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

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 kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Huvudavrinningsområdena för detaljplaneområdet är mellan Virån och Emån. Delavrinningsområden är Inre Oskarshamns området och Oskarshamns området med slutrecipient Östersjön. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och har problem med övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar. 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.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer
Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för aktuella vattenförekomster.

Buller
Riktvärden för buller för bostäder större än 35 m^2 är 60 dBA. För uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger. Närmaste fastighet i västra delen av planområdet ligger intill Kolbergavägen som trafikeras av ca 4500 fordon/dygn med en skyltat hastighet på 40 km/h. Genom Boverkets metoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* går det att översiktligt beräkna vägtrafikbuller. Genom dessa metoder beräknas den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik ligga på ca 58 - 60 dBA vid närmaste fastighetsgräns. Uteplats kan placeras längre från vägen, på södra delen av fastigheten, ca 40 m från Kolbergavägen där även huvudbyggnaden hjälper till att dämpa ljudnivån.

Planområdet är idag bebyggt, ändringen medför ingen ökad trafik inom området. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för buller eller luft överträds.

Dagvatten
Det bästa och enklaste sättet 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. Hårdgjorda ytor bör utföras i genomsläppliga material såsom grus eller plattor med genomsläppliga skarvar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer
Planområdet är idag bebyggt där dagvattenhanteringen i första hand sker genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenledningar finns inom området. Bestämmelse läggs till om att minst 20 % av fastighetsarean ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Syftet är att möjliggöra att dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor inom fastigheten ska kunna infiltreras innan det når kommunens dagvattenledningar.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden
Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskarta domineras planområdet av berg och sand/grus.

Klimat - översvämningsrisk och skyfall
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. Effekter såsom förskjuten växtsäsong, havsnivåhöjning, torka, upphettning inom tät bebyggelse,

skogsbränder och översvämningar ställer krav på åtgärder för att anpassa samhället till de klimatförändringar som sker nu och i framtiden. Fastigheterna som berörs av ändringen ligger på marknivå mellan + 5 m till + 10 m över medelhavsnivån och anses inte ligga inom riskområde för översvämning.

FORNLÄMNINGAR

Inom området finns Kolbergakyrkan, byggd 1967, som är ett Kyrkligt kulturminne enligt 4 kap. Kulturmiljölagen. Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade. Anmälningsplikt råder enligt kulturmiljölagen om en fornlämning påträffas. Om fynd görs av plats eller föremål som omfattas av fornminnesskydd ska arbetet stoppas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen, som har att besluta om och på vilka villkor arbetet får fortsätta.

Kolbergakyrkan, foto tagen från Svenska kyrkans hemsida https://www.svenskakyrkan.se/oskarshamn/kolbergakyrkan

FÖRORENADE OMRÅDEN

Inga kända föroreningar finns registrerade över området som berörs av ändringen. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning inom planområdet måste kommunen omedelbart underrättas och en anmälan ska då även skickas till tillsynsmyndigheten, kommunen.

RIKSINTRESSEN

Området ligger inte inom något riksintresse.

STRANDSKYDD

Inget strandskydd råder inom planområdet.

KULTURMILJÖ, BYGGNADER

Inför arbetet med att ta fram ett Kulturmiljöprogram för Oskarshamn stad så har bebyggelseenheten vid Kalmar läns museum tagit fram områdeskaraktärsbeskrivningar. Nedan kursiv text är beskrivning för aktuellt planområde:

”Bebyggelsen inom stadsdelen Kolberga sträcker sig över mer än 100 år och har därmed väldigt skilda uttryck beroende på när de tillkom. Det olika byggnaderna följer dock en stark arkitektonisk idé som varit rådande vid tiden för dess uppförande. Området bjuder därmed på ett smörgåsbord av 1900-talets arkitekturstilar, men också på byggnader från flera samhällsklasser. Generellt bör därför byggnadernas ursprungliga karaktärsdrag bevaras avseende material, kulör, detaljutformning och skala. Det är viktigt att detta kontrolleras i bygglovsprocessen för att den pågående trenden med ovarsamma ombyggnader och ändringar inte ska fortsätta.”

Framtida utveckling

• Välbevarade byggnader inom området som har kvar stora delar av sina originaldetaljer exteriört bör hanteras extra varsamt vid bygglovsprocesser. Särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader får ej förvanskas. En bebyggelseinventering, som pekar ut enskilda byggnaders kulturvärden, skulle säkerställa att värdena tillvaratas.

• Tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar ska utföras varsamt så att bebyggelsens karaktärsdrag bevaras, samt hålla en hög ambition gällande arkitektonisk utformning och material.

• Värna om kontakten med havet genom att hålla ner bebyggelsens höjd och utbredning längs med kuststräckan. Säkerställ att denna även i framtiden finns tillgängliga för allmänheten.

Oskarshamns kommun

PLANÄNDRINGEN I TEXT

Nedan beskrivs vilka bestämmelser som föreslås tas bort från gällande detaljplan från 1951 och vilka bestämmelser som föreslås läggas till i detta förslag till ändring.

Bestämmelse som tas bort:

Mark som inte får bebyggas eller i endast mindre omfattning får bebyggas markerat med **X** . Prickmark och kryssmark justeras så att endast 6 m mot gatan finns kvar. I östra delen av området finns ca 4 m prickmark kvar mot gatan. Gatuområdet är här bredare.

Med **F** betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.
Av tomt som omfattar med **F** betecknat område får högst en femtedel bebyggas.

Byggnads höjd
Å tomt som omfattar **F** betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
Å med I, Iv eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4, 5,6 och 7,6 meter.
Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver. För särskilt fall må dock kunna medgivas den större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämplig.

Taklutning
Å med I eller II betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

Antal lägenheter
Å med I betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än en bostadslägenhet.
Å med II betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Bestämmelse som läggs till:

h Högsta nockhöjd är 10 m för huvudbyggnad och 5 m för komplementbyggnad.

p Komplementbyggnad ska placeras minst 2 m från fastighetsgräns.

e Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas.

b Minst 20 % av fastighetsarean ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

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. Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd – augusti/september 2026
Granskning – november 2026
Antagandeprövning – årsskiftet 2026-2027

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplan är fem år från det att beslutet om ändringen vunnit laga kraft. Denna genomförandetid avser endast föreslagna ändringar. För övriga gällande bestämmelser har genomförandetiden gått ut. 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

Ändringen av detaljplanen avser endast kvartersmark där ansvaret ligger på fastighetsägaren. Framtida byggnation sker i enskild regi. Fastighetsägare ansvarar för kostnader vid eventuell ändring av befintliga ledningar och anläggningar för energidistribution inom de aktuella fastigheterna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Ändring av detaljplan görs inom befintligt villaområde. Planändringen innebär ingen ny fastighetsbildning eller andra fastighetsrelaterade konsekvenser.

Ledningar

Planområdet ligger inom Oskarshamns kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Eventuellt byggande inom respektive fastighet sker i enskild regi. Fastighetsägare

ansvarar för kostnader vid eventuell ändring av befintliga ledningar och anläggningar inom egen fastighet. Planens genomförande i sig förutsätter ingen ändring varken av energidistributionen eller av andra ledningar.

Planekonomi

Kostnaden för upprättandet av denna ändring tas ut när ändringen nyttjas, via planavgift vid bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS ÄNDRING OCH GENOMFÖRANDE

Utifrån de givna förutsättningar som råder för den redan befintliga bebyggelsen på den aktuella platsen, bedöms platsen/marken som lämplig för ändamålet vad gäller översvämningsrisk och dagvattenhantering.

Inga andra förutsättningar eller förändringar av väsentlig betydelse bedöms ha tillkommit jämfört med vad som tidigare låg till grund för den ursprungliga detaljplanen. Den ändrade detaljplanens förutsättningar och påverkan bedöms inte innebära någon betydande påverkan för allmänna eller enskilda intressen.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte leda till betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Ändringen av detaljplan bedöms inte heller medföra några fastighetsrättsliga, tekniska eller ekonomiska konsekvenser för enskilda.

Det nya planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan, laga kraft 2023-03-22.

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 arbeten med detaljplaner beaktas barn och ungas behov. Planändringen medverkar till att öka byggrätten inom befintligt bostadsområde och kommunens bedömning är att en ändring av 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.

Samhällsbyggnadskontoret
Kart- och planchef
Regina Laine