

**Finansdepartementet**Avd. för samhällsplanering och bostäder
Enheten för samhällsplanering

Angående ärende, detaljplan för Östra och Södra Jogersö, Oxelösunds kommun Fi2021/01490

Kommunfullmäktige i Oxelösund antog 2020-11-11 en detaljplan för ett fd fritidshusområde i Oxelösund. Den nya planen medger avstyckning av ytterligare 29 fastigheter i ett område där det finns 136 bostadsfastigheter.

Länsstyrelsen valde dock att upphäva detaljplanen, vilket kommunen har överklagat till regeringen i mars 2021. Under våren 2022 fick kommunen möjlighet att yttra sig över Länsstyrelsens beslut, se bifogat yttrande.

Nu skriver vi 2023, dvs mer än två år efter att kommunfullmäktige i Oxelösund antog detaljplanen och kommunen har fortfarande inte fått något besked över hur regeringen ställer sig till kommunens överklagande. Det är många fastighetsägare som står frågande inför om de kan utveckla sina fastigheter. Vi inom kommunen kan inte ge några svar, utan kan bara hänvisa till att frågan ligger hos regeringen.

Hur länge ska vi från kommunens sida behöva svara så? En handläggningstid som snart överstiger två år kan svårigen vara acceptabel och är knappast i linje med förvaltningslagstiftningen och plan- och bygglagstiftningen som kommunerna måste förhålla sig till.

Från Oxelösunds sida har vi en önskan om att detta ärende snarast handläggs och avgörs. Så att vi inom kommunen och alla berörda fastighetsägare vet förutsättningarna för att fortsätta utveckla kommunen.

För Oxelösunds kommun

Dag Bergentoft

Kommunstyrelsens ordförande



Yttrande

Överklagande av Länsstyrelsen i Södermanlands läns beslut om detaljplan för Östra och Södra Jogersö, Oxelösunds kommun Fi2021/01490

Utöver vad Oxelösunds kommun redan har anfört så vill vi tillägga följande:

I mångt och mycket så handlar denna fråga om ifall den gällande detaljplanen från 1991 ska fortsätta gälla för området eller ersättas av en ny detaljplan.

Den gällande detaljplanen omfattar 136 bostadsfastigheter med ytterligare 7 möjliga tomter genom avstyckningar. Detaljplanen ger en byggrätt om 120 kvm + 50 kvm. Den gällande detaljplanen innehåller inget skydd för djur och växtliv och har ingen klimatanpassning i sig i form av krav på lägsta grundläggningsnivå. Inte heller finns några krav som reglerar områdets dagvattenhantering.

Delen av Jogersö som detaljplaneförslaget omfattar är ett gammalt fritidshusområde som är under omvandling till permanentboende. Utvecklingen kan inte stoppas och området kommer att utvecklas mot permanentboende. Med gällande detaljplan kan kommunen inte styra bebyggelsen på ett sätt så att värdefull natur på tomtmark skyddas. Kommunen har också svårt att ställa krav på lägsta nivå för grundläggning. Kommunen har även svårt att inte medge avsteg ifrån byggrätten då flera avsteg tidigare har godkänts.

Med det nya planförslaget så kan kommunen styra bebyggelsen på ett sätt så att värdefull natur och djurliv skyddas ifrån bebyggelse. Vidare så begränsas möjligheten till större markarbeten (sprängning och dylikt) samt att ett krav för lägsta grundläggningsnivå införs. Det nya planförslaget medger även avstyckning av 29 nya fastigheter, alla inom befintlig kvartersmark, vilket är en måttlig utökning men ändå effektivare markanvändning i ett område som idag inte på något sätt upplevs som tillgängligt för allmänheten.

Kommunen valde att göra en naturvärdesinventering på redan exploaterad privat kvartersmark och frågar sig om det hade varit bättre att låta bli? Att göra något för att stärka grönstrukturen, fastigheternas karaktär eller markens möjlighet att fördröja dagvatten måste vara bättre än inget. Marken är såld för exploatering

Datum
2022-04-12

sedan snart 100 år, långt innan Oxelösunds kommun fanns, och saknar idag helt skydd för avverkning av värdefull- eller för dagvattenhanteringen viktig vegetation.

Det hade varit lätt att höjdsätta mark och vägar om det inte handlade om redan exploaterad mark och redan utbyggd infrastruktur. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA (s. 20 i planbeskrivningen), något annat är felaktigt. Kommunens VA-bolag byggde ut vatten och avlopp i planområdet under åren efter att gällande detaljplan vann laga kraft 1991. Något dagvattennät byggdes aldrig ut på Jogersö då det, får antas, att befintliga diken bedömts som fullt tillräckliga för uppgiften.

Förutsättningarna för planering har ändrats under planprocessen – med en utökning av riksintresseområde för friluftsliv som nu sträcker sig in i planområdet. Något som kommunen varit helt ovetande om har varit under beredning hos statliga myndigheter och som inte påtalades av Länsstyrelsen när de 2017-01-18 skickade sitt remissvar på detaljplanens Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning.

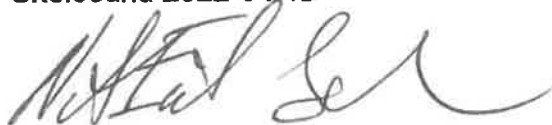
I grund och botten handlar detta regeringsavgörande om vad Regeringen tycker en kommun ska göra med sina befintliga fritidshusområden, där utvecklingen sprungit ifrån detaljplanens tänkta förutsättningar så att den behöver ändras. Där fördelarna med att detaljplanen ändras står emot anspråk om att från myndighetshåll återta eller begränsa friheter i form av upphävt strandskydd och skydd av natur som fastighetsägare haft under lång tid. Användningen ändras inte till bostäder i någon del av detaljplanen, snarare minskar kvartermarken för bostäder något genom att redan idag befintlig byggrätt utgår ur förslaget till fördel för naturhänsyn.

Kommunen kan tänka sig att ta bort parkeringsplatsen på strandskyddat område. Parkering som inte redan är befintlig bedöms inte nödvändig för områdets funktion. Kommunen kan tänka sig backa ifrån upphävande av strandskydd i de fall det inte redan idag är upphävt.

Kommunen kan tänka sig att backa ifrån eventuell styckbarhet av bedömt för lågt liggande tomter, även om kommunen bedömer att så redan har skett. Kommunen kan även tänka sig villkora styckbarhet med vägåtgärder inom planområdet.

Kommunen kommer att åtgärda Jogersövägen med skälig framförhållning till framtida extremhändelser avseende vattenståndet i Östersjön.

Oxelösund 2022-04-12



Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef