

Planbeskrivning

Samrådshandling

Detaljplan för del av Kolberga 2:69, Havslätts parkering, Oskarshamns kommun

Upprättad september 2025



Flygfoto med planområdet markerat.

Dnr SBN 2025/000027

Uppdragsbeslut	2025-03-11
Samrådsbeslut	2025-11-11
Granskningsbeslut	
Antagande	
Laga kraft	

Medverkande i planarbetet

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

Oskarshamns kommun

Regina Laine	Mark- och planingenjör
Erik Hjertqvist	Stadsarkitekt
Kalin Genov	Bygglovsarkitekt
Arne Erlandsson	Mark- och exploateringsstrateg
Jerry Svensson	Projekteringsingenjör

Konsulter

AFRY Infrastructure AB har utfört naturvärdesinventering, våren 2025.
SWECO AB har utfört geoteknisk- och markundersökning, våren 2025

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Detaljplanens syfte	5
Läge och areal	5
Genomförandetid	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	6
Detaljplanens regleringar och motiv	6
Reglering av allmän platsmark	7
Reglering av kvartersmark	7
Genomförandefrågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Tekniska frågor	9
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor	11
Avtal	11
Upplysningar	11
Planeringsunderlag	12
Översiktliga planer	12
Detaljplaner	12
Undersökning om betydande miljöpåverkan	12
Utredningar	13
Planeringsförutsättningar	13
Riksintresse	13
Strandskydd	13
Natur	13
Miljökvalitetsnormer	14
Miljö	15
Dagvatten	15
Hälsa och säkerhet	17
Geotekniska förhållanden och utförande	18
Klimat	18
Fornlämningar	19
Konsekvenser	21

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.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan ska upprättas vid ny bebyggelse 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 planförfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen.

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.

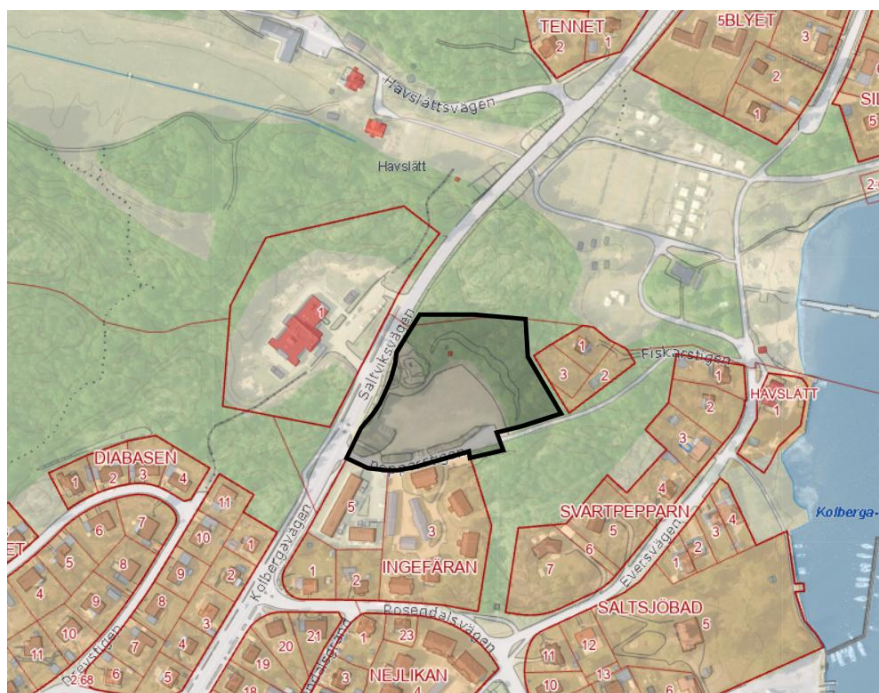
Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga område på ca 3800 kvm för nya bostäder. Planens syfte är också att planlägga område på ca 3700 kvm för parkering avsedd främst för Havslätts bad och campingområde.

Beskrivning av detaljplanen

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Kolberga, intill Havslätts camping och badplats. Anslutning till området sker via Saltviksvägen. Planområdets totala areal uppgår till cirka 10 900 kvm.



Planområdets avgränsning markerat i svart.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av del av fastighet Kolberga 2:69 och del av Kolberga 2:1 som ägs av Oskarshamns kommun.

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.

Detaljplanens regleringar och motiv

Allmän plats

GATA med kommunalt huvudmannaskap. Användningen används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Ingår även komplement som behövs för gatans funktion. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

NATUR med kommunalt huvudmannaskap. Användningen tillämpas för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som Natur. Ofta används användningen för att avskilja eller skydda kvartersmark från något. Det kan handla om gröna stråk mellan bebyggelse som leder ut i större naturområden eller grönområden som utgör skydd mot störningar från buller eller ljus. Området möjliggör utrymmen för omhändertagande av dagvatten och även plats för slänt från planområdets bostadsmark får anläggas.

Kvartersmark

Med användningen **Bostäder (B)** 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. Inom användningen går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadshus, radhus och flerbostadshus.

Användningen **Parkering (P)** ska användas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen.

Användningen **Tekniska anläggningar (E)** Tekniska anläggningar kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning.

Reglering av allmän platsmark

dagvatten₁: *Mark för dagvattenhantering.* Syftar till att fördröja och rena dagvattnet innan det når recipient.

n₁: *Slänt får anläggas.* Syftar till att inom område närmast bostads- och parkeringsområdet så får slänt anläggas. Detta möjliggör att markytan inom kvartersmarken kan göras plan.

Reglering av kvartersmark

Kryssmarkering: *Marken får endast förses med komplementbyggnad.* Avser att säkra ett respektavstånd mellan 3G mast och huvudbyggnad.

b₁: *Minst 30 % av användningsområdet ska vara genomsläppligt.* Del av kvartersmarken ska möjliggöra för infiltration av dagvatten.

b₂: *Fördröjning av dagvatten inom användningsområdet.* Avser yta planlagd som parkering.

h₁: *Högsta nockhöjd är 10 meter.* Planområdet ligger i närhet till befintligt bostadsområde med radhus/grupphus i två våningar. Höjdsättningen avser att anpassa byggnationen till befintlig bebyggelse i områdets närhet.

h₂: *Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 6 meter.* Avser att reglera maxhöjd för komplementbyggnader.

e₁: *Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.* Reglerar utnyttjandegraden för bostadsbyggnation.

g: *Markreservat för gemensamhetsanläggning.* Området ska skötas gemensamt mellan fastighetsägare för parkering och bostäder då detta område behövs för in- och utfart till bostädernas parkering.

p₁: *Byggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får placeras som närmast 1,5 m från fastighetsgräns. Detta för att möjliggöra en större variation på utformningen av området. Ingen annan bostadsfastighet ligger i gräns mot det nya bostadskvarteret så närliggande fastigheter kommer inte påverkas negativt av detta.*

p₂: *Radhus/parhus får byggas ihop mot annan bostadsfastighet.*

u₁: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det finns befintliga ledningar inom området vilka har ett allmännyttigt ändamål.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.



Illustration över möjlig exploatering för radhus.

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.

Mark och utrymmesförvärv

Planförslaget ställer ej krav på skyldighet eller rätt till inlösen av mark.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör för ny fastighetsbildning. Ingen minsta eller största storlek är angiven då området ska möjliggöra för en enda fastighet eller flera mindre. Kommunen ansöker om ny fastighetsbildning när detaljplanen vunnit laga kraft.

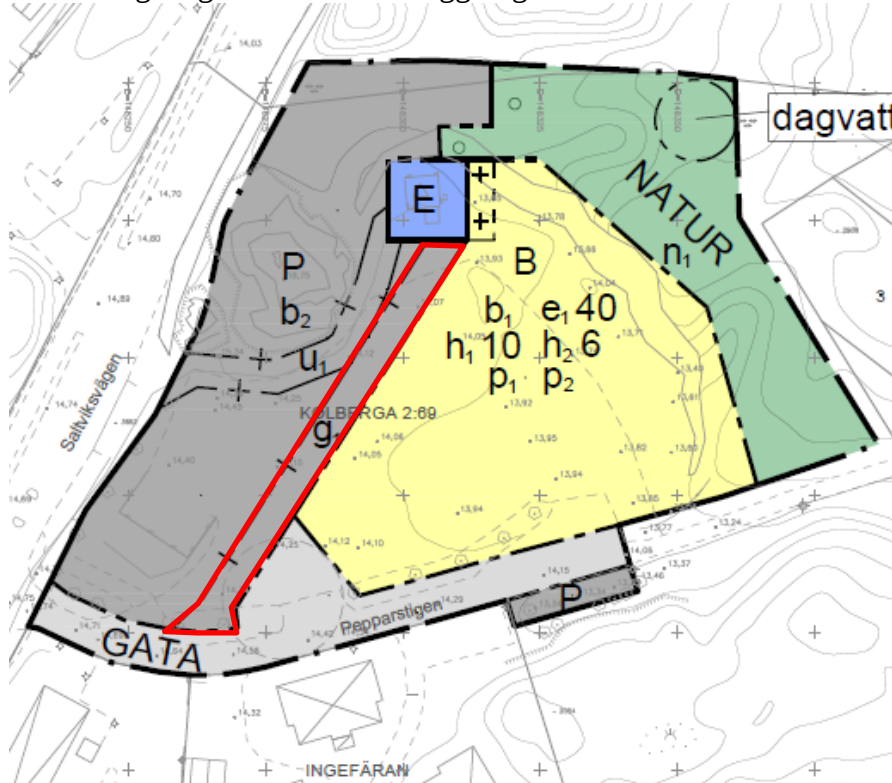
Rättigheter

Norr om planområdet finns en basstation för mobiltelefoni, en telemast med tillhörande teknikbod. Ett gällande arrendeavtal för basstationen finns.

Inga servitut finns inom planområdet idag. Ledning från 3G mast ligger i marken för parkeringsområdet, ledningsrätt eller servitut bör bildas över u-området.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

De nya bostäderna kommer behöva ansluta till sina parkeringsplatser via kvartersmark för parkering. En gemensamhetsanläggning, markerat med rött på kartan nedan, för in- och utfart behöva skapas över del av kvartersmarken för parkering och regleras i samband med avstyckning av bostadskvarter. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningens skötsel och underhåll.



Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Oskarshamns kommun är huvudman för den allmänna platsen inom planområdet som är betecknad med **GATA** och **NATUR**. Inom naturmark möjliggörs för slänt från parkeringsytan och bostadsmarken. Naturmarken ska också möjliggöra hantering av dagvatten så att dagvatten vid kraftiga skyfall eller snösmältning kan filtreras innan det når recipienten. Lågpunkt dit dagvattnet naturligt rinner och fortsatt ska ledas har markerats med cirkel på plankartan.

Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inte idag inom verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun men kommer inkluderas vid byggnation och anslutning. Detta innebär att vatten- och avloppsledningar ska kopplas till kommunens VA-nät. Anslutningsavgift till kommunen ska erläggas enligt beslutad taxa.

Ledningar

Det åligger fastighetsägaren att ansvara för de markkablar som återfinns inom fastigheten. Fastighetsägaren ska även kontakta ledningsägaren vid ändring av marknivån där ledningarna är placerade. Eventuella åtgärder inom egen fastighet kan kräva ledningsägarens medgivande. Eventuell ändring eller flytt av anläggning/ledning ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

IP-Only har underjordiska ledningar inom planområdet, markerat med u-område. Markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) gör så att det inte blir planstridigt eller hindrar område för ledning, 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.

Parkering

Kvartersmark för parkering är främst tänkt för gäster och besökande till Havslätts bad och campingområde. Den mindre parkeringsytan i sydost kan arrenderas ut. Parkering för bostäderna löses främst inom egen fastighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens kostnader för markarbeten ska täckas av försäljning av kvartersmark för bostad. Kostnader för upprättande av detaljplan regleras via planavtal med exploatör.

Planavgift

Planavtal har tecknats med exploatör, ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Drift allmän plats

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för den allmänna platsen inom planområdet. Kommunen har därmed ansvar för områdets anläggande, drift och skötsel.

Organisatoriska frågor

Avtal

Markanvisningsavtal finns tecknat med exploatör för bostäder. Markanvisningen ger Bolaget under avtalstiden:

- ensamrätt att förhandla med Kommunen om överenskommelse gällande köp av markområdet vilket regleras i Köpeavtal.
- rätt att utföra erforderliga undersökningar och mätningar av exempelvis geoteknik, geohydrologi, radon och markföroreningar. Bolaget ansvarar för att återställa marken.

Bolaget ska inom avtalstiden och senast 6 månader efter att ny detaljplan vunnit laga kraft ha ansökt om bygglov för bostäderna genom att ha skickat in kompletta bygglovshandlingar till kommunens samhällsbyggnadskontor som:

- inte avviker avsevärt från de skisser som redovisas i markanvisningsavtalet, såvida inte kommunen godkänt nya skisser under avtalstiden.
- inte avviker från den nya detaljplanens bestämmelser.

Markanvisningen fullbordas genom ”Köpeavtal med villkor för exploatering” (Köpeavtal) som avses ingås mellan Kommunen och Bolaget efter att eventuella villkor/åtaganden i markanvisningsavtalet är uppfyllda. För att teckna Köpeavtal krävs att en ny detaljplan vunnit laga kraft och att Bolaget uppfyllt sina åtaganden i punkt 1.5 inom avtalstiden för detta markanvisningsavtal.

Beräknad tidsplan

Samråd	november/december 2025
Granskning	våren 2026
Antagandeprövning	sommaren 2026

Upplysningar

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.

Planeringsunderlag

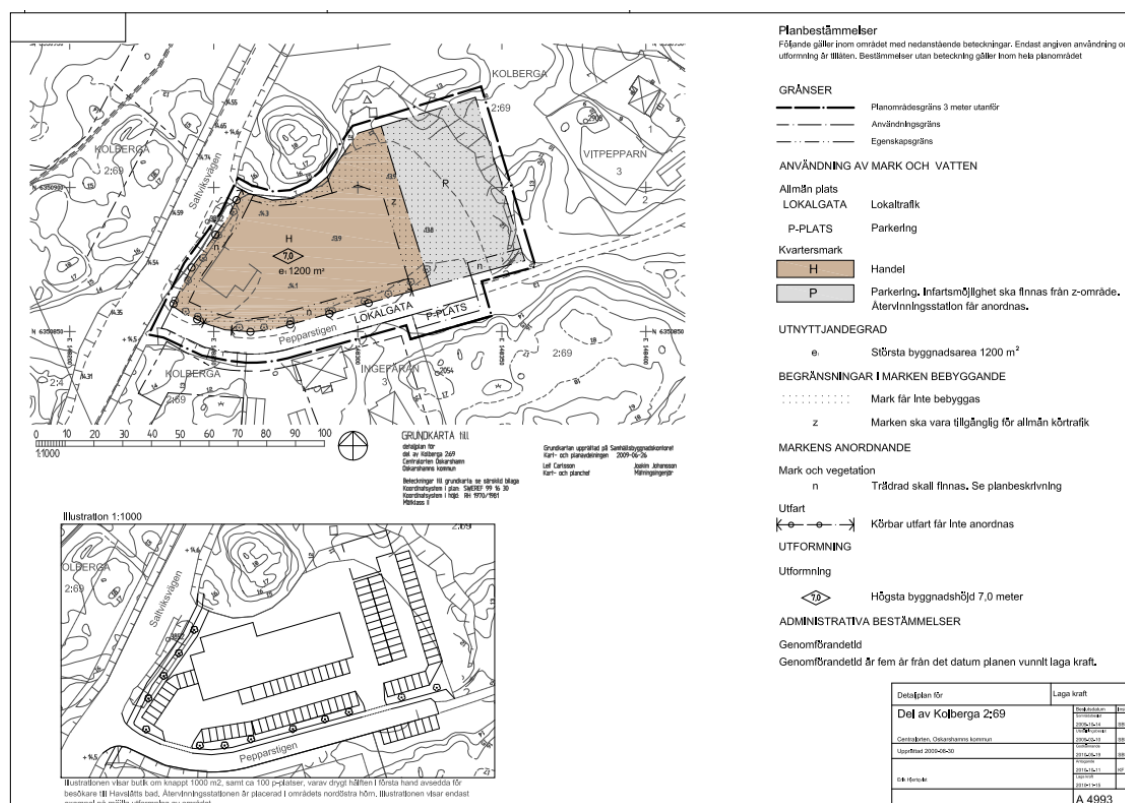
Kommunala

Översiktliga planer

Syftet med den nya detaljplanen bedöms inte strida mot gällande översiktsplan ÖP 2030 antagen 2023-02-13. Området är inte särskilt utpekad i översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan från 2010. Planen anger område för handel och parkering. Handeln som planerades 2010 blev aldrig aktuell och hela området är idag en grusad yta som används för parkering.



Gällande detaljplan, laga kraft 2010-11-15.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör ovan detaljplan från 2010 att gälla.

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.

Genomförandet av planen bedöms möjliggöra effektivt utnyttjande av materiella värden då behovet av bostäder tillgodoses på en plats nära befintlig infrastruktur.

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

Utredningar

Under våren 2025 utfördes en översiktlig geoteknisk undersökning och markundersökning av SWECO samt en naturvärdesinventering som utfördes av AFRY Infrastructure. Se mer under *Planeringsförutsättningar* nedan.

Planeringsförutsättningar

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet omfattas av utökat strandskydd. Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet enligt miljöbalken 7 kap 18 c § anges
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Marken mellan aktuellt planområde och strandlinjen är idag ianspråktagen av villatomter och campingverksamhet. Längs med vattnet finns gång- och cykelbana som säkrar allmänhetens tillgång till stranden.

Natur

En naturvärdesinventering enligt svensk standard är genomförd av AFRY Infrastructure under våren 2025. Under inventeringen identifierades en naturvärdesbiotop som bedömdes ha visst naturvärde, klass 4. Ett särskilt skyddsvärt träd och två skyddsvärda träd identifierats, dessa träd finns inom norra området, planlagt för natur.

Sammanfattningsvis finns det låga naturvärden inom inventeringsområdet. Endast en naturvärdesbiotop med visst naturvärde påträffades samt en värdeart. Värdearten är inte

rödlistad som hotad, fridlyst eller strikt skyddad. AFRY bedömer inte att områdets naturvärden behöver utredas ytterligare.

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.

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.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.

Buller

Det är viktigt att man ur god boende- och miljösynpunkt planerar bostäderna så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås. Ljudnivåer från trafik regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller. Riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån för buller vid en bostadsbyggnads fasad, upp till 35 m², är max 65 dBA. För bostäder större än 35 m² är riktvärdet 60 dBA. För uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger.

Planområdet ligger intill Saltviksvägen med skyltat hastighet på 40 km/h som trafikeras med 2800 fordon/dygn, med uppräknig av trafiken på 1% till 2040 är antalet fordon ca 3280/dygn. Kvartersmark för bostäder ligger ca 50 m från vägmitt. Genom Boverkets metoder i skriften *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* går det att översiktligt beräkna vägtrafikbuller. Genom dessa metoder beräknas den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik vara 52 dBA vid närmaste fastighetsgräns för bostad.

Området som möjliggör för bostadsbyggnation beräknas klara riktvärdena för buller vid bostadsbyggnads fasad. Möjlighet att ordna uteplats under gällande riktvärden kan också uppnås.

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.

Kommunen gör bedömningen att berörd vattenförekomst ej kommer påverkas negativt av planförslaget. Se mer nedan under rubriken *Dagvatten*.

Miljö



Illustration över hur planområdet kan utformas.

Dagvatten

Planområdet består idag till största del av uppfylld mark belagd med grus. Övrig mark i nordöst – öst, där också markområdet är lägre, består av ett skogsområde.

Mycket av dagvattnet kan fördröjas inom planområdet då lågpunkter planläggs som natur där vatten kan infiltreras i marken. Analysen av rinnvägar och låglänta områden samt de topografiska skillnaderna visar på att dagvatten som inte har infiltrerats inom kvartersmark kommer att avvattnas till befintliga lågpunkter inom naturmark.

I lågvattenpunkterna sker inbromsning, fördröjning och rening av dagvattnet innan dagvattnet når recipient. Området för dagvattenhantering kan komma att bli slutrecipienter men det som inte tas omhand inom lågpunkten exempelvis vid häftiga

skyfall rinner ytledes via naturmarken till kommunens dagvattennät innan det når recipienten.

För att ge ett trevligare intryck av parkeringen kommer träd att planteras inom parkeringsområdet vilket då också kommer möjliggöra ytor för dränering och rening. En eller en kombination av nedanstående dagvattenåtgärder bör användas för utjämning och avskiljning av föroreningar för parkeringsytor:

- genomsläpplig beläggning
- växtbäddar
- infiltration i skelettjord (med träd där dagvatten leds till jordblandad skelettjord)

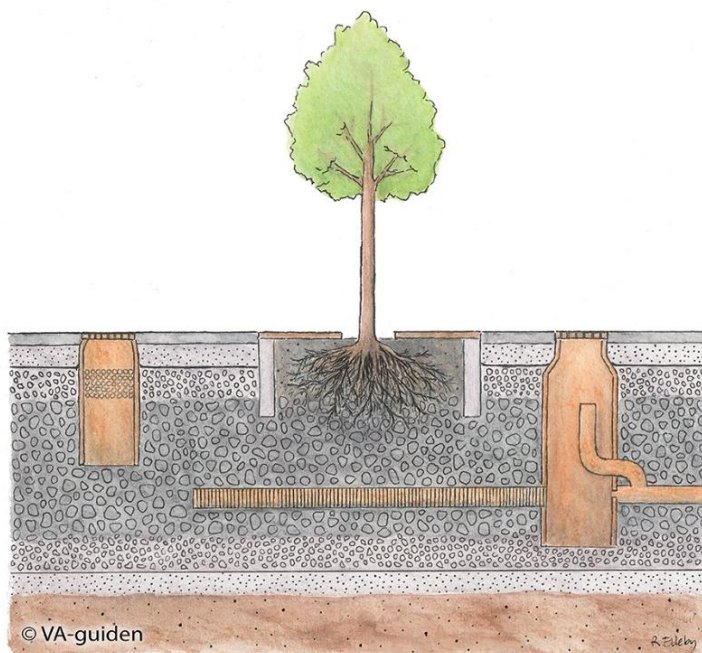


Illustration över skelettjord hämtad från VA-guiden.

Olika typer av vattengenomsläpplig beläggning kan användas som alternativ till asfalt. Några exempel är grus, beläggning med hålstén, plastraster, beläggningar med genomsläppliga fogar, genomsläpplig asfalt och genomsläpplig betong. Växtbäddar är en särskild typ av planteringar som anläggs för att rena dagvatten vid gator, parkeringar och byggnader. Växtbäddarna minskar samtidigt risken för översvämningar. Skelettjord är en teknik för att ge trädens rötter utrymme och tillgång till både luft och vatten i stadsmiljön. Tekniken är utvecklad för att tillgodose trädens behov, men skelettjorden (grov makadam) kan också fungera som ett underjordiskt magasin för dagvatten.

Föreslagen kvartersmark ligger ca fem meter högre än utpekade lågvattenpunkt för dagvattenhantering dit en naturlig lutning sker. Vid exploatering är det viktigt att lutning bevaras och leds till utpekat lågvattenpunkt. Inga betydande tillskott av externt dagvatten som härstammar utanför planområdet förväntas ledas till planområdet. Kommunens bedömning är att nedliggande fastigheter inte kommer påverkas av dagvatten från planområdet. Dagvatten från kvartersmarken för bostäder bedöms inte heller ha någon negativ påverkan på recipienten vare sig kvalitativt eller kvantitativt och riskerar inte att påverka miljökvalitetsnormerna för berörda vattenförekomster.

Bostadsmark: Tillkommande dagvatten från bostadsområde består inte av potentiellt smutsigt dagvatten och utgör ett litet tillskott till recipienten. Merparten av dagvatten från kvartermark kommer infiltreras inom fastigheten. Bestämmelse **b₁** - *Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig*. Befintligt lågområde i öster (NATUR) kan hantera och infiltrera vid skyfall innan det når recipienten.

Parkering: Parkeringsområdet ska hantera sitt dagvatten genom att anlägga genomsläppliga ytor och lokalt omhändertagande av dagvatten. Exempel på anläggning är växtbädd, regnbädd, skelettjord eller annan grön dagvattenanläggning. Parkeringsytan förses med bestämmelse om genomsläpplighet, bestämmelse **b₂** – *Fördröjning av dagvatten inom användningsområdet*.

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. Förutsättningarna kan anses som goda då planområdet ej ligger inom någon riskzon för översvämning. Planområdet ligger mellan cirka +7 meter till +16 meter över havet, och löper ingen risk för att påverkas av kommande högre vattenstånd i havet. Det föreligger heller ingen risk för skred eller erosion.

Föroreningar

En markundersökning är utförd inom området. Förekommande haltnivåer bedöms inte kunna medföra risker för känslig markanvändning.

Den genomförda miljötekniska markundersökningen ger en översiktlig bild av föroreningsituationen inom undersökningsområdet i de ytligare lagren. Det kan därmed inte uteslutas att föroreningshalter kan förekomma lokalt eller i djupare lager, trots att detta inte har identifierats i denna undersökning. Vid fortsatta schaktarbeten i området bör det därför finnas beredskap för hur misstänkt avvikande eller förorenade massor kan hanteras. Om föroreningar skulle påträffas inom planområdet ska området saneras så att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning (KM) uppfylls. Enligt 10 kap. 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underlätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Geotekniska förhållanden och utförande

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd, nedan text är hämtad från SWECO's rapport daterad 2025-08-29:

Inom området bedöms jorden huvudsakligen utgöras av ca 1 – 3 m fyllning som antingen direkt eller via högst ca 3 m organisk jord, sand och morän vilar på berg. Jorden mellan fyllningen och underliggande berg varierar stort inom området i såväl mäktighet som beskaffenhet/egenskaper (jordlagerföljd). Bergets överyta har bestämts i 5 punkter på nivåer mellan ca 1 – 5 meters djup från nuvarande markyta. Fyllningen bedöms huvudsakligen utgöras av friktionsmaterial (sand och grus) med stora inslag av sten och block. I samband med utförda jord-berg-sonderingar har flera stora block påträffats i fyllningen vilket även bekräftades vid den kompletterande provgropsgrävningen. Under befintlig fyllning förekommer troligtvis ca 0,3 – 1,0 m organisk jord i några av de utförda undersökningspunkterna. Detta bedöms på erhållna sonderingsresultaten från utförda jord-berg-sonderingar samt via uppspolad svart jord vid densamma. Dock är detta en mycket grov undersökningsmetod varför det kan röra sig om ett tidigare vegetationsskikt om ca 10 – 30 cm som ligger kvar under befintlig fyllning som i sin tur underlagras av lösare lagrad sand. Med rådande förutsättningar krävs förstärkningsåtgärder avseende grundläggning av samtliga sättningskänsliga konstruktioner. Beroende på blivande konstruktioners placering, grundläggningsnivåer, laster etc. kan olika typer av grundförstärkningsåtgärder vara aktuella. Med rådande förhållanden bedöms utskiftning av befintlig fyllning, och därtill eventuell underliggande organisk jord, mot ny fyllning utförd enligt AMA Anläggning vara den mest lämpliga grundförstärkningsåtgärden. Pålning, borrhade pålar p.g.a. fyllningens stora blockinnehåll, är också ett möjligt alternativ men torde vara dyrare än ovan beskriven utskiftning. För grundläggning av mindre sättningskänsliga konstruktioner, miljöhus, hårdgjorda ytor etc. kan befintlig terrassyta packas med tung vibrerande vält, förutsatt att mindre eventuella sättningar kan accepteras.

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 klimatiförändring 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 klimatiförändringar som sker nu och i framtiden.

Höjdmätningar (i RH2000) vid planområdet mäter cirka +14 meter över havet. Förutsättningarna kan anses som goda då planområdet ej ligger inom någon riskzon för

översvämning. Grönska är av stor betydelse för en stads karaktär, för staden som livsmiljö samt utgör en del av staden som helhet. Träd kan exempelvis rena luft och bidra med en bättre luftkvalitet, dämpa vind samt utjämna temperaturskillnader. Planens genomförande innebär att en grusad yta på ca 4000 kvm kommer iordningställas för bostäder och en större parkering. Parkeringen kommer förses med ett antal nya träd för att bryta upp en öppen yta och då även möjliggöra naturlig avrinning av dagvatten. Bostadskvarteret kommer regleras så att minst 30 % ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

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 översvänningsrisker. 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. Ökad nederbörd ställer krav på kvalitativ och kvantitativ dagvattenhantering. Planområdet anpassas till intensivare nederbörd, se mer under rubriken *Dagvatten*.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Vid påträffande av intressanta objekt ska behörig expertis rådfrågas och en ansökan om tillstånd för exploatering ska ställas till Länsstyrelsen i Kalmar Län, Kulturmiljöfunktionen, som fattar beslut i ärendet och avgör vilka eventuella fortsatta arkeologiska insatser som krävs. Om fornlämningar påträffas inom området råder anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen.

Fysisk miljö

Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde ca 1,8 km norr om Oskarshamns centrum, förskola och skola ligger ca 1 - 1,5 km från planområdet. Möjligheterna till rekreation och friluftsliv är goda i närområdet.

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. Planområdet ligger ca 1,5 km från befintlig skola med utbyggda gång- och cykelvägar. 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 utgör en positiv konsekvens för barn och unga. Förslaget strider inte mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Trafik

Planområdet ligger intill befintliga gator och gångstråk och är därigenom väl sammankopplat till övriga delar av staden. Gång- och cykelvägar finns längs med Saltviksvägen och Kolbergavägen.

Planområdets läge inom tätorten innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik. Busshållplats för stadstrafik ligger intill planområdet vid Saltviksvägen.

Övrigt

Avfallshantering ska ske i enlighet med Kretslopp Sydosts renhållningsföreskrifter. Det gäller bland annat tillgänglighet och utformning av miljörum, utställningsplatser för avfallskärl eller dylikt. Idag finns en återvinningsstation på området som avses tas bort eller flyttas. Fastighetsnära insamling av förpackningsavfall ska, enligt förordningen för förpackningsavfall i Sverige, vara infört till 1 januari 2027.

Norr om planområdet finns en basstation för mobiltelefoni, en telemast med tillhörande teknikbod. Strålsäkerhetsmyndighetens bedömning är att radiovågor från dessa inte innebär några hälsorisker för allmänheten. Efter ett avstånd på tio meter är strålningen så minimal att det inte har någon påverkan på människan.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planområdet utgörs idag av kommunalt ägd mark. Vid planens genomförande avser kommunen sälja kvartersmark för bostad till privat exploatör. Ny fastighetsbildning kommer då att genomföras.

Natur

Området som planläggs är idag till stora delar en grusad parkeringsyta. Naturinventering har utförts kring omgivande natur och de träd som pekats ut som skyddsvärda sparas och står inom område markerat Natur.

Miljö

Den sammanlagda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande negativ miljöpåverkan. Skälen för detta är att planerna inte kan antas medföra betydande påverkan på varken kultur-, natur-, sociala eller materiella värden. Planförslaget medför inte heller påverkan på risker för människors hälsa eller miljön. Genomförandet av planen bedöms möjliggöra effektivt utnyttjande av materiella värden då behovet av bostäder och skola tillgodoses på en plats nära befintlig infrastruktur.

Miljökvalitetsnormer

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

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger på cirka +14 meter över havet, och löper ingen risk för att påverkas av kommande högre vattenstånd i havet. Det föreligger ingen risk för skred eller erosion. Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter.

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 då fler bostäder skapas i Oskarshamn stad med närhet till skolor och rekreationsområden. Förslaget strider inte mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Trafik

Planområdet ligger intill befintligt gatunät och väl sammankopplat till de övriga delarna av staden. Gång- och cykelvägar finns tillgängliga på nära avstånd, längs med Saltviksvägen/Kolbergavägen. Planområdets läge inom tätorten innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Kvartersnamn

Gatunamnsberedningen har beslutat om kvartersnamnet Citronpepparn för bostadsområdet.

Allmänna och enskilda intressen

Planförslaget möjliggör för exploatering och byggnation av 15 – 20 nya bostäder i Oskarshamn stad i form av radhus eller grupphus. Att möjliggöra för bostadsexploatering och parkering bedöms vara av allmänt intresse. Grönområde sparas till närmaste granne österut där marknivån också är lägre.