

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Emmekalv 4:309 och del av Emmekalv 4:169

Påskallavik, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret i november 2015, reviderad i mars 2017



Dnr SBN 2013/6

Uppdragsbeslut	2013-05-14
Samrådsbeslut	2015-12-08
Granskningsbeslut	2016-04-15
Granskningsbeslut 2	2016-09-12
Antagande	2017-05-09
Laga kraft	2017-06-11

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Oskar Roussakis

Regina Laine

Lena Saksi

Leif Carlsson

Håkan Johansson

Lennart Nilsson

Stefan Sämfors

Jerry Svensson

Ulrika Palmér Nilsson

Thomas Gren

Planarkitekt

Planachef

Samhällsbyggnadschef

Kartchef

Mark- och planingenjör

Kommunekolog

Trafikingenjör

Projekteringsingenjör

Miljö- och hälsoskyddsinspektör

Stadsarkivarie

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - normalt planförfarande	5
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	 6
Planens syfte	6
Läge och areal	6
Markägoförhållanden	6
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	 7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Riksintressen	7
Fornlämningar	7
Behovsbedömning av miljöpåverkan	7
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	 8
Naturmiljö	8
Miljöförhållanden	10
Risk och säkerhet	12
Bebyggelseområden	12
Friytor och rekreation	14
Strandskydd	15
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	17
Sociala frågor	18
Kulturmiljö	19
Planförslag	20
 GENOMFÖRANDE.....	 24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	24
Tekniska frågor	25
Ekonomiska frågor	26
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE..	 27

INLEDNING

Samhällsbyggnadskontoret fick i februari 2013 in en ansökan om planbesked angående upprättande av detaljplan för fastigheten Emmekalv 4:309 (ägs av byggherren) och de kommunägda fastigheterna Emmekalv 4:298 och del av Emmekalv 4:169 i Påskallavik. I juni 2015 skrevs ett nytt avtal mellan kommunen och den nya ägaren till fastigheten Emmekalv 4:309. Med detaljplanen vill fastighetsägaren möjliggöra uppförandet av ett tiotal bostadstomter.

En detaljplan ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. I det här fallet har inget program upprättats.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Barnchecklista
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Granskningsutlåtande 2
- Bilaga A: Miljöteknisk markundersökning
- Bilaga B: Övergripande bebyggelsehistorisk utredning för Påskallavik och Vånevik
- Bilaga C: Riksintressebeskrivning Emmekalv, Länsstyrelsen Kalmar Län

Plankartan med planbestämmelser är detaljplanens viktigaste handling och är det dokument av planhandlingarna som är juridiskt bindande. Planbeskrivningen (detta dokument) är till för att beskriva detaljplanens syfte och dess förutsättningar och förändringar. I planbeskrivningen ingår också beskrivningar av planens konsekvenser och hur det är tänkt att planen ska genomföras.

Nedan ges en inledande beskrivning av vad en detaljplan är och hur processen för just den här detaljplanen ser ut.

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan ska upprättas när det ska byggas nytt eller när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och redovisar hur gränserna mellan allmänna platser, privat kvartersmark och vattenområden ska se ut. En detaljplan medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild genomförandetid, som är högst 5 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.

Plankartan med bestämmelser är det dokument av planhandlingarna som är juridiskt bindande. Planbeskrivningen, detta dokument, är därmed inte juridiskt bindande utan endast vägledande. I planbeskrivningen redovisas bland annat planens syfte, tidigare ställningstaganden, förutsättningar och förändringar samt genomförande och konsekvenser av planens genomförande.

DETALJPLANEPROCESSEN - NORMALT PLANFÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med enkelt eller normalt planförfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med normalt planförfarande 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 fyra 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.

Planförslaget var ute på samråd mellan den 15 december 2015 och den 18 januari 2016.

Granskning

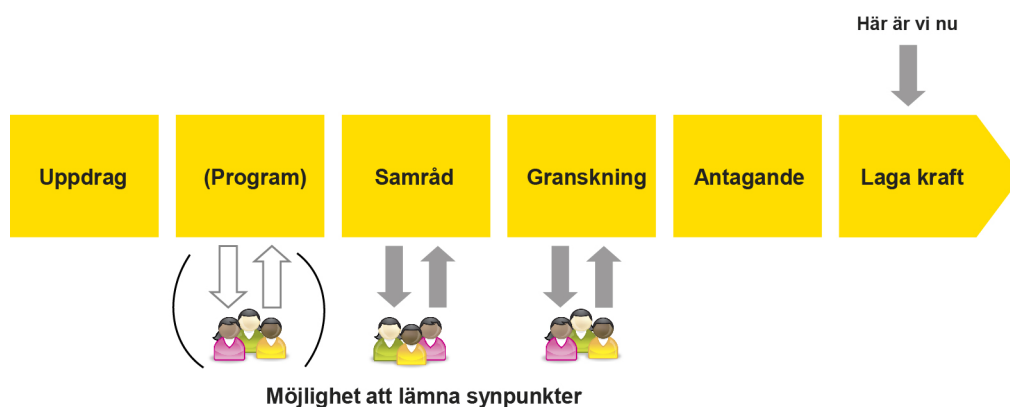
Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Därefter görs det nya planförslaget allmänt tillgängligt för granskning under minst tre veckor. Under granskningen är det återigen möjligt att lämna in synpunkter på förslaget.

Planförslaget var ute på granskning mellan den 29 april 2016 och den 26 maj 2016.

Detaljplanen sändes ut på en ny granskning på grund av att ett flertal förändringar gjorts i planen efter den förra granskningen. Planförslaget var ute på en ny granskning mellan den 15 september 2016 och den 6 oktober 2016.

Antagande och laga kraft

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Detaljplanen prövas sedan för godkännande av samhällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet justerats.



Figur 1. Detaljplaneprocess enligt normalt planförfarande.

SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostadsfastigheter i Påskallavik. Planen är flexibel för att möjliggöra olika bostadstyper, såsom friliggande enfamiljshus (villor), sammanbyggda hus (radhus, parhus och kedjehus) och flerbostadshus.

LÄGE OCH AREAL

Påskallavik ligger cirka 1,5 mil söder om Oskarshamns tätort (se karta 1).

Planområdet ligger centralt i Påskallavik och omfattar en areal på cirka 15 200 m².

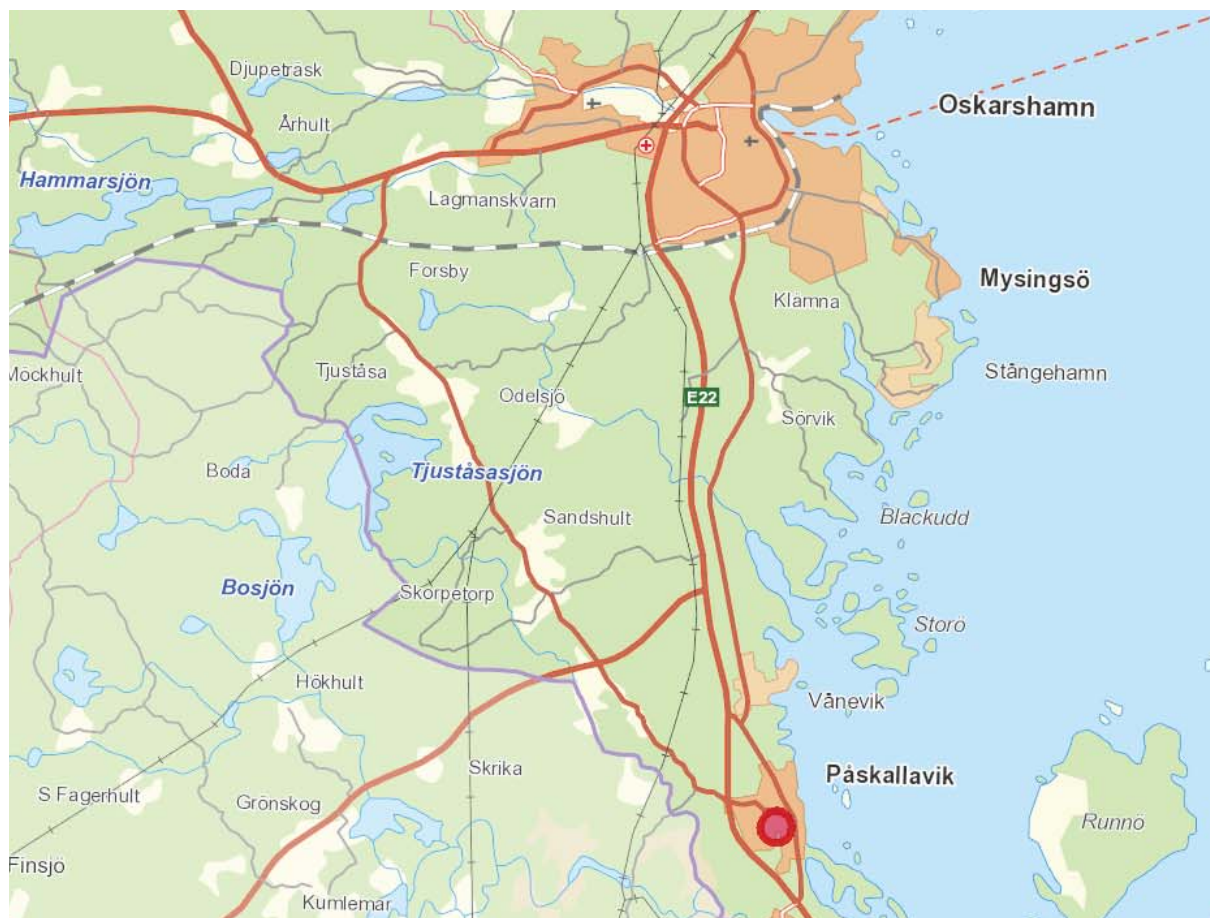
Planområdet gränsar i norr till Kristdalavägen, i öster till herrgårdsfastigheten samt i söder och väster till befintliga gång- och cykelvägar (se karta 2).

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av fastigheten Emmekalv 4:309 (privatägd fastighet) och av en smal remsa på fastigheten Emmekalv 4:169 (kommunägd fastighet).



Karta 2. Planområdets ungefärliga avgränsning inom den röda linjen.



Karta 1. Planområdet i Påskallavik.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Fastigheten Emmekalv 4:309 ligger inom ett område som i översiktsplanen pekas ut som utvecklingsområde där området runt herrgårdsområdet bör kunna kompletteras med ny bebyggelse där stor hänsyn tas till herrgårdsmiljön.

Oskarshamns kommun arbetar just nu med en ny översiktsplan där Påskallaviks framtida utveckling kommer att behandlas. Aktuell planområde ligger centralt med närhet till befintlig service och kommunikationer. En utveckling enligt planförslaget innebär en hållbar förtätning av Påskallavik och skulle ge orten nya attraktiva bostäder.

DETALJPLANER

En smal remsa av fastigheten Emmekalv 4:309, belägen i anslutning till Kristdalavägen, är sedan tidigare planlagd som allmän plats - park eller plantering i detaljplan DA 39. En smal remsa av fastigheten Emmekalv 4:169, belägen i anslutning till den nordvästra gränsen av fastigheten Emmekalv 4:309, är sedan tidigare planlagd som allmän plats - park eller plantering i detaljplan DA 33. De gällande planerna i närheten av området är DA 44 och DA 53.

RIKSINTRESSE

Planområdet ingår i området som omfattas av riksintressen för kulturmiljö enligt Miljöbalkens 3 kap. Läs även vidare under rubriken ”Kulturmiljö”. Området för riksintresset sträcker sig från Em i söder till Vånevik i norr. Karaktäristiskt för området är framförallt varvs- och hamnverksamhet med centrum för stenbrytning. I Påskallavik har hamnen och utskeppningen styrt bebyggelsens utformning. Platsen är känd som byggplats för skepp under 1700-talet.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Vid påträffande av intressanta

objekt ska behörig expertis rådfrågas och en ansökan om tillstånd för exploatering 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 Kulturminneslagen.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har upprättats. Denna visar att planen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Se behovsbedömningen för ställningstagande och motivering. Detaljplanen bedöms inte leda till betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Detaljplanen möjliggör en utveckling och förtätning av Påskallaviks samhälle. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kommunikationer.

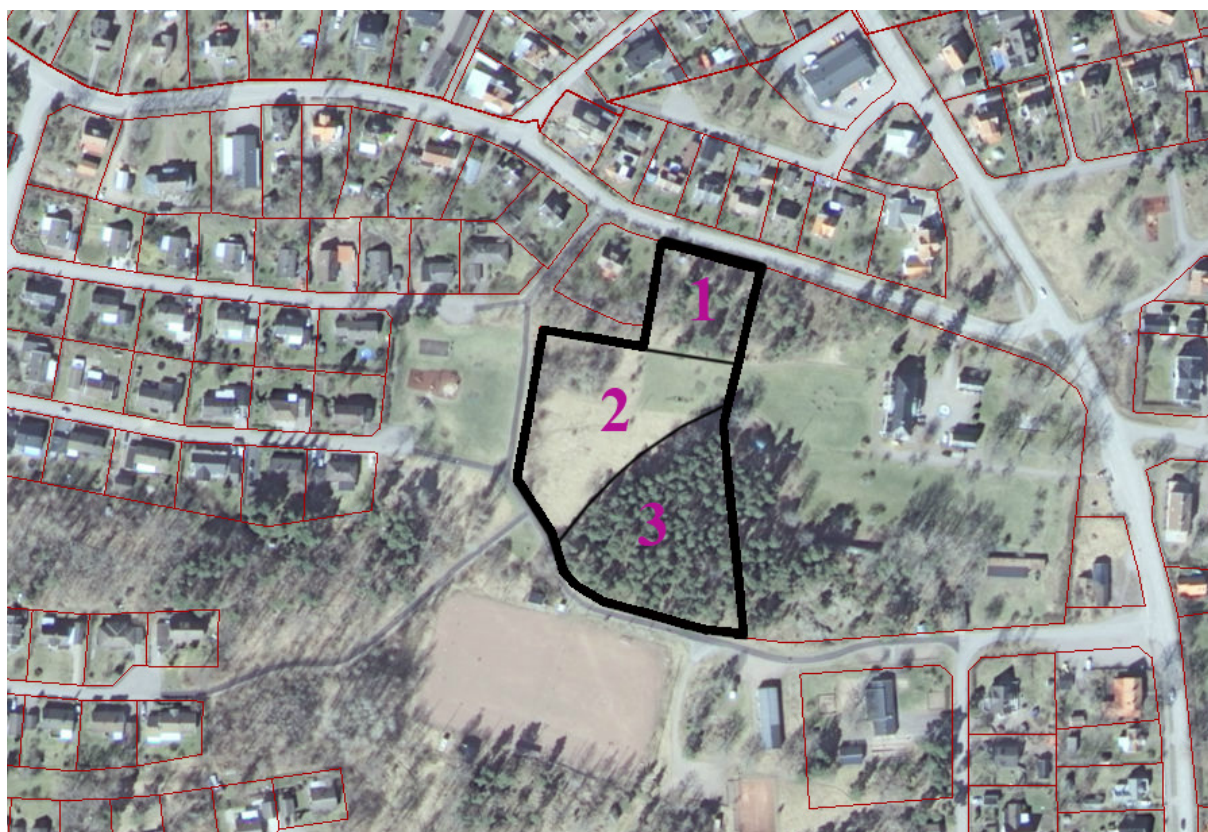
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATURMILJÖ

Mark, vegetation och djurliv

En naturinventering gjordes av kommunens ekolog i mars 2014. Kartan nedan visar planområdet indelat i tre olika delområden. Till varje delområde finns en beskrivning av området (se karta 3).

Buskskiktet består av en blandning av en, hassel, syren, uppslag av rönn med mera. Utmed Kristdalavägen i norr finns en mycket tät ridå av syrenbuskar. Markfloran består främst av gräset kruståtel. Här finner man också ganska rikligt av mossor, bland annat hakmossa. Längs kanten mot det öppna området i söder ligger några odlingsröse.



Karta 3. Delområden som naturinventerats.

Område 1 - Tallskog

Planområdets norra del består av gles tallskog utmed en åsrygg. Tallarna är av varierande ålder, cirka 120-200 år gamla. På någon enstaka äldre tall växer talticka. Här finns även några torrträd och lågor av tall. Ett av torrträden hade ett bohål och förekomst av hackspett kunde observeras. Åsen har här en ganska tydlig ryggform och markytan har rikligt med uppstickande stenar. Bland övriga trädslag märks björk, rönn och lönn.

Område 2 - Öppna gräsmarker

Denna del av planområdet består av gräsmarker som tidigare utgjort en del av herrgårdens trädgård. Den nordöstra delen består av klippta gräsytor, väster därom ligger en helt ohävdad gräsmark med högvuxen gräsvegetation av arter som hundäxing och skräppa.

I nordvästra hörnet ligger en övergiven och igenvuxen tennisplan. På planen växer nu en ganska tät gräsvegetation och bredvid planen

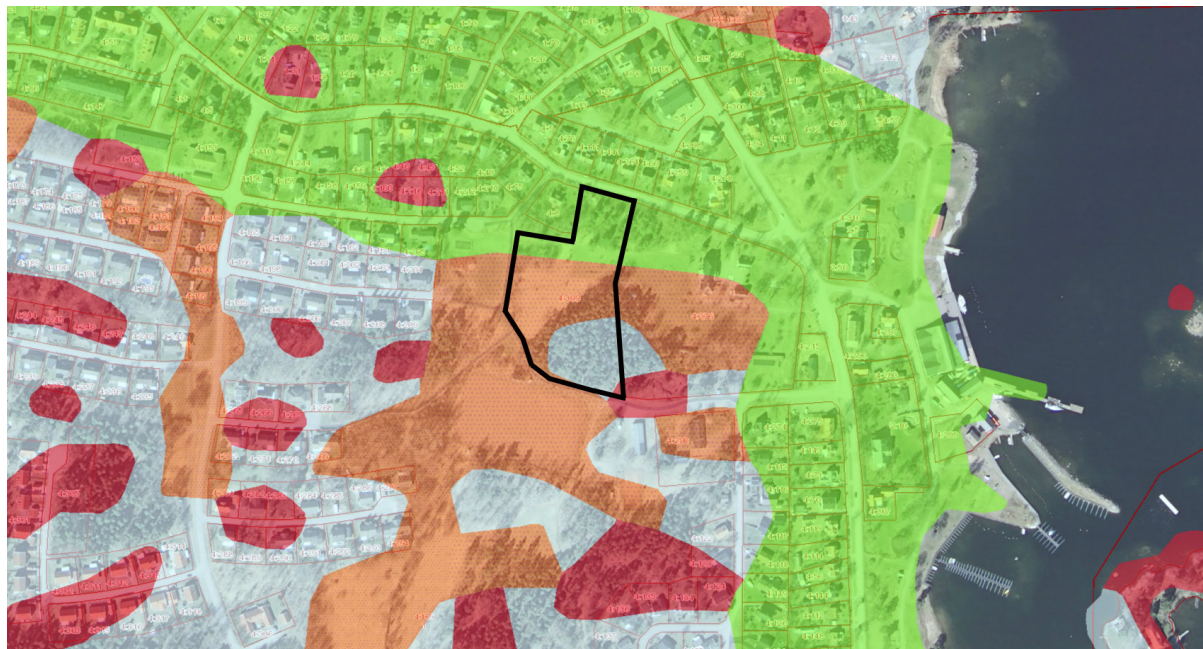
växer några enstaka träd av sälg och björk. Här finns även nyponbuskar, enstaka apel och ung ek. Längst i väster finns täta hallonsnår, genom denna del går en väl upptrampad stig i riktning mot herrgården.

Område 3 - Tallskog

Skogsbevuxen höjdrygg med tallar i varierande åldrar, merparten är cirka 100-120 år och några enstaka är cirka 150-200 år. På flera tallar växer det tickor, det flesta troligen av arten tallticka. På vissa träd syns utgångshål för någon större vedlevande skalbaggsart. Någon enstaka tallåga observerades. Inom området finns även en del ung tall, rönn och ek. På en liten före detta lucka i skogen har man satt gullregnsträd, som idag är relativt gamla.

Skogen har ett glest buskskikt av enbuskar och en gräsrik markflora (kruståtel) med inslag av ris, främst lingon men även ljung och blåbär. I botten växer ofta en ganska tät matta av mossa. Marken är på vissa ställen blockrik med enstaka hållar.





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. Det har inte gjorts några mätningar av luftkvaliteten i Påskallavik men med tanke på ortens storlek så finns inga misstankar om att luftkvaliteten skulle ligga över de gällande gränsvärdena.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ett genomförande av planförslaget innebär fler boende i Påskallavik och därmed fler bilresor. Ökningen är dock liten och bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Karta 5 .”Jordarter” Geoteknisk utredning

 isälvsgrus	 morän
 grus	 hållmark

Grön + orange = mycket bra infiltrationsjordar

Vattenförekomst

Enligt vattenmyndighetens statusklassning har vattenförekomsten Påskallavikområdet idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Åtgärdsinsatser sker genom Oskarshamns kommuns arbete med VA-planering. VA-planeringen sker i fyra steg; framtagande av VA-översikt, VA-policy, VA-plan samt implementering i den kommunala budgeten översiktsplaneringen.

I kommunens VA-policy står det att dagvattenlösningar ska bidra till att miljökvalitetsnormerna för hav, sjöar och vattendrag kan uppnås. Dagvattensystemen ska vara utformade så att en så stor del av föroreningarna som möjligt kan avskiljas eller nedbrytas under vattnets väg till recipienten. Tillförseln av föroreningar till dagvattensystemen ska begränsas så långt som möjligt och föroreningar ska i första hand angripas vid källan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som påverkar ytvattenförekomsten i Påskallavikområdet. Nya bostadfastigheter ska förses med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), där takdagvatten, dagvatten från garageuppfarter och dräneringsdagvatten ingår.

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten säkerställs genom att en planbestämmelse införs i plankartan om att minst 40% av bostadfastighetens area ska möjliggöra för infiltration av dagvatten och att minst 40% av arean för ytor betecknade med E₁ och E₂ ska möjliggöra för infiltration av dagvatten. Användningsområde betecknat med GATA avses utformas med en sedimenteringsyta för dagvatten. Efter sedimentering leds vattnet vidare i ett separat dagvattenrör till ett befintligt dike sydväst om den gamla bandyplanen (se karta 9). Ytan där diket är beläget ägs av Oskarshamns kommun och är planlagd som PARK eller PLANTERING i gällande detaljplan. Befintligt dike avses rensas i samband med planens genomförande.

Omgivningsbuller

Planförslaget möjliggör för fler personer att bosätta sig i Påskallavik vilket innebär en viss ökning av trafik och buller.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Trafik och bullerökning bedöms inte medföra att högsta rekommenderade gränsvärden överskrids.

Aktuellt planområde bedöms vara lämpligt för bostäder. Området ligger centralt i Påskallavik och planens genomförande blir en naturlig förtätning av Påskallaviks samhälle. Inom planområdet finns ingen risk för översvämning eller skred och grundläggningsförhållandena är goda. Detaljplanen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Förorenad mark

En miljöundersökning (se bilaga A) har gjorts med anledning av att delar av fastigheten tidigare har använts för odling. I samband med detta kan bekämpningsmedel ha använts. Provtagning av marken visade på låga halter av analyserade markföroreningar, och samtliga analyserade organiska ämnen (bekämpningsmedel) visade på halter under detektionsgränsen. Metallanalyserna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning, KM. Alla de analyserade metallerna visade på halter under KM. Känslig markanvändning betyder att man kan nyttja marken för bostäder och liknande.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder krävs eftersom halterna av de analyserade föroreningarna understiger riktvärdet för känslig markanvändning.

Radon

Inom planområdet finns förhöjd och eventuellt förhöjd risk för markradon.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Nya bostäder ska uppföras på sådant sätt att de klarar de krav och riktlinjer som ställs för radon. Plankartan har en bestämmelse om att nya byggnader skall uppföras i radonsäkert utförande.

Störningar

Inom området finns i nuläget inga verksamheter som är störande eller som ett riskmoment. Området utsätts inte för några bullerstörningar från trafik, industri eller dylikt.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

En lokal trafikökning kommer att ske då detaljplanen ger möjlighet för fler att bosätta sig i området. Ökad trafik medför en viss ökning av buller och luftförorening. Ökningen är dock förhållandevis liten och bedöms inte medföra att högsta rekommenderade gränsvärden överskrids.

RISK OCH SÄKERHET

Planområdet ligger kustnära men löper inte risk för att drabbas av förhöjda vattenstånd.

Planområdets lägsta del ligger cirka 6,5 meter över havsnivån. Det föreligger ingen risk för skred. Påskallavik ligger inom ett område där insatstiden för räddningstjänsten beräknas till mellan tio och tjugo minuter. E22 är rekommenderad väg för farligt gods och ligger cirka 600 meter från planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger centralt i Påskallavik och omges i norr och väster av villaområden. I herrgårdsbyggnaden, öster om planområdet, finns idag lägenheter. Det finns ingen bostadsbebyggelse inom planområdesgränsen (se bild 1). Befintliga bostäder närmast planområdet är till stor del uppförda under tidigt 1900-tal samt under 1980- och 90-talen. Huvudbyggnader-

nas storlek varierar mellan 100-150 m² och de angränsande tomternas storlek varierar mellan 600-2 500 m². Byggnadshöjden varierar mellan cirka 4 och 6 meter och det vanligaste fasadmaterialet är trä. Öster om planområdet ligger den äldre herrgårdsbyggnaden vilken har en speciell karaktär och för att bevara denna byggnads dominerande ställning är det viktigt att respektera högsta byggnadshöjden (se bild 2).



Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen möjliggör förtätning i Påskallavik. Planen är flexibel och möjliggör byggande av såväl friliggande villor som sammanbyggda hus och flerbostadshus. Det finns därmed förutsätt-



Bild 2. Flygbild som översiktligt visar planområdets läge i Påskallavik.

ning för en blandning av villor, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus inom planområdet. Plankartan reglerar storlek på nya fastigheter, byggnadsarea, nockhöjd samt placering av byggnader på fastigheterna.

Utformningen av tomten bör utgå från den struktur som finns i omgivningen och ny bebyggelse ska harmoniera med bebyggelsen i Påskallavik i övrigt.

Vid maximalt utnyttjande av tomter för villabebyggelse innebär detta 13 bostadstomter för friliggande enfamiljshus. Vid maximalt utnyttjande av kvartersmarken för sammanbyggda hus och friliggande enfamiljshus innebär det omkring 13 sammanbyggda hus (radhus/parhus/kedjehus) och 7 bostadstomter för friliggande enfamiljshus. Vid maximalt utnyttjande av marken för flerbostadshus och friliggande enfamiljshus innebär det 2 flerbostadshus och 7 enfamiljshus.

Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte uppföras närmare än 12 meter från fastighetsgräns mot VÄG vilket tydliggörs av den inlagda prickmarken i plankartan. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte uppföras närmare än 6 meter från fastighetsgräns mot gata vilket tydliggörs av den inlagda prickmarken i plankartan. Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad får inte placeras närmare än 1 meter från fastighetsgräns. Parhus, radhus och kedjehus får dock sammanbyggas i fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.

Detaljplanen tillåter både friliggande enfamiljshus (villor) och, inom delar av planområdet, sammanbyggda hus (radhus/parhus/kedjehus) och flerbostadshus. Friliggande enfamiljshus placeras på tomter som är minst 850 m² med största byggnadsarea 220 m² (e₂). Sammanbyggda hus (radhus/parhus/kedjehus) och flerbostadshus placeras på tomter som är minst 300 m² där högst 40% av fastigheten får bebyggas (e₁). Högsta nockhöjd är 7 meter för friliggande

enfamiljshus öster om kvartersgatan och 9 meter för samtliga hus väster om kvartersgatan. Komplementbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd på 4.5 meter. För tomter öster om den nya kvartersgatan tillåts endast friliggande enfamiljshus.

Byggnadskultur och gestaltning

Bostadsbebyggelsen i Påskallavik domineras av traditionell villabebyggelse i en till två våningar (se bild 3 och 4).

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I den fördjupade översiktsplanen pekas området ut som utvecklingsområde. Området ska ha blandade hustyper för att få en attraktiv yttre gestaltning med Påskallavikkarakär. I detaljplanen medges tomter för friliggande enfamiljshus (villor), sammanbyggda hus (radhus/parhus/kedjehus) och flerbostadshus.



Bild 3. Villa i grannskapet



Bild 4. Villa på Kristdalavägen



Karta 6. Lokaliseringskarta

FRIYTOR OCH REKREATION

Inom planområdet finns ett skogsområde med en loftbod. Upptrampade stigar mellan loftboden och gång- och cykelvägarna söder och väster om planområdet visar att skogsområdet används. Vid den nedlagda förskolan finns en lekplats med gungor och väster om planområdet ligger en större lekplats med fotbollsplan, gungor, rutschkanor och annan lekutrustning (se karta 6).

Inom och i anslutning till planområdet finns gång- och cykelvägar som används flitigt av både skolbarn och av de boende i Påskallavik. Ett femtiotal meter söder om planområdet ligger ett 2 km långt elljusspår.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse på några av ovan nämnda lek- och rekreationsytor.

Planen säkerställer att hela området även efter detaljplanens genomförande har god förbindelse med det befintliga gång- och cykelvägnätet. Detaljplanens genomförande påverkar inte elljusspåret eller lekplatsen väster om planområdet. Möjligheterna att flytta loftboden i skogsområdet till ny plats bör undersökas i samband med exploatering.

Offentlig och kommersiell service

I Påskallavik finns skolverksamhet, mataffär, postombud, pizzeria, bensinstation, bibliotek, gästgiveri och hotell.

Park och naturmiljö

Inom fastigheten Emmekalv 4:309 finns öppna gräsmarker och tallskog. På några av tallarna växer tallticka. Området söder om förskolan och bandyplanen har i gällande detaljplan markanvändningen park och plantering.

STRANDSKYDD

När en detaljplan ersätts med en ny detaljplan återinträder strandskyddet (Miljöbalken 7 kap. 18 g §). I Påskallaviks samhälle gäller 100 meters strandskydd. Aktuellt planområde ligger mer än 100 meter från strandlinjen vilket innebär att området inte omfattas av strandskydd.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Aktuellt planområde ligger mer än 100 meter från strandlinjen vilket innebär att området inte omfattas av strandskydd.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

En smal remsa av Kristdalavägen är belägen inom fastigheten Emmekalv 4:309 (se bild 5). Från Kristdalavägen gäller 12 meter byggnadsfritt avstånd (Väglagen § 47). Strax sydost om planområdet ligger Skolgatan som är tillfartsväg till planområdet (se bild 6). Trafikverket är väghållare för Kristdalavägen och Oskarshamns kommun är väghållare för Skolgatan (se karta 7 för vägnamn i området). I anslutning till planområdet finns en körbar väg fram till bandyplanen och tennisplanen, som övergår i en cykelväg. Denna gång- och cykelväg fortsätter sedan utmed planområdets västra gräns fram till Kristdalavägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Den del av planområdet som utgörs av Kristdalavägen planläggs som VÄG. En kvartersgata, som planläggs som GATA, föreslås dela upp planområdet i en västlig och en östlig del. Gatan bör utformas med 9 meters gatubredd (1 meter sidoyta + 5 meter körbana + 1 meter sidoyta + 2 meter sedimenteringsyta för dagvatten). Skolgatan avses vara tillfartsväg till området. I planområdets syöstra del föreslås en yta för gemensam

sophantering. Detta gör att sopbilar inte behöver köra in i bostadsområdet. Plankartan anger utfartsförbud mot Kristdalavägen och en del av nya kvartersgatan på grund av begränsad sikt.

Detaljplanens genomförande kommer att innebära en viss ökning av trafikmängden på Skolgatan. Om planområdet bebyggs med högst 18 nya bostäder innebär det i princip en trafikökning med 72 bilar per dygn. Utgångspunkten för denna beräkning är att varje hushåll ger upphov till i snitt 4 enkelresor med bil per dygn. Trafikmängden på Skolgatan är idag cirka 170 fordon/dygn. Efter detaljplanens genomförande blir trafikmängden cirka 240 fordon/dygn.



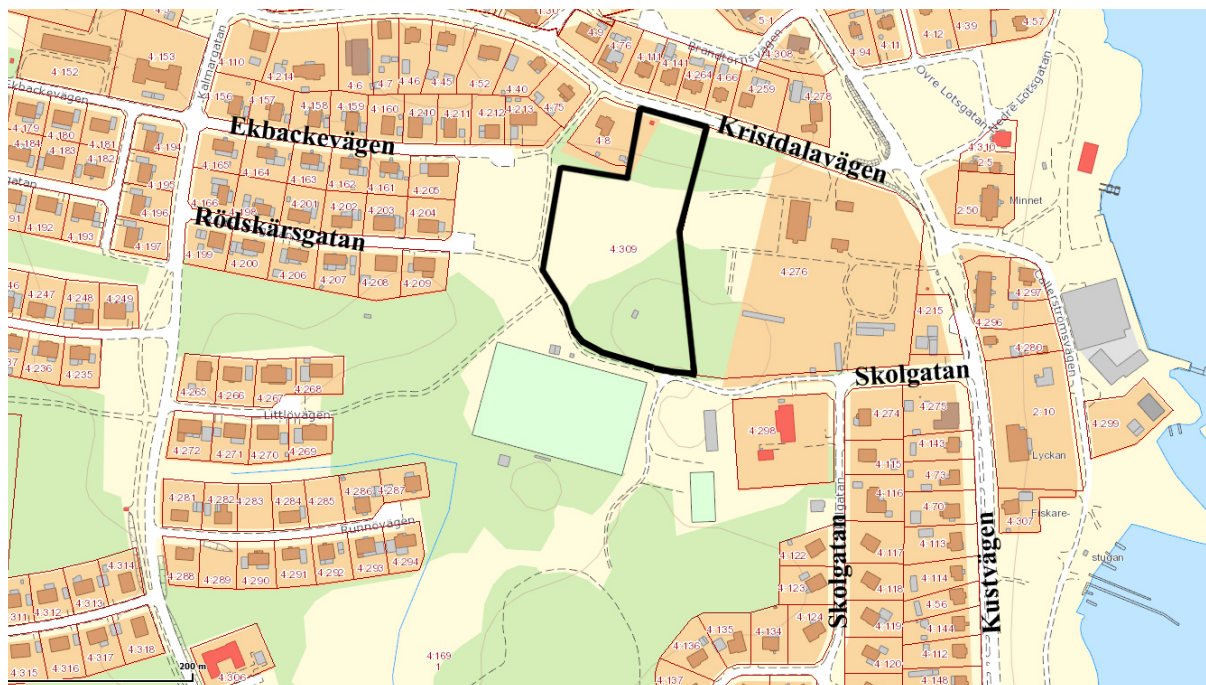
Bild 5. Kristdalavägen



Bild 6. Skolgatan

Gång- och cykelvägar

Planområdet gränsar i väster till en gång- och cykelväg som ansluter till Skolgatan (se bild 6). Gång- och cykelvägen används mycket av boende i Påskallavik och är ett av huvudstråken för barn som cyklar eller går till Påskallaviks skola.



Karta 7. Vägnamn

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planens genomförande medför en ökad trafik på Skolgatan. En gång- och cykelväg föreslås anläggas inom område som i plankartan är markerat med CYKEL, vilket innebär en anslutning från planområdet till den befintliga gång- och cykelvägen väster om planområdet. Gång- och cykelvägen föreslås ges minst 3 meters bredd. Planens genomförande medför att en del av cykelvägen strax söder om planområdet och norr om bandyplanen omvandlas till gata (se karta 8).

Kollektivtrafik

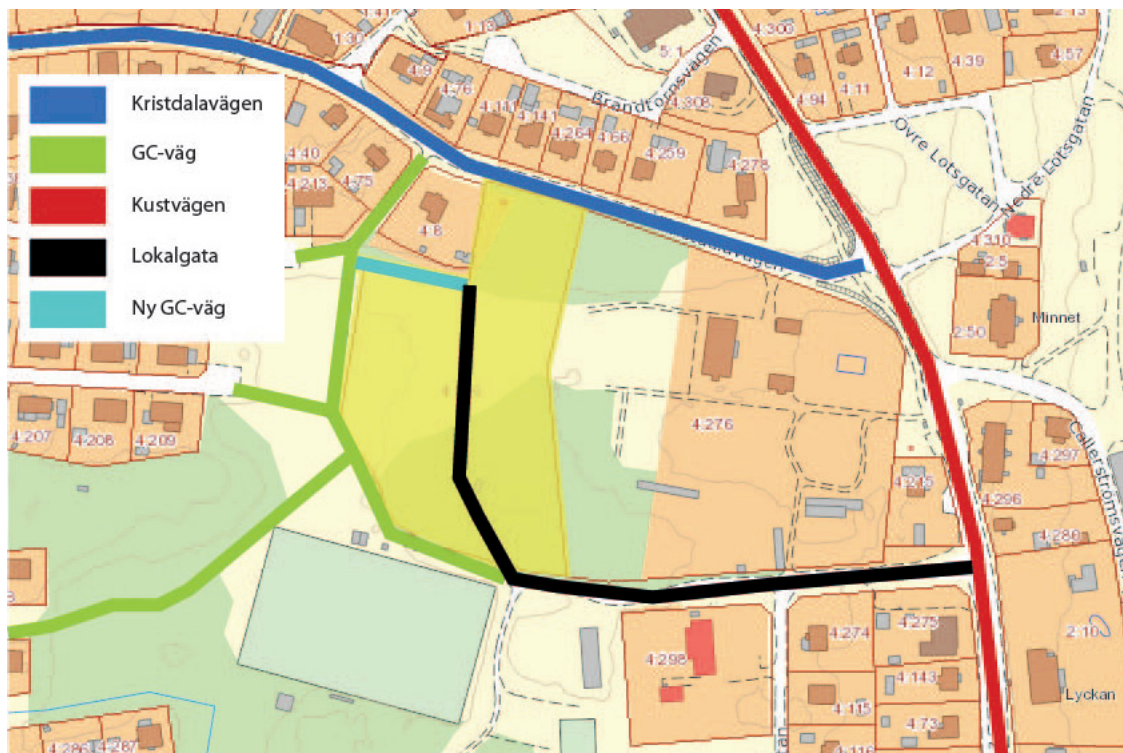
Närmaste busshållplats är vid Skeppshandeln som ligger på Kustvägen, cirka 300 meters gångavstånd från planområdet (se bild 7). Hållplatsen trafikeras av linje 169 (Oskarshamn – Påskallavik – Emsfors). Hållplatsen Påskallavik E22 ligger på cirka 900 meters gångavstånd från planområdet och nås genom att följa Kustvägen västerut. Hållplatsen trafikeras av linjerna 160 (Kalmar – Mönsterås – Oskarshamn - Västervik) och 161 (Expressbuss Kalmar - Oskarshamn).

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanens genomförande bidrar till fler invånare i Påskallavik vilket innebär ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Hållplatserna ligger på ett acceptabelt promenadavstånd från planområdet. Kollektivtrafikens linjesträckning påverkas inte.



Bild 7. Vy från Kustvägen och närmaste hållplats till planområdet



Karta 8. Nya och befintliga vägar, planområdet är gulmarkerat

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Omkringliggande bostadsområden är anslutna till kommunens vatten- och avloppsnät. Det bästa sättet att lösa dagvattenfrågan är med infiltration inom egen fastighet. Avrinning från gata leds via diken väster om planområdet till en bäck som leder ut i havet. Gatan bör höjdsättas för att säkerställa att VA-ledningar erhåller tillräckligt frostfritt djup och erforderlig lutning erhålles på gatan för dagvattenavrinning.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För aktuell detaljplan gäller att ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kommunen bygger VA-ledningar och avloppspumpstation utanför planområdet med anslutning mot Rödkärgatans vändplan. Nya bostadfastigheter ska förses med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), där tak-

dagvatten, dagvatten från garageuppfarter och draneringsdagvatten ingår. Förutsättningarna för infiltration är goda inom planområdet som består av mycket grus och isälvs sediment. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten säkerställs genom att en planbestämmelse införs i plankartan om att minst 40% av bostadfastighetens area ska möjliggöra för infiltration av dagvatten och att minst 40% av arean för ytor betecknade med E₁ och E₂ ska möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Användningsområde betecknat med GATA avses utformas med en sedimenteringsyta för dagvatten. Efter sedimentering leds vattnet vidare i ett separat dagvattenrör till ett befintligt dike sydväst om den gamla bandyplanen (se karta 9). Ytan där diket är beläget ägs av Oskarshamns kommun och är planlagd som PARK eller PLANTERING i gällande detaljplan. Befintligt dike avses rensas i samband med planens genomförande. Ny VA-ledning för att försörja planområdet med vatten och avlopp placeras under yta markerad med u - underjordiska ledningar.

El och tele

Området är anslutet till E.ON:s elnät. Inom planområdet har E.ON Elnät hög- och lågspänningsjordkablar, en transformatorstation samt en lågspänningsluftledning.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ansluts till befintligt elnät.

I plankartan föreslås ett E₁-område för Tekniska anläggningar- Transformatorstation. Marken närmast Kristdalavägen föreslås prickas i plankartan, vilket innebär att marken inte får förses



Karta 9. Föreslagen dagvattenhanteringar

med byggnad. I samband med exploateringen avses luftledningen tas bort och man förlägger kablar som placeras i gatumark för områdets försörjning, vilket sker i samråd med exploitören. Detta säkerställs med planbestämmelse ”Bygglov får inte beviljas innan luftledningen inom planområdet är kablifierad”.

Avfall och värme

Ledningsrätten söder om planområdet påverkas inte av detaljplanens genomförande. KSRR svarar för sophantering i området.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I planområdets sydöstra del, i slutet av Skolgatan, föreslås ett E₂-område för Tekniska anläggningar- Avfallsstation, för gemensam sophantering för de föreslagna bostadsfastigheterna. Detta gör att sopbilen inte behöver köra in i bostadsområdet. Sophantering kan till exempel lösas med underjordsbehållare för att effektivisera användningen av markytan.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Ett handikappolitiskt program för personer med funktionsnedsättning utifrån FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionshinder antogs av kommunfullmäktige 2015-09-30. Programmet är en kommunal handlingsplan baserad på FN:s standardregler för delaktighet och jämlikhet för människor med funktionsnedsättning. Det övergripande syftet med programmet är att ange riktlinjer för kommunens nämnder, styrelser och förvaltningar i deras planering av verksamheten. Detta för att förbättra tillgängligheten för alla människor i Oskarshamns kommun.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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

Barnperspektivet

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 ska alla barn och unga ha rätt att leva och utvecklas i ett säkert och tryggt

Oskarshamn. Som en del i att uppnå detta har en checklista tagits fram som ska genomgå i samband med planändren.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ligger centralt i Påskallavik med närhet till bland annat Påskallaviks skola. I anslutning till planområdet finns ett gång- och cykelvägnät som används av barn och unga för att ta sig till skolan.

Detaljplanens genomförande medför något mer trafik på vägar som idag inte är så trafikerade. Trafikökningen är dock förhållandevis liten och säkerheten för barn och unga bedöms därför inte påverkas av planens genomförande. Två nya gång- och cykelvägar föreslås, vilket är positivt för barn och ungas möjligheter att röra sig på ett säkert sätt i området.

KULTURMILJÖ

Planområdet ligger inom det större område med riksintresse för kulturmiljö som sträcker sig från Em i söder till Vånevik i norr. I skriften ”Riksintressebeskrivning Em-Vånevik, Länsstyrelsen Kalmar Län” beskrivs att det än idag kan upplevas hur hamnen och utskeppningen styrt bebyggelsens utformning i Påskallavik.

Platsen är känd som byggplats för skepp under 1700-talet. Vid 1900-talets början tog andra verksamheter över, bl a fungerade Påskallavik som utskeppningsort för sten från Vånevik. I Påskallavik kan man än idag se det stora sädsmagasinet i hamnen och längre upp gästgiveriet, skeppshandeln och herrgården. Gästgiveriet och skeppshandeln finns kvar i ursprungliga funktioner (se bilaga C sid 2).

Utryck för riksintresset: Varv och utskeppningshamn vid Påskallavik med gästgiveri, hamnmagasin och skeppshandel (se bilaga C sid 3).

I utredningen ”Övergripande bebyggelsehistorisk utredning för Påskallavik och Vånevik”, framtagen av Kalmar läns museum, redovisas planområdet som del av ett kulturhistoriskt karaktärsområde (se bilaga B sid 14).

Herrgården kallas den miljö där ägarfamiljen Callerström och senare Örn hade sin bostad. Herrgården med två flyglar har fortfarande en central plats i samhället och den byggdes 1860 efter det att den gamla herrgården brunnit 1857. Förutom huvudbyggnad med flyglar återfinns i parken en rotunda, en kägelbana samt en loftbod som ursprungligen ska ha flyttats från Emmekalv. Till miljön hör även ett trädgårdsmästeri som senare blev en handelsträdgård (se bilaga B sid 15).

Loftboden är knuttimrad och rödmålad (se bild 8). En loftbod är ett förrådshus i två plan som förr användes till förvaring av mat och kläder. Virket har rötskador, särskilt på södra och västra sidan. Den vanliga utvändiga trappan till övervåningen saknas helt idag och flera golvplaner saknas inne i huset. Yttertrappan till första våningen är uppbyggd av gamla kvarnstenar.

Av särskilt kulturhistoriskt värde är herrgården, trädgårdsmästeri samt parkområde med där i liggande byggnader: kägelbanan och rotundan. Området som helhet bör skyddas och karaktären av park bevaras (se bilaga B sid 16).

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

De delar av Påskallavik som ger uttryck för riksintresset är gästgiveri, hamnmagasin och skeppshandel. Planområdet ligger cirka 200 meter väster om gästgiveriet och cirka 300 meter väster om hamnmagasinet och skeppshandeln. Den visuella inverkan som exploateringen av planområdet kan ha på dessa uttryck bedöms vara liten. Exploateringen av planområdet kommer att generera en viss trafikökning förbi gästgiveriet men den bedöms ändå ha en liten påverkan på riksintresset och dess uttryck.



Bild 8. Den knuttimrade loftboden.

Den planerade bebyggelsen anpassas till riksintresset för kulturmiljön genom följande restriktioner:

1. De låga nockhöjderna, 7 m närmast herrgården och 9 m väster om den nya gatan.
2. Mindre byggnadsvolymer på den del av fastigheten som ligger närmast herrgården.
3. Generellt tillåts mindre tomtstorlekar inom hela planområdet.

Den visuella upplevelsen av herrgården med dess trädgårdsmästeri och parkområde med där i liggande byggnader: kägelbanan och rotundan kan i viss mån påverkas av exploateringen av planområdet (se rotundan på bild 9). Denna påverkan bedöms dock inte vara betydande. Mellan herrgården och planområdet ligger en skog inom fastigheten Emmekalv 4:276 som delvis skärmar av planområdet visuellt sett från herrgården.



Bild 9. Rotundan.

Den loftbod som ska ha flyttats från Emmekalv samt handelsträdgården lyfts inte fram som särskilt kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda i utredningen som är framtagen av Kalmar läns museum. Med utgångspunkt i detta bedöms de delar av fastigheten Emmekalv 4:309 som omfattas av loftboden samt handelsträdgården vara möjliga att bebygga med bostäder. Den gamla loftboden är i dåligt skick med omfattande skador i både golv och tak. En eventuell flytt av loftboden bör studeras närmare i samband med genomförandet av detaljplanen.

Sammantaget bedöms att planförslaget inte antas medföra någon betydande negativ inverkan på riskintressets syfte. Herrgården och parken med tillhörande byggnader, bedöms även fortsättningsvis vara framträdande i området.

PLANFÖRSLAG

På följande sidor visas tre utformningsalternativ. Planen är flexibel när det gäller utformning och placering av ny bebyggelse och alternativen bör därför enbart ses som exempel som visar tillåten omfattning av ny bebyggelse. Tomtstorleken för de föreslagna tomterna utgår från hur det ser ut i angränsande områden. I samtliga alternativ finns en gemensam avfallsstation, en kvartersgata och en anslutning för gång- och cykelväg.

Det första exemplet visar hur området skulle kunna se ut om kvartersmarken endast utnyttjas för friliggande enfamiljshus.

Det andra exemplet visar hur området skulle kunna se ut om kvartersmarken utnyttjas för radhus och friliggande enfamiljshus.

Det andra exemplet visar hur området skulle kunna se ut om kvartersmarken utnyttjas för flerbostadshus och friliggande enfamiljshus.

ALTERNATIV 1

- FRILIGGANDE ENFAMILJSHUS (VILLOR)

Illustrationen nedan visar ett exempel på hur området kan se ut om det byggs ut med maximalt antal friliggande enfamiljshus (villor) med minsta tomtstorlek 850 m² och största byggnadsarea 220 m². Totalt möjliggörs då för byggande av 13 nya friliggande enfamiljshus.

Högsta nockhöjd är 9 meter för hus väster om kvartersgatan och 7 meter öster om kvartersgatan.

En gång- och cykelväg förbinder planområdet med omgivande gång- och cykelvägnät.

Inom planområdet finns även en transformatorstation och en yta avsedd för avfallshantering.



Illustration 1. Ljusgrön färg visar föreslagen kvartersmark för bostadstomter. Bostadsbebyggelse är brun. Blågrå färg visar kvartersmark för transformatorstation och avfallshantering. Grå färg visar föreslagen gång- och cykelväg och gata. Mörkgrön färg visar träd som avses bevaras.

ALTERNATIV 2

- FRILIGGANDE ENFAMILJSHUS (VILLOR) OCH SAMMANBYGGDA HUS (RADHUS)

Illustrationen nedan visar ett exempel på hur området kan se ut om det byggs ut med maximalt antal friliggande enfamiljshus öster om gatan och maximalt antal radhus väster om gatan. Totalt möjliggörs då för 7 st friliggande

enfamiljshus med största byggnadsarea 220 m² på östra sidan av gatan och 13 st radhus med största byggnadsarea 120 m² på västra sidan av gatan. Minsta tomtstorlek är 850 m² på östra sidan av gatan och 300 m² på västra sidan av gatan.

Högsta nockhöjd är 9 meter för hus väster om kvartersgatan och 7 meter öster om kvartersgatan. En gång- och cykelväg förbinder planområdet med omgivande gång- och cykelvägnät.



Illustration 2. Ljusgrön färg visar föreslagen kvartersmark för bostadstomter. Bostadsbebyggelse är brun. Blågrå färg visar kvartersmark för transformatorstation och avfallshantering. Grå färg visar föreslagen gång- och cykelväg och gata. Mörkgrön färg visar träd som avses bevaras.

ALTERNATIV 3

- FRILIGGANDE ENFAMILJSHUS (VILLOR) OCH FLERBOSTADSHUS

Illustrationen nedan visar ett exempel på hur området kan se ut om det byggs ut med maximalt antal friliggande enfamiljshus öster om gatan och flerbostadshus väster om gatan. Totalt möjliggörs då för 7 st friliggande

enfamiljshus med största byggnadsarea 220 m² på östra sidan av gatan och 2 st flerbostadshus där högst 40% av fastigheten är bebyggd på västra sidan av gatan. Minsta tomtstorlek är 850 m² på östra sidan av gatan och västra sidan av gatan kan hela kvartersmarken rymmas inom en fastighet.

Högsta nockhöjd är 9 meter för hus väster om kvartersgatan och 7 meter öster om kvartersgatan. En gång- och cykelväg förbinder planområdet med omgivande gång- och cykelvägnät.



Illustration 3. Ljusgrön färg visar föreslagen kvartersmark för bostadstomter. Bostadsbebyggelse är brun. Blågrå färg visar kvartersmark för transformatorstation och avfallshantering. Grå färg visar föreslagen gång- och cykelväg och gata. Mörkgrön färg visar träd som avses bevaras.

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. De uppgifter som redovisas i delen om genomförande ska endast ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan	
Samråd	Vintern 2015/2016
Granskning	Våren 2016
Ny granskning	Hösten 2016
Antagandeprövning	Våren 2017

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla.

Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Byggnad inom kvartersmark, betecknat **B**, **E₁** och **E₂** i plankartan avses ske i enskild regi. Tillåten användning är mark för bostäder, transformatorstation och avfallsstation. Oskarshamns kommun ska vara huvudman för de allmänna platser som är utlagda i detaljplanen, betecknade med **VÄG**, **GATA** och **CYKEL**. Kommunen har därmed ansvar för dessa områdens drift och skötsel.

Avtal

Exploateringsavtal avses att upprättas mellan Oskarshamns kommun och markägaren av Emmekalv 4:309/exploatören vad avser anläggande av område som i detaljplanen benämns **GATA**.

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan ägaren av fastigheten Emmekalv 4:309 och Oskarshamns kommun angående detaljplanens upprättande. Planavgift ska därmed inte tas ut vid kommunens bygglovhantering avseende exploatering inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan, fastighetsindelningsbestämmelser

Någon fastighetsplan finns tidigare inte upprättad inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas inom området.

Fastighetsbildning

Markägaren tar initiativ till och bekostar för detaljplanens genomförande erforderlig fastighetsbildning vilken också förutsätts inkludera tillskapandet av gemensamhetsanläggning för avfallsstation enligt planbestämmelse **E₂**.

Oskarshamn kommun avser att ingå avtal om fastighetsreglering mellan ägaren av Emmekalv 4:309 avseende mark som i detaljplanen betecknas **VÄG**. Mark som inom Emmekalv 4:309 betecknas med **GATA** avses regleras till kommunens fastighet genom lösenrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Åtgärder inom planområdet

Vatten och avlopp (VA)

För detaljplanens genomförande krävs en utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet. VA-verksamhetsområdet avses därmed utökas och inkludera hela planområdet. Det innebär att avgift för VA ska tas ut vid anslutning. Oskarshamns kommun upprättar anslutningspunkt för VA i plangränsen vid sydvästra delen av planområdet. Ny VA-ledning för att försörja planområdet med vatten och avlopp placeras under yta markerad med u - underjordiska ledningar.

Anslutningspunkten dimensioneras för cirka bostäder. Markägaren/exploatören erlägger anläggningsavgift för dessa. VA-ledningar inom planområdet ska dimensioneras för minst 20 bostäder vid anslutningspunkten, för att sedan minska i dimensioner mot slutändarna. Vattenledningsnätet dimensioneras för brandpost där VA-ledningen ansluter mot nya gatan. VA-ledningen inom planområdet avses placeras inom u-området i den sydvästra delen av planområdet och delvis inom den nya gatan.

Dagvatten

Nya bostadfastigheter ska förses med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), där tak dagvatten, dagvatten från garageuppfarter och draneringsdagvatten ingår. Förutsättningarna för infiltration är goda inom planområdet som består av mycket grus och isälvssediment. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten säkerställs genom att en planbestämmelse införs i plankartan om att minst 40% av bostadfastighetens area ska möjliggöra för infiltration av dagvatten och att minst 40% av arean för ytor betecknade med E₁ och E₂ ska möjliggöra för infiltration av dagvatten. Användningsområde betecknat med GATA avses utformas med en sedimenteringsyta för dagvatten. Efter sedimentering leds vattnet vidare i ett separat rör till ett befintligt dike syd-

väst om den gamla bandyplanen (se karta 9).

Elnät

Inom planområdet har E.ON Elnät hög- och lågspännings jordkablar, en transformatorstation samt en lågspänningsluftledning. Flyttningar eller ändringar av elanläggningar i samband med detaljplanens genomförande bekostas av exploatören.

Ny gata och gång- och cykelväg (GC-väg)

Detaljplanen förutsätter för bostadsbebyggelse att ny gata byggs, vilken är en förlängning av Skolgatan. Gatan bör utformas med 9 meters gatubredd (1 meter sidoyta + 5 meter körbana + 1 meter sidoyta + 2 meter sedimenteringsyta för dagvatten). Ensidig lutning med motveck på västra sidan. Vid byggande av gatan måste densamma utformas med överbyggnad enligt Anläggnings - AMA och VGU. Gatan ska byggas med LED - gatubelysning, cirka 6 stycken, enligt kommunens anvisningar.

Dessutom avses GC-vägnätet utökas i nordvästra delen av planområdet. GC-vägen ska ha minst 3 meter belagd bredd. Samtliga anläggningskostnader (VA-gata, belysning, fiberkabel med mera) inom planområdet bekostas av markägaren/exploatören.

Åtgärder utanför planområdet

Oskarshamns kommun bygger VA-ledningar och avloppspumpstation utanför planområdet med anslutning mot Rödkärsgatans vändplan. Ett nytt dagvattenrör avses anläggas från det befintliga diket sydväst om den gamla bandyplanen till anslutningspunkten för VA i plangränsen vid sydvästra delen av planområdet. Befintligt dike mot söder (sydväst om bandyplan) avses rensas i samband med planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Utgifter

VA-utbyggnad fram till planområdet	500.000:- kronor
Rensning av dike och anläggning av sedimenteringsyta	150.000:- kronor
Drift VA/avloppspumpstation/ år	10.000:- kronor
Drift och skötsel av gata och GC-väg/år	20.000:- kronor
Anläggning av CYKEL-väg	70.000:- kronor
Drift gatubelysning/år	4.000:- kronor
Fastighetreglering	30.000:- kronor

Markköp VÄG-område	Under utredning
--------------------	-----------------

Inkomster

Om anläggningsavgiften enligt VA-taxan inte täcker kommunens anläggningskostnad kan särtaxa bestämmas av kommunfullmäktige om avvikelsen överstiger ca 30 %.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen möjliggör att planområdet kan omvandlas till ett bostadsområde. Vid maximalt utnyttjande av tomter för villabebyggelse innebär detta 13 bostadstomter för friliggande enfamiljshus. Vid maximalt utnyttjande av kvartersmarken för sammanbyggda hus och friliggande enfamiljshus innebär det omkring 13 sammanbyggda hus (radhus/parhus/kedjehus) och 7 bostadstomter för friliggande enfamiljshus. Vid maximalt utnyttjande av marken för flerbostadshus och friliggande enfamiljshus innebär det 2 flerbostadshus och 7 enfamiljshus.

Genomförandet av planen ses som en hållbar förtätning av Påskallaviks samhälle eftersom området ligger centralt med närhet till befintlig service och kommunikationer. Planen är flexibel för att möjliggöra olika bostadstyper, så som villor, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus. Detaljplanen ger möjlighet för fler att bosätta sig i Påskallavik vilket är positivt för samhället eftersom det ger ett större underlag för skola, bibliotek, butiker, föreningsliv, kollektivtrafik med mera.

Större delen av planområdet saknar viktiga naturvärden. Exploatering i området medför att vissa träd måste fällas för att möjliggöra en ny väg och byggnation av hus. Det är framförallt i norra och sydöstra delen av Emmekalv 4:309 som träd avses bevaras. Generellt bör dock träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt för att ge karaktär till bostadsområdet. De äldsta tallarna med talticka har mätts in och vägarna inom planområdet har anpassats så att så många tallar som möjligt kan bevaras.

Detaljplanen innebär en förändrad utblick för de fastigheter som ligger närmast planområdet. Höjden på nya hus begränsas med en nockhöjd om maximalt 7 meter för bebyggelse öster om den föreslagna kvartersgatan och 9 meter för bebyggelse väster om den föreslagna kvartersgatan. Det befintliga villaområdet i väster ligger på en högre höjd än planområdet, detta tillsammans med avståndet mellan områdena gör att den nya bebyggelsen bedöms harmoniera med den befintliga bebyggelsen.

