



Samrådsredogörelse

som tillhör detaljplan för Vallsundsvägen, Oxelö 8:20 i Oxelösunds kommun, Södermanlands län.



Planområdet sett ifrån väster.

Bakgrund

En exploatör inkom 2019-12-18 med begäran om planbesked för det aktuella planområdet. 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 gett en markanvisning. Exploatören har samma vision för marken och fortsätter på planbesked. Toltorp Bygg Ab genom konsultbolaget Ramboll har, med start 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 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 att:

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 odling i pallkragar, 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

Samråd genomfördes 4 – 27 februari 2022. Handlingarna har funnits uppsatta på kommunens bibliotek Koordinaten, kommunhusets entré samt på kommunens hemsida. Ett extra samråd skedde även med Statens geotekniska institut våren 2022.

Underrättelse om samråd har även sänts till berörda enligt bifogad sändlista och skett genom annons i lokaltidningen Södermanlands Nyheter (SN) den 5 februari 2022.

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



INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 9 synpunkter inkommit, varav 5 ifrån myndigheter, 3 ifrån privatpersoner och 1 ifrån en skolklass bestående av 9 delyttranden. Det datum som finns angivet i samband med synpunkten är det datum då det diarieförts i kommunen. I de fall de har framförts synpunkter på planförslaget kommenterar Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen dessa med ett ställningstagande inför fortsatt planprocess.

Yttranden utan erinran

Statens geotekniska institut, SGI (2022-06-20)

Statens geotekniska institut (SGI) har från Oxelösunds kommun erhållit rubricerade detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Underlag:

- 1 Plankarta samråd 2022-01-12,
- 2 Planbeskrivning samråd 2022-01-12
- 3 Karta - förslag till uppfyllning och grundläggning 1961
- 4 Samrådsyttrande Länsstyrelsen 2022-02-28
- 5 Plankarta utkast granskningshandling 2022-05-25
- 6 Planbeskrivning utkast granskningshandling 2022-05-25 texter om geoteknik

SGI:s synpunkter

”Enligt erhållit underlag så saknar planområdet förutsättningar för att aktualisera de geotekniska säkerhetsfrågorna (ras, skred och erosion) och SGI gör ingen annan bedömning. Sättningsfrågor och grundläggning för att hantera dessa frågor är inte en säkerhetsfråga och ingår därmed inte i SGI:s granskning. Dessa frågor bör emellertid belysas i planskedet.

Sammanfattningsvis har SGI inget att erinra mot planförslaget.”

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av geotekniker Ulrika Isacson, efter föredragning av geotekniker Åsa Jönsson.

Kommentar:

Kommunen för ett resonemang om SGI:s yttrande i svaret till Länsstyrelsen på s. 20.

Region Sörmland (2022-02-22)

"Inga synpunkter."

Kommentar: Noteras.

Sörmlandskustens räddningstjänst (2022-02-15)

Sörmlandskustens räddningstjänst lämnar följande kommentarer:

– Brandvatten ska finnas enligt VAVP83 och P76. Det innebär bland annat [att] det som mest får vara 150 meter mellan brandposter och att brandposter ska kunna leverera 600 l/m.

Kommentar:

Oxelö Energi AB försäkrar att planområdet kommer att anslutas med vattenledning med tillräcklig kapacitet.

Yttranden med erinran

- Från privatpersoner

Ramdalsskolan (2022-02-17, kompletterat 2022-03-03 och 03-07)

En klass på Ramdalsskolan inlämnade ett yttrande med erinran 2022-02-17 där denna motsätter sig planförslaget.

"Vi i XX vill inte att det ska byggas. Här är anledningarna:

Finns ingen skog längre (hugg inte ner träden).

Tänk på alla djur som bor där.

Vi leker ofta där.

Vårt favoritställe.

Naturen förstörs och snart har vi ingen natur kvar att vara i."

Kommunen bedömde utifrån detta yttrande att ett särskilt samråd med klassen behövdes för att säkerställa att eleverna förstått vad planförslaget innebär och mer i detalj får redogöra för sina synpunkter. Samrådsmötet genomfördes på lektionstid 2022-03-03, med 24 elever närvarade. Efter en genomgång om hur en kommun fungerar och hur man läser en detaljplan fick eleverna möjlighet att rita in sina tankar om Cirkusplatsen och Ramdalen på en karta. Kartuppgiften var medvetet öppet formulerad och eleverna uppmuntrades förutom att ta ställning till planförslaget, kommentera skolans omgivningar, var de leker och uppehåller sig, peka ut trygga/otrygga platser och visa hur de tar sig till skolan.

Det kunde då konstateras att det fanns delade meningar om planförslaget i klassen. Ca 20 elever deltog aktivt i kartritandet, som resulterade i 9 kartor med information.

9 kompletterande delyttranden, 2022-03-03

Karta 1 – Inställning: Stark negativ - Bygg inte kring skolan) (3 personer på kartan)

- Bygg inte vid Ramdalsskolan. Bygg inte bakom eller öster om Badhuset, i Fornborgsskogen och bygg inte på Cirkusplatsen.
- Cirkusplatsen och parkmiljön på den närbelägna fastigheten Adjunkten 1 (nordväst om planområdet) pekas ut som platser eleverna gärna är på.
- Två elever kommer till skolan via cykelväg (den ena norrifrån Elevvägen/Björntorp, den andra västerifrån Sunda-hållet) och gångtunneln under Björntorpsvägen. En elev kommer via Vallsundsvägen till skolan.
- Eleverna framför önskemål om övergångsställe över Björntorpsvägen vid korsningen med Vallsundsvägen.

Karta 2 – Inställning: Starkt negativ - Ni bygger inte här (3 personer på kartan?)

- Bygg inte vid Ramdalsskolan. Bygg inte direkt vid Ramdalsskolan, i Fornborgsskogen (markeras ut som skolskog) och på Cirkusplatsen "Här bygger ni absolut inte".
- Eleverna framför önskemål om övergångsställe över Björntorpsvägen, tydligt ut-satt på norra sidan korsningen med Vallsundsvägen.
- Fornborgsskogen, IP:s fotbollsplan, Badhus/gym-byggnaden och gräsytan öster om denna, samt en liten yta i skolans nordöstra hörn precis väster om den lilla parkeringen invid skogen pekas ut som ytor eleverna är på.
- Park- och lekytor på den närbelägna fastigheten Adjunkten 1 (nordväst om planområdet), Adjunkten 2 (rakt norr om planområdet) och Cirkusplatsen pekas ut som ytor eleverna är på.
- Eleverna kommer till skolan både via gångväg och med skjutsning med bil. Färdvägarna är cykelvägen ifrån Sunda genom gångtunneln under Björntorpsvägen, via Vallsundsvägen och med bil både norrifrån och söderifrån på Björntorpsvägen.

Karta 3 - Inställning: Något negativ. (2 personer på kartan)

- Farmor och jag har picknick på Cirkusplatsen.
- Alla ska kunna köpa lägenheter.
- Ha kvar en allmänning
- Önskar övergångsställe i Rektorsvägens förlängning
- Centrala skolgården, Badhus/gym-byggnaden, gräsytorna kring Badhuset, IP:s fotbollsplan och Ramdalsparkeringen pekas ut som ytor som används
- Kvarteret Rektorn med tillhörande park i väster (100 meter norr om planområdet, samt park och lekytor på Adjunkten och 1 och 2 pekas ut som ytor eleverna är på.

Karta 4 - Inställning: Neutral (1 person på kartan?)

- Skogen med Fornborgen har vi lektioner i.
- Skogen bakom badhuset är en hunds favoritplats och barn gillar att vara där på rasterna.
- Kommer till skolan via gångvägen ifrån söder (som passerar mellan Ramdalsparkeringen och IP).

Karta 5 - Inställning: Försiktigt positiva (2 personer på kartan)

- Det gör inget att det byggs bostäder (som det får förstås på Cirkusplatsen)
- Framför att det är läskigt att gå i gångtunneln under Björntorpsvägen (precis norr om Rektorsvägen) på grund av cyklisters höga fart genom tunneln.
- Framför spontant ett önskemål om övergångsställe på Björntorpsvägen vid infarten till Rektorsvägen.
- Önskar ett utomhuscafé i närheten av skolan och lyfter skogen mellan HSB:s nya hyreshus och planområdet vid Cirkusplatsen i anslutning till Björntorpsvägen som en möjlig placering.
- Pekar ut centrala skolgården och flera andra ytor i direkt anslutning till skolan som bra platser att vara på. Även Cirkusplatsen pekas ut som en sådan, där allt utom den allra nordvästligaste och nordöstligast delen ringats in.
- En av eleverna kommer till skolan via gångvägen ifrån söder (som passerar mellan Ramdalsparkeringen och IP).
- Den andra eleven kommer till skolan via gångvägen längs med Björntorpsvägen och Ramdalens förskola. Genar över Björntorpsvägen då gångtunneln känns som ett otryggt alternativ på grund av snabba cyklar.

Karta 6 - Inställning: Försiktigt positiva (2 personer på kartan)

- Beskriver området kring skolan som att det känns tryggt.
- Förslaget för Cirkusplatsen är okej.
- Stöttar en annan grupps förslag om övergångsställe över Björntorpsvägen vid Rektorsvägen.
- En av eleverna kommer till skolan via cykelväg (norrifrån Elevvägen/Björntorp) och gångtunneln under Björntorpsvägen.
- Den andra eleven blir skjutsad till skolan söderifrån via Björntorpsvägen, till synes nästan ända fram till entrén.

Karta 7 – Inställning: Försiktigt negativ (1 person ritar på kartan?)

- Ett bra ställe pekas ut precis öster om Tennishallen söder om Ramdalsens IP.
- Ödehuset på södra sidan gångvägen alldeles intill den bra platsen upplever barnet som obehagligt.
- Gillar att gå långa promenader för att tänka. På Cirkusplatsen leker eleven kull-lekar ibland, mest i områdets (kvartersmarkens) sydligaste delar.

- Använder gångtunneln under Björntorpsvägen vid Rektorsvägen för att ta sig till Cirkusplatsen.
- Kommer till skolan via gångvägen ifrån söder (som passerar mellan Ramdalsparkeringen och IP).

Karta 8 – Inställning: Försiktigt negativa (2 personer på kartan)

- Eleverna (2st.) vill ha ett utecafé i skogen mellan HSB:s nya hyreshus och planområdet.
- De tycker även att området (planområdet och skogen söder om) borde ha en lekpark och att Cirkusplatsen får en fotbollsplan.
- De säger dock till en av de mest högröstade negativt inställda grupperna. "Var inte så negativa hela tiden",
- Den centrala skolgårdens södra delar och gräsplätten ner mot parkeringen pekas ut som bra platser.
- Medan parkeringsytorna pekas ut som dåliga platser, både de stora söder om skolan och en liten i nordöstra hörnet av skolans område.

Karta 9 – Inställning: Neutral (1 person ritar på kartan?)

- Skogen med Fornborgen brukar jag vara i. Jag gillar att vara där själv.
- Även skogsområdet mellan Ramdalsparkeringen och IP, IP:s fotbollsplan, gräsytan öster om- och skogen bakom badhus pekas ut som platser där denne vistas.
- Cirkusplatsen pekas ensamt ut som en plats eleven inte är på.

Efter att kommunen träffat klassen skickades 2022-03-07 de frågeställningar och synpunkter som klassen inledningsvis haft om planförslaget in till kommunen:

"Vi vill inte att ni ska bygga där. Det är en trygg plats där vi alltid har lekt. Barnomsminne.

Kommer detta påverka miljön?

Blir det bilväg där?

Kommer ni att hugga ner träd?

Behöver ni spränga?

Varför är det här bra för oss i klass XX?

Blir det en allmän plats?

Ska det byggas ska det vara för alla i Oxelösund. Ett exempel är utomhuscafé."

Kommentar:

I arbetet med att utveckla kommunen behöver politiker och tjänstemän göra avvägningar mellan vad som ska finnas kvar och vad som kan förändras till något som kan göra större nytta för kommunen och dess invånare. Era synpunkter är i detta sammanhang både välkomna och viktiga för att kommunen ska kunna fatta bra beslut om er närmiljö. Kommunen tackar för de inlämnade synpunkterna, inspelen och idéerna och besvarar de som har koppling till detaljplanen för Cirkusplatsen här nedan. Övriga synpunkter dokumenteras och används som underlag i framtida utveckling vid Ramdalen.

Eleverna i klassen tycker olika om Cirkusplatsen; några är mycket negativa till planförslaget medan flera är försiktigt positiva eller neutrala och tycker varken eller. Hur mycket eleverna vistas på Cirkusplatsen varierar även detta, men de elever som är där tycks mest vara i områdets södra delar - skogen och skogsbrynet. Kommunens bedömning av Cirkusplatsen som lämplig för bostäder grundar sig i uppfattningen att platsen idag inte används så mycket.

Kommunen vill vara tydlig med att inga träd behöver fällas för att planförslaget ska kunna genomföras. Målet har tvärtom varit att spara skogen i backen bakom (söder om) Cirkusplatsen och det kommer också vara möjligt att som allmänhet passera mellan den privata marken och skogen. Genom att inte bygga i skogsbacken, utan i stället bygga på leran, så behöver det heller inte sprängas för de nya byggnaderna.

För att göra det så lätt som möjligt att nå skogsbacken ifrån Ramdalsskolan, när det byggts på Cirkusplatsen, har kommunen beslutat att minska den privata marken lite i det sydöstra hörnet (vid den stora vägen Björntorpsvägen). Kommunen för även diskussioner om att göra övergångsställen i korsningen Björntorpsvägen/Vallsundsvägen för att öka trafiksäkerheten både för er elever, boende i bostäderna och övriga medborgare besöker och passerar genom området.

Cirkusplatsen (den platta delen) uppges ibland användas för kullekar och några elever skulle vilja se att en fotbollsplan anläggs där. Kommunen menar att någon större brist på ytor för fotboll inte finns vid Ramdalen och att behovet av nya bostäder på marken, nära busshållplats, badhus och gym, väger tyngre. Några elever tycker att platsen borde användas för en lekplats. Kommunen menar att det finns flera andra tänkbara platser för en lekplats i området och att bostäder behöver prioriteras på Cirkusplatsen.

Kommunen behöver kunna erbjuda mark både för funktioner som nyttjas av alla (allmän plats) och för sådant som bara nyttjas av några. Genom att skapa bostäder för medelålders och äldre invånare skapas nytta både för de som idag bor i villa och önskar annat boende och för de som idag önskar hitta en passande villa att flytta till.

Idén om ett utomhuscafé är kul och bra. Ramdalen är centralt placerat i kommunen och det borde därför kunna finnas tillräckligt med personer i närheten för att kunna hålla i gång någon form av service i området. Precis därför föreslår detaljplanen att, utöver bostäder, även möjliggöra för C – Centrum. Centrumverksamheter är ofta privata men vänder sig till alla.

Privatperson 2 st (2022-02-22)

Önskar att Vallsundsvägens 2–10 Carportar med dithörande parkeringar för besökande, INTE ska bli en parkering för de nya boende.

Kan ni hänvisa till Ramdalens parkering för deras besökande?

Önskar att det sätts upp skyltar "Privat Område" eller "Privat Parkering".

Vill påpeka att trots avsmalnade hinder på Vallsundsvägen så är hastigheten hög när trafiken passerar våra in/utfarter.

Utfarten för den nya bebyggelsen får akta sig.

Varför ta grönområdet vi har?

Varför bygger man inte på Ramdalshöjden, där finns det väl en gällande plan för bostäder?

Cirkusplatsen gömmer allt vad en gammal soptipp kan dölja.

Kommentar:

De boende i- och besökare till detaljplanens bebyggelse hänvisas i första hand till parkering på den egna fastigheten. I andra hand kommer besökare att hänvisas till att parkera på Ramdalsparkeringen vid Ramdalens idrottsplats.

I gällande detaljplan är större delen av parkeringarna tillhörande Vallsundsvägen 2–10 belägna inom privatägd kvartersmark. Nu aktuell detaljplan påverkar inte detta. Parkeringarna är belägna på den gemensamt ägda fastigheten Adjunkten 2. Det är ni fastighetsägare tillsammans, genom delägarskap i Anläggningssamfälligheten Adjunkten i Oxelösund och gemensamhetsanläggningen Adjunkten GA:1, som själva bestämmer över hur parkeringen får användas och skyltas upp.

Skyltad hastighet på Vallsundsvägen är 40 km/h. Fler utfarter mot Vallsundsvägen, ny trottoar och övergångsställen bidrar till att sänka hastigheten på vägen. Det är det låga antalet utfarter och korsningar samt det låga antalet oskyddade trafikanter (gående och cyklister) som gör det tryggt att köra fortare än tillåtet på Vallsundsvägen idag.

Detaljplanen tas fram på initiativ av och finansieras av en privat exploatör utifrån ett behov att ta fram en byggrätt lämplig för lägenheter för personer i åldern 55+. Kommunen bedömer att läget nere vid Ramdalen är bättre för den här målgruppen än ett läge uppe på Ramdalshöjden utifrån närhet till rekreation, träning och kollektivtrafik.

"Grönområdet", som konstaterats är förorenat, bedöms vara lågt nyttjat och ha låga naturvärden och därmed vara lämpligt för exploatering. Samtidigt lämnas skogsbacken upp mot Lomvägen orörd och allmän passage möjliggörs mellan denna och den föreslagna kvartersmarken. Om med grönområde avses privat parkmark på Adjunkten 2 så innebär inte planförslaget något intrång i detta. Planområdesgränsen går i det staket som redan idag avskiljer denna mark ifrån Vallsundsvägen.

Den byggrätt som skapas med detaljplanen bidrar till att finansiera någon form av åtgärd så att exponeringen mot markföroreningen kan minska för människa och miljö.

Privatperson (2022-02-23)

Oxelösunds kommun vill tillåta bebyggelse/seniorboende, på den låglänta parkmarken mittemot Ramdalsparkeringen (gamla Cirkusplatsen).

Hur ser "Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen" i Oxelösunds kommun på riskerna för fler klimatrelaterade skyfall av samma typ som hände i Gästrikland 17–18/8 2021? Det kom 161 mm varav 101 mm onsdag mellan kl 00 och kl 02. Vi kan inte styra dessa "katastrofer" som nu händer överallt i hela världen! Dessa är en effekt av klimatförändringar som vi i nuläget inte kan förhindra eller åtgärda. Vart tar dessa vattenmängder vägen? Jo! När marken inte längre kan ta hand om dessa mängder så letar sig vattnet "över kanten" = nedåt! Till slut hamnar det på låglänta platta ytor på sin väg mot öppnare vatten. Inte så enkelt om inte naturliga möjligheter finns eller stoppas av banvallar, vägar, viadukter, dagvattensystem eller bebyggelse. Även havsnivåerna tenderar (läs: kommer) att stiga och då har "skyfallsvattnet" ingenstans att ta vägen! Det kan bli stora översvämningar på låglänta ytor. Risk finns alltså att detta område kommer att drabbas av översvämningar. Mer finns att läsa hos: "Nationella expertrådet för klimatrelaterad anpassning". Skånekusten befarar redan att havsnivåerna snart kommer att stiga okontrollerat.

Platsen har visat sig vara kontaminerad med diverse metaller, kvicksilver, zink och bly som måste saneras eljest tar översvämningarna med sig dessa produkter ut i havet!

Bullermätning i syfte att hitta en tyst uteplats har gjorts. Jag föreslår att en mätning även av oväsen/buller från Ramdalens P-plats mellan kl 19–23 på vardagkvällar och senare på helgerna. Motorbuller, avgasmällar, däcktjut och hög musik förekommer frekvent och ibland också smällare.

Med hänsyn till ovanstående finner jag att området inte är lämpligt för byggande!

Mitt förslag är att i stället använda området öster om husen på Björntorpsvägen nr X-57 även om marken skulle behöva saneras men som skulle ge betydande vinster. Ingen risk för översvämning, jättefin utsikt, lugnare område och närmare centrum.

Bvgg på höjderna!

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Klimatrelaterade händelser så som skyfallen sommaren 2021 i Gästrikland/Dalarna och Trosa, liksom extrema högvatten i havet februari 1983 och 2020 är händelser som kommunen är väl medvetna om och följer slutsatserna av. Genom att föreskriva en lägsta nivå för grundläggning eller färdigt golv i detaljplanen begränsas möjligheten att medge bebyggelse under en viss höjd över havet. Lågt belägen bebyggelse i Sunda får problem långt innan dessa når fram till planområdet. Kommunen ha påbörjat ett arbete med att studera hur Sunda och Vallsund kunna skyddas ifrån stigande havsnivåer.

Vid detaljplanering behöver det kunna visas att bebyggelsen inte skadas av ett 100-årsregn med klimatfaktor (56 millimeter på 30 minuter i Oxelösund), samtidigt som mängden regnvatten (så kallat dagvatten) ifrån fastigheten som tillförs kommunens

dagvattenledning måste hålla sig under en volym fastställd av kommunala VA-bolaget Oxelö energi AB. Detta uppnås genom att fördröja dagvatten lokalt på fastigheten exempelvis genom en öppen damm och/eller ett underjordiskt magasin. Marken kommer även att höjas och vattnet styras till diken.

Gemensam uteplats är tänkt att finnas både inomhus i inglasad vinterträdgård och utomhus i skyddat läge ifrån både biltrafiken och Ramdalsparkeringen. Samtidigt ökar tryggheten med fler vuxna som bor och rör sig kvällstid i närområdet kring parkeringen. Planförslaget har nu kompletterats med en bestämmelse om att bostäder ska utformas med minst en uteplats med högst 70 decibel bullernivå.

Detaljplanen tas fram på initiativ av och finansieras av en privat exploatör utifrån ett mål om att ta fram en byggrätt lämplig för lägenheter för personer i åldern 55+. Kommunen bedömer att läget nere vid Ramdalen är bättre lämpat för den här målgruppen än ett läge uppe på Ramdalshöjden utifrån närhet till rekreation, träning och kollektivtrafik.

Privatperson (2022-02-28)

Trafiken kommer att öka mycket. Då det också byggs i Ramdalshamnen. Är redan idag mycket mera än 2019 då ni mätte.

Kommentar:

Oxelösunds kommun växer i antalet invånare, än är det dock långt kvar till toppen år 1970 då det bodde 15 164 invånare här. Björntorpsvägen är en av kommunens viktigaste vägar och spelar en central roll i att knyta samman Oxelösunds olika delar.

Kommunen förstår det som att frågan gäller trafiken på Björntorpsvägen. I januari år 2017 lät kommunen göra en mätning av trafiken på Björntorpsvägen, söder om korsningen med Vallsundsvägen, vilken i februari/mars 2022 följdes upp med en ny mätning på samma plats. Du har helt rätt i att trafiken på vägen ökat på de 5 år som passerat. Årsmedeldygnstrafiken har ökat +9,7 % till 2464 fordon, vardagsmedeldygnstrafiken med +8,0 % till 2614 fordon och helgmedeldygnstrafiken med +14,8 % till 2089 fordon. Befolkningsökningen och bilägandet i kommunen har inte haft alls samma utveckling varför den ökade trafiken till stor del bedöms vara en effekt av pandemin, genom ett ökat antal bilresor till och från friluftaktiviteter.

År 2019 gjordes en trafikmätning på Vallsundsvägen, något väster om planområdet, då det uppmättes en årsdygnsmedeltrafik på 832 fordon, en vardagsmedeldygnstrafik på 895 fordon och helgdygnsmedeldygnstrafik 707 fordon. Mätningen har inte följts upp.

Yttranden med erinran - Från myndigheter

Lantmäteriet (2022-02-24)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-01-12) har följande noterats:

Grundkartan

I grundkartan tycks det saknas redovisning av fastighetsbeteckningar och gatunamn. Planbestämmelsen f1 refererar till Björntorpsvägen men det framgår inte av grundkartan var denna gata ligger. Grundkartan bör kompletteras med fastighetsbeteckningar och gatunamn.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Detta kan behöva ses över.

Illustrationer i plankartan

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall kan det finnas behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse men i sådana fall bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

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

Hur påverkas befintliga planer?

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

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

Enskild och allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D (vård) och möjligtvis även R (idrottsanläggning) kan i många fall betraktas som så kallad allmän kvartersmark varpå det till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan

anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs, utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar därför att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Markanvisningsavtal

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas men inget ytterligare anges om innehållet.

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

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

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

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:
redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

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

Övriga frågor

Med hänsyn till det så kallade tydlighetskravet i PBL kan det funderas över om inte frågan om huvudmannaskap, som tolkas vara kommunalt för den allmänna platsen, kan förtydligas något i planbeskrivningen.

Det kan med fördel, i planbeskrivningen, omnämnas vem som avses ta initiativ till och bekosta den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Upplysningar

Lantmäteriet vill upplysa om att det t.ex. inte finns några bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Om detta inte är kommunens avsikt kan detta t.ex. regleras med en eller flera bestämmelser om minsta fastighetsstorlek.

Lantmäteriet vill även upplysa om att man inte närmare har utrett gränsers noggrannhet och eventuella avtalsservitut, oregistrerade samfälligheter eller övriga rättigheter inom området.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Grundkartan

Grundkartan har kompletterats med fastighetsbeteckningar och gatunamn.

Uppgiften om grundkartans information var tyvärr felaktig i samrådsversionen. Grundkartans information är ifrån juni 2021, vilket nu korrigerats i plankartan.

Illustrationer i plankartan

Kommunen har valt att ta bort illustrationslinjerna ifrån plankartan.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgift om version av plan- och bygglagen med hänvisning till SFS-nummer.

Hur påverkas befintliga planer?

Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta. Inom planområdet finns inga fastighetsindelingsbestämmelser.

Enskild och allmän kvartersmark

Kommunen vill att flera olika markanvändningar ska vara möjliga inom planområdet, för att erbjuda en flexibilitet för framtiden. Kommun ser ingen konflikt mellan traditionellt allmänna och enskilda markanvändningar på samma yta i den här detaljplanen.

Kommunen ser inget problem med att kombinera exempelvis bostads- och centrumfunktioner. Kommunen avser inte lösa in marken och inte heller exploatören har någon sådan avsikt.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om kombinerade allmänna och enskilda markanvändningar.

Markanvisningsavtal

Tack för den vägledande informationen om redogörelse för markanvisnings- och exploateringsavtal. Kommunen har uppdaterat planbeskrivningen med en förtydligad redogörelse för innehållet i det markanvisningsavtal som upprättats med exploatören.

Övriga frågor

Kommunen har förtydligat att det i detaljplanen är kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser.

Fastighetsbildning initieras av kommunen när detaljplanen vunnit laga kraft och bekostas av exploatören. Om det uppkommer ett behov av ytterligare fastighetsbildning ansvarar exploatören för ansökan samt bekostar fastighetsbildningen.

Upplysningar

Bra upplysningar.

Kommunen önskar hålla möjligheten till avstyckning i mindre fastigheter öppen, då kommunen inte bedömer det som uppenbart olämpligt.

Det har sedan samrådet uppdagats att planområdesgränsen delvis omfattar ett område med kommunalt ägd mark som berörs av gemensamhetsanläggningen Adjunkten GA:1. Uppgift om detta har nu lagts till i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen (2022-02-28)

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen ska vid samrådet

- verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses,
- verka för att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken följs,
- se till att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- se till att mellankommunala intressen samordnas
- se till att bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 1 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas,

under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer, hälsa eller säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

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

Planområdet ligger inom ett område som tidigare utgjorde en havsvik och marken består av djupa lager lera, i huvudsak gyttjelera och postglacial lera. I samband med genomförande av detaljplanen kommer andelen hårdgjord yta att öka vilket medför ett ändrat vattenflöde och infiltration. Enligt samrådshandlingarna och dagvattenutredningen kommer vattenflödet öka kraftigt vilket ställer höga krav på dagvattenhanteringen, såsom magasinering och rening av vattnet. Länsstyrelsen vill poängtera vikten av att dagvattensystemet dimensioneras i tillräcklig omfattning för att hantera ett ökat vattenflöde, för att på så vis minska risken för översvämningar samt spridning av eventuella föroreningar.

Dagvattenåtgärderna behöver matcha flödes- och föroreningsberäkningar så att dagvattenhanteringen inte medför att föroreningar sprids till mark, grund-, yt- och kustvatten så att miljö kvalitetsnormerna försämras.

I planbeskrivningen skriver kommunen att dagvattenutredningen behöver uppdateras inför granskningsskedet eftersom utredningen inte tar hänsyn till nyttillkommen information om bland annat grundvattennivå och lerdjup. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Planhandlingarna behöver också kompletteras med en tydligare beskrivning av föreslagna dagvattenåtgärder i dagvattenutredningen.

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

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

En miljö teknisk markundersökning har genomförts av Ramboll (2022-01-11) som underlag till detaljplanen. Undersökningen visar att marken är förorenad. Länsstyrelsen delar Rambolls bedömning om att påträffade markföroreningar kan utgöra en risk för människors hälsa och miljö, då föroreningshalter påträffats både ytligt och djupt i marken inom planområdet. Kommunen behöver genomföra kompletterande markundersökningar för att avgränsa påträffade föroreningar i plan- och djupled. Kommunen behöver även genomföra en riskbedömning som ligger till grund för att bedöma vilka risker som föreligger för människors hälsa och miljö. Om riskbedömningen påvisar ett åtgärdsbehov, ska en åtgärdsutredning och en riskvärdering tas fram för att säkerställa detaljplanens lämplighet.

Kommunen ska innan detaljplanen kan antas, noga utreda och vid behov åtgärda påträffade föroreningar.

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen på plankartan har angett en generell bestämmelse om villkor för startbesked; *startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningar har avhjälppts*. För att kunna villkora att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföreningar avhjälppts är det viktigt att föreningssituationen är noga utredd och avgränsad samt att ovannämnda utredningar har genomförts. Detta för att det inför startbesked ska vara klarlagt vad som ska utföras för att säkerhetsställa att planen blir ändamålsenlig och utan risk för människors hälsa och miljö.

Buller

En bullerutredning har genomförts av ACAD Acoustic Consulting and Design (2021-05-31 reviderad 2021-08-16) som underlag till detaljplanen. Enligt framtagna bullerutredning klarar planerad bebyggelse gällande riktvärden för buller vid bostadsbyggnads fasad enligt *Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Utredningen visar dock att den ekvivalenta ljudnivån 50 dB(A) och den maximala ljudnivån 70 dB(A) vid uteplats överskrids.

Plankartan behöver kompletteras med planbestämmelser för att säkerställa att bostäderna förses med uteplats mot ljuddämpad sida, för exempel se Boverkets planbestämmelsekatalog.

Länsstyrelsen ställer sig dock frågande till varför bullerutredningen endast visar hur bullersituationen ser ut om planområdet bebyggs i enlighet med bifogade gestaltungsunderlag och illustrationer i planbeskrivningen. Beroende på hur området exploateras är det troligt att bullersituationen runt byggnaderna förändras. Byggnadernas placering har inte reglerats i plankartan.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik

En utgångspunkt i Plan- och bygglagen (2010:900) är att markens lämplighet i fråga om hälsa och säkerhet ska vara slutligt avgjord när detaljplanen antas. Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver genomföra en detaljerad geoteknisk utredning för att utreda markens geotekniska förutsättningar inom planområdet. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att remittera planärendet och den geotekniska utredningen till Statens geotekniska institut (SGI) i granskningskedet.

I planbeskrivningen under rubriken "Geotekniska förhållanden" på sidan 7 skriver kommunen att en geoteknisk utredning som omfattar planområdet har genomförts år 1975 på uppdrag av Oxelösunds kommun. Den geotekniska utredningen och SGU:s jordartskarta visar att marken inom planområdet i huvudsak består av gyttjelera och postglacial lera med ett lerdjup på mellan 0 – 25 meter. Det framgår inte hur byggnaderna ska grundläggas. Länsstyrelsen anser att markens lämplighet inte är tillräckligt utredd.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Social robusthet

Trafikfrågor- gång/cykelvägar

Länsstyrelsen tycker att det är positivt att kommunen ämnar förse Vallsundsvägen och Björntorpsvägen med gång- och cykelbanor.

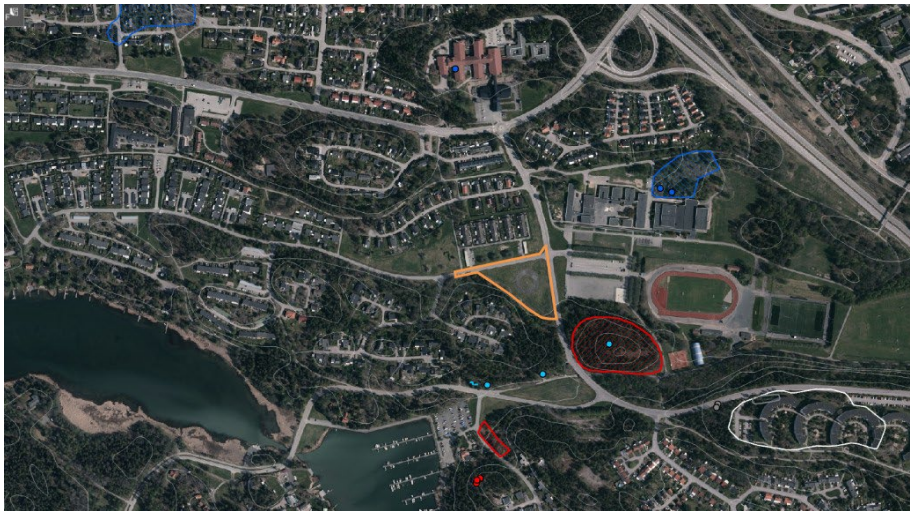
Redovisning av möjliga bebyggelsestrukturer

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att komplettera planbeskrivningen med gestaltungsunderlag som redovisar möjliga bebyggelsestrukturer baserade på detaljplanens syfte. Länsstyrelsen anser att det är en brist att planhandlingarna endast redovisar hur området kan komma att se ut om området bebyggs med tre flerbostadshus där uteplatsen utgörs av ett orangeri.

Länsstyrelsen upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning**Kulturmiljölagen (1988:950), KML**

Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar ler- och gyttjemark som tidigare utgjort del av Mörtsundet. På berget cirka 40 meter sydöst om planområdet finns två fornlämningar vilka utgörs av en fornborgsliknande hägnad (L1984:3676) som omgärdar ett röse (L1984:3675) på bergets krön.

Länsstyrelsen bedömer att det inte är sannolikt att återfinna några tidigare okända fornlämningar inom planområdet och avser inte att begära några arkeologiska insatser inför planens genomförande. Det är bra att planområdet har minskats i den sydöstra delen och att högsta nockhöjd inte överstiger 12 meter eftersom det därmed även i fortsättningen går att uppleva rösets och fornborgens krönläge i området.

**11 kap. miljöbalken (1998:808) MB, Vattenverksamhet**

Planområdet ligger inom ett större båtudsområde. Vid exploatering och eventuell avledning av dagvatten från planområdet till det närliggande markavvattningsdiket krävs godkännande från markavvattningsföretagets styrelse alternativt från samtliga fastighetsägare inom båtudsområdet.

Byggnation/fastighetsreglering inom ett båtudsområde kan innebära att markavvattningsföretagets kostnadslängd kan behöva regleras.

Detta sker oftast genom en överenskommelse med markavvattningsföretaget som sedan ska godkännas i Mark- och miljödomstolen. För mer information, se avsnitt 5.2 och 9.2 i LRFs handbok *Åga och förvalta diken och andra vattenanläggningar i jordbrukslandskapet*.

De som medverkat i ärendet

I handläggningen av ärendet har samråd skett med Agneta Scharp (kulturmiljö), Jaqueline Rydberg (förorenade områden), Fredrik Nilsson (risk och säkerhet) Sofia Fast, Jenni Johansson Roos (vattenförvaltning).

Erika Svensson
Planhandläggare

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Rambölls miljötekniska markundersökning har till granskningen kompletterats med en riskbedömning ifrån konsultfirman AFRY. I denna görs bedömningen att de största riskerna för människor handlar om möjlig exponering för bly genom intag av jord och inträngning av kvicksilverångor i bostäder.

Rapporten konstaterar att risken för exponering för bly och andra ämnen som barium, zink och koppar till stora delar försvinner om förorenade massor schaktas ur och ersätts med rena eller att minst 0,5 meter rena jordmassor läggs ovanpå de förorenade. Om byggnaderna grundläggs med tät bottenplatta, likt radonsäkert utförande, minimeras även risken för inträngning av kvicksilverångor i byggnaderna.

Markanvändningen bostäder bedöms lämplig med de åtgärder som rapporten föreslår. Kan av någon anledning byggnaden inte uppföras med tät bottenplatta bedömer rapporten att det krävs ytterligare provtagningar av marken.

Då kommunen bedömer att det finns möjligheter att, genom tillämpning av platsspecifika värden och de åtgärder som nämnts här ovan, klara kraven på markmiljön motsvarande Känslig markanvändning (KM) har inga ytterligare provtagningar gjorts.

Exakt vilka förutsättningar som ska gälla för hanterandet av markföroreningen på Cirkusplatsen är inte helt klart ännu vilket kommunens Miljöenhet dock inte bedömt som ett hinder för en fortsatt detaljplaneprocess.

Kommun har därför valt att omformulera villkoret för startbesked så att val av åtgärd för att hantera markföroreningen ska föregå ett startbesked. Åtgärden ska också vara utförd innan slutbesked får ges. Det innebär att kommunen föreslår att marken ska saneras i samband med exploatering, efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet avrinner via pumpning till vattenförekomsten Inre Ålöfjärden, en rättelse som gjorts sedan samrådet.

Kommunen bedömer att detaljplanen klarar miljökvalitetsnormerna för vatten. Den bedömningen grundar sig på att den negativa belastningen på dagvattnet, utifrån ett nuläge med dagvatten och grundvatten exponerat mot förorenad mark, kommer att

förbättras vid en exploatering. Genom utschaktningar av- och fyllningar ovanpå den förorenade marken tillsammans med en begränsning av andelen hårdgjorda ytor och fördröjning av dagvatten i anlagda täta diken bedöms den negativa belastningen ifrån planområdet att minska jämfört med idag.

En exploatering innebär att mängden hårdgjorda ytor kommer att öka, vilket hanteras med tillräckliga dimensioner på diken och undvikande av asfalt och andra hårdgörande markbeläggningar med begränsad genomsläpplighet. Dikena, för vilket plats nu har säkerställts med prickmark och bestämmelsen m_1 , har dimensionerats för att kunna ta hand om 10-årsregn med klimatfaktor 1,25 men ytorna avsedda för dagvattenanläggningar är tillräckligt stor för att kunna dimensioneras för än större skyfall. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget nu ha goda förutsättningar att bidra till att recipienten ska klara miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Buller

Bullerutredningen visar att med tillräckligt avstånd till Björntorpsvägen klaras den maximala ljudnivån 70 dB(A) vid uteplats. Mark lämplig för gemensam uteplats säkras också med prickmark samt mark för komplementbyggnader i den västra delen av kvartersmarken. Kommunen har därtill lagt till en planbestämmelse om att bostäder ska utformas så att ljudnivån vid minst en uteplats inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Att låsa bebyggelsens placering bedöms inte nödvändigt för en ändamålsenlig utbyggnad av detaljplanen. Till granskningen har dock området där huvudbyggnader får uppföras minskats i den sydligaste delen av planområdet, vilket minskar frihetsgraden i placeringen en del.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik

Kommunen har på Länsstyrelsens uppmaning låtit samråda planförslaget med SGI, Statens geotekniska institut, under juni månad 2022. SGI:s gör i sitt yttrande daterat 2022-06-20 (se sidan 3 ovan) bedömningen att planområdet saknar förutsättningar för att aktualisera de geotekniska säkerhetsfrågorna ras, skred och erosion.

Den provtagning av marken som finns sedan tidigare är ifrån 1975, alltså 10-talet år efter det att marken enligt flygfoton fylldes upp i början av 60-talet. Förutsättningarna för sättningar och val av lämplig grundläggningsmetod bör därför inte ha ändrats nämnvärt i inom planområdet sedan marken undersöktes.

SGI gör samma bedömning som kommunen - att kvartersmarken är geotekniskt säker att bygga på och inte kräver förnyade provtagning för att kunna riskbedömas.

Kommunen har förtydligad avsnittet om grundläggning.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Social robusthet

Trafikfrågor- och gång/cykelvägar

Noteras.

Redovisning av möjliga bebyggelsestrukturer

Illustrationsplanen har ändrats så att byggnadsarea nu stämmer mot byggrätten. Det är ett missförstånd att illustrationsplanen i samrådet endast skulle ha visat gemensamma uteplatser i ett orangeri. Bullerskyddad uteplats går att ordna på huvudbyggnadens västsida.

Länsstyrelsen upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950), KML

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kommer att påverka fornborgen (L1984:3676) eller upplevelsen av den i landskapet.

11 kap. miljöbalken (1998:808) MB, Vattenverksamhet

Kommunen tackar för upplysningen om att planområdet är beläget inom ett befintligt markavvattningsföretag. Markavvattningsföretaget, som beslutades 1937, gällde invallning av Frösängs gårde till skydd från översvämning genom exponering för höga havsvattenstånd i Östersjön. Utbyggnaden av SSAB på 1960-talet innebar att invallningen ersattes av en utfyllnad av Oxelöviken så att förbindelsen med havet och därmed syftet med markavvattningsföretaget helt försvann. Oxelö energi AB, kommunens VA-bolag, har därefter helt övertagit ansvaret för att ta hand om dagvattnet på Ramdalen och Frösängs gårde genom pumpning till dagvattendammen nordost om Frösängs gårde.

Kommunen avser att göra en ansökan hos Mark- och miljödomstolen om avveckling av markavvattningsföretaget då detta inte bedöms fylla någon som helst funktion idag. Hösten 2022 kommer samtliga nuvarande fastighetsägare inom båtnadsområdet att få ett brev av kommunen som uppmanar dem att framföra eventuella synpunkter på en avveckling av markavvattningsföretaget.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har 9 samrådsyttranden inkommit under samrådstiden. Yttranden från 3 myndigheter, 3 privatpersoner och 1 skolklass har synpunkter på planförslaget och har bemötts med kommentarer ovan.

Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Området med prickmark har utökats och bestämmelsen m_1 lagts till för att säkerställa tillräcklig mark för hantering och fördröjning av dagvatten.
- Ytan där huvudbyggnad får uppföras har minskat genom att kryssmark nu anger områden där det endast medges komplementbyggnader.
- En lägsta nivå för färdigt golv på +2,8 m i höjdsystemet RH2000 har lagts till.
- Villkor för startbesked har omformulerats så att val av åtgärd ska föregå ett startbesked. Åtgärden ska också vara utförd innan slutbesked får ges.
- Att huvudmannskapet för allmänplats är kommunalt har förtydligats.
- Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad har utökats med 100m² till 2600 m².
- Användningsbestämmelsen D – Vård har utgått ur planförslaget.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

- Skolbarns och privatpersoners åsikter om att marken av olika anledningar inte skulle vara lämplig för byggnation har inte tillgodosett då kommunen fortsatt bedömer marken som lämplig för exploatering.
- Skolbarnens önskemål om att använda marken till allmän lekplats tillgodoses inte om marken säljs. Markanvändningen R öppnar för att erbjuda idrottsaktivitet på marken men i första hand är det bostäder som kommunen vill se byggd här.
- Lantmäteriets rekommendation om att inte blanda enskilda och allmänna markanvändningar inom kvartersmark har lämnats utan åtgärd.
- Länsstyrelsens krav på ytterligare provtagning av marken för avgränsning av markföroreningarna samt på sanering innan antagande har inte tillgodosetts.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Göran Deurell
planarkitekt