



## Granskningsutlåtande 1+2

tillhörande detaljplan för Östra och Södra Jogersö i  
Oxelösunds kommun, Södermanlands län

---



*Utsikt över Trappviken från öster.*

---

**Postadress**

Oxelösunds kommun  
613 81 OXELÖSUND

**Besöksadress**

Höjdgatan 26

**Telefon/Fax**

0155-380 00 (vx)  
z0155-382 40 (fax)

**Webb/E-post**

[www.oxelosund.se](http://www.oxelosund.se)  
[registrator-msn@oxelosund.se](mailto:registrator-msn@oxelosund.se)

**Org.nr**

212000-0324

## BAKGRUND OCH SYFTE

### Bakgrund

Fastighetsägare på Jegersö har över åren inkommit med ett flertal förfrågningar om att få stycka av sina fastigheter, något som i det flesta fall inte längre är möjligt. Detta då några fler avstyckningar inte medges enligt den nu gällande detaljplanen. Från kommunens sida har man velat ta ett samlat grepp om Jegersö istället för att göra ett flertal "frimärksplaner". På initiativ från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ansökte förvaltningen om planbesked för en ny detaljplan på Östra och Södra Jegersö något som Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav den 18:e oktober 2016. Den 25 maj 2020 beslutade Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om godkännande av det framskrivna förslaget till ny detaljplan. Större ändringar av planförslaget i ett sent skede gjorde dock att förslaget på nytt behövde ställas ut till granskning, så kallad Granskning 2.

### Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler bostäder på Jegersö genom att ge möjlighet till fler och mindre fastigheter genom avstyckningar. Därtill syftar planen till att öka beredskapen inför förväntade klimatförändringar och att bidra till ett bevarande av områdets kulturvärden och karaktär.

### Förändringar sedan samrådet till granskning 1

Första granskningsversionen av planförslaget innebar i huvuddrag följande förändringar:

- Utökad byggrätt till 15 % av fastighetens landarea, dock högst totalt 260 m<sup>2</sup> byggarea. Varav max 150 m<sup>2</sup> huvudbyggnad. Möjlighet ges även att bevara befintligt fritidshus genom att inräkna 70 m<sup>2</sup> som komplementbyggnadsarea.
- Totalt 28 nya fastigheter medges nu avstyckning. Totalt 35 nya fastigheter kan bildas.
- Utökade byggrätter, differentierad på om fastigheten är större eller mindre än 3000 m<sup>2</sup>.
- Lägsta grundläggningsnivå sätts till +2,2 meter i Rikets Höjdsystem (RH2000) vid nybyggnad av bostadshus.

### Förändringar till granskning 2

Planförslaget i Granskning 2 innebar i huvuddrag följande förändringar:

- Högsta andelen hårdgjord yta är 30 %, vilket kompletterats med maxarea 500 m<sup>2</sup>.
- Begränsning till 1 brygga per fastighet med största bredd 1,5 meter av strandsskyddsskäl.
- 1 ytterligare fastighet medges styckning. Totalt 36 nya fastigheter kan bildas i planområdet.
- Nya högre belägna områden för tekniska anläggningar har tillkommit för att medge flyttar av dessa i klimatanpassningssyfte.
- Vid koloniområdet vid Sjöbodviken har planområdesgränsen justerats så att hela den gamla detaljplanen ska släckas ut. En liten triangelformad yta hade här missats och har ersatts med parkmark och skyddsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Se sidan 36-37 för en uttömmande lista av ändringar.

## Planförfarandet

Granskning 1 genomfördes 9 november – 4 december 2019. Handlingarna har funnits uppsatta på biblioteket Koordinaten, i kommunhusets entré samt på kommunens hemsida från den 11 november. Underrättelse om granskning har även sänts till berörda fastighetsägare och myndigheter och annonserats i den lokala dagstidningen Södermanlands Nyheter lördag den 9 november 2019. Ett brev som skickats till en fastighetsägare i utlandet återkom till kommunen efter avslutat samråd utan att ha kunnat levererats till adressaten.

Granskning 2 genomfördes 17 juni – 3 augusti 2020. Samtliga fastighetsägare fick följebrev om samråd utskickat till sin folkbokförda adress. De som tidigare yttrat sig via epost har fått följebrev till denna epostadress. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Detta granskningsutlåtande redovisas granskningsyttranden från allmänhet, myndigheter och övriga inkomna under Granskning 1 och Granskning 2. Oxelösunds kommun har efter genomläsning av de inkomna synpunkterna motiverat sitt ställningstagande inför fortsatt planprocess. I de fall en fastighetsägare inlämnat flera yttranden har dessa slagits samman till ett. Det datum som finns angivet i samband med yttrandet är det datum då det diarieförts hos kommunen. Långa granskningsyttranden har av ansvarig handläggare sammanställt till en sammanfattande kortare version som sammanfattar huvuddragen i synpunkterna.

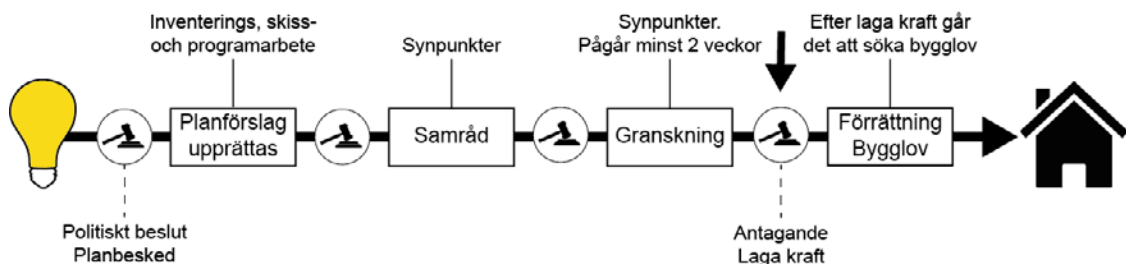
## INKOMNA SYNPUNKTER

### Granskning 1

Under granskning 1 har totalt 28 yttranden inkommit, varav 23 är från fastighetsägare, där 1 är från en privatperson utanför planområdesgränsen och 4 stycken är från myndigheter och 1 från en samfällighet. Fördelningen inom planområdet är sådan att 1 fjärdedel (26 %) av yttrandena kommer från det östra delområdet och 3 fjärdedelar (74 %) kommer från det södra delområdet. Sett till att antalet fastigheter är fördelade 46 % i östra delområdet och 54 % i det södra delområdet är det en kraftig övervikt av yttranden från det södra delområdet.

### Granskning 2

Under granskning 2 inkom ytterligare 10 yttranden, varav 6 stycken är från fastighetsägare, där 1 är från en privatperson utanför planområdet och 2 stycken från myndigheter och 1 från en samfällighet. Granskningstillfället riktade sig särskilt till fastighetsägare på Jogersö då förändringarna sedan Granskning 1 var av så pass begränsad karaktär att de inte bedömdes vara av allmänt intresse. Länsstyrelsen har inte yttrat sig i Granskning 2, och Sveriges geotekniska institut hänvisar till tidigare framförda yttranden.



## Utan erinran:

### 1. Lantmäteriet (2020-08-03)

"Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslaget."

Bristerna som påkallats av Lantmäteriets tidigare granskningsyttrande (2019-12-02) (redovisat nedan) har åtgärdats. Lantmäteriet har inte längre något att erinra mot planförslaget efter yttrande 2020-08-03.

#### ILLUSTRATION - HÖGSTA ANTAL FASTIGHETER BELÄGNA INOM GRÄNSERNA FÖR EN FASTIGHET VID LAGAKRATVINNANDET AV DETALJPLANEN

Plankartan har en siffra inom en kvadrat som enbart är en illustration. Fastighetsindelning kan komma att avvika från denna siffra eftersom det inte är en bindande bestämmelse. För Lantmäteriet är [det] bestämmelse om minsta fastighetsstorlek i detaljplanen som styr.

Om kommunen vill styra i detalj fastighetsbildningen så bör fastighetsindelningsbestämmelse tillämpas, som redan påpekats i samrådsskedet.

#### GRUNDKARTAN

Några fastighetsbeteckningar är lite svårsläsliga, t.ex fastigheterna Jogersö 1:64-1:66 och bör flyttas för att öka läsbarheten för detaljplanen.

## Kommentar

Siffran i kvadrat är en illustration för att förtydliga för fastighetsägarna om styckning tillåts på deras fastigheter eller inte, utifrån ett "nuläget" vid antagandet. Kommunen är medveten om att Lantmäteriet går efter plankartans bestämmelse om minsta fastighetsstorlek vid en faktisk fastighetsreglering. Lagrena i plankartan som hamnat fel åtgärdas.

### 2. Räddningstjänsten (2019-11-21)

"Räddningstjänsten har ingen erinran i rubricerat ärende."

### 3. Ägare till en fastighet i södra delområdet (2020-08-03)

"Vi delägare av Jogersö tomt 1:XXX godkänner detaljplanen med möjlighet till framtida styckning av tomten i X delar."

## Myndigheter och samfälligheter med synpunkter:

### 4. SGI, Sveriges geotekniska institut (2020-08-03)

SGI hänvisar till sitt tidigare granskningsyttrande från (2019-12-04) vilket redovisas nedan. Kommunens ställningstagande från 2020-05-20 inför Granskning 2 är oförändrat:

## Yttrande över granskningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har av Oxelösunds kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor, exempelvis sättningsrisk, och iljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

### Underlag

1. Planbeskrivning samt plankartor med planbestämmelser. Upprättad av Oxelösunds kommun. Planbeskrivning daterad 2018-05-15, red. 2019-10-11. Plankartor daterade 2018-01-12, rev. 2019-10-11.
2. Samrådsredogörelse, detaljplan för Östra och Södra Jogersö. Upprättad av Oxelösunds kommun, daterad 2019-10-11.

### SGI:s synpunkter

SGI har tidigare lämnat synpunkter under samrådsskedet på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2018-08-21 med dnr. enligt ovan.

SGI har tagit del av kommunens synpunkter i [2] gällande ras- och skredfrågor. Kommunen har gjort en bedömning av behovet av geotekniska och bergtekniska utredningar under detaljplaneskedet. Med hänvisning till SGU:s översiktliga kartunderlag avseende ras- och skredrisker anges att det inte bedöms föreligga någon *överhängande risk för skred i jordlagren samt att bankningsplanen i berget är vågräta och därför ska det inte kunna ske några stora bergras i branten.*

Bedömningen avseende blockutfall baseras enligt [2] på nytagna fotografier av vad kommunen bedömer vara relevanta branter i bägge delområdena. SGI anser att det bifogade underlaget [2] inte är tillfyllest för att påvisa att bergsstabiliteten i området är tillfredsställande. SGI anser därför fortsatt att en bergteknisk utredning ska utföras över de förekommande bergssläntema i anslutning till planområdet av bergteknisk sakkunnig.

SGI har tagit del av SGU:s kartunderlag omfattandes ytjordartskartan, jorrdjupskartan och skredriskkartan (som baseras på lutningsanalys av markytan inom områden med flinkomiga ytjordarter). Baserat på detta underlag gör SGI en annan bedömning än vad kommunen i samråd med SGU framför i [2]. Kartunderlaget anger att det finns flertalet områden där det finns lera, uppskattat bergfritt djup på 5-10 m samt marklutningar brantare än 1:10. Dessa delområden finns såväl inom södra som östra Jogersö.

Som kompletterande underlag föreslår SGI att berg i dagen samt områden med tunna jorrdjup inledningsvis karteras och redovisas på en karta för att erhålla underlag med högre detaljeringsnivå än vad SGU:s kartunderlag utgör. Om det därefter kvarstår delområden med finkornig jord där stabilitetsproblem inte entydigt kan uteslutas anser SGI att en kompletterande geoteknisk utredning ska utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG-.S rapport 4:2010.

Kommunen framför i [2] att det i bygglovsskedet sker en prövning av huruvida det finns behov av en geoteknisk undersökning innan bygglov kan ges. SGI vill dock hänvisa till Boverkets PBL Kunskapsbanken som anger att utredningar avseende markens lämplighet enligt PBL ska vara klarlagda under detaljplaneprocessen och kan inte senareläggas till bygglovs skedet (förtydligande avseende 4 kap 1 §). SGI anser därför senareläggning av geotekniska och bergtekniska utredningar, vilka avser olycksrisker, saknar stöd i PBL.

## Kommentar

Kommunen anser det inte som rimligt att den ska gå in och göra borrhningar inne på befintliga privata fastigheter. Sannolikheten för skred är generellt låg i Södermanland och är än mindre vid avsaknad av vattendrag. Blockutfall in i planområdet är mycket osannolikt givet den hållmarkstallskog på urberg som finns på kommunens fastighet Jogersö 1:122. mellan de två delområdena. Det arbete kommunen lagt ner för att en bedömning av de geotekniska förutsättningarna i planområdet får konstateras vara relativt översiktligt. Kommunen bedömer det inte som skäligt att utreda frågan vidare.

Hårdgörande av yta har begränsats till 30 % av landarean eller max 500m<sup>2</sup> inom kvartersmark för bostäder inklusive byggnader, liksom att höjning av markens nivå mer än 0,5m belagts med marklov. Dessa är två bestämmelser som bidrar till att ytterligare reducera sannolikheten för ett olämpligt ökande av marklaster i planområdet.

## 5. Länsstyrelsen (2019-12-04)

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Statens geotekniska institut, SGI (2019-12-04).

Under granskningstiden ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om Länsstyrelsen bedömer att

- riksintressen enligt miljöbalken inte tillgodoses,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs,
- strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- mellankommunala intressen inte samordnats på ett lämpligt sätt
- att bebyggelse eller byggnadsverk blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2018-08-28, framfört synpunkter avseende bl.a. miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten, strandskydd, översvännings- och geotekniska risker. Länsstyrelsen bedömer att synpunkterna inte har tillgodosetts i granskningsförslaget. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen kommer att prövas om inte nedanstående synpunkter avseende översvänningsrisk, strandskydd, MKN för vatten och geotekniska risker beaktas och tillgodoses.

## Översvänningsrisk

Länsstyrelsen har under samrådet till rubricerad plan lämnat synpunkter (2018-08-28) och verkat för att bebyggelse och byggnadsverk som planförslaget medger, inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (5 kap. 14 § p.4 PBL).

Tillfartsvägen till planområdet, Jogersövägen, riskerar att översvämmas till följd av en stigande havsnivå. Detta är en del av planeringsförutsättningarna. Vägen är en förutsättning för planområdets tillgänglighet och att som kommunen föreslagit i granskningshandlingen justera planområdesgränsen så att vägen inte inkluderas i planområdet ändrar inte på detta faktum. Ett flertal kvarter inom planområdet för västra och östra Jogersö ligger lågt och riskerar att översvämmas efterhand som havet förväntas stiga. Det gäller både kvartersmark för bostäder samt kvartersmark för tekniska anläggningar.

Även föreslagen gatumark riskerar att översvämmas vid ett flertal områden inom detaljplanen, både för den östra och den västra delen av Jogersö.

Vidare så delar inte Länsstyrelsen den tolkning av Boverkets tillsynsvägledning som kommunen gör i planbeskrivningen. Länsstyrelsens tolkning av tillsynsvägledningen är att vägar kan tillåtas ha en översvämningsrisk med återkomsttid om 200 år *där det finns vägar* med förbifartsmöjlighet. Varken plankartan eller planbeskrivningen omhändertar ovanstående, förutom att det beskrivs att räddningstjänsten vid översvämning ska kunna använda båt till Jogersö. Andra övriga viktiga samhällsfunktioner som exempelvis ambulans eller hemtjänst omnämns inte. I övrigt finns inga beskrivna åtgärder eller motivering valet att inte hantera riskerna.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget till detaljplan medför att föreslagen bebyggelse blir olämplig med hänsyn till risken för översvämning (5 kap. 22 § p.5 PBL). Länsstyrelsens bedömning att planen kan komma att prövas utifrån bestämmelserna i PBL kvarstår därför.

## Strandskydd och naturmiljö

I planbeskrivningen (s.21) uppger kommunen följande:

*"Strandskyddet föreslås upphävas inom allmänplats för GATA, P-PLATS, W2-område med föreslagen gemensamhetsanläggning för bryggor (g2-område) och kvartersmark för bostäder (B1) med stöd av 7 Kap 18 c § punkt 1. Områdena är redan i anspråkstagna på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Några P-PLATS:er är nya och har till syfte att bidra till att stärka tillgängligheten till områdets natur".*

Länsstyrelsen bedömer däremot att inte samtliga områden som nu föreslås för exploatering kan anses vara ianspråktagna och att det i delar saknas särskilda skäl för upphävande med stöd av 7 kap. 18c § p.1 miljöbalken.

För att planen inte ska strida mot strandskyddets syften så behöver upphävandet av strandskyddet anpassas till de specifika förhållanden som finns inom olika delar av planområdet. Ett underlag för att bedöma dessa förhållanden saknas i planhandlingarna. Länsstyrelsen efterfrågar också ett förtydligande av planbeskrivningen och plankartans innehåll, då det delvis uppges motsägelsefulla uppgifter.

Enligt 7 kap 18 § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fripassage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Länsstyrelsen begär ett tydligare ställningstagande till den fria passagen och att denna passage säkerställs med bestämmelser i plankartan. Strandskyddet ska inte upphävas inom den fria passagen.

Inom kvartersmark med beteckning B (bostäder) så efterfrågas en zon med prickmark utmed vattenområden för att säkerställa värden för djur- och växtliv utmed stränderna. En ökad exploatering längs stränderna får även en avhållande effekt på allmänhetens tillgång till stränderna sett från havssidan.

Flera öar samt Jogersö södra spets anges som kvartersmark med prickmark. Länsstyrelsen bedömer att förslaget upphävande inom dessa delar av planområdet strider mot strandskyddets syften, det vill säga allmänhetens tillgänglighet samt att skydd för naturmiljöerna så att goda livsvillkor för djur- och växtliv bibehålls. Dessa områden bör företrädesvis utgöra allmän platsmark: Natur på plankartan för att säkerställa att exploateringen inte sker.

På plankartan saknas reglering av antal och storlek på bryggor inom utpekade W-områden. Det är inte heller lämpligt att ange W2-område vid grunda vattenområden då bryggor vid sådana platser kommer att innebära behov av muddring vilket har en negativ miljöpåverkan. Grunda vattenområde är ofta även värdefulla ur naturvårdssynpunkt. I tidigare yttranden har Länsstyrelsen efterfrågat förutsättningar för en samlokalisering av bryggor, speciellt då planen föreslår fler fastigheter och med det efterfrågan på ytterligare förtöjningsplatser för båtar. Enligt praxis i strandskyddslagstiftningen förordas samlokalisering av bryggor framför enskilda. Något resonemang kring samlokalisering saknas fortfarande i förslaget. Länsstyrelsen efterfrågar även de inritade bryggornas lagliga status.

I planhandlingen anges att strandskydd är upphävt i ett fall för område med kvartersmark för bastu och sjöbodrar. Bastu och sjöbodrar är byggnader som riskerar att påverka den upplevda tillgängligheten på platsen. Av planhandlingarna framgår det inte vilket område som avses och det saknas resonemang kring om det finns särskilt skäl till att strandskyddet upphävs på platsen. Länsstyrelsen efterfrågar även dessa byggnaders lagliga status.

Det finns områden med utpekade naturvärden som ligger inom strandskyddat område enligt den naturvärdesinventering som utförts. Länsstyrelsen efterfrågar ett ställningstagande och om särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom dessa områden, då risk finns för att ett upphävande strider mot strandskyddets syften.

Naturvärdesinventering från april 2019 redovisar flera områden med höga eller påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 1 och 2). I det södra området gäller detta för områdena 4, 5, 6, 8, 18 och i östra området för områdena 20, 21, 25, 26, 28, 29 enligt numreringen i naturvärdesinventeringen. Det saknas i planhandlingarna förklaring till hur kommunen har resonerat när man väljer att föreslå avstyckningar och exploatering av dessa områden. Speciellt gäller detta områdena 4, 5, och 6 på södra Jogersö som enligt beskrivningen i inventeringen består av gammal tallskog av nyckelbiotopklass och med stor förekomst av den rödlistade tallticken. Flera av områdena med naturvärdesklass 1 och 2, enligt ovan, ligger intill varandra och bildar därmed större områden som sannolikt har stor ekologisk betydelse och sammanfaller till stor del med de spridningskorridorer som inventeringen redovisar. Som en av flera viktiga bedömningsgrunder för fastigheternas lämplighet för avstyckning anges i planbeskrivningen att en styckning inte ska inverka negativt på befintliga naturvärden. Länsstyrelsen har svårt att se att kommunen tillämpat denna bedömningsgrund avseende områdena enligt ovan och det saknas en tydlig motivering till varför man väljer att inte tillämpa bedömningsgrunden i dessa fall.

Det saknas även särskilt skäl att upphäva strandskyddet för de område som anges ovan (naturvärdesklass 1 och 2). Kommunen behöver redovisa vilket särskilt skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken som åberopas för att upphäva strandskyddet på de aktuella områdena. Länsstyrelsen bedömer att ett upphävande av strandskyddet på de aktuella områdena riskerar att motverka strandskyddets syften.

Planområdet saknar enligt Länsstyrelsen inte betydelse för friluftslivet och det är angeläget att exploateringsnivån anpassas så att allmänhetens tillgång till naturmiljön och stränder inte begränsas ytterligare och att man även ser till möjligheterna att förbättra tillgängligheten. Vid tätare bebyggelse är det viktigt att gränsen mellan privat och allmänt är tydlig.



Länsstyrelsens bedömning är att områdets allemansrättsliga tillgänglighet samt djur- och växtliv riskerar att påverkas negativt av planförslaget. Länsstyrelsen bedömer sammantaget att detaljplanen kan komma att prövas också med hänsyn till att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.

## **Miljökvalitetsnormer – vatten**

### **Dagvatten**

Av granskningsförslaget framgår inte hur dagvatten inom planområdet ska hanteras. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om marken som tas i anspråk för bebyggelsen är lämplig för det ändamål som detaljplanen anger, behöver planförslaget förtydligas. Det ska framgå vem som ansvarar för omhändertagande av dagvatten, om dagvattenhanteringen går att lösa och hur lösningen ska genomföras för att inte få negativa effekter på närliggande bebyggelse eller försämra eller motverka möjligheten att klara MKN för recipienten.

Ovanstående är otydligt i granskningsförslaget. Länsstyrelsen ställer sig bl.a. frågande till vem som ska ansvara för att dikessystemet längs med vägarna genomförs och underhålls. De åtgärder som behövs för att lösa dagvattenhanteringen ska säkerställas med planbestämmelser på plankartan. Det är möjligt att använda bestämmelser som reglerar markanvändningen, bebyggelsens omfattning och placering samt markens höjdläge och anordnande.

### **Fysisk påverkan på vattenmiljön**

Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över w-områdenas lämplighet för att bygga bryggor, då vissa inte har det djup som erfordras för att få in en båt och muddring inte är att föredra vid uppföring av bryggor. Kvalitetsfaktorer för morfologiskt tillstånd i kustvatten och vatten i övergångszon kan påverkas negativt av att antalet bryggor utökas i planområdet, enligt vad planförslaget medger.

## **Geotekniska risker – risk för ras, skred, erosion samt stabilitetsproblematik**

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från SGI (2019-12-04), som sammanfattningsvis anger följande.

Kommunen har gjort en bedömning av behovet av geotekniska och bergtekniska utredningar under detaljplaneskedet. Med hänvisning till SGU:s översiktliga kartunderlag avseende ras och skredrisker anges att det inte bedöms föreligga någon överhängande risk för skred i jordlagren samt att bankningsplanen i berget är vågräta och därför ska det inte kunna ske några stora bergras i branten. Bedömningen avseende blockutfall baseras på nytagna fotografier av vad kommunen bedömer vara relevanta branter i bägge delområdena. SGI anser att det bifogade underlaget inte är tillräckligt för att påvisa att bergsstabiliteten i området är tillfredsställande. SGI anser därför fortsatt att en bergteknisk utredning ska utföras över de förekommande bergsläntema i anslutning till planområdet av bergteknisk sakkunnig. SGI har tagit del av SGU:s kartunderlag omfattandes ytjordartskartan, jorddjupskartan och skredriskkartan (som baseras på lutningsanalys av markytan inom områden med finkomiga ytjordarter). Baserat på detta underlag gör SGI en annan bedömning än kommunen. Kartunderlaget anger att det finns ett flertal områden där det finns lera, uppskattat bergfritt djup på 5-10 m samt marklutningar brantare än 1:10. Dessa delområden finns såväl inom södra som östra Jogersö. Som kompletterande underlag föreslår SGI att berg i

dagen samt områden med tunna jorddjup inledningsvis karteras och redovisas på en karta för att erhålla underlag med högre detaljeringsnivå än vad SGU:s kartunderlag utgör. Om det därefter kvarstår delområden med finkornig jord där stabilitetsproblem inte entydigt kan uteslutas anser SGI att en kompletterande geoteknisk utredning ska utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG-.S rapport 4:2010.

Kommunen framför också i underlaget att det i bygglovsskedet sker en prövning av huruvida det finns behov av en geoteknisk undersökning innan bygglov kan ges. SGI vill dock hänvisa till Boverkets PBL Kunskapsbanken som anger att utredningar avseende markens lämplighet enligt PBL ska vara klarlagda under detaljplaneprocessen och kan inte hänskjutas till bygglovsskedet. SGI bedömer att en senareläggning av geotekniska och bergtekniska utredningar, vilka avser olycksrisker, saknar stöd i PBL.

Länsstyrelsen ställer sig bakom ovanstående synpunkter från SGI. Länsstyrelsens bedömer att planen kan komma att prövas också med hänsyn till risken för olyckor, ras och geotekniska säkerhetsaspekter.

## Upplysningar enligt annan lagstiftning – ej ingripandegrunder

### Vattenverksamhet

Texten under rubriken Bryggor i planbeskrivningen (s.22) bör omformuleras. Alla bryggor kräver anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen och större anläggningar kan kräva tillstånd från mark- och miljödomstolen.

### Fornlämningar

Planen berör inte några lagskyddade fornlämningar. Det är bra att planbeskrivningen redovisar de närliggande fornlämningarna. Riksantikvarieämbetets register över landets fornlämningar har uppdaterats till Kulturmiljöregistret. Alla fornlämningar har fått en ny numrering. Planbeskrivningen kan lämpligen kompletteras enligt:

- Förhistorisk stenbrytning L1982:8061, tidigare Oxelösund 179
- Jogersö gårdstomt L1982:2760, tidigare Oxelösund 109

### Medverkande

I handläggningen av ärendet har samråd skett med Agneta Scharp (kulturmiljö), Jan Hägg (natur och strandskydd), Fredrik Nilsson (risk och säkerhet), Weronica Klasson (vattenförvaltning) och Kaj Hellner (klimatanpassning).

Kristoffer Olofsson  
Planhandläggare

## Kommentar

### Översvämningsrisk

En klimatanpassning av Jogersövägen är viktig för kommunen av många skäl; det är ett av kommunens verkligt stora målpunkter för kommunmedborgarnas och besökandes rekreation och friluftsliv. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har vid sammanträde 2020-05-26 beslutat att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda hur Jogersövägen kan klimatanpassas för att klara ett havsvattenstånd med mer än 200-års statistisk återkomsttid. Jogersövägen är i översiktsplanen från 2018 utpekad som

en del av ett "utvecklingsstråk" och är således en förbindelse av stor vikt för kommunen. Kommunen äger också all erforderlig mark för en klimatanpassning av öns tillfartsväg. Skulle åtgärden av Jogersövägen behöva ha funktionen av en vall, för att hålla ute havet, kommer konstruktionen att behöva dammsäkerhetsklassning. Utredning är beställd.

Att klimatanpassa för att klara ett havsnivå på mer än 200 års statistisk återkomst handlar om att ta det riktigt långa perspektivet - om att ha marginaler för det okända. Kommunens tolkning av vad som ska förstås som 200-årsnivån för Jogersö i Oxelösund kommun är härledd från nivån, +164 cm i intervallet +148-179 cm, för mätstationen Landsort från SMHI-rapporten *Havsnivåer i Östergötlands län i dagens och framtidens klimat* från 2017. Kommunen gör bedömningen att Jogersövägen behöver anpassas till mer än havsvattenståndet +238 cm (179 cm + 60 cm lokalt påslag) för att klara Boverkets krav för Oxelösund. Då inte mycket är känt om vilket lokalt påslag som är lämpligt i Oxelösund är bästa tillgängliga kunskap uppgiften om att man stod med "vatten upp till knäna" på höjden ca +1,0 meter (RH2000) i Sjöboviken på Jogersö vinterstormen 1983. Detta antas motsvara ytterligare +60 cm mot uppmätt havsvattenstånd på Landsort, som vid tillfället uppmätte rekordet +96 cm. En ny höjd för vägbanans ovasida på exempelvis +280 cm (RH20000) skulle ge en marginal på mellan 40 och 130 cm för intervallet ovan, där det mot den mest sannika höjden, +224 cm (164+60 cm), skulle finnas en marginal på 56 cm.

Plankartan har kompletterats med fler och högre belägna, men även utökade ytor för de lågt belägna tekniska anläggningarna. De tekniska anläggningarna vid Fruviken i det östra delområdet kommer att behöva flyttas till kommunal högre belägen mark utanför planområdet. Avloppspumpstationerna är väldigt dyra att flytta på och behöver ligga lågt för sin funktion. Dessa kommer i första hand att behöva vallas in i sitt nuvarande läge samtidigt som det förbereds för ett nytt läge för dem i plankartan.

Lågt belägna fastigheter har nekats avstyckning och nivån för lägsta grundläggningsnivå följer Länsstyrelsen i Södermanlands läns senaste rekommendation om densamma.

## Miljökvalitetsnormer & dagvatten

Dagvattenledningar saknas idag i planområdet med undantag för den ledning som avvattnar kommunens koloniområde centralt på ön och som i en sträckning parallellt med Stomhällsvägen mynnar ut i Sjöboviken i det östra delområdet.

Planområdet är beläget utanför verksamhetsområde för dagvatten och huvudmannaskapet är enskilt för allmänna platser. Skötseln av ytor på allmänplats för fördröjning och uppsamling av dagvatten är därför fastighetsägarnas ansvar. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för det dagvattnet och dess konsekvenser som uppkommer och genom att det rinner över den egna fastigheten. Dagvattenet ska fördröjas på den egna fastighet innan det når samfällighetens diken och översilningsytor på naturmark (allmän plats). Dagvatten klassas som ett avloppsvatten enligt Miljöbalken.

Att i detalj redogöra för flödesvägen för dagvatten från alla fastigheter i hela planområdet är en grannliga uppgift som rymmer stora osäkerheter. Då området är befintligt finns det många gånger inte någon lämplig allmänplatsmark att styra vattnet till. Små åtgärder på fastigheter kan också delvis förändra avrinningens riktning på sätt som är svåra att förutse.

Att hålla sig inom miljökvalitetsnormerna uppnås genom att dagvattnet ges en så lång- långsam- och vegetationsfylld rinnsträcka mot havet som möjligt. Därför har kommunen valt att satsa på att skapa en passiv dagvattenfördröjning genom områden med skyddad natur (n<sub>3</sub>). Denna sparade natur har också den fördelen att den bidrar till att bevara den gröna inramning som idag präglar bebyggelsen inom planområdet.

## Bryggor & Strandskydd

Alla områden för bryggor är befintliga, med klimatförändringarna kan de också på nytt komma att uppnå ett tillräckligt djup. Kommunen inser det olämpliga i att upphäva strandskyddet generellt inom vattenområde för bryggor och backar på denna punkt. Genom att strandskyddet blir kvar blir det möjligt att i första hand styra mot gemensamma bryggor så antalet nya bryggor hålls nere. Antalet bryggor har nu begränsats till högst 1 per bostadsfastighet med av största bredd om maximalt 1,5 meter.

Planförslaget justeras så att strandskydd verkligen upphävs inom del av kvartersmark på samma ställen som i nu gällande detaljplan, liksom delar av ett par fastigheter till. Därtill upphävs inte längre strandskyddet inom n<sub>3</sub>-områden. Detta bör i tillståndsgivning inte få förhindra anläggning av tillfart och nödvändiga ledningsdragningar vilka endast kan lösas genom sådant område. En zon med prickmark mot vattnet har lagts till på fastigheter med mycket vass och därmed har potential för betydande naturvärden och som är mindre lämplig att bygga på, i södra delen av det östra delområdet. Strandskyddet är inte upphävt för detta område. Att lägga in ny prickmark på befintliga fastigheter för att förhindra byggnation nära vatten anser inte kommunen som rimligt. Säkerställande av en lägsta grundläggningsnivå i planområdet borde vara det centrala.

Allmänhetens tillgång inom planområdet är sedan länge mycket kringskuren inom planområdet. I delar beror detta på brant terräng som kraftigt begränsar var det går att gå. Byggnation av bodar och bryggor på allmänplatsmark har vid det här laget förekommit länge och utifrån ett stickprov saknas många gånger lov. Detaljplanen från 1991 har ändå givit dessa bodar en byggrätt och på så sätt permanentat möjligheten till bodar och bryggor in i nutid. De har närmast blivit till en del av kulturmiljön i området. Vägöreningen inser också att antalet bryggplatser för nytillkomna fastigheter är begränsade och kommunen hänvisar dessa till våra lediga båtplatser i Ramdalshamnen invid Jogersöbron.

## Naturvärden

Strandskyddet upphävs inte längre inom stora delar av område 4, 5 & 6 i naturvärdesinventeringen som rymmer de största naturvärdena. Område 8 innehåller fastigheter som är över 8000 m<sup>2</sup> till ytan, avstyckning för så stora fastigheter måste anses rimligt. Område 18 är en sedan nu gällande detaljplan existerande byggrätt som av hänsyn till behovet av spridningsvägar för växter och djur i planförslaget minskats i storlek från 3 till 2 fastigheter. Eftersom naturinventeringen var inriktad på att inventera naturvärden på kvartersmark saknar vi kunskap om de naturvärden som finns inom naturmarken omedelbart söder om område 18. Sannolikt är dessa värden likvärdiga.

Av områdena ni tar upp i det östra delområdet så är det ytterst få som berörs i någon större utsträckning av möjlighet till avstyckning. I samtliga fall finns ett avsatt område med natur så att det åtminstone ska finnas ett spridningssamband. Syftet med naturinventeringen var i första hand inte att förhindra avstyckning utan att vara ett stöd för utläggande av skyddade områden jämsides med exploatering.

## Geoteknik

Se svar till SGI ovan.

## Vattenverksamhet

Avsnittet om bryggor har setts över.

## Kulturmiljö

Kommunen tackar för upplysningen. Informationen om kulturhistoriska lämningar har uppdaterats med Kulturmiljöregistrets (KMR) koder.

### 6. Sörmlands museum (2019-12-03)

Vi hade inte möjlighet att lämna synpunkter i samband med samrådet, men hoppas att våra synpunkter i granskningsskedet trots detta kommer att beaktas.

I den kulturhistoriska områdesbeskrivningen över Oxelösund utförd 2017 lyftes rörande de aktuella områdena dels att den naturliga topografin inom sommarstugeområdet bör i största möjliga mån behållas, samt att äldre kolonistugor bevaras och underhålls med traditionella material och metoder.

#### Synpunkter på planförslaget

I planförslaget finns bestämmelser som reglerar hur den naturliga topografin får påverkas vilket är positivt. Hit hör bland annat utökad markklovpåbud vid ändring av markens höjd med mer än 0,5 m, och vid fällning av träd. Det finns också en bestämmelse om att andelen hårdgjord yta maximalt får uppta 30 % av fastighetsarean. Anläggning av hårdgjorda ytor sker oftast i kombination med att nivåskillnader jämnas ut. Bestämmelsen får därför direkt effekt på i hur stor grad topografin påverkas och i förlängningen områdets karaktär. Det framgår dock inte om det är tänkt att byggnadsytan ska räknas in i de angivna 30 %. Som bestämmelsen nu är formulerad kan det dessutom tolkas som att det är 30 % av den totala fastighetsarean, alltså inklusive vattenområde, som avses. Detta behöver förtydligas. Även om byggnadsarean (som maximalt får vara 260 m<sup>2</sup>) är tänkt att räknas in i de angivna 30 % anser museet att detta är onödigt mycket. För att inte områdets nuvarande karaktär, med bebyggelse anpassad till den naturliga topografin, ska försvinna helt behöver andelen tillåten hårdgjord yta minskas avsevärt.

I det nuvarande förslaget finns en skyddsbestämmelse (q) med rivningsförbud (r) utritat på kartan. Den omfattar en timrad byggnad vid Stora Furuviken. Byggnaden finns med på bild i den kulturhistoriska områdesbeskrivningen där den benämns som en äldre timrad stuga. Även om byggnadssättet är ålderdomligt är det inte fastslaget hur gammal byggnaden i själva verket är. Det är därför inte osannolikt att den är lika gammal som en stor del av den övriga sommarstugebebyggelsen, men byggd i äldre stil. Utan belägg för att huset är äldre än den övriga sommarstugebebyggelsen kan det därför bli vilseledande att enbart skydda denna byggnad.

En stor del av bebyggelsen inom området idag bär på flera kännetecken som gör den representativ för den tid de byggdes i. Det kan handla om byggnadsdetaljer såsom fönster, dörrar, fasadmaterial och detaljering eller byggnadens inpassning i den omgivande terrängen. Detta gör många av byggnaderna besitter såväl arkitektoniska, samhällshistoriska och miljöskapande värden. Museet förstår svårigheten att skydda enskilda utpekade byggnader inom området, däremot skulle en övergripande varsamhetsbestämmelse kunna fånga upp och skydda en del av de värden som idag finns inom området. Denna skulle t ex kunna formuleras: *Vid om- och tillbyggnad ska hänsyn tas till den befintliga byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadutformning, ursprungliga byggnadsdetaljer och anpassning till omgivningen.*

David Hansson,  
Bebyggelseantikvarie

## Kommentar

Synpunkterna noteras. Det var synd att vi inte fick in era synpunkter tidigare än till granskningen.

30 % av fastighetsarean som utgörs av landarea som inte är öar är vad som avses med bestämmelsen. Bebyggelse och uteplatser är ett hårdgörande av yta och inkluderas därför i arean för andelen av fastigheten som får hårdgöras. Tack för synpunkten om att det saknas ett tak för hårdgjord yta. Vi har nu kompletterat planhandlingarna med en tak på max 500 m<sup>2</sup> hårdgjord yta.

Kommun vidhåller bevarandebestämmelser för komplementbyggnaden på fastigheten Jogersö 1:120 och väljer att utöver träfasad och friliggande bebyggelse inte ytterligare reglera bebyggelsens utseende. Den äldre bebyggelsen värnas genom att upp till 70 m<sup>2</sup> av fritidshus uppfört före 1990 får räknas som komplementbyggnad.

## 7. Jogersö Vägsamfällighet (2020-08-03)

Vägsamfälligheten har yttrat sig i både granskning 1 och 2. Under granskning 1 anhöll deras styrelse om att få utökad tid på sig för att kunna lämna sitt yttrande. Kommunen gav dem fram till 2019-12-09 för att lämna in. Deras yttrande inkom samma dag.

### Yttrande i granskning 2

Förutom tidigare ingivna synpunkter på detaljplanen har samfälligheten följande synpunkter/önskemål angående den senaste versionen (2020-05-20) av detaljplanen:

#### **Utfallsdike och stigen vid Hästviksvägen ner till bryggorna.**

Styrelsen föreslår att vägsamfälligheten tar över ansvaret för dike och stig från kommunen. Likt ansvaret för- och underhållsarbetet av utfallsdike från koloniområdet utefter Stomhällsvägen sköts idag av vägsamfälligheten.

#### **Förslag kring parkeringsplatser utmed Nötuddsvägens östra sida vid Uvbacken.**

För att säkra tillgängligheten till elmatarstation och möjlighet att vända avfallsentreprenörers bilar vid tömning av sopcontainrar föreslår styrelsen att man skjuter befintliga parkeringsplatser ett fåtal, nödvändiga, meter norrut efter Nötuddsvägen.

#### **Förslag till utfart vid ev. styckning.**

Anspråk för möjlighet till ev. anläggande av väg, vid ev. styckning av fastigheten Sydostbacken 8 (1:70), på vägsamfällighetens mark mellan fastigheterna Sydostbacken 8 (1:70) och 10 (1:69). Därför föreslår vi att beteckningen naturområde 1 tas bort.

#### **Gällande vägsamfällighetens fastighet 1:20, Hästviksvägen.**

Vägsamfällighetens delägare förutsätter att tomtstorlekarna på eventuell framtida avstyckningar bibehålls enligt den föregående detaljplanen. Då dessa tomter utgör ett väsentligt reservkapital för framtida vägunderhåll och förbättringar.

## Yttrande i granskning 1 (2019-12-09)

Förutom att genomföra vägunderhållet av Jogersös vägar ingår även att följa den beslutade detaljplanens regler för hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut för östra och södra Jogersö.

Vägsamfällighetens ansvarsområde är att vidmakthålla och säkerställa vägkapitalet samt tillhörande väganordningar, vårda och utveckla samfälld mark och vår ö Myrskär enligt framtagna skötseldokument och gällande lagar. De framtagna dokumenten har utformats i samarbete med Skogsstyrelsen Nyköping och Oxelösund kommun.

## Rekreatiomsområden

### **Sociala frågor**

För gående finns upptrampade stigar runt östra och södra Jegersö samt norr om havsbadet, som ger fina naturupplevelser. Dessa stigar är på vissa sträckor svårare att ta sig fram på under våren på grund av dålig bärighet. Dessa avsnitt bör åtgärdas av kommunen och samfälligheten.

En genväg erbjuds mellan Hästviksvägen och Nötuddsvägen genom att vägarna förbinds med en stadig trappa, som underhålls löpande. Trappan är skyltad med att den nyttjas på egen risk och vinterunderhålls ej.

### Utbud

Fri yta, rekreation & lek.

### **Vattenområden**

Tidigare ca 13 stycken gamla båtplatser vid "badudden" finns ej utmärkta på plankartan, men är till viss del utmärkta i tidigare plan. Totalt ska det finnas 5 st norr om badudden, 4 st söder om udden och 4 st i anslutning till utfallsdiket.

Det finns två utfallsdiken på vägsamfälligheten. Vid Hästviken som tjänar hela Hästviksvägen avrinningsområde och vid Stomhällsvägens slut mot Sjöboviken som tjänar större delen av koloniområdets avrinningsområde.

Det är av stor vikt att de två utfallsdikena underhålls/dikas så att deras funktion upprätthålls.

Med tanke på att framtida fastighetsdelning efter Olleviksleden lyfts fram som en möjlighet, kan behov av nya båtplatser uppstå. Dessa hänvisas lämpligen till bryggorna vid Ramdalsviken eftersom det för närvarande inte finns förutsättning för anläggning av ytterligare båtplatser på ön.

Ett problem, som måste lösas med Länsstyrelsen, är att återställa vattennivån i Sjöboviken och vid Sjöboviksbryggan till den som gällde 1960. Vattennivån är för tillfället ca 2 dm vid de flesta befintliga bryggor.

### Vägar och trafik

Jegersövägen har för närvarande en skyltad hastighet på 40 km/h, men i planen anges 50 km/h. Med den höga trafikbelastning, som Jegersövägen har under sommarhalvåret, bör nuvarande hastighet vara kvar.

Tillåten trafik på vägsamfällighetens vägar gäller enbart för ägare av fastigheter på planområdet och av dem godkända besökare. Vägarna är skyltade - "Förbud mot trafik med fordon" och med tilläggstavla "Gäller ej fordon med tillstånd".

Vägsamfälligheten kan skylta på detta sätt på grund av att ingen underhållsersättning erhålls varken från staten eller kommunen. Därmed har vägsamfälligheten laglig rätt att utestänga obehörig trafik. Besökande som vill njuta av Jegersös vackra natur, har möjlighet att nyttja den stora parkeringen i anslutning till havsbadet.

Tre parkeringar finns enligt gällande detaljplan och tillkommande parkeringsbehov för nya fastigheter löses inom fastigheten. Parkering på vändplan vid vägslut är ej tillåtet på grund av utrymmesskäl vid sophämtning och större transporter.

### **Sjöboviksvägen**

"Inomgårdsvägen" från Sjöboviksvägen fram till fastigheterna Jogersö 1:271 och 1:270 kommer att underhållas som övriga vägar tillhörande samfälligheten efter ett beslut taget efter mailkorrespondens mellan styrelsemedlemmar den 14 dec 2017.

Vägen har rustats upp fram och förbi och slutar efter uppfartsvägen till fastighet Jogersö 1:270, som benämns som Gata2 i detaljplanen. Gata2 är vägsamfälligheten huvudman för sedan tidigare Den del av gatan som nu är utmärkt som Gata söder om fastigheterna 1:270 och 1:92 fram till Sjöboviksvägen prickas eller markeras som "gångstig".

### **Hästviksvägen**

Vägsamfälligheten motsätter sig inte att överta väghållaransvaret för GATA2 under förutsättning att sidoområdet NATUR slopas och ingår i vägområdet.

Curt Sjöberg	Maria Jarsman	Chris Höbenreich	Kurt Åkerman	Leif Pettersson
ordförande	sekreterare	kassör	suppleant	suppleant

## **Kommentar på yttrande över Granskning 2, 2020-08-03**

Synpunkterna noteras.

### **Skötsel av utfallsdike och stig ner till bryggor i Hästviken**

Som det får förstås önskar vägsamfälligheten ta över skötseln av ett utfallsdike och en stig på kommunens mark även utanför plangränsen för nu aktuell detaljplan. Kommunen kommer inte att ta med ytterligare mark i Hästviken i planområdet för detaljplan.

### **Förslag kring parkeringsplatser utmed Nötuddsvägens östra sida vid Uvbacken**

Kommunen väljer att till antagandet justera området för parkeringsplatser drygt 2 meter norrut.

### **Förslag till utfart vid eventuell styckning av Jogersö 1:70.**

Tanken att möjliggöra för en infart till nedre delen av Jogersö 1:70 via det som nu är ett avlångt natursläpp med bara 6 meters bredd är intressant. Kommunen har senare förstått att marken är svårskött som natur och får bedömmas vara av begränsat allmänt intresse. Den luftledning som tidigare gått i natursläppet är nu ersatt med markkabel. Men motsvarande yta natur behöver då skyddas på dennes kvartersmark.

Efter avstämning med närmast berörda grannar justeras plankartan så att stråket med allmänplats NATUR ersätts med kvartersmark för bostäder, B. På detta sätt har vägsamfällighetsföreningen möjlighet att sälja marken till bostadsändamål. All mark som idag är natur beläggs med prickmark och n<sub>3</sub> -bestämmelse.

### **Kvartersmarken på vägsamfällighetens fastighet Jogersö 1:20, vid Hästviksvägen**

Genomförandetiden för den nu gällande detaljplanen från 1991 gick ut år 2001. Den kvartersmark som inte tagits i anspråk då saknar garantier och kan ersättas utan att det föreligger skäl för ekonomisk ersättning, så kallad planskada. Ytan på den avstyckningsbara kvartersmarken har minskats med knappt 30 % då de allra brantaste del-



arna av marken också sammanfaller med naturmark som bildar ett viktigt spridnings-samband för växter och djur och också i sig självt har betydande naturvärden.

Den föreslagna kvartersmarkens bedömmer kommunen vara är en rimlig avvägning mellan naturvärden och vägsamfällighetens behov av reservkapital. Kommunen kommer inte att utökas till antagandeverisjonen av planhandlingarna. Kommunen kommer dock att medverka till att marken för den östra av de två potentiella fastigheterna får en och samma ägare och därmed kan säljas som bostadsfastighet. En sådan process påbörjas genom en kontakt med kommunens Mark- och exploateringsenhet, MEX: Maila till mex@oxelosund.se eller sök dem via kommunens växel 0155 380 00

## **Kommentar på yttrande över Granskning 1, 2019-12-09**

Vägföreningens synpunkter noteras. Kommunen ser det som mycket positivt att samfälligheten tagit tillfället att yttra sig. Som företrädare för många fastighetsägare som inte yttrat sig innebär detta ett särskilt viktigt och värdefullt inspel till planprocessen.

### **Stigar**

Kommunen tar till sig av informationen om behovet av se över större strövstigar runt om på Jogersö så att det är trevliga att gå på även när det blött i markerna. Frågan behöver lösas tillsammans med vägsamfälligheten och genomföras utanför ramen för denna detaljplan.

Vägområdet söder om Jogersö 1:92 och Jogersö 1: 270 i nu gällande detaljplan har aldrig kommit att genomföras. Kommunen väljer att ändra så att vägområdet övergår från infart (GATA<sub>2</sub>) till användningen NATUR<sub>1</sub>-mark. Användningen som stig blir således oförändrad.

### **Bryggor**

Kommunen har missat att ta med bryggområdet på östsidan av "badudden" och kommer att lägga till detta till antagandeverisjonen av plankartan. Strandskyddet är fortsatt inte upphävt inom planområdets vattenområden, varför ansökningar om uppförande av bryggor kommer att prövas innan lov kan komma att ges. Anläggning av bryggor och muddring kräver även tillstånd för vattenverksamhet från Länsstyrelsen. Bryggor ska i första hand uppföras för gemensamt bruk av flera fastighetsägare, vilket också minskar behovet av muddring. Om inte kan en konsekvens bli att kvoten så att säga är fylld, utan att alla bryggor det kan finnas behov av (om alla ska ha sin egen) kunnat anläggas.

Kommunen har förnärvarande många lediga båtplatser i Ramdalshamnen och håller med om att förutsättningarna för fler bryggor på Jogersö är begränsat och bör hänvisas dit.

### **Utfallsdiken**

Det är absolut viktigt att utfallsdikena sköts och att dess funktion upprätthålls. Utfallsdiket längs infarten till fastigheten Jogersö 1:227 ryms nu inom GATA<sub>2</sub>-området som på detta sätt ges enskilt huvudmannaskap.

### **Vägar**

Kommunen har ingen ambition att bredda GATA<sub>2</sub>-området för infarten till Jogersö 1:227 mer än som nu gjorts till antagandet. Vägen har upplåtits över kommunal mark som alternativ till att infart istället ska behöva belasta Jogersö 1:246. NATUR-området mellan diket och fastigheten Jogersö 1:246 har fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Tack för upplysningen om hastigheten! Det har skett en miss i texten gällande skyltad hastighet på Jogersövägen. Kommunen har ingen ambition att ändra hastigheten på vägen.

## Fastighetsägare med synpunkter

### 8. Fastighetsägare i Östra delområdet (2019-11-29)

Båtplatser finns på norra sidan av Sjöbodudden och var markerade i äldre plan om jag inte minns fel. På flygfoto (Eniro) syns bryggorna. W<sub>2</sub> område bör alltså markeras där. På uddens södra sida är det rätt markerat.

Yttre delen av udden är badplats på båda sidorna och ska vara förbjudet område för bryggor och båtar.

#### **Kommentar**

Synpunkterna noteras. Se delen om bryggor i kommentaren till Vägföreningens yttrande (5) ovan. I en detaljplan går det bara att reglera var bryggor får vara och var det ska vara öppet vatten. Plankartan uppdateras.

### 9. Fastighetsägare i Östra delområdet (2019-12-02)

När det gäller fastigheten 1:270 har förslaget ändrats i två avseenden jämfört med den version som sändes ut för samråd 2018.

I det nu utskickade förslaget anges nu marken från Sjöboviksvägen fram till fastighetens västra gräns och ytterligare en bit söderut längs gränsen som gatumark. Vi har därför inget att erinra mot förslaget i denna del.

Vidare är den markyta som markerats som n<sub>3</sub> något mindre än den förra versionen. Området har också prickats vilket vi förstår innebär att marken inte får förses med byggnad. Den naturinventering som kommunen låtit göra konstaterar att området på fastigheten bildar en viktig spridningskorridor för arter knutna till ek och har en väsentlig betydelse för den biologiska mångfalden i området. Det är dock inte visat att en mindre byggnad (typ redskapsbod) skulle påverka spridningskorridoren och den biologiska mångfalden på något märkbart sätt. Vi förutsätter att kommunen i det fortsatta arbetet med detaljplanen antingen minskar det prickade området ytterligare eller visar att en liten byggnad skulle ha en märkbar negativ naturpåverkan.

En av de befintliga byggnaderna på fastigheten är utmärkt på plankartan. Det gäller den komplementbyggnad som uppfördes 2014. Kommunens diarienummer BYGG.2014.109.

#### **Kommentar**

Synpunkterna noteras. En förändring av planförslaget mellan samråd och granskning var just att bygglovsplikt för byggnad och tillbyggnad större än 15m<sup>2</sup> nu lagts till inom n<sub>3</sub>-område. Friggebod eller motsvarande med en byggnadsarea på max 15m<sup>2</sup> får redan idag placeras var som helst på fastigheten och omfattas heller inte av krav på bygglov (lovplikt) den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Vägföreningen motsätter sig ett vägområde söder om er fastighet, varför det får vara tillräckligt med en infart över allmänplats GATA2 från Sjöboviksvägen i norr. Området ges istället användningen PARK<sub>1</sub> och SKYDD<sub>1</sub> vilket medger en flexibel skötsel och ger möjligheter till yta för invallningar vid behov.

Kommunen tackar för noteringen om en ofullständighet i grundkartan.

## 10. Fastighetsägare i Östra delområdet (2019-11-21)

1. Medgivande av flera avstyckningar anses positivt.
2. Utökad lovplikt för komplementbyggnaden anses mycket positivt. Den utökade lovplikten för komplementbyggnaden bör minst bli 20 kvm.

Helst bör lovplikt som ej utnyttjats för huvudbyggnad överföras till komplementbyggnaden.

3. Det anses bättre med utökad lovplikt för huvudbyggnad och komplementbyggnad än att fritidstomterna fylls med friggebodar och Attefallshus.

Färre byggnader ger bättre intryck.

### **Kommentar**

Synpunkterna noteras. Utökad lovplikt för komplementbyggnad anser kommunen behöver gälla för alla byggnader och tillbyggnader större än 15 m<sup>2</sup> just för att kunna styra komplementbyggnaders placering och då särskilt inom n<sub>3</sub>-område.

Särskilda skäl för att göra Attefallshus bygglovspflichtiga inom hela kvartersmarken saknas inom planområdet. En sådan åtgärd vore en ordentlig inskränkning i den enskilde fastighetsägarens rättigheter och ett aktivt motarbetande av intentionerna med Attefallshusen. Attefallshus får också placeras på prickmark vilket gör det svårt att reglera dem i en detaljplan.

Förändringarna i byggrätten mellan samrådet och granskningen gjordes just med syftet att möjliggöra en friare fördelning av byggrätten. Maxstorleken på huvudbyggnaden bedöms dock fortsatt behöva begränsas. Har man en liten huvudbyggnad så kan man bygga desto större komplementbyggnad. En del fastigheter får möjlighet att ha de två hus som redan finns på fastigheten kvar, med endast en liten bygggrätt över för komplementbyggnader.

## 11. Fastighetsägare i Östra delområdet (2019-11-26)

Enligt beslut har vi ingen möjlighet att få stycka vår tomt som till ytan är ca 4000 m<sup>2</sup>. Vi köpte huset 1994. Således har vi följt klimatets växlingar i hela 25 år. Vattennivån har inte höjts något som för ögat är synligt under dessa 25 år. Vattennivån runt bryggan är densamma. Det mindre huset på 50 m<sup>2</sup> är placerat 75 m från strandkanten och det större huset på 100 m<sup>2</sup> på en höjd 100 m från vattnet. Vi godkänner inte beslutet och ber er härmed att ta ovannämnda i beaktande och omvärdera Ert beslut.

### **Kommentar**

Morgonen den 26:e februari 2020 uppmättes vid Sjöfartsverkets mätstation Vinterklasen i inloppet till Oxelösund havsvattenståndet +101 cm i höjdsystemet RH2000 som är det som idag används i Sverige. Nivån är 91cm över medelvattenståndet i Oxelösund för år 2019 på +10 cm för år 2019. Samtidigt var mätstationen ute på Landsort bara 1 cm ifrån att sätta nytt rekord för sina mätningar av havsvattenståndet som pågått sedan 1886.

4 cm saknades den gången från en väderhändelse med 100 års statistisk återkomsttid för Oxelösund beräknat på år 2012. År 2100 är medelvattenståndet i Oxelösund, på grund av att den globala uppvärmningens påverkan på världshaven då överstiger landhöjningen i vår region, prognosticerat till att ha stigit till +65 cm i höjdsystemet RH2000, alltså 55 cm högre jämfört med samma nivå för år 2019. Samma högvatten som kunde bevitnas i februari 2020 skulle därför år 2100 innebära ett uppmätt havsvattenstånd på +166 cm, med betydande översvämningar av bland annat Sjöbodviken som följd.

Att bilda nya fastigheter och bebygga dessa är långsiktiga processer och investeringar. År 2100 är bara 80 år bort - detta behöver kommunen beakta i samhällsplaneringen.

## 12. Fastighetsägare i Östra delområdet (2019-12-05)

Jag är delägare i Jogersö 1:XXX. Min enda fundering gällande detaljplanen är om det prickade området precis vid infarten till tomten kan innebära problem om jag i framtiden vill bygga ett garage där. Enligt telefonsamtal med Göran Deurell 191202 innebär prickat område vissa begränsningar men att lokala lösningar som inte förstör naturvärden kan diskuteras när ev bygge blir aktuellt.

### **Kommentar**

Inom n<sub>3</sub>-område gäller utökad lovplikt för alla byggnader större än 15m<sup>2</sup>. Friggebod och Attefallshus är byggnader som får placeras på prickmark. En Attefallshusåtgärd kan vara många olika saker och ha många olika funktioner, till exempel ett garage.

## 13. Fastighetsägare i Östra delområdet (2020-07-31)

Vår vackra skogstomt, som vid ett antagande av planen kommer att få styckas av, har sedan långt tillbaka haft en naturlig anslutning, såsom en ordentligt underbyggd körbar väg in i skogsområdet. Denna väg har på tidigare plankartor varit utmärkt med små streck. Avstyckningen har ju godkänts genom att tomten har en naturlig anslutning till Sjöboviksvägen. Därför är det viktigt att den tidigare markeringen finns med på den nya plankartan.

Det är svårt för en lekman att sätta sig in i vad det innebär för enskild fastighetsägare, när den gamla planen släcks ut i anslutning till fastigheten. Skulle detta innebära att det är fritt fram att stänga inne en avstyckad tomt, med bästa förutsättningar till naturlig utfart, så utgår vi från att kommunen inte låter detta ske och korrigerar nya planen och plankartan.

Som i tidigare yttrande vidhåller vi, att de sopkärl som placerats vid den ovanstående omtalade skogsvägen inte hör hemma där, utan skall flyttas tillbaka till sin ursprungliga plats nere vid Sjöboviken.

Därefter kan man utreda hur man kan eliminera skadan för de närboende, samtidigt som man på vägföreningens mark kan fortsätta, att mot betalning hjälpa kommunen ta iland dessa sopor på ett bra sätt. Vi godkänner inte att den nya planen förhindrar återställandet av sopkärlen i närheten av Sjöboviken.

### **Fastighetsägaren har tidigare yttrat sig i den första granskningen 2019-11-29:**

Under den varma sommarmånaden 2018 (augusti) flyttades sopkärlen i anslutningen till Sjöboviksbryggan hastigt in mot vår tomtgräns, som löper innanför markerat område Båt/parkeringsplats. Klagomål om förlorade parkeringsplatser kom omgående, vilket ledde till att sopkärlen trängdes vidare upp mot vår tomt. Denna plats rimmar illa med nya planförslaget. Soporna och komposten som förs iland är ofta flera dagar (veckor) gamla. Dessa sopkärl för med sig en sanitär olägenhet. Tidvis mycket dålig lukt. Hårda smällar från de tunga locken tidig morgon som sen kväll. Bilar som stannar upp, står på tomgång och startar upp igen. Vi vet att ingen vill ha dessa sopkärl i sin närhet. För att motverka intressekonflikter (som uppstår av olösta problem) vädjar vi till kommunen att ta tag i problemet och försöka lösa detta till allas bästa inför framtiden. Naturligtvis skall det finnas små enheter på gångavstånd för alla.

## Kommentar

Synpunkten noteras. Infartsvägen till er fastighet finns med i grundkartan fastän med heldragen linje. Lantmäteriet stycker inte av en fastighet som saknar tillfart. Prickmarken närmast Sjöboviksvägen är bara ett hinder mot uppförande av byggnader, asfaltering och andra former av hårdgörande är därför fullt möjlig.

Sophantering kan vara en detaljplanefråga, men efter avstämning med vägföreningens ordförande bedömer kommunen att det inte finns någon detaljplanebestämmelse som kan lösa situationen. Kommunen väljer därför att utelämna sophanteringsfrågan ur plankartan. Ingenting ändras med den nya detaljplanen i detta fall.

Kommunen ser ett behov av att långsiktigt lösa problemet med illaluktande sopor, inte minst då det är knutet till Sjöboviksbryggans funktion av mottagningsplats för sopor från Jogersö Bergö. Behovet torde behöva lösas genom någon form av inbyggnation.

14. Fastighetsägare i Östra delområdet (2019-11-15)

15. Identiskt yttrande för samma fastighet (2019-11-22)

Angående delning av tomter på Jogersö enligt plan.

Vi vill inte dela tomt 1:73 till 2 tomter.

## Kommentar till 14 och 15

Detaljplanen innebär inte att man måste dela en fastighet. Vad den däremot innebär är att när behovet förändrats och tiden är mogen så finns en möjlighet för fastighetsägaren att stycka upp sin fastighet, i till exempel ditt fall i 2 fastigheter.

16. Fastighetsägare i Östra delområdet (2020-07-30)

Fastigheten Jogersö 1:XXX noterar vi är skriven på detaljplanen som EJ delbar. Vi önskar en justering på detta, vi anser att denna tomt går att dela på två delar. Vi har inga planer på detta, men vill gärna få med detta i den framtida detaljplanen.

## Kommentar

Synpunkten noteras. Er fastighet är en av flera fastigheter större än 5000 m<sup>2</sup> som nekas möjlighet till avstyckning. Alla fastigheter som lämpar sig för avstyckning har inte kunnat medges detta, då den låga vägstandarden begränsar det totala antalet möjliga nya fastigheter inom planområdet.

Er fastighet har, genom hela, planprocessen konsekvent redovisats som ej lämplig för avstyckning. Ingen ny information har tillkommit för att ändra den bedömningen. Synen på fastigheten som ej prioriterad för avstyckning baserar sig huvudsakligen på närheten till den angränsande nyckelbiotopen strax söder om er fastighet. Ni har heller inte framfört intresse för möjlighet till avstyckning förrän nu, under den andra granskningen, när planprocessen nått så långt att endast mindre justeringar av planförslaget är möjliga.

För era närmsta grannar skulle möjligheten till avstyckning nu komma som en överraskning, då någon sådan möjlighet inte funnits med i varken samråd eller de 2 granskningar

som nu genomförts. Kommunen väljer att inte att ändra planförslaget avseende er fastighets minsta tillåtna landarea. Efter ett platsbesök har dock n<sub>3</sub>-området på södra delen kunnat minskas, vilket ökar arealen mark tillgänglig för exploatering inom den nya större byggrätten.

## 17. Fastighetsägare i södra delområdet (2019-11-19)

För att kunna komma till området ovanför brant (prickad mark) behövs en trappa som går över prickad mark. Vi vill ha möjlighet att bygga en trappa dit.

### Kommentar

En trappa räknas inte som en byggnad, då den normalt saknar tak, så detaljplanens prickmark ska inte vara till hinder för trappor. En marknära konstruktion kräver inte heller bygglov.

## 18. Fastighetsägare i Södra delområdet (2019-11-28)

Jag äger en fastighet på Jogersö som nyttjas som sommarstuga sedan drygt 50 år (1:XXXX). Efter att ha gått igenom den föreslagna detaljplanen har jag inga egentliga synpunkter. Jag har ringt och ställt en del frågor kring planen och fått mycket god hjälp. Jag tycker att ni har gjort ett mycket bra arbete med detta, tack!

Vad gäller Jogersö så har fler och fler hus blivit permanentboende. Jag ser framför mig att om jag säljer huset om 10-20 år så kan det bli en realitet även för den här fastigheten. Om jag då tänker ur det perspektivet så behöver en ny ägare göra om huset en del, det finns det yta för på tomten och jag tror inte det kommer att vara några problem. Däremot skulle en permanentboende med stor sannolikhet vilja ha ett garage. Gissningsvis med en storlek om 6 x 10 meter. Tomten är kuperad och den yta jag har möjlighet att bygga på idag lämnar inte så mycket utrymme. Då just den delen kanske är högst på hela Jogersö skulle det också bli rätt iögonfallande framförallt från vägen.

Om jag istället funderar på var på tomten ett garage lämpligast skulle stå så är det längsmed fastighetens sydostliga gräns, ner mot det vi kallar "lillstugan". Det sammanfaller då med den södra delen av det område som är markerat som n<sub>3</sub>, vilket innebär att det inte går att bygga något där. Om det skulle kunna gå att bygga där så skulle ett garage komma lite längre ned samt även döljas en del av skogen som är på toppen av berget. Från vägen skulle du som flanör även ha möjlighet att ta del av utsikten över hustaket.

### Kommentar

Tack för din fundering. Ditt resonemang om ett eventuellt garage är klokt. En mindre ändring av områdets sträckning bedöms inte negativt påverka syftet med bestämmelsen. n<sub>3</sub>-området kommer att justeras i sydöstlig riktning till antagandeverisionen av plankartan.

Kommunen noterar ditt stöd för planförslaget i stort.

## 19. Fastighetsägare i Södra delområdet (2019-11-22)

Vår tomt Jogersö 1:XXX innefattar mark ner till udden och en del av udden (Svartudden). Vi tolkar planbeskrivningen (s 171) som att det finns ett förslag till gemensamhetsanläggning (g<sub>3</sub>) ner till udden från befintlig väg. Denna del är också prickad enligt planförslaget (rosa färg på vår kartbilaga).

På nu gällande fastighetsbeskrivning fastställd av Lantmäteriet finns ingen sådan gemensamhetsanläggning. Det är vanlig tomtmark som går ner till havet från väg, som är gemensamhetsanläggning (se bifogad kopia på karta). Vid en eventuell framtida delning av tomten 1:XXX avser vi att rådgöra med Lantmäteriet om lämplig lösning så att båda fastigheterna får tillgång till udden/stranden. Gemensamhetsanläggningen ga:4 (gulmarkerad på vår kartbilaga) slutar vid punkten 11353.

De intilliggande fastigheterna har tillgång till egen strand. Vi är angelägna om att få uppföra en liten bastu någonstans på vår fastighet med nära tillgång till vattnet. Vår önskan är därför att kommunen tar bort den gemensamhetsanläggning som är föreslagen ner till udden och delar av udden samt tar bort prickningen och ändrar den till märkning med kryss. Flera liknande områden på Jogersö 1:118, norr om vår tomt, är markerade med kryss och där finns idag bodar/bastur.

Vi utgår ifrån att prickningen ner till och ute på udden inte avser skyddsvärd natur, eftersom prickningen endast är gjord på en del av udden och på den föreslagna gemensamhetsanläggningen.

### Kommentar

Det finns aldrig några garantier att gemensamhetsanläggningar genomförs, en g-bestämelse innebär bara en intention från kommunen att en sådan bör skapas vid en styckning. Genomförandet av fastighetsjusteringar är upp till fastighetsägare i planområdet.

Prickningen på udden avsåg utöver gemensam stig ut till vattnet även viss hänsyn till strandskyddets syften men ändå med möjlighet till en mindre komplementbyggnad. Kommunen väljer därför att minska på prickmarken, endast medge komplementbyggnad, men att inte upphäva strandskyddet i denna del. En begränsad byggnation på udden kan på så sätt prövas mot strandskyddets syften. För att underlätta strandskyddsdispens görs den med fördel gemensam med den avstyckade fastigheten.

## 20. Fastighetsägare i Södra delområdet (2020-07-31)

### Yttrande över Granskning 2, 2020-07-31

Vi är positiva inför de framtida utvecklingsmöjligheter de ger för vår fastighet - och delar den justerade syn på n<sub>3</sub>-området i fastighetens östra och sydöstra del som föreslagits.

Under sommaren har vi fått propåer från fastighetsgrannen 1:XXÄ som motsatt sig detta och i samtal vid besök med oss ansett att hela vår tomtgräns mot öster ska vara prickad, för att inte i framtiden kunna förhindra deras sjöutsikt.

Vi utgår från att Oxelösunds kommun i sitt kommunfullmäktigebeslut håller fast vid den skrivning för vår fastighet som finns i [granskningsutlåtandet för Granskning 1, med datum 2020-05-20].

## Yttrande över Granskning 1, 2019-12-04

I vår roll som ägare av Jogersö 1:XXY är vi mycket positiva till den framtida möjligheten att dela fastigheten i två delar. Däremot skulle vi i det nya planförslaget vilja ha en ändring av "prickningen" av vår tomt.

a) Vårt första förslag är att prickningen utmed den väg som korsar vår fastighet in till grannfastigheten 1: XXZ tas bort. Detta för att inte försvåra en framtida tomtindelning och byggnation längs med vägen. Vi anser att vägen i sig och de gräsytor och buskar som finns alldeles intill den bör räcka som insektsvandring.

b) Vårt andra förslag är att  $n_3$  området i östra delen av vår fastighet, längs bergskanten reduceras något för att inte vår fastighet ska få så stora inskränkningar. Vi tycker att området bör förskjutas ytterligare öster ut för att delas solidariskt mellan de olika fastighetsägarna 1:XXÅ, 1:XXÄ och oss – och att det sydöstra hörnet frigörs helt för att möjliggöra byggnation på den delen (eftersom den östra delen är mer svårbebyggd).

## Kommentar till Granskning 2, sommaren 2020

Synpunkterna noteras. I Granskning 1 hade ni kritiska synpunkter på  $n_3$ -områdets utbredning, i Granskning 2 hade istället en granne kritiska synpunkter på utbredningen. För att kunna finna en medelväg som alla berörda fastighetsägare kan acceptera bjöd kommunen bjudit er och era grannar till en öppen dialog. Det är nu kommunens förhoppning att de berörda fastighetsägarna kan acceptera utformningen i den nya antagandeverisionen av planförslaget, så som indikerats.

## Kommentar till Granskning 1, hösten 2019

Synpunkterna noteras.

Prickningen av vägområdet in till grannen i norr, Jogersö 1:XXZ, har inget med bevarande av naturvärden att göra utan är endast prickad på grund av vägen. Kommunen bedömer att prickningen av vägområdet varken försvårar en fastighetsindelning eller byggnation nära vägen. Så länge vägen bedöms fortsatt framkomlig så ska bygglov kunna ges.

Grannfastigheten i nordost har ingen vegetation som kan klassas som bidragande till ett grönsamband vilket gör det svårt att dela detta solidariskt. Samtidigt bör byggnation i de allra brantaste delarna av fastigheterna undvikas varför områden i behov av prickmark delvis sammanfaller med spridningskorridoren  $n_3$ . Kommunen inser att detta gör att det sydöstra hörnet av fastigheten är särskilt intressant för byggnation och bedömer att en justering av  $n_3$ -området är möjlig i denna del. Som kompensation utökas istället  $n_3$ -området helt intill fastighetsgräns till grannen i nordost.

Det är kommunens förhoppning att den nya utformningen bättre möter er ambition till nybyggnation med behovet av hänsyn till omgivande fastigheters behov.



## 21. Fastighetsägare i Södra delområdet (2020-08-03)

n<sub>3</sub>-området. Noterar med tillfredsställelse att "Oxelösunds kommun godtar en ändring tillbaks till granskningsförslag" enligt Mail från G Deurell daterat 2020-06-18. Det betyder med andra ord att n<sub>3</sub>-området begränsas av triangelformat område söder/väster om komplementbyggnaden på 1:XXÄ och fastighetsgränserna mot 1:XXY och 1:XXÖ.

Vi vidhåller att det är väsentliga förändringar som gjorts av n<sub>3</sub>-området i det senaste planförslaget både på vår fastighet och 1:XXY i sista granskningsförslag. Det var först den 2 juni 2020, i samband med en annan fråga till planarkitekten, som vi på Mail i en bifogad karta - i nederkanten - får vetskap om denna ändring. Ingen förklaring - bara ett konstaterande.

Den av kommunen utpekade byggplatsen på 1:XXY har ett avstånd på en (1) meter från vår tomtgräns och en sträckning av ca 15 m utmed vår västra tomtgräns. Vi är såklart oroliga.

(Se antagandehandling 2020-05-29, punkt 19, sid 23, kommunens svar. ) Vi har fog för att påstå att ett formellt fel begåtts i detaljplanarbetet. Felet är väsentligt särskilt för oss som inte har sjötomt. Viktiga och större förändringar ska delges berörd sakägare, vilket vi de facto är.

Siktståket i väster mot obebyggd naturmark är enda stället där vi på nära avstånd kan se vattnet möta stranden från kök/vardagsrum. Den närheten till vattnet försvinner helt om planförslaget genomförs. Vi riskerar istället få en husvägg att titta på.

Vi förvärvade 1:XXÄ år 1988. Vi har i alla tider varit generösa mot våra grannar avseende grannemedgivande i bygglovfrågor. 1:XXÄ fick bygga ut huvudbyggnaden närmare tomtgräns än huvudregeln, strandfastigheten i väster styckades i fyra fastigheter, 1:XXÖ att bygga till huvudbyggnaden; med andra ord alla fastigheter runt oss. Det känns rimligt att det nu är vår tur att få våra önskemål prioriterade - nämligen att siktstråket mot vattnet från kök/vardagsrum förblir orörd natur helt i enlighet med planförslaget 2019-10-11.

För att bevara vårt siktstråk mot vattenbrynet ser vi gärna att vår fastighet blir delbar. Vår fastighetsyta överstiger 3500 kvm och det var gränsen för delbarhet enligt tidig information från kommunen. Vi har under många år betalat kommunalskatt i Oxelösunds kommun och varit delaktiga i kommunens föreningsliv, I samband med flytten till Oxelösund 1997-99 byggde vi till huvudbyggnaden. Den bygglovbeviljade komplementbyggnaden som nu är placerad i sydvästra delen av fastigheten revs och flyttades från annan del av tomten.

Dåvarande bygglovshandläggare och tillika byggnadsingenjör Ludmilla Koutny begärde Anticimex-inspektion med tanke på framtida utbyggnad och användning; hänvisande till den detaljplan som nu är gällande. Hon var på plats och diskuterade om vatten- och avlopp till komplementbyggnaden. Två gånger fick vi frågan av bygglovshandläggaren, då hon ansåg den delen av tomten mycket lämplig att utveckla. Det är ca 20 år sedan och då hade vi inget behov. Men vi har i alla år mentalt betraktat den västra delen av tomten som en möjlighet att bebygga. Vi är därför helt förfärade över hur olika bygglovshandläggare i Oxelösunds kommun resonerar.

Vårt förslag innebär ett sunt och klokt miljötänk med bevarande av viktiga naturvärden. 2008 tilldelades jag Oxelösunds kommuns miljöpris i egenskap av ordförande i Jogersö Vägsamfällighet för insatser för naturvård och framsynt miljöarbete på ön.

För oss som inte har sjötomt är det ovärderligt att behålla siktstråket med obebyggd natur i ett litet fält och med närkontakt av vågor som går mot stranden. Vi väddar om att få behålla det obebyggda siktstråket i väster ner mot Marsviken.

## Kommentar

Synpunkterna noteras. Större ändringar av ett planförslaget ska samrådats med fastighetsägare och andra berörda. Så skedde också genom att ett andra granskningstillfälle (Granskning 2) hölls under sommaren 2020. Kommunen har begränsade möjligheter att stämna av ändringar med enskilda fastighetsägare innan samråd eller granskning.

En granne till er hade kritiska synpunkter på n<sub>3</sub>-områdets utbredning i Granskning 1 och ni hade kritik mot utbredningen i Granskning 2. Kommunen har ansträngt sig för att i den, efter granskning 2, efterföljande dialogen med berörda fastighetsägare finna en godtagbar utformning avseende angränsande fastigheters möjligheter till byggnation i siktlinjen mot havet. Det är nu kommunens förhoppning att de berörda fastighetsägarna kan acceptera utformningen i antagandeverisionen av planförslaget, så som indikerats.

Utan området med prickmark skulle möjligheten till byggnation generellt endast varit begränsad av storleken på byggrätten. Då den generella regeln om att friliggande byggnation i Sverige ska uppföras ske minst 4,5 meter från fastighetsgräns inte längre finns.

Antalet möjliga nya fastigheter begränsas av den låga vägstandarden på befintliga vägar. Alla fastigheter som skulle kunna vara lämpliga kan därför inte erbjudas avstyckning. En fastighet, har det visat sig, är för liten för att kunna vara aktuell för avstyckning då större fastigheter behövs prioriteras.

Kommunen har undersökt förfrågan om en kompletterande tillfartsväg till fastigheten, men har i samråd med grannar funnit att det inte går att medge detta i detaljplanen.

## 22. Fastighetsägare i Södra delområdet (2019-12-03)

Vi äger fastigheten på Jogersö 1:XXÅ på Jogersö. Vi har tagit del av förslaget till ändrad detaljplan för området och redovisar nedan våra invändningar mot delar av detsamma. Dessa invändningar har även framförts muntligen vid ett telefonsamtal med planarkitekt Göran Deurell i november 2019.

Vi invänder mot avstyckningar i direkt eller nära anslutning till vår fastighet av följande skäl:

- Ny bebyggelse på fastighetsnr. 1:XXY, vilket skulle möjliggöras genom liggande förslag om ny detaljplan, skulle komma mycket nära vårt hus. Hur byggnaden/byggnaderna än förläggs kommer den/de bli i princip det enda vi ser från vårt hus istället för att ha friutsikt mot nuvarande naturområde och havet. Vidare ser vi potentiella problem med insyn på en tidigare i princip helt insynfri tomt från det hållet.

- Detta skulle i sin tur med all sannolikhet negativt påverka värdet av vår fastighet avsevärt.

- Vidare förändrar förslaget till detaljplan karaktären av denna del av södra Jogersö på ett menligt sätt. Från att ha varit ett mycket glesbebyggt område med mycket träd/skog har det bara precis nedanför vår fastighet de senaste 2-3 åren byggts fyra nya hus, varav ett ligger precis intill vår bastu och sjöbod. Om detaljplanen genomförs ges möjligheten till tre avstyckningar (två om 2 och en om 3, fastigheterna 1:XXX, 1:XXY och 1:XX1) i anslutning till vår fastighet. Detta innebär att vi efter många år på Jogersö, istället för att bo i ett naturområde av sommarstugekaraktär, kommer att bo i ett mer regelrätt villaområde där hela naturbilden förändras/försvinner. (Detta förutsätter naturligtvis att tomterna bebyggs, vilket ju dock är ett av de primära syftena med planen).

- Vi ställer vi oss frågande till utformningen av n<sub>3</sub> området. Vi kan inte se logiken i att det markerade området inte är n<sub>3</sub> i sin helhet då vegetationen är homogen i hela området.
- I förslaget till detaljplan anges även att planen bl.a. har som syfte att "bidra till ett bevarande av områdets kulturvärden och karaktär" (s.4.). Här menar vi att avstyckningarna går direkt emot syftet att bevara områdets karaktär.
- Avslutningsvis ifrågasätter vi att skälig hänsyn kan bedömas ha tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (se PBL 36§).

## Kommentar

Synpunkterna noteras. Plankartan justeras efter att kommunen besökt området på plats med en av er fastighetsägare. Bebyggelse genom en eventuell avstyckning föreslås fortfarande vara möjlig, men bebyggelsen hålls ner i terrängen genom justering av prickmarken västerut. Resterande bebyggbar yta begränsas till komplementbyggnader och således en höjdbegränsning till max 4 meter i nockhöjd.

Om inte n<sub>3</sub>-området fanns i detaljplanen skulle det inte finnas något hinder mot att grannar utnyttjar sin utökade bygg rätt i angränsning till er fastighet.

Jogersö:s kulturvärden har att göra med en anpassning av bebyggelsen till terrängen, havsutsikt för en del och en grön inramning. Detaljplanen innehåller flera bestämmelser för att specifikt verka för ett bevarande av detta.

Med justeringar av bygg rätt och n<sub>3</sub>-område som nu gjorts så är kommunens samlade bedömning, utan att göra detaljplanen mer detaljerad än vad som kan vara motiverat utifrån detaljplanens syfte (4 kap. 32§ PBL, att skälig hänsyn tagits till de befintliga förhållandena.

## 23. Fastighetsägare i södra delområdet (2020-08-03)

På sid 30 under rubriken "Särskild redogörelse av konsekvenser för några fastigheter" sista stycket finns formuleringar som berör bland annat min fastighet.

Av formuleringen ser det ut som att en avstyckning från min fastighet kan göras till förmån för intilliggande fastighet Jogersö 1:XXY. Ni bör ändra formuleringen så att det framgår att även det omvända är möjligt. Det vill säga att areal från 1:XXY kan överföras till 1:XXX genom en fastighetsreglering för att göra denna fastighet styckningsbar istället.

Ändring ska även göras i översiktstabellen.

I dagsläget är vi som äger Jogersö 1:XXX intresserade av att göra en avstyckning. Om areal överförs från vår fastighet minskar den möjligheten.

## Kommentar

Synpunkterna noteras. Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats för att visa att bägge fastigheterna har lika stora möjligheter att starta igång en fastighetsregleringsprocess hos Lantmäteriet. Att de två fastigheterna tillsammans kan bilda en 3:e fastighet framgår nu i "översiktstabellen", där bägge fastigheterna getts ett "1/2 X". Detta för att det totala antalet nya möjliga fastigheter fortfarande korrekt ska kunna utläsas.

## 24. Fastighetsägare i södra delområdet (2019-11-18)

Vad jag förstår så är vägkvaliteten det som begränsar antalet delningsbara tomter och därmed framtida tomtstorlekar. Lös problemet med vägen genom att lägga till en vägförbättringsavgift på 10.000 -20.000 kr eller ännu mer kopplad till bygglovet, ge pengarna oavkortat till de duktiga vägansvariga på Jogersö. Gör begränsningar för tung trafik med axeltryck till årstider eller tid på dygnet vid tjällossning i samråd med vägansvariga på Jogersö. Fördela antalet bygglov årsvis och områdesvis, kanske på tre år för att skona vägen.

Jag har tidigare skrivit och föreslagit tomtstorlekar som kommunen själva säljer ex. Inskogen och Stjärnholm. Har själv byggt på två tomter 2005 och 2014 i hörnen på tomtarna för att i framtiden kunna bygga ut för barn och barnbarn.

Jogersö 1:XXX drygt 2900 kvm, har färdig extra infart och extra kommunalt vatten och avlopp som i dagsläget är pausad. Jogersö 1:XXY som är på 3330 kvm är också förberedd med extra infart och grannar med tomtstorlekar på 1300-1400 kvm och någon med 1100 kvm.

I mina två byggprojekt har ingen nekat grannutlåtande och pratat om trångboende. Jag vill givetvis ha en tvåa i fyrkanten på mina två tomter för att slippa att försöka köpa några kvadratmeter av grannarna för att komma upp i 1700 kvm.

Låt folk i Jogersö bygga på normala tomtstorlekar, det bör ge några miljoner per år i skatteintäkter till kommunen inom närtid.

Lös problemen istället för att begränsa.

### **Kommentar**

Kommunens inriktning är att det fortsatt ska vara enskilt huvudmannaskap inom planområdet. En utveckling av planområdet behöver därför begränsas till en nivå som är rimlig för ett enskilt huvudmannaskap. Vägförbättringsavgifter är något som vägföreningen kan använda sig av och visst skulle kommunen kanske kunna bidra till att optimera vägens hållfasthet genom att sprida ut byggloven. För många fastigheter gör att kommunen som måste gå in och ta över skötseln. Kommunen bekostar detaljplanen för vilken planavgiften vid bygglov är beslutad och fast. Kommunen har sett över möjligheterna för dina fastigheter en gång till och medger nu styckning för den sydligare fastigheten.

## 25. Fastighetsägare i Södra delområdet (2019-12-03)

Jag yttrade mig redan under 2018 då ni visade det kommande planförslaget.

Jag motsäger mig helt att min tomt Jogersö 1:XXX delvis blir s.k. prickad tomt. Detta medför att jag i framtiden ej kan stycka och bygga nytt till mina barnbarn, vilket finns i min framtida plan. Ni har ju aviserat att Jogersö bör förtätas med ny bebyggelse där tomtstorlekarna är avgörande för möjlig styckning. Detta är vad jag planerar men ni förstör nu den möjligheten] med denna prickning. Jag motsäger mig fullt och bestrider denna blockering av styckning.

### **Kommentar**

Synpunkterna noteras. Detaljplanen föreslår din fastighet som lämplig för styckning. Kommunens intention var redan i granskningsversionen av planförslaget att medge avstyckning av din fastighet. Detta illustreras med en 2:a i en svart rektangel på din fastighet. Din fastighet får styckas av till ytterligare en fastighet med minsta fastighetsstorlek

som står på din fastighet i plankartan.  $n_3$  -bestämmelsens skrivning har till antagandet justerats och förtydligats så att inte exempelvis en infart ska förhindras. Inom  $n_3$ - område finns däremot ingen garanterad byggrätt.

## 26. Fastighetsägare i Södra delområdet (2019-11-24)

Jag motsätter mig att fastigheter ska betraktas olika när det gäller delbarhet baserat på närhet till kollektivtrafik. Avståndsskillnaden mellan västra och östra delarna är i sammanhanget inte så stor att det kan motivera olika delningsförutsättningar.

Vidare under samma punkt. Att inte kunna stycka tidigare styckade fastigheter verkar inte rimligt. Enbart storlek borde vara avgörande.

### Kommentar

Synpunkterna noteras. Det är endast den norra delen av det Östra delområdet som föreslås kunna ges mindre fastigheter. Denna del har väsentligt närmare till kollektivtrafik och service, där Ekbackevägen är en principell gräns mot resten av planområdet.

## 27. Fastighetsägare i Södra delområdet (2019-12-02)

1. Varför har storleken på huvudbyggnad ändrats från 170m<sup>2</sup> till 150m<sup>2</sup>? Min åsikt är att om kommunen vill befärma bostadsbyggande för barnfamiljer på Jogersö så är 170m<sup>2</sup> bättre än 150m<sup>2</sup>

2. Varför har regler för avstyckning ändrats? och påverkas min tomt?

Därtill är vägstandarden under all kritik. Jag tycker kommunen skall ta över skötseln. Vägföreningen representerar inte allas synpunkter.

### Kommentar

Synpunkterna noteras. Storleken har ändrats från 140 kvadratmeter i samrådet till 150 kvadratmeter i granskningen för samtliga fastigheter. Fastigheter över 3000 kvadratmeter bedömdes i samrådsversionen av planhandlingarna kunna få bygga 170 kvadratmeter huvudbyggnad, något som kommunen dock ändrat sig kring då det ger incitament att pressa sin granne att sälja mark för att kunna bygga större. 170 kvadratmeter bedöms innebära en lägre grad av anpassning till terrängen på platsen. Istället har byggrätten utvecklats så att den största sammanlagda byggarean är 15 % av fastighetens landarea, dock högst 260 m<sup>2</sup> - som på ett friare sätt får nyttjas inom fastigheten.

Reglerna för avstyckning har inte ändrats så mycket mellan samråd och granskning. Förutsättningarna för er fastighet har inte ändrats sedan samrådet. Minskningen från 4000 till 3900 kvadratmeter landarea kom sig av bedömningen att det efter samrådet fanns möjligheter att medge ytterligare styckningar för ett par fastigheter med areor precis på gränsen till 4000 kvadratmeter landarea.

Kommunens inställning är att allmänplats som idag ägs av vägsamfälligheten inom planområdet ska ha fortsatt enskilt huvudmannaskap. Av det följer att underhållet av gator och naturområden i planområdet ska skötas gemensamt av de boende på Jogersö. Kommunens bedömning är att enskilt huvudmannaskap på det hela taget fungerat väl och att vägföreningen fortsatt kan bedriva en god skötsel av området.

## 28. Fastighetsägare i Södra delområdet (2019-12-02)

Ni skriver att Oxelösund behöver attraktiva bostäder för att locka hit nya intäktbringande invånare

Att då minska på huvudbyggnadens storlek (på min tomt som är över 4000 kvm plus vattentäkt) från max 170 kvm (i förra planförslaget) till nu 150 kvm verkar konstigt?

Vad betyder "70kvm av bef "Torp" får räknas undan. Vad räknas som torp?

Varför tillåter ni inte att gigantiska tomter på över 4000 kvm får avstyckas? Vi har ju i Hästviken gjort en egen landhöjning genom att muddra och ta hand om egna muddermassor, som i tidigare inskickat svar.

Och mina grannar har redan styckat av sina tomter på båda sidor om min tomt. Mina synpunkter är sammanfattningsvis:

- Tillåt fler avstyckningar (exempelvis på min fastighet, som redan har en tomtavgränsningsmarkör vid Nötuddsvägen och heter nr XXX respektive XXZ.
- Gå tillbaka till tillåten byggyta på 170 kvm

## 29. Fastighetsägare i Södra delområdet (2019-12-01)

Oxelösund behöver attraktiva bostäder för att locka hit nya intäktbringande invånare

Att då minska på "huvudbyggnadens" storlek ( på vår tomt som är över 3000kvm) från max 170 kvm (i förra planförslaget) till nu 150 kvm känns fel.

Vad sedan "70kvm av bef "Torp" får räknas undan "betyder vet i alla fall inte vi hur det ska tolkas. Vad räknas som torp?

Att ni sedan i förslaget inte tillåter att dessa gigantiska tomter får avstyckas gör ju inte saken bättre. Om avstyckningsbegränsningen enbart är ett sätt att undvika att kommunen går in som huvudman är också fel tycker vi. Vi är rätt många här (särskilt fastboende) som undrar över varför vi har så dålig vägstandard fast vi betalar lika mycket skatt som övriga invånare. Det kanske vore på sin plats att fråga var och en av fastighetsägarna istället för att bara lyssna på vägföreningen.

Våra synpunkter på, en i övrigt bra plan, är sammanfattningsvis

- Gå tillbaka till tillåten byggyta på 170 kvm
- Tillåt fler avstyckningar( exempelvis på vår fastighet)
- Låt kommun gå in som huvudman för vägnätet så att vi får en acceptabel standard

## Kommentar till 28 och 29

Synpunkterna noteras. Byggrättens minskning besvaras i kommentar till yttrande 27.

Att anse som "torp" är en bostadshus uppfört innan år 1990. Antagligen mindre än 90 m<sup>2</sup> till storleken - en enklare sommarstuga byggt innan VA-utbyggnaden, men det får bedömas från fall till fall.

Förhindrande av styckning av en fastighet över 3900 kvadratmeter sker endast om det inte bedöms lämpligt av annat skäl. Utifrån beräknade klimatförändringar med stigande havsnivåer bedöms inte fastigheterna lämpa sig att styckas upp ytterligare. Prognosen är att år 2100 är medelvattenståndet +55 cm över dagens nivå i Oxelösund och samma händelse hade då inneburit att havsvattenståndet nått nivån +156 cm. Kommunen dokumenterade era fastigheter under högvattenståndet den 26:e februari, se bild nedan.

Även Sjöboviken i den östra områdesdelen är ett utsatt område med samma underliggande resonemang. Fastigheter är långsiktiga processer och de ska vara brukbara över tid. Se gärna kommentaren till yttrande 10 för en fördjupning.

Kommunen kommer inte gå in och ta över vägarna. Se kommentar till yttrande 27.



*Foto från Hästviken kl 08:30 morgonen den 26:e februari 2020. Havsvattenståndet är +91 cm vid mätstationen på ön Vinterklasen i inloppet till Oxelösunds Hamn och då det snöat under natten syns den högsta nivån (+101 cm vid Vinterklasen) som havet nådde tydligt.*

### 30. Fastighetsägare i Södra delområdet (2019-12-06)

Punkt 1: Tomten har många gamla tallar, varav några har den rödlistade tallticken. Dessa tallar är identifierade, liksom andra gamla presumtiva värdar för tallticken. Mark runt dessa är prickad, vilket vi tycker är en onödig framtida begränsning, som kvarstår i planen även efter att tallarna är borta, t ex efter ett stormfälla. Vi föreslår i stället att det införs fälltillståndskrav på tallar med diameter större än 40 cm (eller annat lämpligt mått) och prickområdena tas bort.

Punkt 2: Det är inlagt en parkeringsplats utanför vår grind. Eftersom det oss veterligen inte har uttryckts något behov av detta anser vi att den ska tas bort ur planen. Det finns redan andra nära platser, som utnyttjas i mycket ringa grad.

### Kommentar

Synpunkterna noteras.

#### **n<sub>3</sub>-områden**

De många gamla tallarna på er fastighet är samtliga presumtiva värdträd för tallticken. Vårderna finns i hela skogen, främst knuten till riktigt gamla tallar. Hela fastigheten bildar tillsammans med den allmänna platsmarken (NATUR,) i väster en biotop där tallticken, som i sig är rödlistad, är en indikator för ytterligare rödlistade arter. Hur gammal en tall är går enligt biolg Hans Rydberg inte att avgöra utifrån omfånget på stammarna då det helt beror på förutsättningarna att växa för de enskilda träden. Därför är ett generellt fälltillståndskrav inte en möjlig lösning.

Kommunen bedömer att när prickmark frångås så är det bästa att istället helt innefatta er fastighet i ett n<sub>3</sub>-område utan prickmark, utom allra närmast de befintliga husen där byggnation kan ske med minst påverkan på biotopen. Strandskyddet är inte upphävt inom n<sub>3</sub>-område. Marklov söks för fällning inom n<sub>3</sub>-område, för en varsam utbyggnad och eventuell styckning med nybyggnation i samråd med kommunen. n<sub>3</sub>-bestämmelse får inte förhindra tillfart till fastighet, nödvändiga ledningsdragningar och möjlighet att bygga fullstor byggrätt.

Skötselråd för tallbiotopen är följande: Tallmiljöer behöver för att utveckla en hög biologisk mångfald, ljus och solvärme, vilket gynnar många insekter och lavar. Detta är särskilt påtagligt för tallar som är döda, stående rakt upp som torrakor, eller ramlar på marken som lågor. Även nedrasade torrgrenar har mycket stor betydelse för sällsynta och hotade arter och bör få stå eller ligga kvar. Om ett antal tallar avverkas kan till och med den biologiska mångfalden öka. Det är då viktigt att avverka de yngre tallarna så att de äldre blir mer solbelysta.

### P-PLATS

Vägföreningen är markägare för marken för den föreslagna parkering. Parkeringen har nu skjutits lite längre åt väster så den inte ska upplevas påträngande. Parkering får inte ske på vändplaner varför det långsiktigt kan finnas ett behov av en parkering i denna del av planområdet - som dessutom erbjuder naturbad och fin utsikt. Genom gemensamt fattade beslut kan en parkering iordningställas på hela eller delar av ytan och då naturligtvis för nyttjande av föreningens medlemmar - fastighetsägare på Jogersö.

## 31. Fastighetsägare i Södra delområdet (2019-11-21)

- I planförslaget möjliggörs en pumpstation med placering strax utanför infarten till våra fastigheter. Vi anser att pumpstationen ligger för nära bostadshuset och önskar ett större avstånd mellan bostadshuset och pumpstationen. Enligt Boverkets allmänna råd bör avloppspumpstationer placeras med ett skyddsavstånd på 50 meter till plats där människor stadigvarande vistas och detta tolkas till husbyggnad på fastighet.

Avstånd till vår byggnad kan mätas till cirka 30 meter och 20 meter till fastighetsgräns. Vi önskar att boverkets allmänna råd följs och att pumpstationen flyttas. Förslagsvis till skogspartiet 100 meter längre bort på tillfartsvägen.

- Vid infarten till fastigheterna ligger en bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Vi känner inte till några befintliga allmänna ledningar inom området. Vad är syftet med den bestämmelsen? Vilka typer av allmänna ledningar är tänkta att gå där? Om det är på det viset att de ledningar som avses försörjer enbart våra fastigheter önskar vi någon annan typ av reglering än markreservat för allmänna underjordiska ledningar.

- Enligt planbeskrivningen beskrivs 20 687 kvadratmeter av landområdet på 1XXX som ö. Vad grundas denna beskrivning på? Det är inte en korrekt beskrivning. Hela fastigheten Jogersö 1:XXX har landförbindelse med resterande del av Jogersö.

- Enligt detaljplanens syfte ska delning av fastigheter med landareal större än 3900 m<sup>2</sup> medges. Trots detta tillåts inte fastigheten Jogersö 1:XXX att göra någon avstyckning. Varför frångås detaljplanens syfte för just denna fastighet? Vi önskar att detaljplanens syfte och övergripande principer följs för Jogersö 1:XXX och att en avstyckning av fastigheten medges.



## Kommentar

Synpunkterna noteras. Avloppspumpstationen är redan befintlig, någon ytterligare finns inte planerad. Den har bara getts sin egen användning i den nya detaljplanens plankarta. Kommunen har hittills inte kunnat finna någon anledning att flytta på pumpen.

Markreservatet för ledningar tjänar bara era fastigheter och hade inte funnits med om det inte var så att det var just flera fastigheter inblandade. När ledningar går över en fastighet för att nå en annan krävs ledningsrätt. Ledningsområdet utgår, men området söder om vägen på den östra fastigheten är också ett viktigt grönsamband varför endast komplementbyggnader medges i området. Fällning av träd över ett visst stamomfång kräver marklov, se Ändrad Lovplikt inom n<sub>2</sub>-område i plankartan. Bestämmelserna får dock inte vara till hinder för tillfart och nödvändiga ledningar.

Angivelsen att 20 687 kvadratmeter av fastigheten är en ö, är tänkt att tolkas i jämförelse med andra fastigheter på Jogersö där delar av fastigheten saknar bygg rätt, ofta i form av ö eller i ert fall udde och ska vara tillgängliga för allmänheten genom allemansrätten. Oförändrat mot vad nu gällande detaljplan idag anger. Strandskyddet är heller inte upphävt inom denna del och har avgränsats mot bygg rätten med en administrativ gräns. Eftersom marken är allemansrättslig ska den heller inte räknas med i kvartersmarkens area för bedömning av delbarheten av fastigheterna inom planområdet.

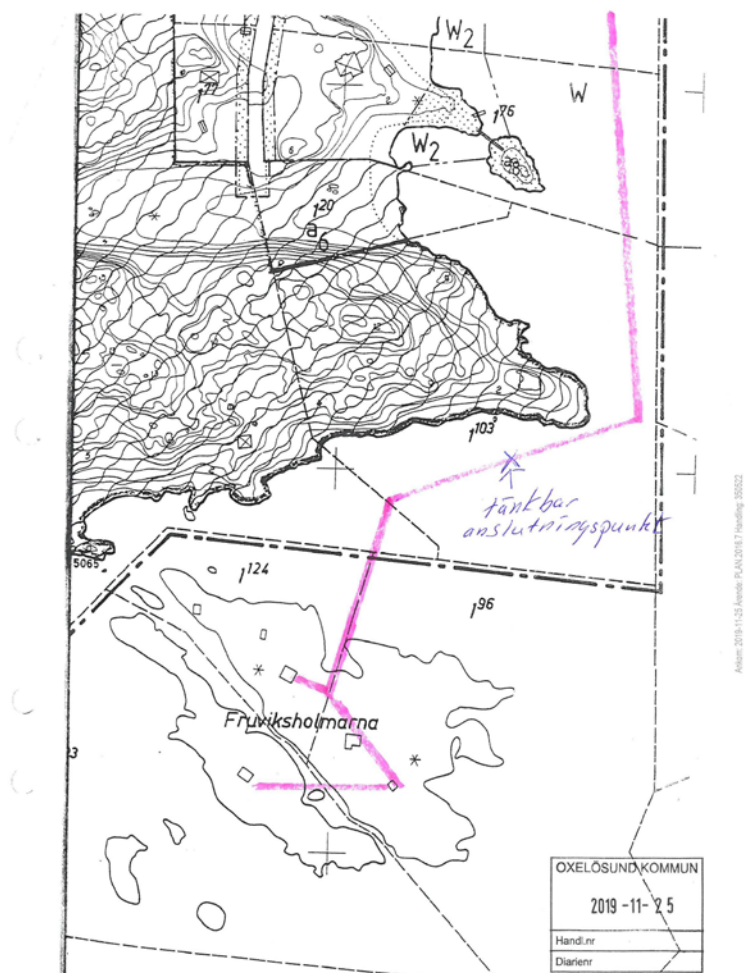
I detaljplanens syfte står det att delning av en del fastigheter större än 3900 kvadratmeter medges. Er större fastighet Jogersö 1:XXX är en av flera stora fastigheter i planområdet som av flera orsaker inte medges ytterligare styckning. Antalet fastighetsdelningar i hela planområdet är begränsat. Ytterligare styckning bedöms i ert fall mindre lämpligt utifrån påverkan på naturvärden och strandskyddets syften.

## Yttranden från utanför planområdet

### 32. Markägare på södra Jogersö (2020-07-02/2019-11-25)

"Jag äger fastigheten Jogersö 1:103 och har i brev den 23 juli 2018 gett mina synpunkter på att Ni inte tagit med min fastighet i planarbetet. Denna skrivelse gäller än idag och jag kan inte förstå att ni i arbetet med ny plan utesluter en enda privat fastighetsägare. Jag ber Er att tänka om.

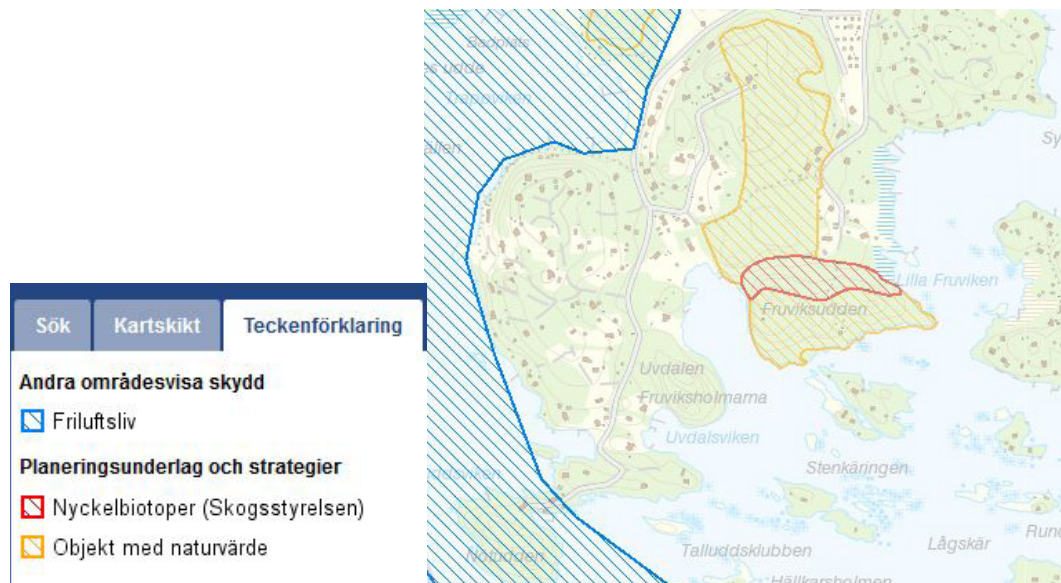
I kommentarerna till punkt 43 skriver Ni att det är svårt att ansluta kommunalt vatten och avlopp. Det är fel. För fyra år sedan anslöt vi 3 hushåll på Fruviksholmarna till kommunalt vatten och avlopp. De ledningar som vi anslöt på Jogersö vid Sjöboviksbryggan dimensionerade vi för att kunna enkelt ansluta även Jogersö 1:103 - se bifogad ritning. Jag ställer gärna upp på ett platsbesök för att ytterligare utveckla frågan."



Fastighetsägaren vidhåller sitt ogillande av kommunens ställningstagande (2020-05-20) i sitt yttrande till Granskning 2: "Jag är förvånad och besviken att endast en privat fastighetsägare behandlas på detta sätt. Som ett rättvisekrav borde samtliga behandlas lika. Jag motsätter mig kommunens handläggning av detta ärende och ber kommunen att åter på ett rättvist sätt behandla mina synpunkter och låta min fastighet ingå i den blivande detaljplanen."

## Kommentar

Synpunkterna noteras. Detaljplanen för Östra och Södra Jogersö berör utan undantag redan befintliga bostadsfastigheter och därtill ett par redan befintliga byggrätter säkrade i en tidigare detaljplan. Jogersö 1:103 är belägen inom naturmark utpekad som grönkil och därtill som närströvsområde i kommunens översiktsplan från 2018. Vid tiden för ditt köp av fastigheten Jogersö 1:103 omfattades den även av en avstyckningsplan från 1939, med samma status som en detaljplan, som endast medger Natur på fastigheten.



**Grönområdet mellan de två delområdena (Jogersö 1:122) omfattas av både nyckelbiotop och skogliga värden. Utsnitt ur Länsstyrelsens GIS-kartlager som du hittar här:**

När användningen för ett större naturområde ändras krävs helt andra- och mer omfattande utredningar än vid justering av redan befintlig detaljplanerad mark för bostäder, varför detta inte är lämpligt att hantera i samma detaljplaneprocess. Ett planområde får heller inte vara större än vad som behövs med hänsyn till detaljplanens syfte (4 kap. 32 § första stycket PBL).

Jogersö omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA), vars utsträckning beslutas av kommunfullmäktige. Även tillkommande fastigheter på Jogersö ska- och kommer att anslutas till kommunalt VA. Därför gäller att vatten- och avlopp skulle behöva anläggas via land, genom en nyckelbiotop, för att anslutas till anslutningspunkt för befintligt ledningsnät.

I Sverige är det en kommunal angelägenhet att besluta om vilken mark som är lämplig för exploatering, så kallat kommunalt planmonopol. Kommunen kommer inom ramen för denna detaljplan inte att detaljplanera för bostäder utanför nuvarande detaljplanegräns. Detta gäller privatägd mark såväl som för arrenden på kommunal mark.

Som fastighetsägare är du välkommen att skicka in en *begäran om planbesked* på kommunens hemsida och därigenom få din detaljplaneförfrågan prövad av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

## SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis har 38 granskningsyttranden inkommit under granskning 1 & 2. 28 yttranden i granskning 1 och 10 yttranden i granskning 2. Varav 35 yttranden har synpunkter på samrådsförslagen, varav 4 är från myndigheter, och har bemötts med kommentarer ovan.

### Sammanfattning av ändringar efter granskning 2, sommaren 2020:

- Mindre justering av  $n_3$ -områdets utbredning mellan Jogersö 1:211 och Jogersö 1:267 i dialog med fastighetsägarna. Även minskning av  $n_3$ -området på Jogersö 1:76.
- Ny prickmark ( $n_3$ -område) har tillkommit på Jogersö 1:70 i dialog med fastighetsägarna.
- Natursläppet på vägsamfällighetens fastighet Jogersö 1:20, mellan Jogersö 1:69 och Jogersö 1:70, har omvandlats till kvartersmark för bostäder utan bygggrätt, då den 6 meter breda markremsan varit svårskött som naturmark och inte längre fungerar som en ledningsgata.
- Ett par u-områden, för mark tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar, som fallit bort har lagts till på prickmark inom kvartersmark för bostäder. Ett område för bottenföräkrade ledningar i östra delområdet som redan finns i nu gällande detaljplan har också lagts in.

### Sammanfattning av ändringar efter granskning 1, hösten 2019:

- $n_2$ -områdena har bytt namn till  $n_1$ -områden då det inte fanns någon  $n_1$ -bestämmelse i granskningsversionen av plankartan. Bestämmelsen  $n_2$ , en variant på  $n_3$  har tillkommit.
- kryssmark-bestämmelsen har ändrats till bokstaven b för att göra det möjligt att skilja områden där det bara får byggas komplementbyggnader ( $b_1$ ) från områden där det endast får uppföras bastur och sjöbodar ( $b_2$ ).
- $n_3$ -området på fastigheten Jogersö 1:213 har justerats för att ge plats för ett garage. På fastigheten Jogersö 1:266 har  $n_1$ -området justerats för att minska bebyggelsens inverkan på grannfastigheter och underlätta ny byggnation.
- $n_1$ -områdena på fastigheten Jogersö 1:101 har ersatts med strandskydd.
- Upphävande av strandskydd har på Länsstyrelsens inrådan begränsats och förtydligats i plankartan. Inget upphävande för bryggområden, liksom för delar av flera fastigheter.
- Ett par befintliga bryggområden har justerats eller lagts till då de fallit bort ur kartan. En begränsning om max 1 brygga per fastighet har lagts till, med största bredd 1,5m.
- Området med infartsväg ner mot Hästviken har breddats något för att inrymma diket.
- Området för sjöbodar vid Sjöbodviken har utgått.
- Den föreslagna p-platsen vid det södra naturområdet har flyttats något västerut.
- Ytterligare en fastighet medges styckning.
- Nya högre belägna områden för tekniska anläggningar har tillkommit för att medge flyttar av dessa i klimatanpassningssyfte. Området för pumpstationen i höjd med Sjöboviken i östra delområdet har förstörats för att ge utrymme för en marknivåhöjning.
- Vid koloniområdet vid Sjöbodviken har planområdesgränsen justerats så att hela den gamla detaljplanen ska släckas ut. En liten triangelformad yta hade här missats och har ersatts med parkmark och skyddsmark med kommunalt huvudmannaskap.
- Definitionen av fritidshus/torp har förtydligats i planbeskrivningen.

- Andel hårdgjord yta har kompletterats med en maxarea på 500m<sup>2</sup>, då den angivna %-satsen innebar allt för stor area för stora fastigheter.

**Synpunkter som inte blivit tillgodosedda:**

- En del fastighetsägare som önskat dela sin fastighet har fortsatt nekats detta helt eller delvis. Vägföreningens har nekats huvudmannaskap på kommunens naturmark.
- Byggrätten har inte släpps fullt så fri som en del fastighetsägare velat. Huvudbyggnad är fortsatt begränsad till 150 kvadratmeter för alla fastigheter.
- En fastighetsägare som önskat få ett generellt "fälltillståndskrav" för träd på fastigheten har nekats detta efter avrådan från biolog.
- Geoteknisk utredningar har inte genomförts.

**MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Camilla Norrgård Sundberg  
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Göran Deurell  
Planarkitekt