Granskningsutlåtande  
som tillhör detaljplan för Cirkusplatsen, del av Oxelö 8:20, Oxelösunds kommun, Södermanlands län.

# 

# En bild som visar gräs, himmel, utomhus, fält Automatiskt genererad beskrivning

# *Planområdet sett ifrån väster.*

# Bakgrund

# En exploatör inkom 2019-12-18 med begäran om planbesked för det aktuella plan-området. Planansökan avsåg möjlighet att uppföra seniorboende i tre byggnadskroppar kring en inglasad innergård. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnade positivt planbesked 2020-02-24. Exploatören valde sedan under våren 2020 att inte fullfölja planerna på en ny detaljplan genom upprättande av planavtal. Planavtal skrevs i stället med exploatören Toltorp Bygg Ab 2021-03-10 som kommunen givit en markanvisning. Exploatören har samma vision för marken och fortsätter på planbeskedet. Toltorp Bygg Ab genom konsultbolaget Ramboll har, med start i mars 2021, tagit fram planhandlingar.

# Syfte och huvuddrag

# Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, centrumfunktioner och idrottsanläggning på platsen och därmed skapa möjlighet för en flexibilitet avseende användningar. Syftet är även att säkerställa ett tillräckligt brett vägområde för den kommunala gatan Vallsundsvägen. Detta för att möjliggöra anläggande av säker gång- och cykelbana längs med gatan.

# Planförslaget innebär i huvuddrag:

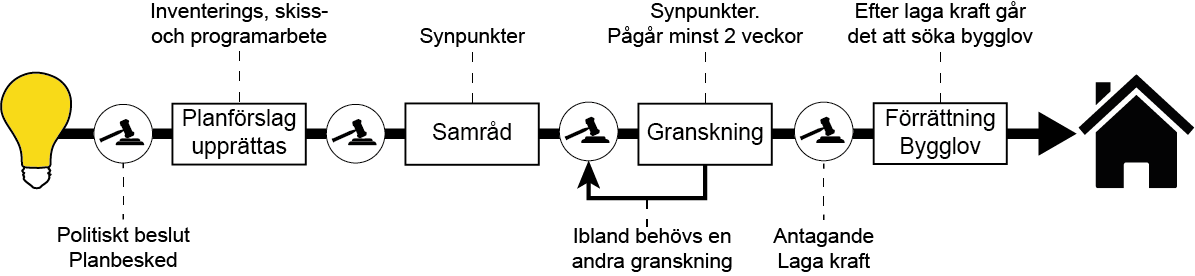
# Planområdet begränsas i öster av Björntorpsvägen, i norr av Vallsundsvägens norra kant och i söder och väster av befintligt skogsområde. Planförslaget möjliggör en ny målpunkt i området i form av bostäder, centrum och idrott samt kommunal gata. Bebyggelsen begränsas till en maximal byggnadsarea på 2600 m2 vilket utifrån områdets förutsättningar bedöms vara lämpligt. Planförslaget innebär möjlighet att tillskapa gemensamhetsytor både inomhus och utomhus med möjlighet till vila och aktiviteter. I anslutning till bebyggelsen planeras parkeringsplatser, väderskyddade cykelställ och ytor för avfallshantering. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska bidra positivt till upplevelsen av gaturummen längs Vallsundsvägen och Björntorpsvägen.

Planförfarandet

Granskning genomfördes 14–28 september 2022. Handlingarna har funnits uppsatta på kommunens bibliotek Koordinaten, kommunhusets entré samt på kommunens hemsida.

Underrättelse om granskning har sänts till berörda enligt uppdaterad sändlista och den   
14 september 2022 kungjorts på kommunens digitala anslagstavla.

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



**Inkomna synpunkter**

Under granskningstiden har 5 synpunkter inkommit. Det angivna datum som finns angivet i samband med synpunkten är det datum då det diarieförts i kommunen. I de fall synpunkter har framförts om planförslaget kommenterar Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen detta med ett ställningstagande inför fortsatt planprocess.

**Yttranden utan erinran**  
Privatperson (2022-09-21)

”Kul om det blir av!”

***Kommentar*:**

Kommunen noterar din positiva syn på planförslaget. Tack för ditt yttrande!

**Yttranden med erinran**

**- Från privatpersoner**

Privatperson (2022-09-28)

Vid Ramdalens IP körs ohejdat bilar om nätterna, man har motorerna och musik på väldigt hög volym. Ni säger att byggandet på Cirkusplatsen är lämpligt för äldre - i så fall ska ni förbjuda detta körande om nätterna, annars stackars de boende.

Min önskan är en rondell på Björntorpsvägen vid Vallsundsvägens utfart. Där är i dag mycket trafik till och från; skolan, förskolan, bad, idrottsplatsen och återvinningen.

Jag upplever att trafiken ökat markant under de senaste 2 åren, både bilar och tunga fordon. Det är många gående på Björntorpsvägen som går till och från Björntorps äldreboende som dagligen passerar platsen. Tyvärr saknas trottoar/gång- cykelväg.

Hoppas att Ni tänker till om mina nya synpunkter. Har bott på Vallsundsvägen XX sedan 1970-talet.

***Kommentar*:** Tack för upplysningarna!

Högljudda personer är ingen detaljplanefråga utan en fråga för polisen och kommunens trygghetsskapande arbete. Ökad vuxennärvaro oavsett om de är i form av boende eller förbipasserande är i det perspektivet bara positivt för den upplevda tryggheten i området.

Kommunen har i radarmätningar kunnat konstatera att trafiken ökat med ca 10 % mellan   
år 2017 och 2022, allra mest på helgdagarna. Kommunen ser trots detta inte att det i korsningen Vallsundsvägen/Björntorpsvägen finns ett behov av en cirkulationsplats (med rondell) däremot ett behov av hastighetsdämpande åtgärder.

Möjligheterna att som oskyddad trafikant färdas längs Björntorpsvägen behöver förbättras. Detaljplaneförslaget är utformat med syfte att stödja en sådan utveckling av gaturummen.

Privatperson (2022-09-28)

När vi funderade på att flytta till Oxelösund fick vi från innevånare i staden höra att   
"i Oxelösund bygger man på höjder och låter låglänta områden fortsatt vara öppna".   
Just detta och närheten till havet fick oss "tända" på Oxelösund som vi valde till vår nya bostadsort! Grönytor är också nödvändiga i en trivsam stad. Å så bebyggs grönytorna ner mot Ramdalshamnen som tar bort mycket av kontakten med vattnet för att förtäta boendet i staden. Här byggs både bostadsrätter och hyresrätter.

Har även fått höra att Oxelösundsbostäder har överskott av hyresrätter!   
Å så kom idén om att bebygga "cirkusplatsen" med ett typ "seniorboende" på fyra våningars höjd? Vi får veta att marken innehåller mycket gifter och behöver därför   
saneras till en hög kostnad. Mitt förslag var att istället bygga detta seniorboende på marken öster om Ramdalshöjden (5–119) men det skulle inte gå på grund av att marken där också var kontaminerad av gifter som också skulle behöva saneras en hög kostnad.

Men till skillnad mot "cirkusplatsen" har nästan alla boende här utsikt mot horisonten åt mänga håll. Handen på hjärtat! Skulle du/ni inte hellre vilja ha den utsikten på ålderns höst i stället för täta buskage av lövverk, sly och "sista anhalten" (Björntorp).

***Kommentar*:**

Synpunkterna noteras.

En detaljplan styr inte över vilken upplåtelseform (bostadsrätt, hyresrätt etcetera) det slutligen blir när detaljplanen genomförs. I detta fall är det bostadsrätter som diskuterats på platsen. Det är en privat byggherre som vill bidra till att öka mängden bostäder lämpliga för äldre i Oxelösunds kommun och som tagit initiativ till och bekostar detaljplanen.

Samhällsplanering är hela tiden en avvägning mellan olika intressen. Kommunen har bedömt att grönytan Cirkusplatsen inte används så mycket och att behovet av ett tillskott av bostäder, inte minst för äldre, väger tyngre än intresset att bevara just denna grönyta.  
Kommunen har bedömt att en relativt låg byggnad (3 våningar i nock) lämpar sig väl på Cirkusplatsen och att byggnadsvolymen bibehåller upplevelsen av en grön dalgång.

Det finns en betydande mängd ensamboende äldre (65+) i villa och radhus i Oxelösunds tätort; 169 personer bara i postkodsområde 613 36 (Vallsund, Östra delarna av Sunda + längs Stenviksvägen). En av fördelarna med att bygga bostäder för äldre på Cirkusplatsen är att de i större utsträckning erbjuds möjligheten att bo kvar i samma område trots flytt.

Havsutsikt är också attraktivt, men antalet platser där nybyggnation med havsutsikt bedöms möjlig är också begränsat. Den obebyggda östra delen av Ramdalshöjden har viss potential att erbjuda havsutsikt men inte alls i samma utsträckning som de flerbostads-hus som står där idag. Den östra delen är både belägen på ett större avstånd ifrån- och på en lägre höjd över havet och kräver därför fler våningar för att kunna erbjuda havsutsikt.

Byggrätten, med en nockhöjd på 12 meter, motsvarar 3 våningar vilket är för lågt för att   
det skulle kunna bli havsutsikt i lägenheterna om huset byggdes på Ramdalshöjden. Ingenting med detaljplanen för Cirkusplatsen förhindrar dock en framtida byggnation på den östra delen av Ramdalshöjden – det så kallade Barken-området.

Detaljplanen för Cirkusplatsen möjliggör för stora gemensamma ytor både inne och ute som kommunen hoppas ska fyllas med mycket fint att titta på och njuta av och som skapar trivsel för såväl Cirkusplatsens boende som förbipasserande.

**Yttranden med erinran**

**- Från myndigheter**

Lantmäteriet (2022-09-26)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-08-10 och 2022-08-12) har följande noterats:

Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslaget men vill upplysa om punkterna nedan.

***GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN ADJUNKTEN GA:1***

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Adjunkten ga:1 kan, som en följd av planförslaget, möjligen behöva omprövas och en omfördelning/minskning av det upplåtna området (till gemensamhetsanläggningen) behöva ske. Enligt 40 a § Anläggningslagen (AL) ska ägaren till den mark som blir av med belastningen av en gemensamhets-anläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om detta och de regler (40 a § AL) som inte är dispositiva och numera gäller när en gemen-samhetsanläggning minskas i omfattning. Planbeskrivningen bör även kompletteras med information om vem som avses initiera och bekosta en sådan anläggningsåtgärd.

***ÖVRIGA FRÅGOR***

Avser egenskapsbestämmelsen e2 omfatta all kvartersmark? Om egenskaps-bestämmelsen avses omfatta all kvartersmark inom planområdet torde vanligtvis ingen specifik beteckning på plankartan (undantaget att bestämmelsen tas upp bland planbestämmelserna) behöva redovisas.

***Kommentar*:** Tack för era upplysningar!

Kommunen väljer att minska planområdet så att detaljplanen inte längre överlappar med gemensamhetsanläggningen Adjunkten GA:1.

Egenskapsbestämmelsen e2 är tyvärr felaktigt återgiven i plankartans granskningsversion - e2 gäller naturligtvis även inom område där det endast får byggas komplementbyggnader. Tiden när det räckte att bara återge planbestämmelser i listan för att de ska gälla inom hela planområdet är nu förbi. För att detaljplanens information ska bli sökbar och vara möjlig att visa i planmosaik krävs det att planbestämmelser knyts till samtliga ytor som de ska gälla inom. Till antagandet kompletteras plankartan med egenskapsbestämmelsen e2 även inom områdena med korsmark.

Länsstyrelsen (2022-10-07)

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

* riksintresse enligt 3 och 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
* miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
* strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med   
   gällande bestämmelser,
* mellankommunala intressen inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
* bebyggelse eller byggnadsverk blir olämpliga med hänsyn till   
   människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor,   
   översvämning eller erosion.

**Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2022-02-28, framfört synpunkter avseende miljökvalitetsnormer, hälsa eller säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion. Synpunkterna har i stort sett beaktats i granskningsförslaget.

Det finns dock kvarstående frågor avseende hälsa eller säkerhet. Denna fråga måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden.

**Hälsa och säkerhet**

*Markföroreningar*

Länsstyrelsen har granskat den miljötekniska markundersökningen (Ramboll 2022-01-11) och riskbedömningen (AFRY 2022-07-25). Den miljötekniska markundersökningen visar att fyllnadsmassorna och grundvattnet inom planområdet är förorenade.

Den miljötekniska markundersökningen visar att mäktigheten på fyllnadsmassorna är relativt stor och att de generella riktvärdena därmed lämpligen borde justeras med avseende på risken för exponering. Ansvarig konsult rekommenderar därför att platsspecifika riktvärden används i stället för Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Rekommendationen har lämnats utan vidare motivering eller mot bakgrund av åtgärdsutredning och/eller riskvärdering. Detta innebär att hänsyn inte har tagits till möjliga åtgärdsalternativ för att dra slutsatser om vilket alternativ som är mest lämpligt att vidta.

Kommunen har enligt rekommendationerna i riskbedömningen valt åtgärdsalternativ fyra; Bostadsbyggande med tät bottenplatta samt utbyte/påförande av ytliga massor. I det valda åtgärdsalternativet kvarstår risken för inandning av ånga med avseende på kvicksilver som kan utgöra en hälsorisk genom inträngning av kvicksilverånga i bostäder. I det fall åtgärdsalternativet är mest lämpligt delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att samtliga byggnader bör byggas med en tät bottenplatta, så kallad radonsäker grund. Länsstyrelsen vill dock belysa att en radonsäker grund inte är beständig över tid och att andra faktorer så som tätning och ventilation kan påverka hur flyktiga föroreningar sprider sig i bostadsmiljön. Framtida jordmaterial kan förändra spridningsförutsättningarna på platsen och öka eller minska risken för spridning av föroreningar vid byggnaden. Denna aspekt bör beaktas vid val av åtgärd.

Vidare har Länsstyrelsen också granskat konsultens avsteg från de generella riktvärdena och delar bedömning om att grundvattnet som dricksvattenresurs inte är aktuellt för området. För de övriga avstegen lämnar Länsstyrelsen följande synpunkter:

I planbeskrivningen framgår det att detaljplanen möjliggör för odling inom planområdets södra del. Då möjligheten till odling förekommer anser Länsstyrelsen att hänsyn behöver tas till exponering via odlade grödor. I planbeskrivningen på sidan 17 skriver kommunen ”/…/För att minimera risken att exponeras för markföroreningar rekommenderas, i det fall ätbara växter odlas, växter med rötter som ej når djupare än djupet på det lager med rena jordmassor de planteras i”. Det är svårt att reglera och ajourhålla uppgifter om restriktioner av detta slag samt kontrollera att annan form av odling inte förekommer. Länsstyrelsen menar att vid en riskbedömning och utformning av åtgärder i ett långt tidsperspektiv bör planerad framtida markanvändning vara styrande, avhjälpandeåtgärd bör därför utföras så att den planerade framtida markanvändningen begränsas så lite som möjligt.

Länsstyrelsen bedömer att justeringen till 5 dagar/år för exponeringstid för jord är för snävt och inte speglar ett scenario för bostadsbebyggelse. Ett rimligare antagande behöver göras.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen att planområdet inte är utrett i tillräcklig utsträckning för att kunna utesluta risk för människors hälsa och miljön. Miljö- och hälsorisker behöver bedömas i ett såväl kort som långt tidsperspektiv. En kompletterande markundersökning behöver utföras för att avgränsa påträffade föroreningar i plan- och djupled. Kommunen behöver ta fram en åtgärdsutredning och riskvärdering för att kunna välja den mest lämpade åtgärdsmetoden.

För att kommunen ska kunna villkora saneringen av marken enligt 4 kap. 12 och 14 §§ plan- och bygglagen (2010:900) behöver föroreningssituationen inom fastigheten vara tillräckligt utredd.

För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om detaljplanen är lämplig för ändamålet och utan risk för människor hälsa och miljön behöver ovanstående kompletteringar utföras. Innan detaljplanen kan antas ska det i planbeskrivningen tydligt framgå vilken åtgärdsmetod som ska tillämpas, när åtgärden ska ske och var någonstans.

Slutligen vill Länsstyrelsen också påpeka att den generella planbestämmelsen om villkor för startbesked på plankartan ska omformuleras så att den överensstämmer med lydelsen i 4 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900 – *Bygglov/ Startbesked får inte ges förrän förorening har avhjälpts.*

**Miljökvalitetsnormer**

*Vatten*

För att Länsstyrelsen i ett senare skede inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen behöver dagvattenutredningen kompletteras med en redovisning av föroreningssituationen inom planområdet. Dagvattenhanteringen behöver anpassas utifrån valt åtgärdsalternativ i riskbedömningen (AFRY 2022-07-05).

I riskbedömningen skriver konsulten ”Åtgärder för att hindra föroreningsbelastning på eventuell recipient (grundvatten, ytvatten) kommer troligen ha marginell verkan på den recipienten, då betydligt större volymer icke åtgärdade massor förekommer öster om Cirkusplatsen”. Länsstyrelsen bedömer att ett sådant antagande inte är förenligt med miljöbalken. Den påverkan ett genomförande av planen kan få för det förorenade områdets belastning på grundvatten/ytvatten behöver utredas och åtgärdas i den mån det är motiverat.

Identifierade behov av skyddsåtgärder, exempelvis höjdsättning av marken och klimatförändringar samt lokaliseringen av ytor för infiltration/flödesutjämning behöver säkerställas genom planbestämmelser på plankartan.

Buller

Sedan samrådet har plankartan kompletterats med en generell bestämmelse om att ”Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme   
kl- 06.00 – 22.00”.

Länsstyrelsen anser att högsta tillåtna bullervärden endast får regleras på plankartan om det finns särskilda skäl för det. Sådana skäl kan vara att detaljplanen avser särskilt störningskänslig verksamhet, till exempel vissa typer av vårdinrättningar, skolor för särskilt känsliga personer eller laboratorium för störningskänslig verksamhet. Det är inte möjligt att reglera högsta tillåtna bullervärden vid planläggning av bostäder.

Om en detaljplan innehåller planbestämmelser som reglerar högsta tillåtna bullernivåer, får nya verksamheter som orsakar störningar över denna nivå inte komma till stånd. Eventuella befintliga verksamheter i närområdet behöver ansöka om nytt miljötillstånd om bullernivåerna överstiger högsta tillåtna bullernivån i planbestämmelsen. Länsstyrelsen ifrågasätter syftet med den generella egenskapsbestämmelsen och kan inte utläsa konsekvenserna av denna fullt ut i planhandlingarna.

Inför antagandet behöver kommunen se över valet av planbestämmelse.

**Risk för olyckor, översvämning eller erosion**

Översvämning

Sedan samrådet har plankartan kompletterats med den generella bestämmelsen   
”b2 – Lägsta golvnivå för färdigt golv ska vara minst + 2,8 meter över angivet nollplan”.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver omformulera bestämmelsen så att ”lägsta golvnivå” ändras till ”lägsta grundläggningsnivå” för att säkerställa att byggnaderna inte översvämmas vid kraftigt skyfall, se regeringsbeslut N2015/08042/PBB.

**De som medverkat i ärendet**

I handläggningen av ärendet har samråd skett med Amina Qasim (förorenade områden)  
  
Victor Zakrisson,   
Länsarkitekt  
  
 Erika Svensson   
 Planhandläggare

***Kommentar*:**

Synpunkterna noteras.

**Hälsa och säkerhet**

*Markföroreningar*

Efter granskningen har Riskbedömningen från AFRY justerats och kompletterats bland annat med enklare åtgärdsutredning. Användandet av platsspecifika riktvärden på Cirkusplatsen motiveras av situationen med fyllnadsmassor som uppmätts ha halter av metaller högt över Naturvårdsverkets generella riktvärden. Ytterligare ett skäl är de förorenade massornas otypiskt stora mängd (mäktighet) i detta planområde.

Bedömningen är att markföroreningen är jämt spridd i hela planområdet och därför inte på något verkningsfullt sätt kan avgränsas med ytterligare provtagning. Fler mätpunkter kan förväntas ge ett något säkrare medelvärde på koncentrationen av föroreningar i marken men bidrar inte med data som gör att markföroreningen kommer att kunna avgränsas. Kommunen bedömer med detta som grund, samt mot bakgrund av att riskbedömningens åtgärdsutredning har utvecklats, att markföroreningen är tillräckligt utredd.

Den riskvärdering som görs i Riskbedömningen är fortsatt att de största riskerna för människor handlar om möjlig exponering för bly genom intag av jord och inträngning av kvicksilverångor i byggnader. Markföroreningen påverkar även grundvattnet men inte   
på sådant sätt att åtgärd är påkallad av markekologiska eller andra skäl, varför Risk-  
utredningen inte heller behandlar åtgärder av grundvatten. Rapporten inriktar sig således   
på åtgärder av risker för människor som vistas eller ska bo på Cirkusplatsen och därför för möjlig exponering huvudsakligen ifrån ytlig jord (0–1 meter).

Sanering av förorenad mark medför både höga kostnader och utsläpp av växthusgaser ifrån den stora mängd transporter det innebär att köra bort massor från- och tillföra nya massor till planområdet. Då riskvärderingen inte påvisat det nödvändigt att sanera marken bedömer kommunen det som rimligt att använda sig av övertäckning av föroreningen. Det är också den metod som åtgärdsutredningen i Riskbedömningen visar på är den skon-sammaste både mot miljön och projektekonomin. De förorenade massorna bedöms vara homogena varför de kan omfördelas inom planområdet i syfte att minska resursförbrukning och behovet av transporter.

Med Riskbedömningen som grund bedömer kommunen det som tillräckligt med att 1 meter rena massor påförs mellan markförorening och framtida markyta för att exponeringsrisken i ytlig jord ska sjunka till ofarliga nivåer. Den högsta möjliga koncentrationen av kvicksilver-ångor minskar också till en acceptabel nivå, varför det inte krävs tät bottenplatta.

För djupa jordlager (>1 meter) har exponeringstiden justerats upp till att vara 20 dagar   
per år, vilket främst är kopplat till tiden för eventuella anläggnings- och grävarbeten.   
Det resonemang som tidigare förts i Riskbedömningen om att möjligheten till odling behöver begränsas inom detaljplanens kvartersmark bedömer utredningen inte längre aktuellt nu när marken vid exploatering ska fyllas upp med 1 meter rena massor.

Säkerställandet av markens lämplighet för bostäder bedöms kunna ske genom en kombination av bortförsel av förorenade massor och påförande av 1 meter rena massor upp till önskad markhöjd.

Kommunen korrigerar bestämmelsen om villkor för lov i enlighet med Länsstyrelsens uppmaning. Åtgärder ska vara utförda före bygglov får ges. Den nya ordalydelsen är nu  
”startbesked får inte ges innan markens lämplighet för bostäder har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd".

**Miljökvalitetsnormer - vatten**

Dagvattenutredningen har till antagandet kompletterats med en utförligare beskrivning   
av föroreningssituationen och de slutsatser som dras i version 2023-01-16 av Riskbedömningen.

Det är mycket svårt att vid exploatering av naturmark inte försämra åtminstone någon   
av miljökvalitetsnormerna för vatten. Bedömningen av en detaljplans påverkan behöver dock utgå ifrån en rimlig utgångspunkt, ett så korrekt nuläge som möjligt att jämföra   
förändringen mot. Beräkningarna av detaljplanens föroreningsbelastning på dagvattnet bygger på användande av schablonvärden, både för mängderna av ämnen och de olika materialens förmåga att fördröja dagvatten. För parkmark, vilket Cirkusplatsen är, brukar schablonvärdet för naturmark användas. Enligt dagvattenutredningen gör dock dagens föroreningssituation att planområdet i nuläget kan anses mer rättvisande beskrivet med schablonvärdet för industrimark. Till antagandet har därför beräkningar med StormTAC baserat på ett nuläge som industrimark kompletterats dagvattenutredningen.

En jämförelse mellan beräkningsresultatet för föroreningsbelastning med industrimark och naturmark som utgångsläge visar att endast mängden kväve påverkas negativt i det första fallet, vid användande av rening. Detta då industrimark kan antas bidra med föroreningar till dagsläget redan idag. Tas schablonvärdet för naturmark som utgångspunkt, vilket inte varit fallet sedan åtminstone 60-talet, försämras, vid användande av dagvattenrening, mängderna för ytterligare fem ämnen. Kommunen bedömer att Cirkusplatsens faktiska nuläge är någonstans mellan schablonvärdet för naturmark och schablonvärdet för industrimark. Kommunens bedömning mot bakgrund av faktiskt nuläge är att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att påverka MKN för vatten på ett negativt sätt. Huvudsakligen beror detta på att dagvattnets exponering mot markföroreningarna minskar vid en exploatering.

Sedan granskningen har höjden på de rena massorna som ska ersätta och/eller påföras ovanpå de förorenade massorna höjts ifrån 0,5 till 1 meter. Detta bedöms dock inte föranleda några förändrade förutsättningar när det kommer till valet av, och utformningen av, dagvattenlösningar. Det handlar helt enkelt om är att ytterligare 0,5 meter förorenade massor behöver grävas ur och ersättas med rena massor för att uppnå önskad marknivå.

Dagvattenutredningen föreslår att dagvattenanläggningarna ska utformas med tät botten så att infiltration ned till förorenade massor och grundvattnet minimeras. Kommunens bedömning är att genom; tillräcklig dimensionering av dagvattenanläggningarna och avsättning av mark, utförande med tät botten och begränsning av andelen hårdgjord yta i plankartan kommer dagvattnet att tas om hand på ett sätt som inte försämrar möjligheten att klara MKN för vatten nedströms och i recipienten.

**Miljökvalitetsnormer - buller**

Tack för påpekandet. Användningsbestämmelsen D – Vård utgick ur planen efter samrådet varför även eventuellt behov av mer specifika bullerkrav helt försvunnit. Kommunen ersätter planbestämmelsen om att innehålla specifika bullernivåer med en bestämmelse om att ”bostäder ska utformas så att gemensam eller enskild uteplats som är skärmad från trafikbuller kan anordnas i anslutning till bostäderna”.

**Risk för olyckor, översvämning eller erosion**

*Översvämning från skyfall*

Kommunen bedömer det inte som nödvändigt, och därmed som onödigt begränsande, att bestämma markens höjdsättning på plankartan. Till stöd för denna bedömning framhåller kommunen att det i utredningen av dagvattenfrågan inte framkommit några uppgifter om att dagvattenhanteringens funktion skulle vara beroende av vissa bestämda markhöjder för områdena runt omkring. Tvärtemot beskriver dagvattenutredningen ett behov av att ytorna för dagvattenanläggningar projekteras baserat på mer noggranna uppgifter om markens höjdsättning.

Markens slutliga höjdsättning bedömer kommunen i detta fall vara beroende av vilken bebyggelse som slutligen byggs och därmed på uppgifter som inte finns tillgängliga under detaljplaneskedet. Kommunen har i stället valt att reglera lägsta grundläggningsnivå för byggnader, se nedan. Marken ska slutta bort ifrån byggnader och mot dagvattendiken oavsett vilken markhöjd som slutligen väljs, vilket nu också anges som en planbestämmelse. Markens höjdsättning och dagvattenhanteringens utformning mer i detalj bedöms vara bäst lämpade att fastslå i exploateringens projekteringsskede.

*Översvämning från havet*

Kommunen justerar planbestämmelsen b2 till att i stället ange plushöjd för lägsta grundläggningsnivå. Byggnadens höjd över nollplanet är oförändrad.   
Genom bestämmelsen säkerställs att bebyggelsen anläggs på en tillräcklig höjd över havet, samt att bebyggelsen anläggs på en höjdpunkt på fastigheten som dagvattnet, delvis genom schaktning, kommer att kunna ledas runt.

**Sammanfattning**

Sammanfattningsvis har 5 granskningsyttranden inkommit under tiden för granskningen, varav 1 utan erinran. Yttranden från 3 fastighetsägare, Lantmäteriet och Länsstyrelsen har synpunkter på planförslaget och har bemötts med kommentarer ovan.

I korthet ändras planförslaget enligt följande:

* Planområdet minskas något i norr, på Vallsundsvägen norra sida. Plangränsen förskjuts söderut för att inte överlappa ett område med allmänplats GATA (tänkt för Vallsundsvägen) med servitut att vara kvartersmark till gynnande för fastigheten Adjunkten 2 (LGA-förrättning 04-GEM-11).
* Egenskapsbestämmelsen om lägsta nivå för färdigt golv ersätts med motsvarande bestämmelse för lägsta grundläggningsnivå. Byggnadens höjdläge är oförändrad.
* Därtill ändras formuleringen av bestämmelsen om villkor för startbesked så att risker med markföroreningen ska ha avhjälpts innan startbesked får ges, i stället för som det stod tidigare före slutbesked får ges.
* Egenskapsbestämmelsen e2 har ändrats något. Komplementbyggnadsarean har utökats med 50 m2 till totalt 150 m2 för att medge en större flexibilitet avseende fördelning av byggrätt på förråd, sophus, cykelparkering, carport och andra typer av komplementhusbebyggelse. e2 är av plantekniska nu utritat på all byggbar mark.
* Bestämmelsen om bullerdämpad uteplats har omformulerats för att motsvara kraven på bostäder. D – Vård utgick ur planförslaget till granskningsversionen.
* En bestämmelse har lagts till om att marken skall utformas med självfall bort ifrån byggnader.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

* Länsstyrelsens ställer i sitt granskningsyttrande krav på ytterligare provtagning av marken i syfte att avgränsa markföroreningarna i plan- och djupled. Ytterligare provtagning har inte bedömts tillföra någon ny kunskap till detaljplanen.
* Yttranden ifrån två privatpersonen framför flera perspektiv på varför de tycker att Cirkusplatsen är en mindre bra plats att bygga på. Kommunen står fast vid att platsen fortsatt bedöms lämplig att bebygga med bostäder och centrumfunktioner.