



Samrådsredogörelse

som tillhör detaljplan för Oxelö 8:42, Oxelösunds kommun, Södermanlands län.



Bakgrund och syfte

Fastighetsägaren till fastigheten Oxelö 8:42 begärde planbesked 2022-10-17 för att det inom fastigheten skulle bli tillåtet att ha permanentboende. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked datum 2023-01-24.

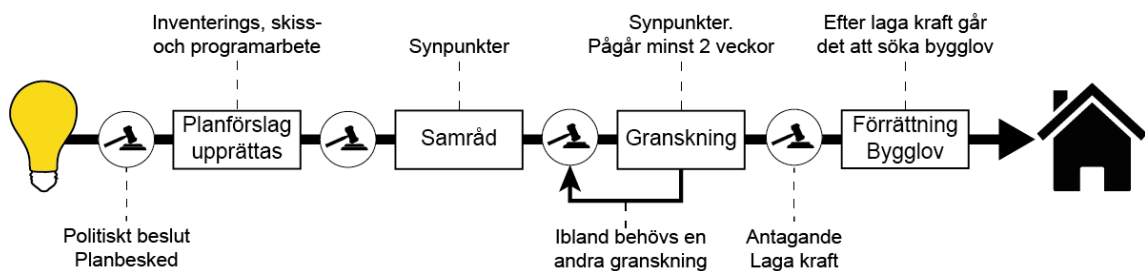
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för permanentboende inom fastigheten genom att ändra tillåten markanvändning från Friluftsliv till Bostäder. Detaljplanen ska också utreda förutsättningarna för att skapa flera fastigheter inom dagens enda.

Planförfarandet

Samråd genomfördes 25 september – 15 oktober 2023. Handlingarna har funnits uppsatta på kommunens bibliotek Koordinaten, kommunhusets entré samt på kommunens hemsida.

Underrättelse om samråd har sänts till berörda enligt sändlista.

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



Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har inkom 4 yttranden. Därefter har ytterligare 3 yttranden inkommit. Samtliga finns redovisade i samrådsredogörelsen. Det angivna datum som finns angivet i samband med yttrandet är det datum då det diarieförts i kommunen. Inkomna yttranden redovisas i kronologisk ordning.

I de fall synpunkter har framförts om planförslaget kommenterar Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen detta med ett ställningstagande inför fortsatt planprocess.

Region Sörmland – Hållbar regional utveckling (2023-10-06)

Region Sörmland ser inte att detaljplanen kommer att påverka kollektivtrafiken och dess nuvarande hållplatser och körvägar. Placeringen på förslaget är bra strategiskt utlagd i förhållande till kollektivtrafiken i närheten.

Kommentar: Yttrande noterat

Sörmlands museum (2023-10-11)

I den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen av Oxelösunds kommun från 2017 angavs följande riktlinjer och förhållningssätt för det område i vilket fastigheten ligger: "Äldre sommarstugor bevaras och underhålls med traditionella material och metoder. Villor bevaras och underhålls med hänsyn till ursprunglig utformning och tidstypiska detaljer såsom balkonger, fönster, fasad- och takmaterial" (Sörmlands museum 2017, s 83). Det befintliga huset, "Thorsborg", pekades inte ut explicit som en av områdets representativa byggnader. Likväl har det ändå många karaktärsdrag som är tidstypiska för fritidshus kring 1930- och 1940-talen. Som klubbstuga för kommunals medlemmar har det också ett samhälls- och lokalhistoriskt värde. För att tillvarata dessa värden bör detaljplanen därför utgå från att bevara och tillåta varsam om- och tillbyggnad av den befintliga byggnaden, i stället för rivning och nybyggnad.

Absolut viktigast att ta hänsyn till är emellertid att bevara den naturliga topografin. Den kuperade marken med i synnerhet berg i dagen är ett utmärkande karaktärsdrag som dessutom villkorat kustbebyggelsens placering och utformning till långt in på 1900-talet. Bestämmelsen n2 som anger att maximalt 50% av fastighetsarean får hårdgöras bör därför ändras till en betydligt lägre procentsats. Om halva fastighetsarean, ca 500 kvm, är tillåten att hårdgöras kommer det också att medföra att en lika stor yta jämnas ut genom just sprängning, schaktning eller fyllning. Därför är det motsägelsefullt att man genom planbestämmelsen b2 å ena sidan säger sig vilja värna platsens naturliga topografi och terräng, men i bestämmelsen n2 tillåter hårdgöring av halva fastigheten. I ljuset av detta är det också märkligt att just parkeringsplatsen är förbjuden att hårdgöras (genom bestämmelsen b1). Så otydligt som bestämmelsen b2 är formulerad ("så långt som möjligt undvikas..." och "inte tillåtet annat än i nära anslutning...") bör det dessutom kunna bli relativt lätt att på olika sätt kringgå utförandekravet.

Med hänvisning till resonemanget ovan rekommenderar vi att kraven på varsamhet om den befintliga och karaktärsskapande topografin skärps avsevärt. Om detta inte görs föreligger en överhängande risk att platsens karaktärsdrag, som utgör en viktig del av kustbebyggelsens kulturhistoriska värden, försvinner.

Kommentar: Oxelösunds kommun instämmer i att platsens karaktärsdrag med de synliga berghällarna och anpassningen till topografin är ett viktigt inslag i planområdet. Bestämmelsen b2 har förtydligats och kortats ner för att bättre reflektera detta. Bestämmelsen n2, begränsning av markens hårdgörande har justerats ned till max 30 procent.

Sörmlandskustens Räddningstjänst (2023-10-13)

Räddningstjänsten har detaljplanens handlingar och har inget att erinra angående dess innehåll.

Kommentar: Yttrande noterat.

Lantmäteriet (2023-10-13)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-09-06 (plankarta och planbeskrivning)) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD?

Av planförslaget att tolka tycks strandskyddet avses upphävas för stora delar av planområdet, framför allt inom kvartersmark. Om syftet är att upphäva strandskyddet även inom kvartersmark (B) utlagd som s.k. prickmark kan det funderas över om inte plankartan bör kompletteras med en bestämmelse om upphävande av strandskydd (a1) även inom detta område eller bestämmelsen redovisas som en s.k. sekundär egenskapsbestämmelse?

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 6 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet.

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

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR I STÄLLET

Genomförandetiden bör anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden i antal månader gör detaljplanen något otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det

dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Efter genomgång av planbeskrivningen vill Lantmäteriet framföra följande förtydligande. Tillkommande fastigheters gemensamma behov av och tillgång till t.ex. väg samt vatten- och avloppsledningar (inom kvartersmark) torde kunna säkerställas genom t.ex. bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning. Ett servitut är en rätt för en fastighet att använda en anläggning på en annan fastighet och innebär normalt sett ingen skyldighet (reglerad sådan) till att bidra till t.ex. kostnader för underhåll och drift av anläggningen. En gemensamhetsanläggning är en benämning på en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som består av nyttigheter som är nödvändiga för att fastigheterna ska fungera på lång sikt, t.ex. vägar. En gemensamhetsanläggning medför både rättigheter och skyldigheter. Den medför både en rätt för fastigheterna att använda anläggningen och en skyldighet för deltagande fastigheter att bidra till kostnader för underhåll och drift av denna. Är det flera fastigheter som avses nyttja en och samma anläggning är det många gånger att rekommendera att en gemensamhetsanläggning bildas för att på så sätt bl.a. klargöra fördelning av kostnader för underhåll och drift av anläggningen. Det kan här till nämnas att en gemensamhetsanläggning kan förvaltas genom delägarförvaltning (av fastighetsägarna gemensamt) eller en samfällighetsförening.

Det noteras även att planförslaget innefattar både allmän platsmark och kvartersmark, varpå kvartersmarken (B) som lagts ut i planförslaget angränsar gata utlagd som allmän plats (med kommunalt huvudmannaskap). Det noteras därtill att planområdet angränsar väg (söder om fastigheten) som i detaljplan akt 0481-P90/4 är utlagd som allmän plats gata (med kommunalt huvudmannaskap). Befintlig och nuvarande tillfartsväg till fastigheten (söder om fastigheten) tycks dock delvis vara lokaliserad över mark utlagd som allmän plats park, se bild 1. Om befintlig väg (söder om fastigheten) inte är tänkt att flyttas, utan tänkt att användas av befintlig och tillkommande fastigheter, kan det funderas över om inte planområdet bör utökas något i omfattning och del av parkområdet inkluderas i planförslaget i syfte att bekräfta befintlig (och kommande) användning av markområdet. Om vägen är tänkt att flyttas eller ny väg anläggs norr om fastigheten (och ersätta befintlig tillfartsväg söder om fastigheten) skulle det med fördel kunna förtydligas något i planbeskrivningen.

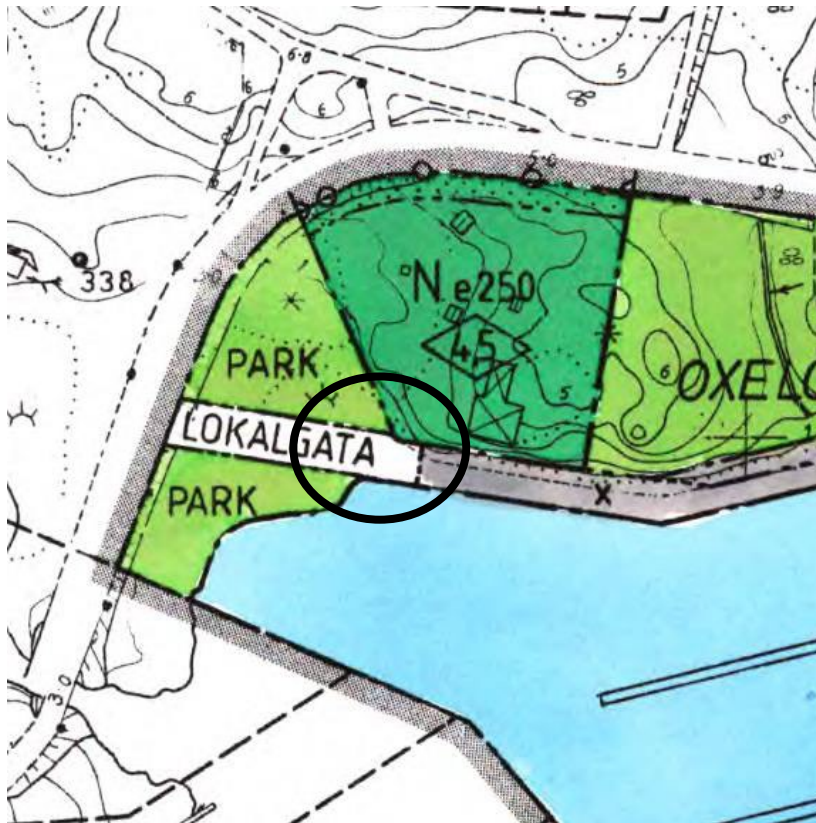


Bild 1, urklipp från plankartan i detaljplan akt 0481-P90/4.

Delar av planen som skulle kunna förbättras
(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

GRUNDKARTAN

I planbeskrivningen refereras det bl.a. till vägen "Jogersövägen". Detta skulle med fördel även kunna redovisas i och framgå av grundkartan.

UPPLYSNING

Lantmäteriet vill upplysa om att man inte närmare har utrett gränsers noggrannhet och eventuella avtalsservitut eller övriga rättigheter inom området. Om inte det är gjort rekommenderar Lantmäteriet att frågorna ses över.

Kommentar: Upphävandet av strandskyddet är inte tänkt att ske på den prickmark som kantar kvartermarken. För att underlätta genomförandet av planen har bestämmelsen om upphävande av strandskydd dock förts in på den gemensamma tillfartsvägen. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Redovisningen gällande vad som händer med befintliga planer har förtydligats.

Redovisning av genomförandetiden i år på plankartan är inte möjligt i kommunens verksamhetssystem för framtagande av plankartor. Systemet sätter begränsningen utifrån de krav som Lantmäteriet har på leverans till NGP. I planbeskrivningen redovisas dock både månader och år. En manuell redigering utanför systemet är förvisso möjlig men är inte önskvärd. **(Sedan dokumentets fastställande har detta uppdateras och genomförandetiden redovisas nu i år)**

Genomförandebeskrivningen har reviderats utifrån synpunkterna om servitut och samfällighet. Bestämmelse om yta för gemensamhetsanläggning har förts in i plankartan och ett resonemang om delägarförvaltning förts in i planbeskrivningen.

Efter samrådet har planområdets utökats marginellt för att infart inte ska ske planstridigt. En bit mark planlagd som park planläggs i stället som gata.

Grundkartan har kompletterats med vägnamn.

Länsstyrelsen (2023-10-16)

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer - vatten

Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten så att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i Marsviken försämras. Kommunen ska redovisa hur de ska säkerställa att stranden och vattenområdet skyddas från eventuella läckage av ämnen och/eller grumling i samband med genomförandet av planen.

När användningen för området ändras från friluftsliv (N) till bostadsändamål (B) kommer markens förutsättningar förändras. Länsstyrelsen anser att en dagvattenutredning ska tas fram för att klargöra vattnets flöde, markinfiltration och föroreningsbelastningen samt val av lämpliga dagvattenåtgärder som eventuellt behöver vidtas. I dagvattenutredningen identifierade behov av skyddsåtgärder säkerställs lämpligen genom planbestämmelser på plankartan.

Strandskydd

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken för bostäder. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken (MB) och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Upphävande av strandskyddet får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Kommunens motivering för att upphäva strandskyddet är inte tillräckligt för att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § 1 MB ska kunna användas. Kommunen har inte visat att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser väger tyngre än strandskyddsintresset. För att kunna upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap. 18 c § 1 MB måste det handla om ett lagligt ianspråktagande. I planhandlingarna behöver det framgå vad byggnaderna tidigare har använts till och vad de används till idag samt att de är lagligen uppförda.

Då området är planlagt för friluftsliv i den nu gällande detaljplanen behöver kommunen även redogöra för den allemansrättsliga tillgängligheten till området över tid.

Kommunen har inte angivit några särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom allmän plats GATA.

Slutligen bedömer Länsstyrelsen att strandskyddet inte kan upphävas inom hela kvartersmarken såsom detaljplanen anger med avseende på att en stor del av fastigheten utgörs av skog.

Hälsa och säkerhet

Vatten- och avlopp

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk enligt 2 kap. 5 § PBL lokaliseras till mark som är mest lämpad med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp. Kommunen behöver redovisa att området är anslutet till vatten- och avlopps nätet och hur det är tänkt att fungera.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor, ras, skred, erosion

Länsstyrelsen efterfrågar det underlag som ligger till grund för kommunens bedömning om att de geotekniska förhållandena inom området är berg i dagen och att skred- och erosionsrisken därför är låg. Innan detaljplanen antas behöver kommunen klarlägga att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Stabilitetsförhållandena ska vara klarlagda innan detaljplanen antas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

I översiktsplanen för Oxelösund 2030 är planområdet utpekade som område för gröna skogs- och naturområden med möjlighet till friluftsliv, rekreation och rörelse. I detta ingår gles bebyggelse och gårdsverksamheter.

Kommunen bedömer att syftet med detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och underbygger sin argumentation med att planområdet ligger i utkanten av skogs- och naturområdet samt att gles bebyggelse tillåts.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen saknar stöd i översiktsplanen då syftet är att möjliggöra för tre friliggande enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att handlägga detaljplanen med ett utökad planförfarande i enlighet med 5 kap. 7 § PBL.

Naturmiljö

I planbeskrivningen anger kommunen att det finns ett betydande inslag av träd och grönska med t.ex. gamla tallar med talticka, ekar och björk inom planområdet. Detta tyder på att det kan finnas förutsättningar för höga naturvärden på platsen.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver göra en naturvärdes-inventering, med ekosystemtjänstanalys och påvisande av eventuella spridningskorridorer för grön infrastruktur. Inventeringen bör ha som delsyfte att kartlägga berörda strandområdets betydelse för växt- och djurlivet samt friluftslivet.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med ett ställningstagande om hur naturvärden ska bevaras och utvecklas.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att planbestämmelsen n1 – Parkering ska utformas. Parkering ska utformas med dränerande underlag, får ej asfalteras, är felstavad på plankartan. Det borde stå n1 – Parkering ska utformas med dränerande underlag, får ej asfalteras.

Kommentar: Kommunen bedömer att det utifrån planområdets omfattning och karaktär krävs små insatser för att inte påverka MKN i recipient, till exempel ett gemensamt dike. Förändringen som det är fråga om, från dagens två tomter på en fastighet, till tre tomter på egna fastigheter är så pass liten att en dagvattenutredning tillför begränsad nytta. Bestämmelsen som begränsar mängden hårdgjord yta har sedan samrådet skärpts, från max 50 procent till max 30 procent. Med tanke på exploateringens förhållande till fastighetsstorlekarna, cirka 20 procent av fastigheten får bebyggas, finns det gott om utrymme kvar för att säkerställa en god dagvattenhantering.

De byggnader som finns inom planområdet är lagligen uppförda vilket också redovisas i kapitel 4, sida 9. En genomgång av kommunens bygglovarkiv ger förvisso ingen heltäckande bild men genom att komplettera med äldre flygbilder ges bilden att samtliga byggnader antingen har bygglov eller är äldre än 1960-talet, det vill säga uppförda långt före strandskyddslagstiftningen. Byggnaderna finns också med i den äldre detaljplanens grundkarta. Planbeskrivningen har kompletterats ytterligare, särskilt under avsnittet om strandskydd på sida 12 till 13.

Området är idag inte tillgängligt för allmänheten och har inte varit det sedan den nu gällande detaljplanen togs fram. Fastigheten Oxel 8:42s markanvändning är kvartsmark för friluftsområde, i det ingår till exempel campingplatser. Syftet med den äldre detaljplanen var att kunna fastighetsbilda och i dess nuvarande utformning saknas strandskydd. Planförslaget innebär på så sätt en utökning av strandskyddet inom området, även om det upphävs i stora delar. I granskningsförslaget avser kommunen även upphäva strandskyddet för den del av Jogersövägen som ingår i detaljplanen, skälen redovisas i planbeskrivningen.

Redovisning av hur området ska anslutas till vatten- och avloppsnätet görs på sida 13 och 20 i planbeskrivningen.

Gällande kommunens bedömning av de geotekniska förhållandena har dessa gjorts på plats i planområdet. Dokumentation har skett av de berg i dagen som förekommer i stora delar av planområdet. I sydväst där planområdet är relativt plant är det sannolikt inte berg. I tidigare bygglov har det uppgetts att grundläggning där skett på morän, samtidigt är lutningen är obefintlig vilket minskar skredrisken. Närmast stranden är det berg i dagen vilket innebär att risken för erosion är obefintlig.

Planbeskrivningen har förtydligats i att det är öster om planområdet, det vill säga inte inom planområdet, där de stora naturvärdena finns i form av tallicka och så vidare.

Kommunen ändrar förfarande till utökat eftersom det är otydligt vad som avses med gles bebyggelse i översiktsplanen. Eftersom det sker mellan samråd och granskning har det dock begränsad betydelse. Kommunen har som praxis att alltid ta fram en samrådsredogörelse.

Planbestämmelsen n1 har reviderats.

Privatpersoner (2023-10-16)

Det kan anses rimligt att planen anpassas efter det att ursprunglig användning av fastigheten inte längre föreligger. Som vi förstår så föreslås tomtindelning bli så att befintliga två huvudbyggnader kan finnas kvar och att en ny tillkommer på en tomt ovanför. Vi tar för givet att den föreslagna byggrätten om 135 kvm plus 40 kvm komplement inte kan tillkomma utöver befintlig byggnad.

Kommentar: Det stämmer att tanken är att utifrån nuvarande byggnadsplacering kunna skapa två tomter och därutöver en mer nordlig tomt. Befintliga byggnader ska räknas in i den föreslagna byggrätten och den totala byggrätten, inklusive nuvarande byggnader, är alltså 135 + 40 kvadratmeter.

Polismyndigheten (2023-10-18)

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för permanentboende inom fastigheten genom att ändra tillåten markanvändning från friluftsliv till bostäder. Detalj-planen ska också utreda förutsättningarna för att skapa flera fastigheter inom dagens enda.

Med utgångspunkt från de trygghetsskapande och brottsförebyggande perspektiven har Polismyndigheten ingen erinran.

Polismyndigheten grundar detta på syftet med och omfattningen av detaljplanen, platsens geografiska läge, de villkor som reglerar gestaltning av byggnader inom tomten och villkoren för utfarter mot Jegersövägen.

Kommentar: Yttrande noterat.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har 4 samrådsyttranden inkommit under samrådstiden och 3 efter. Yttranden från Sörmlands museum, Lantmäteriet och Länsstyrelsen har synpunkter på planförslaget och har bemötts med kommentarer ovan.

Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Den gemensamma infarten planläggs med syfte att skötas som gemensamhetsanläggning, g1.
- Bestämmelse om byggnaders placering och anpassning till topografin har förtydligats.
- Maximala andelen hårdgjord mark inom planområdet har minskat från 50 procent till 30.
- Redaktionella ändringar och förtydliganden i planbeskrivningen avseende bland annat strandskydd och tidigare bygglov.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

- Kommunen delar inte Länsstyrelsens bedömning om att en dagvattenutredning behöver tas fram.
- Kommunen delar inte heller Länsstyrelsens bedömning om var strandskydd kan upphävas inom kvartersmarken.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Christoffer Karlström
Planarkitekt