



Samrådsredogörelse

som tillhör detaljplan för del av Vivesta 1:15 och Aspa 2:8 i Oxelösunds kommun, Södermanlands län.



Bakgrund och syfte

Fastighetsägarna till Vivesta 1:15 fick positivt planbesked av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2020-01-22 § 5.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett tillskott av bostadsbebyggelse mellan befintliga områden, främst innehållande fritidshus med viss grad av permanentboende. Särskilt viktigt är placeringen av byggnaderna med hänsyn till topografin och att värdefulla naturvärden och träd bevaras. Tomterna ska tydligt gestaltas så att de inte ger upphov till en känsla av att den kommunala badplatsen privatiseras.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Sju nya fastigheter bildas för bostadsändamål.
- Ny väg byggs runt tillkommande bebyggelse som ersätter befintlig vändplan. Parkeringar till badet blir möjligt inom gatumark.
- Den nya bebyggelsen ska ha samma formspråk och skala som omkringliggande bebyggelse.
- Särskilt viktigt är anpassningen till topografin och befintliga träd samt övriga naturvärden.

Planförfarandet

Samråd genomfördes 3 till 27 februari 2022. Handlingarna har funnits uppsatta på kommunens bibliotek Koordinaten, kommunhusets entré samt på kommunens hemsida.

Underrättelse om samråd har sänts till berörda och annonsering skedde i den lokala dagstidningen Södermanlands Nyheter den 5 februari 2022.

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna synpunkter under samrådet från allmänhet, myndigheter och övriga.



Inkomna synpunkter

Under samråd/granskningstiden har 10 synpunkter inkommit. Det angivna datum som finns angivet i samband med synpunkten är det datum då det diarieförts i kommunen. I de fall synpunkter har framförts om planförslaget kommenterar Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen detta med ett ställningstagande inför fortsatt planprocess.

Om långa samrådsyttranden har inkommit har ansvarig handläggare sammanställt en kortare version som sammanfattar huvuddragen i de inkomna synpunkterna.

Region Sörmland (2022-02-21)

Till Region Sörmland har inkommit förslag till detaljplan för del av Vivesta och del av Aspa i Oxelösunds kommun. Planen beskriver aktuellt område som ett område som är möjligt att försörja med kollektivtrafik främst under sommartid. Region Sörmland delar inte den uppfattningen.

Området saknar enligt vår bedömning förutsättningar för att kollektivtrafikförsörjas med buss. Det som avses måste i så fall vara kollektivtrafik med personbil. Texten bör nyanseras för att undvika att felaktiga förväntningar uppstår.

Kommentar: Texten i planbeskrivningen uppdateras med information om att det i dagsläget inte är aktuellt att försörja området med kollektivtrafik.

Privatperson (2022-02-21)

Jag har stuga i Brasstorp, Vivesta, på Björkvägen 38 intill campingen. Jag har synpunkter på uppförandet av villor i anslutning till Vivestabadet för Vivesta Udde AB:s räkning. Jag berörs såtillvida att min sjöutsikt kan komma att påverkas. Jag har en gnutta sjöutsikt i NO-lig riktning ner mot badet. Den planerade bebyggelsen kommer att hamna mellan stugan och badet och riskerar att skymma utsikten över havet. Ett 6 m högt hus skulle kunna skymma det mesta av den utsikten. Jag är rädd om sjöutsikten och vill inte att den ska försvinna. Min önskan är att ni tar hänsyn till det när ni planerar byggnationen av området.

Kommentar: Delar av utsikten kan skymmas av ny bebyggelse, i detaljplanens norra område finns dock ett 13,3 meter brett område som är öppet mot Vivestabadet (vägområde och prickmark) där utsikten blir oförändrad.

Brännäs-Vivesta samfällighetsförening (2022-02-21)

Nu föreliggande förslag innebär 7 nya villatomter för åretruntboende i Vivestaområdet.

Detta torde medföra en stor trafikökning på den väg som BVSFF förvaltar och ansvarar för. I praktiken innebär det ökade krav fördrift och underhåll när kraven ökar från fastboende vad gäller framkomlighet och vägstandard såväl vinter som sommar.

Det framkommer även möjlighet till kollektivtrafiksommartid vilket vi bedömer som mycket tveksamt för att inte säga omöjligt då nuvarande vägstandard tillåter max, 12 ton bruttovikt.

Sannolikt kommer permanentboendet att öka i Granlidenområdet när VA-installationerna är klara och tagits i bruk.

Även Brasstorpsområdet lär få en liknande utveckling av samma skäl som Granliden.

Blir det verklighet av Aspaområdets detaljplanering så tillkommer sannolikt ytterligare permanentboende.

Vi ser redan nu en markant ökning till Vivestabadet efter det att Oxelösunds kommun tagit över och rustat upp området och anlagt flera parkeringsplatser.

Komplettering med ytterligare 50 parkeringsplatser är inte tillräckligt då vi har konstaterat att det behövs det dubbla. Med parkering på Vivestavägen, vilket sker dagligen vid badväder, och därtill kollektivtrafik innebär sannolikt stora problem för såväl boende som räddningstjänst.

Allt detta innebär en väsentligt ökad trafik på vägnätet, då det kan bli såväl kollektivtrafiksom skolskjutstrafik och självfallet en betydande ökning av privattrafik

BVSFF anser och menar att vägarna inte är dimensionerade för denna trafikökning vare sig det gäller framkomlighet eller bärighet.

Vägnätet är idag maximerat till en bruttovikt på 12 ton och med en kommande byggnation så kommer vägnätet att utsättas för väsentligt högre bruttovikter vid transport av byggmaterial och liknande. Bruttovikten är under tjällossningsperioden dessutom reducerad till max. 4 ton vilket i praktiken omöjliggör lastbilstrafik.

Även vägbredden är en försvårande omständighet vid en, som vi bedömer, kraftigt utökad trafik.

BVSFF anser därför att Oxelösunds kommun övertar ansvaret för hela gemensamhetsanläggningen då vi ser rejält ökade krav och därmed sammanhängande kostnader med denna förändring. Effekten blir annars att nuvarande delägare i BVSFF får vara med och subventionera de tillkommande fastigheterna.

Kommentar: Huvudmannaskapet i området för detaljplanen ses över, det som ligger utanför planområdet kan inte hanteras i denna detaljplan men frågan aktualiseras alltmer allteftersom norra kusten permanentas i högre omfattning. Samtidigt har Oxelösund kommun en andel i föreningen som är tänkt att motsvara nyttan för medborgarna.

För det som idag är kommunal mark föreslås att all allmän plats har kommunalt huvudmannaskap. För den mark som idag inte är kommunal föreslås även i fortsättningen enskilt huvudmannaskap. Hur vägsamfälligheten ska ordnas prövas av Lantmäteriet i en förrättning. Nyttillkommande fastigheter kommer även få del i Brannäs GA:2 (BVSFF), andelar som tas från Vivesta 1:15 som liksom kommunen har en högre andel än andra fastigheter.

Privatperson (2022-02-22)

Vi överklagar planbeskrivning och detaljplan för del av Vivesta 1:15 och del av Aspa 2:8, Oxelösunds kommun, Södermanlands län.

I del 1, Inledning skriver ni:

Den nya bebyggelsen ska ha samma formspråk och skala som omkringliggande bebyggelse. Hus med 6 meters nockhöjd och 130 m² finns knappast i omkringliggande bebyggelse och inte heller är befintlig bebyggelse inhägnad med staket och häckar. Ej heller används betongsuggestaket. Detta är ett villaområde placerat mitt i ett sommarstugeområde.

Parkeringar till badet säkerställs inom gatumark:

Detta ger mycket mindre antal parkeringar till badet än vad som används idag.

I del 3, tidigare ställningstaganden skriver ni:

Vid nybyggnation eftersträvas permanentboende. Ni skriver i andra styrdokument o kommunala beslut: Ny bebyggelse inom sommarstugeområdet prövas restriktivt och bör anpassas till områdets karaktär av små och enkla sommarstugor. De tänkta husen är 1½-planshus 6 m höga och på 130 m², dessutom 7 stycken i en klump.

Under riksintressen, högexploaterad kust, 4:e kap 4 paragrafen:

Ny fritidshusbebyggelse får endast uppföras i form av kompletteringar av befintlig bebyggelse.

- Strandskyddet bryts också igen.
- Undersökning och miljökonsekvensbeskrivning omständigheter som talar för en betydande miljöpåverkan: Det finns ingen befintlig infrastruktur inom berörd del av Vivesta 1:15 idag. Ingen el, vatten, avlopp och väg.

Villabebyggelse i ett fritidshusområde med 6 m höga hus påverkar ju miljön så en miljökonsekvensutredning måste göras.

I del 4, förutsättningar

Sen vi köpte Vivesta 1:XX har det inte förekommit husvagnsuppställning på berörd mark, däremot används marken som parkering av badets gäster och husvagnsfolket.

Buller

Idag har vi haft 2 somrar med sprängningar, grävmaskiner och tung trafik. Vi bor under perioden maj-september i ett nästan oisolerat hus med gamla fönster. Om detta projekt skall genomföras kommer vår miljö påverkas mycket både under byggtid och efter att det är färdigställt. Avgaser från den närliggande parkeringen når både in i huset och vår matplats. Dessutom har det dammat nåt otroligt under byggande av vatten och avlopp. Det lär inte bli bättre med en grusväg runt villorna.

I planförslaget del 5 är det byggrätter för bostadsbebyggelse i sju fristående villor á 130 m² med en nockhöjd på 6 meter med 14-30 graders taklutning. Detta strider mot hur det ser ut i området idag.

Parkering för badets gäster

De tänkta parkeringarna räcker inte alls till en varm julidag då både badets gäster och husvagnsägarna måste parkera på de inritade platserna. Vi som bor i Vivesta 1:XX

önskar inte heller att den inritade parkeringen genomförs då den ligger nära vår tomt. Bilarna kommer troligen att parkera med avgasrören riktade upp mot vår matplats.

Storleken på tillkommande har inte alls anpassats till runtkringliggande bebyggelse då det knappt finns 6 m höga och 130m² hus i varken Granliden eller Brasstorp.

Angående strandskydd, man skall inte bryta mot det även om det bara är 10 m.

Sociala frågor, tillgänglighet och trygghet

Vad betyder? Avståndet mellan villabebyggelsen och badet skapar trygghet då avståndet inte är så stort och folk tenderar att vara hemma under dygnets mörka timmar.

I del 6 Detaljplanens genomförande Ansvar och huvudmannaskap

Planområdet bedöms under överskådlig tid ha fritidshuskaraktär trots förekomst av permanentboende. Sju villor för permanentboende ser inte vi som fritidshus.

I rubrik 7 Konsekvenser av planens genomförande

- Strider mot, strandskyddslagen, 100 m
- Strider mot, Miljöbalken 4 kap 4 paragrafen
- Strider mot, Andra styrdokument och kommunala beslut, kulturhistorisk områdesbeskrivning: Ny bebyggelse inom sommarstugeområdet prövas restriktivt och bör anpassas till områdets karaktär av små och enkla sommarstugor.
- Miljökvalitetsnormer: Fastighet Vivesta 1:19 påverkas enormt mycket både vid genomförande av planen och när den är genomförd. Vem vill ha en stor parkering som närmsta granne vid sin sommarstuga och dessutom ett villaområde.

Kommentar: Kommunen har vid en kort genomgång av bostäder i området konstaterat att minst ett tiotal hus redan idag har uppförts i en storlek som är snarlik den föreslagna, både avseende nockhöjd och byggnadsyta. Granliden anslöts i fjol till kommunalt vatten och avlopp och det kan nu förväntas att graden av permanentning och större hus stadigt kommer öka.

Texten om andra styrdokument uppdateras. Det dokument som hänvisades till som styrdokument är inte politiskt beslutat utan ett underlag som andra inventeringar med rekommendationer. I Översiktsplanen som är ett styrdokument är formuleringen att permanentboende eftersträvas.

Strandskyddet påverkas bara i en mycket liten del för vägen och prickad mark.

Förutsättningar, sida 9 - Planbeskrivningen kompletteras med att marken på privatägda Vivesta 1:15 används som parkering sommartid.

Avseende sociala frågor och trygghet lyfts betydelsen av personer som bor året runt för en ökad trygghet på platsen även den tid då badet inte besöks av badgäster.

Det går inte att utesluta att antalet parkeringar enstaka dagar inte är tillräckligt. Det måste vägas mot att iordningställa ett mycket stort antal parkeringar som brukas enstaka dagar och övrig tid står tomma. Det senare innebär större kostnader och större ingrepp i naturen. Blir parkeringen full hänvisas till övriga kommunala badplatser. För att motverka störningar i anslutning till badplatser har kommunen på senare år lagt större resurser på parkeringsövervakning vid badplatserna.

Vivesta husvagnsförening (2022-02-24)

Vi är oroliga att kommunen inte har tagit den ökade belastningen på en redan dålig väg i beaktning.

Det kommer inte bara vara personbilar i framtiden utan även tung byggtrafik.

Vi undrar också över att vägen runt villorna verkar vara planerad att gå precis bakom våra vagnar (vid våran tomtgräns) är det verkligen ok?

Kommer dom nya grannarna att ingå i våran vägförening och vem ska betala det framtida underhållet för den nya vägen?

Vi tycker också att det är tråkigt att man väljer att bygga på en så idyllisk plats som Vivesta.

Även om kommunen skriver att man gör vad man kan för att husen ska smälta in så tror vi inte dom kommer göra det. Dom kommer snarare att sticka ut.

Kommentar: Vägen på Vivesta 1:15 ligger i kant med grannfastigheten. Oxelösunds kommun ser att det bästa vore om även husvagnsföreningen använde den planerade vägen som ersättning för vägen som idag går från vändplanen inne på Vivesta 1:15, tillsammans med de nya boende längs vägen.

Den gata som ingår i detaljplanen och ligger på kommunens mark ändras från enskilt huvudmannaskap till kommunalt. Vägen runt som ligger mellan husvagnsföreningen och tillkommande villatomter, föreslås även i fortsättningen ha enskilt huvudmannaskap.

Byggtrafik förekommer såklart vid byggnationen men är sedan endast i mycket begränsad omfattning. Nya fastigheter kommer att ingå i befintlig vägsamfällighet, det hanteras av Lantmäteriet.

Privatperson (2022-02-24)

Vår fastighet Vivesta 1:20, Vivestavägen 12 har som enda tillträdesväg en trappa upp från Vivestavägen.

Under alla år har vi haft möjlighet att parkera på högersidan invid trappan, strax efter den skylt som visar parkeringsförbud på vägen och alldeles innan infarten till grannfastigheten Vivestavägen 14.

Det vore önskvärt, om man vid de framtida ändringarna, med ny parkering utmed Vivestavägen, kunde ta hänsyn till vår enda parkeringsmöjlighet nedanför trappan. Vi markerar gärna vårt önskemål, om så önskas, då de eventuella ändringarna påbörjas.

Kommentar: Marken i anslutning till trappen är kommunens mark och planlagd som Natur och inte tillåtet att parkera på. De framtida parkeringarna i anslutning är avgränsade för att inte blockera trappen. Parkeringarna kommer vara öppna för alla.

Lantmäteriet (2022-02-25)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-01-05 respektive 2022-01-11) har följande noterats:

GRUNDKARTAN

I grundkartan tycks det saknas redovisning av fastighetsbeteckningar och gatunamn. Grundkartan bör kompletteras med uppgift om detta.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som använd vid handläggningen av detaljplanen.

HUR PÅVERKAS BEFINTLIGA PLANER?

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser likt byggrätter fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV EN KOMBINERAD EGENSKAPSGRÄNS?

I detaljplanen används en kombinerad egenskapsgräns som tolkas utgöra en kombination av en egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns (i de fall dessa sammanfaller) men det tycks inte anges vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av denna gräns. Det kan även funderas över om inte några av egenskapsbestämmelserna (som i planförslaget är avgränsade med en s.k. kombinerad egenskapsgräns) istället är avsedda att avgränsas med en egenskapsgräns eller s.k. sekundär egenskapsgräns?

Med hänsyn till att det inte tycks framgå vilken eller vilka planbestämmelser som är avsedda att avgränsas av en egenskapsgräns, sekundär egenskapsgräns eller kombinerad egenskapsgräns gör detta planen något otydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."* Detta bör förtydligas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Den del av fastigheten Aspa 2:8 som planläggs som allmän plats gata med egenskapsbestämmelsen parkering tycks idag innefatta en väg (benämnd Backstugegränd i gällande detaljplan) som tycks nyttjas som in- och utfartsväg av fastigheterna Vivesta 1:20-1:23. Såsom planförslaget är utformat tycks del av den aktuella vägen nu komma att planläggas som allmän plats gata med egenskapsbestämmelsen parkering.

Detta innebär att det aktuella markområdet kan komma att utformas som och nyttjas för ändamålet parkering, vilket kan komma att påverka fastigheternas tillgång till väg. Hur sker in- och utfart till de aktuella fastigheterna idag och hur är det tänkt att ske i fortsättningen? Information om detta och uppgift om hur frågan är avsedd att hanteras behöver redogöras för i planbeskrivningen liksom de konsekvenser som kan komma att förmedlas med anledning av detta för t.ex. aktuella fastigheter och fastighetsägare.

Upplysning:

Såsom det aktuella planförslaget är utformat, där egenskapsbestämmelsen d har lagts ut inom kvartersmark B, kan det funderas över om egenskapsbestämmelsen d endast omfattar den s.k. byggbara marken (inom kvartersmarken B) och inte den del av kvartersmarken (B) som omfattas av s.k. prickmark. Detta kan ha betydelse vid kommande fastighetsbildning.

Frågan om det är möjligt att ompröva den befintliga gemensamhetsanläggningen eller bilda en ny gemensamhetsanläggning liksom frågan om att pröva ett eventuellt upphävande av befintliga servitut får prövas i eventuell framtida förrättning.

MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

I planförslaget har delar av den allmänna platsmarken gata, med enskilt huvudmannaskap, preciserats med egenskapsbestämmelsen parkering. Vid enskilt huvudmannaskap åligger vanligtvis ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt och en gemensamhetsanläggning inrättas enligt Anläggningslagen. Av planförslaget att utläsa tolkas det dock som att intentionen med parkeringarna är att de ska kunna nyttjas av allmänheten som besöker den badplats som finns i anslutning till planområdet och inte av den/de fastigheter (eller den kvartersmark) som omfattas av planförslaget.

Lantmäteriet vill belysa att det är viktigt att noga överväga frågan om en anläggning ska vara kommunal eller fastighetsägargemensam och att detta redogörs för i planbeskrivningen. I överväganden om den allmänna platsen ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap eller planläggas som t.ex. kvartersmark bör kommunen bl.a. beakta i vilken omfattning allmänheten kan väntas nyttja den allmänna platsen eller den/de anläggningar som avses anläggas. Om kommande anläggningar (parkeringar) anses vara av mer allmän karaktär och i första hand avses nyttjas av besökare till badplatsen och inte av den/de fastigheter som omfattas av planförslaget så kan det funderas över om inte området för parkering istället bör planläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap alternativt som kvartersmark och ansvaret för t.ex. underhåll av anläggningarna tillfalla kommunen.

Skulle kommunen välja att gå vidare med planförslaget så som det är utformat idag finner Lantmäteriet att motiveringen av de särskilda skälen (för enskilt huvudmannaskap) bör redogöras för något ytterligare, bl.a. med hänsyn till vad som framförts ovan och den badplats som finns i anslutning till planområdet. Lantmäteriet vill samtidigt upplysa om att det inte är självklart att en gemensamhetsanläggning kan inrättas för t.ex. parkering. En gemensamhetsanläggning kan t.ex. endast inrättas för en anläggning som uppfyller ett gemensamt behov för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse samtidigt som en s.k. båtnad ska finnas. Samtidigt får en gemensamhetsanläggning ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen, vilket i detta fall skulle kunna ifrågasättas med hänsyn till hur behovet av tillgång till parkering kan komma att se ut.

SKA EXPLOATERINGSAVTAL TECKNAS?

Av planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal avses tecknas. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

ÖVRIGA FRÅGOR

Lantmäteriet vill upplysa om att man inte närmare har utrett gränsers noggrannhet och eventuella avtalsservitut, oregistrerade samfälligheter eller övriga rättigheter inom området. Lantmäteriet vill samtidigt upplysa om att frågor kring eventuella rättigheter och om/hur de likt rättighetshavare kan komma att påverkas av planförslaget är frågor som bör utredas av kommunen under planarbetet.

Kommentar: Grundkartan kompletteras med fastighetsbeteckning och vägnamn. Plankartan kompletteras med information om vilken Plan- och bygglag förslaget är upprättat enligt.

Planbeskrivningen kompletteras med information om hur befintliga detaljplaner påverkas.

Egenskapsbestämmelsers avgränsning förtydligas. Sedan samrådet är kombinerade egenskapsgränsen ersätts av sekundär egenskapsgräns.

Den kommunalt ägda marken som i samrådsförslaget var utlagd som allmän plats gata med enskilt huvudmannaskap och med egenskapsbestämmelser för parkeringar ändras till allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap, utan närmare precisering. Den väg i västra och norra planområdet föreslås fortsatt ha enskilt huvudmannaskap, i likhet med angränsande områden. Eftersom parkeringen närmast badet också planläggs som gata med kommunalt huvudmannaskap förhindras inte tillfart för fastigheter som idag använder den vägen.

Planbeskrivningen kompletteras med information om vilka avtal som kan behöva upprättas i genomförandebeskrivningen.

Privatperson (2022-02-27)

Som boende i, och ägare av, fastigheten Vivesta 1:21 vill vi härmed lämna yttrande gällande föreslagen detaljplan. Som helårsboende i Vivesta i drygt två decennier och med 70 års kontinuerligt sommarboende är vi mycket måna om Vivestabadets bevarande och utveckling.

Helhet

Den föreslagna detaljplanen utgör endast en mindre del av den mark som Vivesta Udde AB och kommunen är ägare av.

Vad är planerna för resterande område?

Detta måste kunna besvaras för att vi och andra berörda ska kunna ta ställning till om användningen av marken inom föreslagen detaljplan är rimlig eller ej. Blir angreppssättet som föreslås i denna detaljplan normgivande för fler delar inom Vivesta Udde AB:s mark kommer områdets karaktär och stora naturvärden gå om intet, men om detta är den enda exploatering och avsteg från rekommendationerna i utförd Naturvärdesinventering (NVI) och resterande mark bevaras orörd kanske detta leder till en för området bra totallösning. Detta är omöjligt att utläsa genom det fragmentariska förhållningssättet för området som nu inlett och därför kräver vi en insyn i helheten innan beslut om delarna fattas.

Ur helhetsbeskrivningen bör kunna utläsas hur strandskydd ska efterlevas, naturvärden bevaras, trafikfrågor lösas samt vilken exploatering som tillåts. Är det den outnyttjade byggrätten från tidigare detaljplan som ska gälla? Eller är det något i stil med det återremitterade detaljplaneförslag som Vivesta Udde AB tidigare upprättat som ska omarbetas? Eller ska resterande delar skyddas och bevaras?

Om markägaren inte är villig att ta fram en detaljplan för hela området bör parallellt med, och innan arbetet med denna detaljplan går vidare, upprättas områdesbestämmelser för resterande del.

Kommunfullmäktige återremitterade Vivesta Udde AB:s tidigare förslag för detaljplan på hela området och nu inkommer de med ett nytt förslag för en del av detta. I och med detta omintetgörs möjligheten till inblick i helhetsplanerna vilket inte kan accepteras.

Strandskydd

Ett eventuellt upphävande av strandskyddet inom området bör ske genom gängse förfarande med separat ansökan om dispens från strandskyddet och arbetet med detaljplanen bör avbrytas till dess att Länsstyrelsen har beslutat om ett eventuellt överprövande av kommunens beslut. Detta gäller strandskyddet inom det nu aktuella området, men framför allt för området i sin helhet. Även gällande denna fråga måste helheten utredas innan beslut om delarna kan fattas.

Täthet och byggnadsstorlek

Exploateringsens täthet beskrivs i planbeskrivningen som samstämmig med områdets karaktär. Samtidigt anges minsta tomtarea till 1 000 m² och byggnadernas storlek till 130 + 50 m². Gällande tillåten byggnadsstorlek stämmer den väl med den detaljplan som gäller för Aspa 1:6 mfl, men där är tomtarean en helt annan, se bifogad sammanställning. För de 52 tomter som finns idag är medeltomtarean 1 813 m² och endast en fjärdedel mindre än 1 500 m². Enbart två tomter är nära 1 000 m². Visserligen ger även den planen möjlighet att stycka av tomter större än 2 000 m² och de tomter som föreslagits tillkomma får vara 1 000 m². Men av topografiska skäl och hur befintliga byggnader är placerade på tomterna är sannolikheten att detta skulle ske i någon större utsträckning mycket liten. Inom planen för Aspa 1:6 mfl finns dessutom friyor reserverade som natur.

För att bevara områdets karaktär bör även tillkommande exploaterings tomtstorlek regleras så att medeltomtstorleken korresponderar med resterande tomter. Med en medeltomtarea på ca 1 800 m² skulle fyra tomter rymmas inom det aktuella området, och därför bör detta bli antalet tomter som planen tillåter. Ett annat, och i det här fallet kanske bättre, sätt att reglera exploateringen inom det aktuella området kunde vara att tillåta tomter på 1 000 m², men samtidigt reservera bergsknallen med den befintliga skogsdungen som natur. Även detta skulle kunna resultera i fyra tomter.

Vid en tomtarea på 1 000 m² bör även möjligheten att bygga en lovpliktig komplementbyggnad tas bort. Huvudbyggnad + lovbefriade byggnader om 30 + 15 m² bör då gälla.

I den nu aktuella planen bör huvudbyggnadens maximala storlek regleras likt Aspa 1:6 mfl, dvs en reglering av byggnadshöjden (= 3,0 m) förs in och nockhöjd sänks till 5,80 i stället för föreslagna 6 m.

Naturvärden

I den Naturvärdesinventering som tagits fram för området som helhet identifieras sex skyddsvärda individer av träd och till dessa kopplas tre vegetationsområden som utredarna rekommenderar bör sparas för att säkerställa ett bevarande av dessa kvalitéer. Av dessa sex träd finns två träd med tillhörande skyddsområde inom det aktuella detaljplaneområdet. I detaljplanen har man helt frångått utredarnas rekommendationer om att skydda och bevara vegetation i ett sammanhängande område och enbart föreskrivit bevarande av de två skyddsvärda individerna. Bevarande av biologiska- och ekologiska värden kan aldrig ske genom att enbart skydda enstaka objekt eller individer, detta måste ske genom bevarande av sammanhängande vegetationsområden.

Om man fortsatt frångår utredarnas rekommendationer och bebyggelse tillåts i skogsområdet måste till skyddet av träden kopplas ett adekvat vite i enlighet med Alnarpsmodellen.

Med hänsyn till områdets havsnära läge, stora andel bevarandesvärd natur och rika historia som badplats med fri tillgång till dessa värden bör Länsstyrelsen utreda vilka delar som ska skyddas för bevarande av biologiska- och ekologiska värden samt fortsatt tillgång för allmänheten. Även denna helhetsbedömning måste ske innan beslut om någon enskild del fattas.

Platsanpassning

Flera skrivelser i planen vittnar om dålig känsla för och anpassning till platsens kontext. Att föreskriva avgränsning med staket eller häck i ett område som präglas av naturtomter ofta helt utan sådana markeringar är ett tydligt brott mot områdets nuvarande karaktär. Även fast detta bara gäller mot allmän mark bör denna skrivelse tas bort för de tomter som eventuellt skulle bli naturtomter samt en skrivelse om att sådana avgränsningar inte tillåts mellan tomter i naturmark. En annan del i planbeskrivningen som är omöjlig att leva upp till är lokalt omhändertagande av dagvatten på eventuella tomter på bergsknallen. Här kan omhändertagande endast ske ovan mark och om dessa, eller andra åtgärder, ska bli verklighet måste det tillåtna maximala utsläppsflödet regleras i planen. Att tillåta en hårdgörandegrad på 50% är extremt högt och varken förenligt med områdets karaktär eller önskan om lokalt omhändertagande av dagvatten.

Även topografin har negligerats vid placering av minst två av de föreslagna tomterna där bebyggelse sannolikt inte kommer kunna ske utan avsevärd sprängning och/eller utfyllnad.

Trafiksäkerhet och trafikutformning

Den parkeringslösning som införts sedan kommunen förvärvade mark och som nu planeras att utökas är rent olämplig och trafikfarlig för oskyddade trafikanter, i synnerlighet barn. Att som enda logiska möjlighet nå badplatsen via parkeringen är inte rimligt. Det har redan på den korta tid som nuvarande parkering varit i drift observerats situationer där en olycka varit en hårsman bort. Om parkeringen, så som planen föreslår, görs dubbelsidig kommer komplexiteten och därmed otryggheten öka markant. Det är inte att ta barnperspektivet i beaktande!

Planen föreslår även nya tvärställda parkeringar öster om vägen. Inom det område som parkeringarna föreslås är nivåskillnaden i storleksordningen två meter och ytan skulle behöva plansprängas vilket innebär att utöver de träd som står inom själva parkeringen skulle sannolikt fler träd komma till skada och behöva tas ner. Den här parkeringen omöjliggör även säker access till de två närliggande fastigheterna. Den här parkeringens läge är ytterligare ett exempel på dålig respekt för, och anpassning till, den befintliga miljön.

Kontentan av parkeringsfrågan är helt enkelt att kommunen har för lite mark för att lösa den på ett säkert sätt och att detta måste lösas genom att kommunen förvärvar en del av Vivesta Udde AB:s mark, förslagsvis gräsfältet väster om Niclasundsvägen och flytta all parkering dit.

Vi ser fram emot en fortsatt dialog för Vivestas bästa.

Kommentar: Det område som inte ingår i detaljplanen kommer även i fortsättningen ha nu gällande detaljplan. Det finns idag inga förfrågningar eller beslut fattade om att ändra detaljplanen i någon annan del. Det planförslag som nu är framtaget bygger på dialog mellan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och fastighetsägaren där nämnden inte vill se ny bebyggelse i anslutning till strandcaféet.

När en ny detaljplan tas fram hanteras strandskyddsfrågan i den och inte genom en separat ansökan om dispens. När detaljplanen antas tar Kommunfullmäktige beslut om att även upphäva strandskyddet i de delar där detaljplanen kräver det.

Det är den angränsande detaljplanen för Granliden som satt ramarna. Om det är sannolikt eller inte att den genomförs i alla delar är inte något som kan vägas in. Faktumet är att det får genomföras och därmed får man räkna att det kommer ske. Föreslagen tomtstorlek på 1800 kvadratmeter skulle halvera antalet villor som är möjliga att bygga. I förhållande till byggrätten bedömer Oxelösunds kommun att cirka 1000 kvadratmeter är en acceptabel tomtstorlek och i linje med vad som gäller i området i övrigt.

Regleringen av staket/häck ses över. Oxelösunds kommun vidhåller dock att det är viktigt att avgränsa tillkommande tomter tydligt mot badet för att badet inte ska upplevas privat.

50% hårdgörandegrad inbegriper också den plats på mark som byggnader kan ta vilket med huvudbyggnad, komplementbyggnad, friggebod och eventuell attefallsbyggnad, till det kommer infart med mera så av själva tomten är det snarare cirka en tredjedel som får hårdgöras. Att reglera maximalt utsläppsflöde saknar stöd i Plan- och bygglagen. Det är inte heller lämpligt då det påverkas av yttre faktorer såsom ökad nederbörds mängd.

Parkeringslösningen är utredd på plats och anpassad till topografin för att undvika sprängning och behov av att ta ner träd. Trafiksituationen kommer ses över i samband med att nya parkeringsplatser anläggs. Tänkbara åtgärder är gångstråk mellan parkeringar och Vivesta 1:15 samt lägre hastighet där det är trångt.

Granlidens Sommarstugeägarförening (2022-02-28)

Granlidens Sommarstugeägarförenings Styrelse, nedan kallad Granliden, vill framföra följande synpunkter på publicerad Detaljplan för del av Vivesta 1:15 och del av Aspa 2:8, nedan kallad Detaljplanen.

Granliden anser att byggnader med 6 meters nockhöjd blir alltför dominerande jämfört med befintlig byggnation och kommer att skymma sikten för samtliga omkringliggande områden, inklusive Aspa 1:6.

Granliden anser att det finns risk att antalet planerade parkeringsplatser i detaljplanen blir för lågt. Vid fint väder kommer husägare inom detaljplanen att konkurrera med besökare till Husvagnsuppställningen och badgäster, vilket kan leda till parkeringskaos och blockering av vägar in till Aspa 1:6.

Vi ställer oss frågande att föreslaget avstånd till att strandlinjen uppgår till 90 meter, vilket underskrider gällande regler på 100 meter.

Förslaget innehåller även byggrätt 1 meter från tomtgräns, vilket kraftigt underskrider det avstånd som är normalt för detaljplaner.

Kommentar: Nockhöjder har kontrollerats för ett tjugotal hus i närheten av planområdet, ungefär hälften av husen har en nockhöjd på mellan 5 och 7 meter.

Det går inte att utesluta att antalet parkeringar enstaka dagar inte är tillräckligt. Det måste vägas mot att iordningställa ett mycket stort antal parkeringar som brukas enstaka dagar och övrig tid står tomma. Det senare innebär större kostnader och större ingrepp i naturen. Blir parkeringen full hänvisas till övriga kommunala badplatser. För att motverka störningar i anslutning till badplatser har kommunen på senare år lagt större resurser på parkeringsövervakning vid badplatserna.

Det är möjligt att upphäva strandskydd när man tar fram en detaljplan, det är så strandskyddet föreslås hanteras inom planområdet. Utanför planlagt område krävs alltid dispens.

Det är ett missförstånd att byggrätt finns inom 1 meter från tomtgräns. Det finns inte med i detaljplanen. Avstånd från tomtgräns inom kvarteret för byggnader prövas i bygglovet. Mot gatan är det 5 meter prickmark.

Länsstyrelsen (2022-02-28)

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet avrinner mot Aspafjärden. Länsstyrelsen bedömer att miljökvalitetsnormerna för vatten inte har hanterats på ett tillfredställande sätt. Planhandlingarna behöver kompletteras med en utförligare beskrivning av miljökvalitetsnormerna för vatten samt ett förtydligande av vad kommunen grundar sin bedömning på om att miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt.

I planbeskrivningen under rubriken "Miljökvalitetsnormer" på sidan 17 skriver kommunen att "Den nya bebyggelsen och permanentning som kan förekomma i området vid planens genomförande ökar trafiken något men bedöms inte medföra någon risk så att miljökvalitetsnormerna överskrids". Länsstyrelsen anser att kommunen behöver specificera och motivera varför ökad trafik och ny bebyggelse samt permanentning inte innebär en påverkan på miljökvalitetsnormerna.

I samrådshandlingarna framgår det att kommunen har valt att inte ta fram en dagvattenutredning som underlag till detaljplanen. Länsstyrelsen anser att kommunen i granskningshandlingarna behöver motivera varför en dagvattenutredning inte har genomförts som underlag till detaljplanen. Kommunen behöver också motivera bedömningen om varför detaljplanen inte påverkar Natura 2000-området Strandstuviken.

Länsstyrelsen ser positivt på ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom planområdet, men vill samtidigt upplysa om att markens geotekniska förutsättningar ger begränsade möjligheter för LOD. Länsstyrelsen ser även positivt på att max 50% av fastighetsytan får hårdgöras (planbestämmelsen n2) och att den nya tillfartsvägen föreslås utformas som grusväg. Länsstyrelsen vill dock påpeka att kommunen inte kan reglera hur vägen ska utformas då huvudmannaskapet för allmän plats planläggs som enskilt.

Länsstyrelsen anser att planförslaget bör kompletteras med en planbestämmelse om att takmaterial ska vara av sådant slag att det inte släpper ifrån sig ämnen till omgivningen. Länsstyrelsen uppmanar kommunen till att reglera att takmaterialet inte ska bestå av exempelvis koppar.

Strandskydd

Länsstyrelsen ställer sig bakom kommunens bedömning gällande strandskyddet. Endast en mindre del av planområdet omfattas av strandskydd och den delen kan anses redan vara ianspråktaget av campingplatsen, badet, samt kringliggande fritidshusbebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte krävs någon bullerutredning. Kommunen behöver dock i planhandlingarna förtydliga resonemanget om buller och vad som ligger till grund för bedömningen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Det är positivt att kommunen skyddar värdefulla träd i detaljplanen. Enligt genomförd Naturvärdesinventering (daterad 2020-06-16) finns det inom planområdet fyra värdefulla träd varav två är klassade som särskilt skyddsvärda. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att det inom planområdet även behöver finnas yngre träd av samma art som de befintliga träden som kan ersätta de äldre träden när de dör. Detta bör framgå av plankartan.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Länsstyrelsen har i yttrandet om Undersökning om betydande miljöpåverkan (daterad 2019-12-16), efterfrågat en antikvarisk konsekvensanalys för att beskriva planförslagets påverkan på kulturmiljön. Någon sådan analys har vad Länsstyrelsen kan se inte genomförts. Länsstyrelsen framförde även att en upptrappad skala och förtätning av ny bebyggelse kan förändra karaktären i området och påverka upplevelsen av kulturmiljön negativt. Ny bebyggelse inom området bör utformas med hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur och topografi när det gäller placering, skala (volym och höjd) och utformning med mera, så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap. 6 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt Oxelösunds kommuns styrdokument *Kulturhistorisk områdesbeskrivning* (2016) bör ny bebyggelse inom sommarstugeområdet prövas restriktivt och anpassas till områdets karaktär av små och enkla sommarstugor.

Länsstyrelsen anser att det är positivt att föreslagen byggnadshöjd och utformning har reglerats i samrådshandlingarna för att uppnå kravet på en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6§ Plan- och bygglagen (2010:900). Länsstyrelsen bedömer dock att föreslagen byggrätt på 130 kvadratmeter tillsammans med komplementbyggnad på 50 kvadratmeter per fastighet innebär ett avsteg från den omgivande bebyggelsen i form av små och enkla sommarstugor. Planförslaget med sju friliggande enbostadshus innebär en förtätning som skiljer sig strukturellt från områdets karaktär med små, relativt glest placerade sommarstugor.

Det är önskvärt att planförslaget arbetas om och att byggnadernas skala anpassas bättre till omgivningen i enlighet med 2 kap. 6 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Landskapsbilden

Väsentligt för kulturmiljö- och landskapsbilden är att topografin inom och runt planområdet bibehålls. Länsstyrelsen konstaterar att föreslagen planbestämmelse "n4 - markens höjd får inte ändras", bara gäller inom de planlagda skyddszonerna för träden. I planbeskrivningen under rubriken "Föreslagen struktur, bebyggelse" på sidan 12 skriver kommunen att "eftersom områdets karaktär till stor del består av en naturlig topografi så bör nya byggnader eller utbyggnader anpassas till detta. Sprängning och utfyllnad bör i största möjliga mån undvikas inom området". Länsstyrelsen anser att den befintliga marknivån bör bibehållas i största möjliga mån inom hela planområdet.

Fornlämningar

Det finns ingen känd fornlämning inom eller nära den aktuella platsen. Länsstyrelsen avser inte att begära några arkeologiska insatser inför planens genomförande.

Koppling till miljömål

I planbeskrivningen skriver kommunen att närmsta busshållplats ligger cirka två kilometer från området och att området främst trafikeras med kollektivtrafik under sommarhalvåret. Länsstyrelsen anser att möjligheten till att trafikera området med kollektivtrafik året om bör studeras vidare i planprocessen.

Kommentar: Planbeskrivningen har utvecklats avseende dagvatten och Strandstuviken.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende buller. Området ligger långt från bullerkällor i kommunen och ÅDT på Vivestavägen är visserligen högre enstaka dagar under sommaren, men ändå för låg för att kunna innebära någon bullerproblematik.

Plankartan har kompletterats med ett område med korsmark där marklov även krävs för fällning av träd och för förändring av markens höjd. Syftet är att bevara träd inom området.

I planbeskrivningen har Kulturhistorisk områdesbeskrivning felaktigt pekats ut som ett styrdokument. Dokumentet är ett underlag som man tagit delar av till Översiktsplanen. Det är i Översiktsplanen riktlinjer om kulturmiljö finns. Riktlinjerna går inte lika långt som de i områdesbeskrivningen. I området pågår idag en permanentning och redan innan Granliden, som gränsar till området, har fått kommunalt VA finns här ett tiotal hus med samma skala (både avseende byggnadsyta och nockhöjd) som de som föreslås för Vivesta 1:15. När utbyggnaden av VA är klar förväntas antalet permanentboende i området öka.

Detaljplanen har förtydligats avseende förändring av marknivån. Ingrepp ska ske mycket restriktivt.

Ett antikvariskt utlåtande med konsekvensbeskrivning upprättades i april 2022 på uppdrag av fastighetsägaren. Den sammanfattade bedömningen var att den bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull ligger avgränsat från planområdet och det kulturhistoriska värdet påverkas inte nämnvärt av tillkommande bebyggelse.

Kommunen bedömer efter samråd med Region Sörmland att det i dagsläget inte är möjligt att ha kollektivtrafik till Vivesta. Det kan omprövas längre fram om/när området har en högre grad av permanentning.

Kommunen har inte funnit lagstöd för att reglera byggnadsmaterial (taket) i syftet att undvika att föroreningar från exempelvis koppar- eller aluminiumhaltiga tak sprids. En sådan bestämmelse förs därför inte in i plankartan.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har 10 samrådsyttranden inkommit under samrådet. Yttranden med synpunkter på planförslaget har bemötts med kommentarer ovan.

Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Planbeskrivningen har kompletterats, bland annat avseende dagvatten, buller, områdesspecifika riktlinjer för kulturmiljön, konsekvenser för kulturmiljön, påverkan på Strandstuviken och möjligheten att försörja planområdet med kollektivtrafik.
- Minsta tomtstorlek har ändrats från 1000 till 950 kvadratmeter för att ge lite mer flexibilitet och kunna spara mer skog. Antalet fastigheter som går att skapa är oförändrat.
- Vivestavägen inom Aspa 2:8 har ändrats från enskilt huvudmannaskap (med egenskapsbestämmelse för parkering) till kommunalt huvudmannaskap, detta för att säkerställa kommunens handlingsutrymme.
- Detaljplanen har kompletterats med en tydligare bestämmelse att anpassning ska ske till topografin på platsen.
- Detaljplanen har kompletterats med ett antikvariskt utlåtande från sakkunnig enligt KUL.
- Krav på tomtavgränsning i form av staket eller häck har utgått.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

- Den föreslagna byggrätten har inte ändrats utifrån de synpunkter som kom in. Även i granskningsversionen är föreslagen byggrätt samma som för angränsande detaljplan för Granliden.
- Parkeringsområdena har inte utökats utöver vad som tidigare föreslagits, däremot är det tydliggjort att det är kommunen som är ansvarig för dem.
- Hela Vivestavägen föreslås inte tas över av Oxelösunds kommun då denna detaljplan inte kan hantera den frågan utan bara vägen inom planområdet.
- Länsstyrelsen yttrade sig om förbud mot bland annat kopparkoppar för att motverka att förorening sprids.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Christoffer Karlström
Planarkitekt