

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

**Tid och plats: Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden kallas till sammanträde 2024-04-17
kl. 13.15 i kommunhuset, rum Hävrige****Annsophie Karlsson**
Ordförande**Agnetha West**
Sekreterare

Nr	Ärendemening	Sidnr/Anm
1	Information från NTF Sörmland om trafiksäkerhet	
2	Förvaltningschefens rapport	
3	Detaljplan för Oxelö 8:42 (Thorsborg) - beslut om godkännande	2
4	XXX , Tillsyn av olovlig byggnation inglasat uterum, plank, komplementbyggnad, rivning av befintlig komplementbyggnad - föreläggande om rättelse	
5	Förändringsbeskrivning 2025	35
6	Investeringsplan 2025	42
7	Budgetuppföljning per mars	45
8	Redovisning av delegationsbeslut	47
9	Balanslista	50

Datum
2024-03-26Dnr
PLAN.2022.10OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Christoffer Karlström
Planarkitekt
christoffer.karlstrom@oxelosund.se
0155-383 44

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om godkännande

Detaljplan för Oxelö 8:42 (Thorsborg) Oxelösunds kommun, Södermanlands län

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Godkänna detaljplanen.
2. Överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

2. Sammanfattning

Fastighetsägaren till Oxelö 8:42 inkom 2022-10-17 med en begäran om planbesked. Syftet var att ändra tillåten användning från N – Friluftsliv till B – Bostäder för att möjliggöra permanentboende på platsen. Fastighetsägaren uttryckte också önskemål om att kunna stycka den 3 900 kvadratmeter stora fastigheten.

Fastigheten är belägen på fastlandet längs Jegersövägen, strax norr om Jegersöbron. Den rymmer en större byggnad som i folkmun är känd som Thorsborg samt ett antal byggnader som varierar i storlek mellan 5 upp till 60 kvadratmeter. Byggnaderna inne på fastigheten har tidigare bland annat kunnat hyras för övernattnig.

Planförslaget innebär att befintlig fastighet tillåts styckas i 3 delar med en minsta fastighetsstorlek på 1 000 kvadratmeter. Tillfart till samtliga fastigheter förutses ske söderifrån från parkeringen längs Jegersövägen, samtidigt som utrymme för utfart lämnas i norr då Jegersövägen och omkringliggande ytor ligger lågt i förhållande till en tänkt havsnivåhöjning.

Byggrätten för de tre fastigheterna föreslås bli 135 kvadratmeter för huvudbyggnad, lika stort som Thorsborg, samt 40 kvadratmeter för komplementbyggnader. En utgångspunkt i arbetet har varit att ny bebyggelse ska anpassas till topografin och att sprängning ska undvikas. Platsens unika läge motiverar att särskilt hänsyn tas till tomtens förutsättningar.

Hela planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen vilket innebär att strandskyddet behöver upphävas för att säkerställa genomförbarheten. Utgångspunkten är att hela fastigheten är ianspråktagen och därmed saknar betydelse för strandskyddets syfte. Fri passage är dessutom säkerställd genom den allmänna gångvägen längs med kajkanten.

Granskning av detaljplanen skedde mellan 20:e december 2023 och 19:e januari 2024. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen nu är redo att godkännas för att senare antas av kommunfullmäktige.

Datum
2024-03-26

PLAN.2022.10

3. Ärendet

Planområdet

Planområdet är cirka 4 600 kvadratmeter stort varav Oxelö 8:42 är 3 900 kvadratmeter. En del av Jegersövägen är endast med i detaljplanen för att möjliggöra användandet av utfartsförbud, denna bestämmelse får enligt gällande föreskrifter inte ligga i plangräns. Sedan samrådet har planområdets utökats för att motverka planstridig infart i söder.



Planområdet markerat med röd, streckad linje. Jegersövägen passerar genom planområdet. Jegersöbron i sydväst.



Området för detaljplan markerad med röd cirkel.

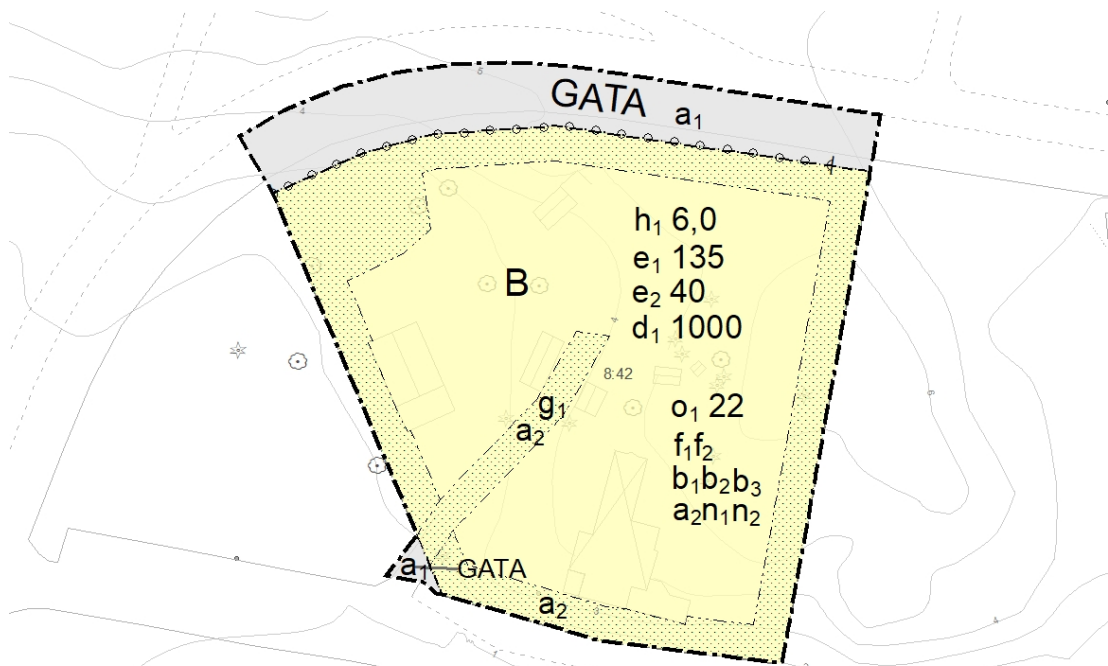
Datum
2024-03-26

PLAN.2022.10

Planförslaget

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Markanvändningen ändras från N – Friluftsliv till B – Bostäder
- Minsta tomtstorlek sätts till 1000 kvadratmeter vilket innebär att nuvarande fastighet kan delas i 3 delar.
- Största tillåten byggnadsarea inom fastigheten föreslås bli 135 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för komplementbyggnader per fastighet
- Högsta tillåtna nockhöjd föreslås vara 6 meter.



Utsnitt ur plankartan. Prickmark ligger längs med nuvarande fastighetsgräns samt för tänkt gemensam infart och i det västra hörnet på grund av att det är en lågpunkt där vegetationen tyder på att det ofta är blötare än omgivningarna.

Granskningen

Under granskningen inkom 8 yttranden varav 2 från privatpersoner. En grupp privatpersoner har vänt sig mot detaljplanen och menar att byggrätten är för väl tilltagen och att byggnader tillåts bli för höga. Det tycks till stor del bero på en sammanblandning av begreppen byggnadshöjd och nockhöjd som har helt olika innebörd. Man anser också att en befintlig altan inne på fastigheten bör rivas och menar att den påverkar förbipasserande på ett negativt sätt. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen delar inte den bedömningen och ser inget skäl till att kräva att den ska rivas.

Under granskningen kvarstod Länsstyrelsens synpunkter gällande hur kommunen hanterat strandskyddet i detaljplanen. På grund av de olika synsätten myndigheterna emellan har en dialog hållits som landat i att Länsstyrelsen nu delar kommunens bild och att strandskyddet kan upphävas. En förändring i strandskyddet har dock blivit nödvändigt på grund av information i Lantmäteriets yttrande som pekar mot svårigheter att fastighetsbilda inom detaljplaner med strandskyddet kvar. Det är därför Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag att strandskyddet upphävs inom hela planområdet vilket inte var förslaget i granskningen. Marken som berörs är fortsatt utlagd som prickmark och ligger i huvudsak längs med fastighetens utkant och går därför ändå inte att bebygga.

Datum
2024-03-26

PLAN.2022.10

Ekonomi

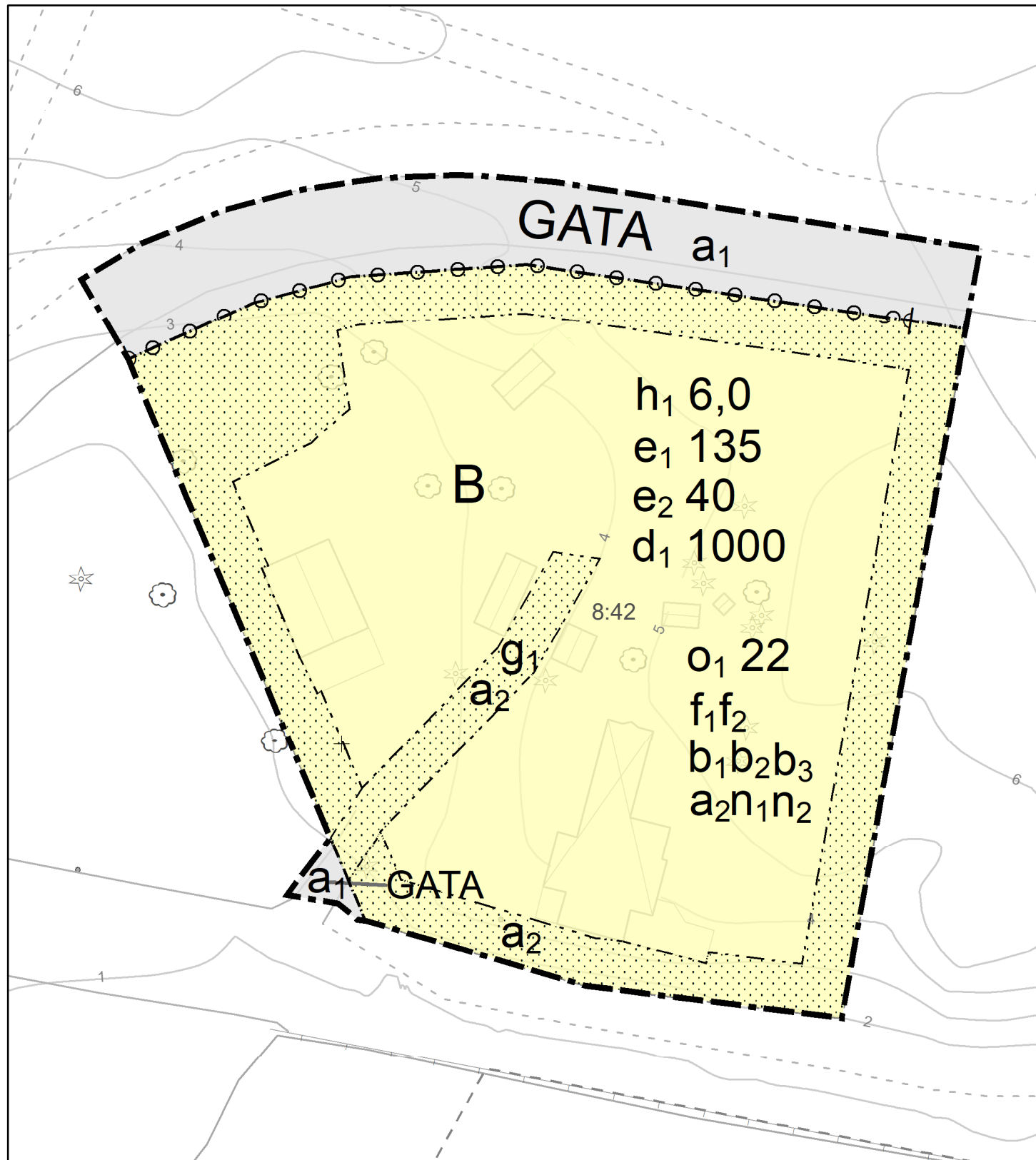
Detaljplanen finansieras av fastighetsägaren.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse (denna handling)	
Plankarta	2024-03-26
Planbeskrivning	2024-03-19
Granskningsutlåtande	2024-03-19

Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Christoffer Karlström
Planarkitekt



6506100

Skala 1:500 (A3)

0 25 50 Meter

Teckenförklaring

- - - - Fastighet linje

- - - - Gång- och cykelbana

— Körbana

□ Bostad

□ Komplementbyggnad

— Höjdkurva 1 m

☆ Barrträd

⊗ Lövträd

• Flaggstång

Uppgifter om grundkartan

Ajourförd och kompletterad 2023 av
Miljö- och samhällsbyggnads-
förvaltningen, Oxelösunds kommun

Koordinatsystem i plan Sweref 99 1630
Höjdsystem RH 2000
Mätnoggrannhet: HMK-Ge:D

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all
kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på
plankartan.

GRÄNSLINJER

- — — — Planområdesgräns
- - - - Användningsgräns
- - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

□ Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet för huvudbyggnade₂ 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet för komplementbyggnader

Takvinkel

o₁ 0,0 Minsta takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader.

Utförande

b₁ Källare får inte finnas.b₂ Byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga topografi och terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas för att bevara områdets karaktär.b₃ Fasader ska vara av trä

Utformning

f₁ Endast friliggande enbostadshusf₂ Huvudbyggnads tak ska utformas som sadeltak

Fastighetsstorlek

d₁ 0,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Upphävande av strandskydd

a₂ Strandskyddet är upphävt.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Parkeringen ska utformas med dränerande underlag, får ej asfalteras.n₂ Maximalt 30% av fastighetsarean får hårdgöras

Stängsel, utfart och annan utgång

□ □ □ Utfartsförbud

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Till planen hör:

- Planprogram
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

□ Fastighetsförteckning

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse

□ Granskningsutlåtande

- □ □

Thorsborg

Södermanlands län

Oxelö 8:42 och del av Oxelö 8:20

Upprättad 2023-09-06 Reviderad 2024-03-26

Christoffer Karlström
PlanarkitektNils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Samrådshandling

Beslutsdatum Instans

Samråd 2023-09-20 MSN

Granskning 2023-12-12 MSN

Antagande: KF

Laga kraft:

Dnr: PLAN.2022.10



Planbeskrivning

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



Förord

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera saker såsom husstorlek, hushöjd och vilket avstånd huset skall ha till tomtgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

Detaljplaneprocessen

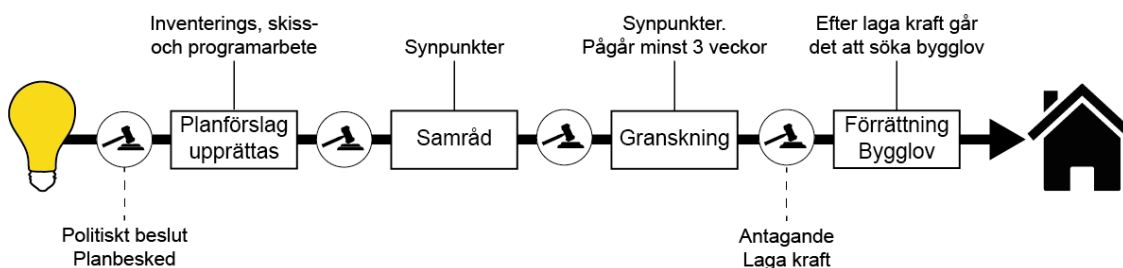
Planprocessen får sin start när exempelvis kommunen själv, enskilda byggherrar, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Samråd sker med länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt planområde. Inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse.

Granskning innebär att kommunen ger möjlighet för myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på det slutgiltiga planförslaget. Efter granskningstidens slut sammanställs dessa synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidsplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocess.

Denna detaljplan handläggs med utökat förfarande, se illustration nedan.



Innehåll

1 Inledning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Utredningar	4
Bakgrund	4
2 Plandata	5
Planområdets läge och avgränsning	5
Markägoförhållanden	5
3 Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Riksintressen	7
Undersökning och miljökonsekvensbeskrivning	7
4 Förutsättningar	8
Området idag	8
Områdets historia	9
Fornlämningar	10
Kulturhistoriska värden	10
Skyddsrum	10
Service	10
Gator och trafik	10
Hållbara resor	10
Mark och vegetation	10
Friytor	11
Risk och säkerhet	11
Geotekniska förhållanden	11
Förorenad mark	11
Radon	12
Dagvatten	12
Strandskydd	12
Teknisk försörjning	12
5 Planförslag	13
Sammanfattning	13
Planbestämmelser	13
Föreslagen byggnation	16
Kulturhistoriska värden	17
Dagvatten	17
Föreslagen natur, rekreation	17
Föreslagen trafik, vägstruktur	18
6 Detaljplanens genomförande	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Tekniska frågor	19

1 Inledning

Planens syfte och huvuddrag

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. Bebyggelse ska anpassas till topografin för att bevara området karaktär.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Markanvändningen ändras från N – Friluftsliv till B – Bostäder
- Minsta tomtstorlek sätts till 1000 kvadratmeter vilket innebär att nuvarande fastighet kan delas i 3 delar.
- Byggrätten inom fastigheten blir 135 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för komplementbyggnader per fastighet
- Högsta nockhöjd är 6 meter.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:500 (A3) med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)

Utredningar

Inga externa utredningar har tagits fram för denna detaljplan.

Bakgrund

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.

2 Plandata

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet ligger på fastlandet i anslutning till bron över till Jogersö. Planområdet är cirka 4600 kvadratmeter stort.



Planområdet, längs med Jogersövägen. Jogersöbron i sydväst.



Området för detaljplan markerad med röd cirkel.

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar fastigheten Oxelö 8:42 som är privatägd samt del av Oxelö 8:20 som ägs av Oxelösunds kommun.

3 Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Oxelösunds kommun, Oxelösund 2030, vann laga kraft 2018-07-11. Översiktsplanens funktion är att fungera som ett strategiskt vägledande dokument och planeringsunderlag inför kommande beslut i olika bygg- och tillståndsärenden.

Aktuellt område är i gällande översiktsplan utpekad som Grönområde (Jogersö Norra). Grönområde definieras som skogs- och naturområden med möjlighet till friluftsliv, rekreation och rörelse. I detta ingår även gles bebyggelse och gårdsverksamheter.

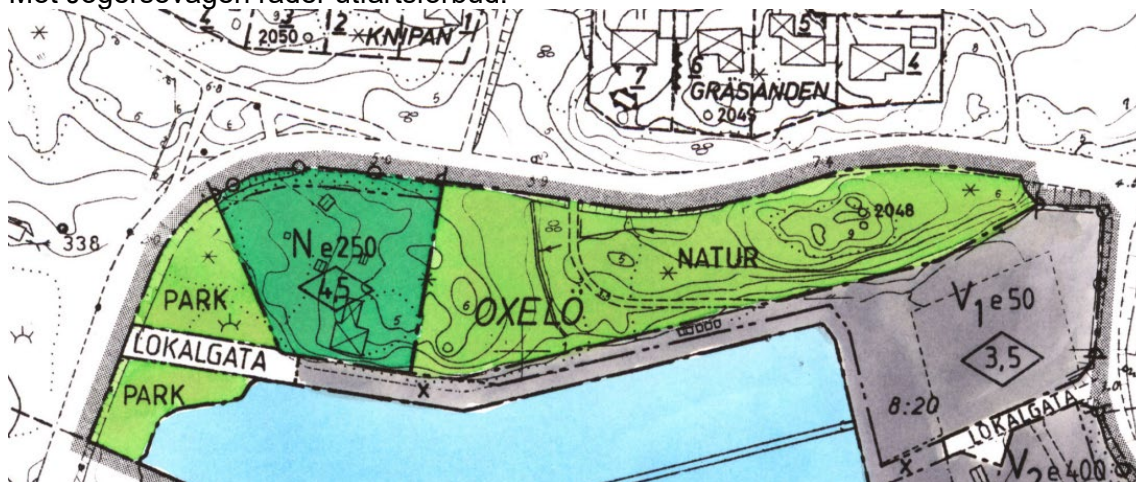
Viljeriktningen är Jogersö Norra är att områden för friluftsliv och rekreation bevaras och förstärks.

Planområdet ligger i utkanten av området och andra områden med stora rekreativa värden ingår i samma yta, till exempel Jogersöbadet. Närmare vägledning går inte att få för den specifika fastigheten. Det framgår dock av användningstypen att gles bebyggelse bör tillåtas. Huruvida tre villor är gles bebyggelse eller inte är inte tydligt. Planen handläggs därför efter samrådet enligt utökat förfarande. Jogersövägen är viktig för området.

Detaljplaner

För Oxelö 8:42 gäller detaljplan för Ramdalshamnen 0481-P90/4. Fastigheten är markerad som kvartersmark Friluftsområde N. Den befintliga "Villa Thorsborg" användes vid detaljplanens framtagande som klubblokal. Detta avsågs kunna ske även på längre sikt enligt planförslaget.

Största tillåtna byggnadsarea är 250 kvadratmeter med en byggnadshöjd på 4,5 meter. Mot Jogersövägen råder utfartsförbud.



För Jogersövägen inom planområdet gäller Stadsplan för Östra Vallsunds strandområde, fastställd 1968. Berört område är utpekad för allmän plats gata.

Framtagandet av denna detaljplan innebär att den äldre detaljplanen upphör att gälla inom planområdet. De delar som ligger utanför planområdet fortsätter att gälla som tidigare, förutsatt att de inte ersatts av någon annan detaljplan.

Riksintressen

Inom området gäller riksintressen för högexploaterad kust. Detaljplanen berör i befintlig bebyggelse och bedöms därför inte påverka riksintresset.

Området angränsar till område med riksintresse för yrkesfiske. Ingen del av vattnet ingår dock i planområdet och riksintresset bedöms därför inte påverkas.

Undersökning och miljökonsekvensbeskrivning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har samrått undersökning om betydande miljöpåverkan med Länsstyrelsen. Den undersökning som togs fram inför planbeskedet avsåg ett större område än detta planförslag.

I planbeskrivningen ska omständigheter som talar för eller mot en betydande miljöpåverkan redovisas.

Omständigheter som talar för en betydande miljöpåverkan:

- Inga kvarstående efter minskning av planområdet

Omständigheter som talar emot en betydande miljöpåverkan:

- Befintlig bebyggelse som ändras till bostäder ändringar i begränsad omfattning.
- Detaljplanen bedöms överensstämma med ÖP.
- Strandskyddets syften bedöms inte påverkas negativt, detsamma gäller påverkan på områdets riksintressen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

4 Förutsättningar

Området idag

Området består av en fastighet med en handfull byggnader varav ett par skulle kunna betraktas vara huvudbyggnader. Tomten är av karaktären naturtomt med inslag av träd och grönska. De två större byggnaderna har använts som bostäder.



Området sett från sydväst. Till höger Thorsborg, till vänster en nyare byggnad. Däremellan ett par äldre förrådsbyggnader. Thorsborg har byggts om och till i omgångar sedan byggnaden uppfördes.

Öster om planområdet återfinns ett mindre naturområde med blandskog, både gamla tallar med talticka och medelålders ekar och björkar. Sydväst om planområdet finns en mindre asfalterad parkering.

Byggnaden Thorsborg består av två större volymer med sadeltak och en lite mindre tillbyggd del. Den södra volymen är något högre än den norra vilket medför att det här kunnat inredas även på övervåningen. Fönstersättningen är varierande med flera varianter av 2- och 3-lufts-fönster i olika utförande. Fasaden består av liggande träpanel.



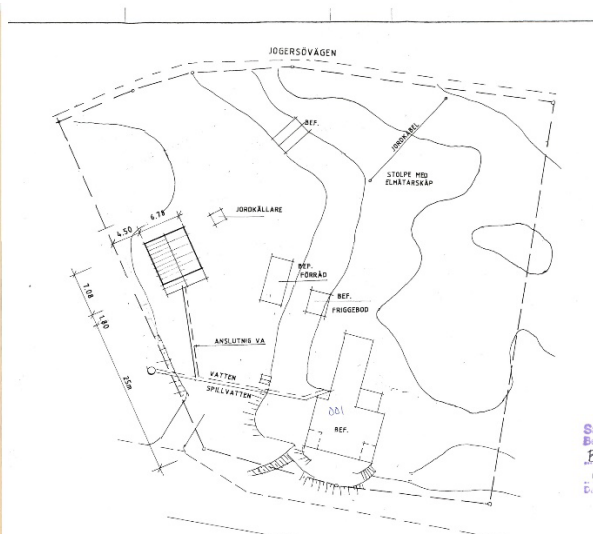
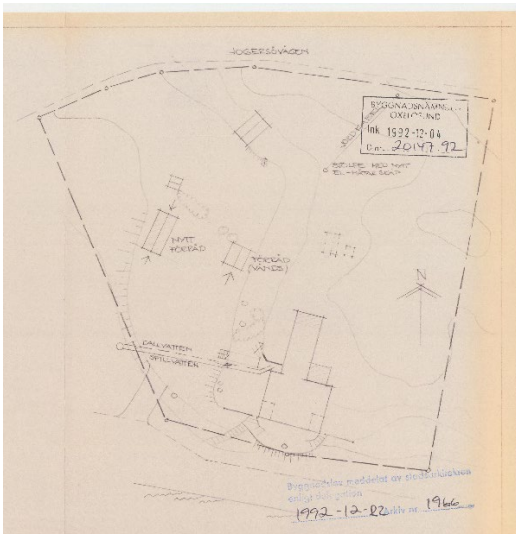


De sentida utbyggnaderna framträder på platsen. Till vänster syns skarven vid fönstrets högra foder. Dessa fönster skiljer sig också från övriga på bottenvåningen. Till höger syns en utbyggnad med ytterligare en fönstervariant, denna del uppfördes som omklädningsrum.

Områdets historia

Thorsborg tros ha uppförts på tidigt 1930-tal som sommarbostad på kommunens mark av Ivan Erik Thor (1892 – 1974). Även om Thorsborg uppfördes som sommarstuga har den senare även använts som klubbstuga för Kommunals medlemmar. Det har tidigare hört en brygga till fastigheten men denna revs i samband med Ramdalshamnens utbyggnad

En genomgång av kommunens bygglovarkiv har endast gett mer sentida information. En utbyggnad av Thorsborg genomfördes under 90-talet då byggnaden kompletterades med ett omklädningsrum och det mest nordliga rummet förlängdes 2 meter. I samma ärende uppfördes ett nytt förråd som nu är placerat centralt på fastigheten. När det uppfördes var det dock placerat längre västerut. Under 2000-talet uppfördes ett nytt fritidshus på tomten i dess västra delar och i samband med detta eller strax innan flyttades förrådet från 90-talet in mer centralt på tomten. Fritidshuset fick bygglov för att bygga in befintlig altan 2021. Även ett tidigare förråd tycks ha flyttats österut.



Bygglov från 1992 respektive 2000. Till vänster ses det lite längre förrådet med en nordlig och en sydlig dörr i tomtens västra del medan det i bygglovet från 2000 ligger centralt placerat på tomten.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Kulturhistoriska värden

De flesta befintliga byggnader inom fastigheten bedöms sakna kulturhistoriskt värde. Statusen på flera av komplementbyggnaderna är dålig. Thorsborg bedöms ha visst samhällshistoriskt värde men eftersom det har modifierats och byggts till i omgångar bedöms det inte leva upp till en nivå som motiverar skyddsbestämmelser eller rivningsförbud. De högsta värdena för kulturmiljön finns i stället kopplade till de anpassningar som skett till topografin.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns på Alkvägen, strax norr om planområdet. Generellt är kapaciteten i Oxelösunds kommun mycket god.

Service

Planområdet ligger cirka 2 kilometer från Oxelösunds centrum och 600 meter från Sunda centrum. Till Ramdalsskolan är det cirka 700 meter.

Gator och trafik

Jogersövägen passerar Oxelö 8:42 på norra sidan. Jogersövägen har över lag en låg trafikintensitet med vissa undantag under sommarmånaderna. En trafikmätning gjordes i juni 2022 ute på Jogersö, ÅDT var då endast drygt 400.

Buller

En trafikmätning har genomförts i juni 2022. Den visade på mycket låg trafikintensitet på Jogersövägen, drygt 400 i årsdygntrafik (ÅDT). Jogersövägen har en hastighet på 40 km / timmen. Vid mätplatsen ute på Jogersö överstegs hastighetsbegränsningen vid nästan varje passage. Planområdet ligger dock i anslutning till en kurva på Jogersövägen varför hastigheten sannolikt är lägre än på en raksträcka ute på Jogersö. Det har därför inte bedömts nödvändigt att utreda bullersituationen närmare.

Hållbara resor

Området har god tillgång till cykelvägnätet i Oxelösund. Till närmaste busshållplats är det cirka 450 meter.

Mark och vegetation

Tomten har inslag av träd i olika storlek och former. Tomten är till viss del att betrakta som en naturtomt. Öster om planområdet återfinns en berglimpa som åt söder övergår i moränslutning ned mot hamnen. Slutningen är bevuxen med gamla tallar och medelålders ekar och björkar. Buskskikt saknas varför skogen är parkliknande. Även på bergsplatån växer gamla tallar.

Friytor

Öster om planområdet finns ett mindre naturområde som är allmänt tillgängligt och kan lekas i, utöver den egna tomten. Jogersö med stora rekreationsområden ligger på andra sidan Jogersöbron, cirka 100 meter från planområdet.

Risk och säkerhet

Planområdet nås idag via infart från en del av Jogersövägen som ligger lågt i förhållande till havet, drygt 1 meter över nuvarande havsnivå. Hela planområdet ligger dock på minst +2,0 meter över havet och befintliga byggnader närmare +3,0.

Planområdet och strax öster om planområdet är utpekade av SGU som aktsamhetsområde med förutsättningar för skred i finkornig jordart. Detta bygger dock på SGU:s jordartskarta som anger området som lera. Detta i kombination med att det är strandnära innebär en risk för skred och erosion. SGU:s jordartskarta är dock felaktig och inom hela planområdet framträder berg i dagen. Risken för skred och erosion bedöms därför vara låg i området. Se även under rubriken Geotekniska förhållanden.

Geotekniska förhållanden

SGU:s jordartskarta visar på lera inom planområdet. Vid platsbesök kan dock konstateras att berg i dagen framträder spritt över större delen av fastigheten varför grundläggningsförhållanden bedöms gynnsamma. I bygglovet för det västra fritidshuset som ligger på den platta delen av planområdet uppges att grundläggning skett med kryppgrund på morän.



Baksidan av Thorsborg. Berg i dagen framträder tydligt i bildens nederkant. Även på andra sidan Thorsborg, ned mot vattnet, framträder berg i dagen (se bild på sida 8).

Förorenad mark

Marken inom planområdet består i huvudsak av berg, möjligtvis med lösare material ovanpå. Ingen tidigare förorenande verksamhet har funnits på platsen. Det bedöms inte nödvändigt att närmare utreda risken för förorenad mark på platsen.

Radon

Den översiktliga radonkartläggningen från 2018 bygger på SGUs jordartskarta som visar lera i planområdet. Lera har normalt sett högre risk för radon än urberg. Baserat på platsbesök bedöms marken snarare bestå av urberg än lera varför radonhalterna sannolikt är låga.

Dagvatten

Planområdet avrinner mot Marsviken. Marsvikens ekologiska status är otillfredsställande vilket är kopplat till övergödning. Status för kvalitetsfaktorerna Växtplankton är otillfredsställande och för näringsämnen måttlig, otillfredsställande eller dålig. Marsviken når inte god kemisk status på grund av att kvalitetsfaktorerna prioriterade ämnen PBDE och kvicksilver ej uppnår god status.

För Marsviken är miljö kvalitetsnormen (MKN) God ekologisk status 2027 samt God kemisk ytvattenstatus. Långväga atmosfärisk deposition av kvicksilver och PDBE till mark och vatten har resulterat i att samtliga vattenförekomster i Sverige överskrider sina gränsvärden för PBDE och kvicksilver i fisk. Sverige har därför beslutat att göra ett nationellt undantag för dessa ämnen då det bedöms vara tekniskt omöjligt att åtgärda i dagsläget. De nuvarande halterna av PDBE och kvicksilver får dock inte öka.



Lokala flödesvägar i planområdet. Från fastigheten passerar vattnet gräsytor i sydväst innan det hamnar i Marsviken.

Strandskydd

Hela planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet återinträder när en ny detaljplan tas fram. För att en ny detaljplan ska vara möjlig att genomföra behöver strandskyddet upphävas på nytt. Skälen för upphävande av strandskydd redovisas i kapitel 5.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till elnätet norrifrån via Jagersövägen. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer och är anslutet till ledningsnätet. Dricksvattenledningens kapacitet har utretts av Oxelö Energi. Dimensionen bedöms kunna försörja 3 fastigheter/villor.

5 Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Markanvändningen ändras från N – Friluftsliv till B – Bostäder
- Minsta tomtstorlek sätts till 1000 kvadratmeter vilket innebär att nuvarande fastighet kan delas i 3 delar.
- Största tillåten byggnadsarea inom fastigheten föreslås bli 135 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för komplementbyggnader per fastighet
- Högsta nockhöjd är 6 meter.

Planbestämmelser

Allmänna platser inom planområdet ska ha kommunalt huvudmannskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för att sköta om den allmänna platsen och att alla har tillgång till den allmänna platsen i detaljplanen.

GATA – Allmän plats

Del av Jegersövägen planläggs som allmän plats – gata. Gatuområdet är med i detaljplanen för att kunna reglera utfartsförbud från fastigheten mot den allmänna vägen.

B – Bostäder

Fastigheten Oxelö 8:42 planläggs för bostäder för att möjliggöra permanentboende. Idag är fastigheten planlagd för friluftsliv. Fastigheten är bebyggd med ett antal hus och förråd. Platsen bedöms lämplig för bostäder då den är i anslutning till befintlig infrastruktur, ligger på en godtagbar höjd över havet och angränsar till annan bostadsbebyggelse.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Prickmark har placerats ut längs med fastighetsgräns samt för del av fastigheten som är tänkta för gemensamma nyttor, så som väg och ledningar. Längs fastighetsgränsen har 4,5 meter prickmark placerats ut för att förhindra byggnation längs väg, allmänna GC-vägar och strandskyddad naturmark. Mindre justeringar görs lokalt där byggnader idag ligger närmare än 4,5 meter. Detta för att inte göra de planstridiga. Byggnaderna har bygglov sen tidigare.

Prickmark placeras även på den tänkta tillfartsvägen samt mellan de tänkta tomterna för att möjliggöra ledningsdragning inne på tomtmark.

h₁ – Högsta tillåtna nockhöjd

De befintliga byggnaderna inom planområdet har som högst en nockhöjd på cirka 5,5 meter. Högsta tillåtna nockhöjd föreslås vara 6 meter vilket innebär att 1–1½-planshus ryms inom planområdet.

e₁ – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet för huvudbyggnad

Största tillåtna byggnadsarea inom fastigheten föreslås vara 135 kvadratmeter för huvudbyggnad, lika stort som Thorsborg är idag.

Skalan föreslår vara något mindre än villorna norr om Jogersövägen. Detta motiveras av det unika skärgårdsliknande läget avskilt från andra närliggande villaområden.

e₂ – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet för komplementbyggnader

Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet föreslås vara 40 kvadratmeter per fastighet.

d₁ – Minsta tillåtna fastighetsstorlek

Minsta tillåtna fastighetsstorlek föreslås vara 1000 kvadratmeter. Befintlig fastighet är 3900 kvadratmeter och utifrån ledningskapacitet och tomtens läge har det bedömts lämpligt att kunna skapa totalt 3 fastigheter inom planområdet. En minsta storlek på 1000 kvadratmeter innebär detta samtidigt som det finns flexibilitet kring hur ytan fördelas mellan tomterna vilket innebär att tomterna kan anpassas bättre till topografien.

a₁ – Strandskyddet är upphävt

All kvartersmark inom planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen och omfattas därför av strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark, i likhet med dagens situation. Prickmarken som omgärdar fastigheten föreslås undantas från detta men för den gemensamma infarten föreslås ett fortsatt upphävande. Byggnader finns idag utspridda över i stort sett hela fastigheten. Allmänhetens tillgång till kvartersmarken är mot den bakgrunden starkt begränsad samtidigt som det finns gott om allmänt tillgänglig naturmark med korsande stigar i anslutning till planområdet.

Längs med strandkanten finns en 6 meter bred allmän promenad som avgränsar planområdet från strandlinjen. Strandskyddet bedöms kunna upphävas mot bakgrund att området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte (MB 7 kap 18c § 1), samtidigt som fri passage längs med strandkanten, sedan tidigare är säkerställd i angränsande detaljplan.



Byggnader utspridda över hela tomten gör hemfridszonen stor. Söder om fastigheten går en allmän gångväg som säkerställer fri passage. Från gång- och cykelvägen i norr når man strandlinjen via en stig cirka 40 meter öster om fastigheten.

Fastigheten är idag privatägd och planlagd som kvartersmark N – Friluftslivsområde, det vill säga inte allmän plats. Strandskyddet är upphävt för hela planområdet. Innan nu gällande detaljplan var området allmän plats – park i stadsplanen från 1969. Områdets planlades i samband med att man löste in de sommarstugor som fanns på platsen och Jogersövägen och bron anlades. 1990 antogs en ny detaljplan med syfte att kunna fastighetsbilda den kvarvarande tomten. Den användes vid den tiden av Kommunal och hyrdes ut till medlemmar. Byggnaderna har använts för permanentboende och som fritidshus under 2020-talet. Trots att marken idag är tillgänglig för allmänheten så till vida att den inte är inhägnad, anträffar man tidigt byggnader när man kommer norr ifrån Jogersövägen. Samtidigt är de obebbyggda delarna av fastigheten inte del av ett naturligt stråk som allmänheten rör sig i. Det finns därför inga tecken på att marken används av allmänheten. Stråk finns i stället genom parkområdet öster om planområdet.

Samtliga befintliga byggnader har antingen ett sentida bygglov (se genomgång på sida 9) eller är uppförda långt före strandskyddslagstiftningen. Bland annat ses nuvarande komplementbyggnader på flygfoton från 1960 och i grundkartan för den tidigare gällande detaljplanen (04-OXS-86). Någon tidigare dokumentation har inte påträffats. Det bedöms därför handla om ett lagligt ianspråktagande och strandskyddet kan upphävas.

Upphävande av strandskydd ska även göras för den del av Jogersövägen som ingår i planområdet. Även detta mot bakgrund att området är ianspråktaget och saknar betydelse för strandskyddets syfte (MB 7 kap 18c §1).

f₁ – Endast friliggande enbostadshus

Planområdet bedöms endast lämpligt för villabebyggelse. Villor får uppföras som enbostadshus, ej parhus. Begränsande faktor är främst ledningskapacitet för vatten och avlopp.

f₂ – Huvudbyggnads tak ska utformas som sadeltak

För att passa in i omgivningarna och som en anpassning till befintlig bebyggelse har bestämmelse om att huvudbyggnads tak ska utformas som sadeltak införts. Komplementbyggnader tillåts ha andra sorters tak.

o₁ - Minsta tillåtna taklutning, angivet i grader

Takets lutning begränsas till minst 22 grader. Regleringen införs för att motverka tak med liten lutning vilket inte stämmer överens med nuvarande bebyggelse och skulle innebära en högre utnyttjandegrad än vad som är intentionen med föreslagen byggrätt.

b₁ – Källare får inte finnas

Området bedöms ligga för lågt för att det ska vara lämpligt att bygga källare, det skulle även innebära stora ingrepp i berget.

b₂ – Byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga topografi och terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas för att bevara områdets karaktär.

Platsens naturliga förutsättningar och topografi ska nyttjas. Den skärgårdsliknande miljön med berghällar och skogstomt värnas. Bestämmelsen syftar till att motverka omfattande ingrepp i topografin och förhindra plansprängning och liknande åtgärder.

b₃ – Fasader ska vara av trä

Som en anpassning till befintlig bebyggelse regleras att fasader ska vara av trä.

Utfartsförbud

Förbud mot utfart fanns i den underliggande planen och bedöms lämpligt även i denna plan då Jogersövägen i planområdets norra del både svänger och är kuperad. I planområdets östra del finns ett område utan utfartsförbud. Denna plats kan vara ett lämpligt alternativ för utfart, i det fall nuvarande infart till fastigheten i framtiden inte är tillgänglig på grund av höjd havsnivå.

n₁ – Parkering ska utformas med dränerande underlag, får ej asfalteras.

Karaktären på området och möjligheten att infiltrera dagvatten motiverar bestämmelsen att parkeringar inte ska asfalteras.

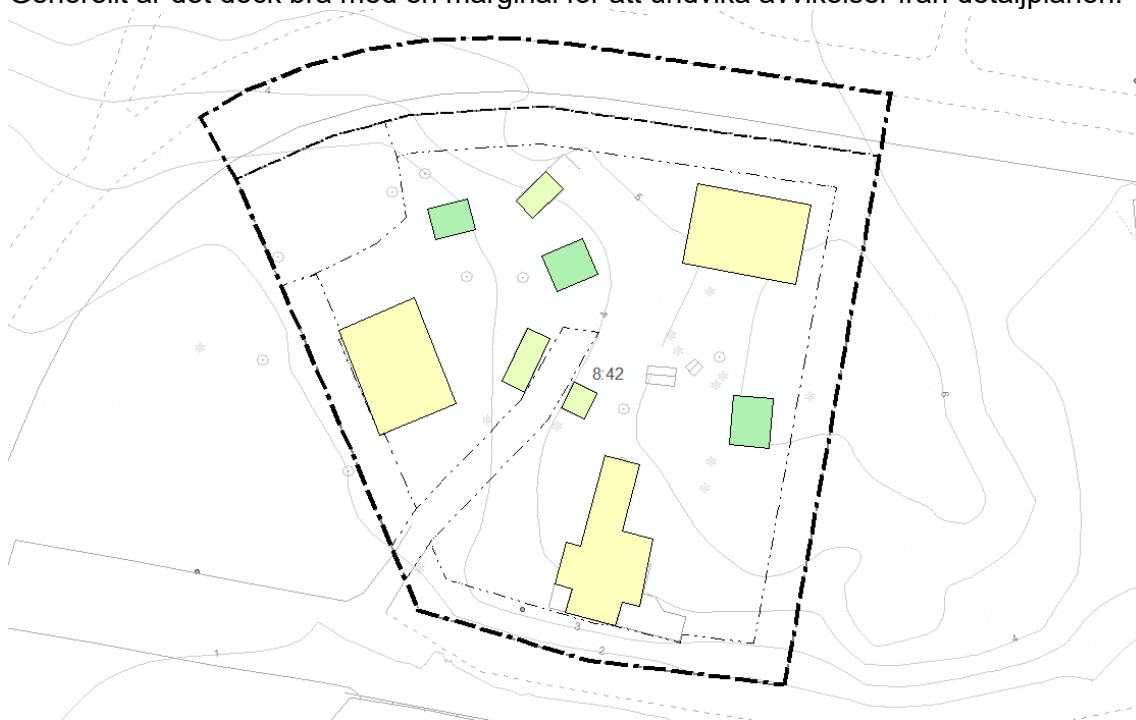
n₂ – Maximalt 30% av fastighetsarean får hårdgöras.

Syftet med begränsningen är fördröjning och infiltration av dagvatten. Områdets kapacitet för att ta hand om dagvatten är idag begränsad på grund av en stor del berg i dagen. Fler hårdgjorda ytor skulle ytterligare försämra denna möjlighet.

Föreslagen byggnation

Bostadsbebyggelse

Planområdet föreslås få bebyggas med villor. Dessa får maximalt vara 135 kvadratmeter stora och ha tillhörande komplementbyggnader på 40 kvadratmeter. Taken föreslås vara av sadeltak, detta regleras genom att bestämma minsta taklutning samt bestämmelse om utformning. Med en högsta nockhöjd på 6 meter bedöms 1½-planshus rymmas. Befintliga hus har en något lägre nockhöjd, cirka 5,5 meter. Generellt är det dock bra med en marginal för att undvika avvikelser från detaljplanen.



Exempel på hur byggrätten kan utnyttjas. Huvudbyggnader i gult på 135 kvadratmeter där Thorsborg behåller dagens utformning. Komplementbyggnader i olika nyanser av grönt, ljusa är befintliga och mörkare tillkommande, sammanlagt är de 40 kvadratmeter per fastighet.

Kulturhistoriska värden

De flesta befintliga byggnader inom fastigheten bedöms sakna kulturhistoriskt värde. Statusen på flera av komplementbyggnaderna är dålig. Thorsborg bedöms ha visst samhällshistoriskt värde men eftersom det har modifierats och byggts till i omgångar bedöms det inte leva upp till en nivå som motiverar skyddsbestämmelser eller rivningsförbud. Byggrätten har dock anpassats utifrån Thorsborgs storlek. De största kulturhistoriska värdena går i stället att hitta i byggnationens anpassning till topografin och de synliga berghällarna.

Dagvatten

Möjligheterna att omhänderta dagvatten lokalt är delvis begränsat på grund av geologiska förutsättningar. Det finns dock lågpunkter i terrängen där dagvattnet har möjlighet att infiltrera. Marken är högst i nordöst och lutar mot väster.

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.

Genom att spara vegetation och inte hårdgöra ytor bevaras kapacitet för lokalt omhändertagande av dagvattnet. Takavvattning kan ske till magasin (tunnor eller dylikt) på respektive fastighet för att användas vid bevattning under torra perioder. Grusade gångytor och grönytor kan också utgöra ett effektivt system för rening och fördröjning av takvatten.

Öppna svackor eller diken mellan fastigheter kan fördröja höga flöden vid stora mängder nederbörd. Framför allt mellan den norra och västra tomten bör åtgärd vidtas för att begränsa dagvattnets påverkan från norra tomten på den västra. I den västra tomten har mark sparats genom utläggandet av prickmark. Eftersom det ligger lägre än omgivningarna samlas vatten här, vilket även syns på vegetationen i området.

Planområdet ligger inom delavrinningsområde Marsviken vars ekologiska status bedöms som otillfredsställande. Problem är främst kopplat till övergödning. Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka Marsviken i någon större omfattning, då utbyggnaden är begränsad till 3 tomter och området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Samtidigt införs bestämmelser som motverkar hårdgörande av ytor på fastigheten.

Föreslagen natur, rekreation

Inga särskilt skyddsvärda träd är funna inom planområdet varför skyddsbestämmelser på träden inte bedöms lämpliga. Bestämmelser om anpassning till platsens topografi har dock förts in för att motverka plansprängning i området (b₂). Vissa anpassningar får göras men i begränsad omfattning. Grundläggning får anpassas från plats till plats. Källare får ej finnas som ett led i att anpassa tomterna utifrån platsens förutsättningar.

Föreslagen trafik, vägstruktur

Infart till tomterna sker idag via en parkering längs Jogersövägen. Detta bedöms som den fortsatt lämpligaste platsen att ha en infart på. Faktorer som påverkar detta är minskade ingrepp i mark och vegetation, bättre tillgänglighet, bättre trafiksäkerhet och bättre utnyttjande av befintliga förutsättningar. Även vatten- och avloppsledningar går denna väg.

Denna väg bör iordningställas för samtliga fastigheter inom området och säkerställas genom gemensamhetsanläggning. Detta ordnas lämpligen i samband med fastighetsbildning.

Nackdelen med denna väg är att området söder om fastigheten ligger lågt i förhållande till havet, cirka 1 meter över nuvarande havsnivå. Att Jogersövägen kommer att klimatanpassas får anses vara ett rimligt antagande utifrån det faktum att cirka 140 fastigheter ute på Jogersö är beroende av denna. Om det trots detta inte skulle ske har utfartsförbudet mot norr i gällande detaljplan för området minskats vilket får till följd att utfart går att anordna mot väg på en höjd av cirka 5 meter över havet. Samtliga fastigheter ska kunna dela på denna utfart. På så sätt har tillgänglig tillfart säkerställts i detaljplanen även med en tänkt framtida höjd havsnivå.

6 Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om:

Samråd Augusti 2023

Granskning December 2023

Antagande Juni 2024

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft. Fastighetsägarna har inom denna genomförandetid garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter den tidpunkt då genomförandetiden löpt ut har fastighetsägare inte längre någon garanterad bygggrätt då kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Inom planområdet är endast Jogersövägen allmän plats.

Avtal (Exploateringsavtal, markanvisningsavtal)

Inga avtal utöver planavtal har träffats.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att fastigheten Oxelö 8:42 kan styckas i 3 delar. Förrättning initieras och bekostas av fastighetsägaren. Ansökan sker hos Lantmäteriet.

För skötsel av gemensam väg föreslås att det skapas en gemensamhetsanläggning som sköts via delägarförvaltningen. Alternativ till detta är att i stället bilda servitut. Servitut bedöms som ett sämre alternativ eftersom drift av väg och ledning åläggs den belastade fastigheten i stället för de tre fastigheterna gemensamt. Det går också att bilda en samfällighet för att sköta om en gemensamhetsanläggning men en samfällighetsförening är sannolikt onödigt komplicerat för en så liten anläggning.

Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagandet av detaljplan

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Oxelö Energi har utrett VA-ledningarnas kapacitet. Befintlig dricks- och spillvattenledning är sjöledningar. En omkoppling på befintliga ledningar längs Andvägen skulle innebära stora ingrepp i naturen med sprängningar och kostnaden skulle därför övergå nyttan. Dricksvattenledningen bedöms ha en kapacitet på max 3 fastigheter.

Befintlig pumpstation kommer att renoveras upp per information från Oxelö Energi.

Anslutning till VA-nätet

Befintlig fastighet har anslutningspunkt strax utanför fastighetsgränsen i sydväst. Planförslaget bygger på att samtliga fastigheter ansluts till samma punkt. Ledningar för den norra fastigheten behöver dras över befintliga fastigheter, förslagsvis i samma sträckning som vägen till fastigheten. Prickmark har lagts ut i detaljplanen för detta ändamål.

I nuläget har all kvartersmark samma fastighetsägare men vid avstyckning bör den norra tomtens möjlighet till vatten och avlopp säkerställas genom servitut eller gemensamhetsanläggning. Detta ansvarar fastighetsägaren för.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Christoffer Karlström
Planarkitekt



Granskningsutlåtande

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.

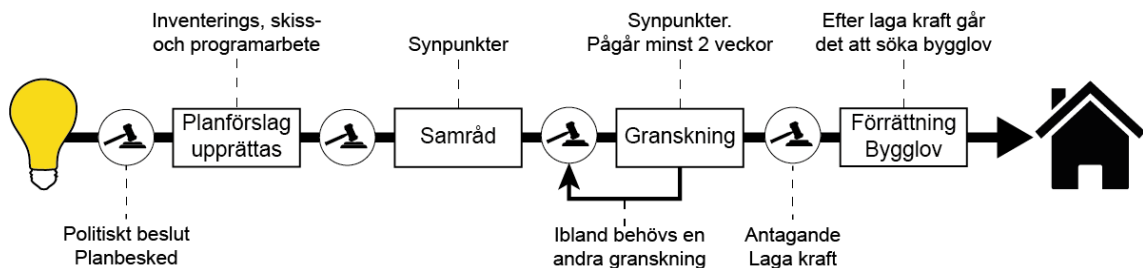
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för permanentboende inom fastigheten genom att ändra tillåten markanvändning från Friluftsliv till Bostäder. Detaljplanen ska också utreda förutsättningarna för att skapa flera fastigheter inom dagens enda.

Planförfarandet

Granskning genomfördes 20 december 2023 till 19 januari 2024. Handlingarna har funnits uppsatta på kommunens bibliotek Koordinaten, kommunhusets entré samt på kommunens hemsida.

Underrättelse om granskning har sänts till berörda enligt sändlista. Kungörelse har publicerats på kommunens digitala anslagstavla 19 december 2023.

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



Inkomna synpunkter

Under samråd/granskningstiden har 8 yttranden inkommit. 4 av dessa var utan erinran. Det 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.

Sörmlands museum (2024-01-02)

Tack för att ni tillmötesgår våra synpunkter. Vi har inget mer att tillägga.

Kommentar: Yttrandet noterat.

Polismyndigheten (2024-01-04)

Polisen har ingen erinran i granskningsskedet.

Kommentar: Yttrandet noterat.

Region Sörmland Hållbar Regional Utveckling (2024-01-08)

Region Sörmland har inget att yttra i rubricerat ärende utöver vad som meddelades i samrådet.

Kommentar: Yttrandet noterat.

Privatperson (2024-01-14)

Det är en bra och genomtänkt detaljplan och jag har inga större invändningar. Men det finns ett par viktiga saker att beakta som ni i och för sig delvis redan har gjort i detaljplaneförslaget.

Eftersom tomten privatägd, gissar jag att nuvarande ägare vill exploatera och sedan sälja för att göra sig en god vinst?

Det blir extra viktigt att ni vid kommande bygglovsansökningar verkligen ser till att området inte sprängs i onödan och kalhugges. Även om det inte finns direkt skyddsvärda träd så är ändå befintliga barrträd typiska för en vindplågad skärgårdsmiljö. Den miljön bör i möjligaste mån bevaras så att området även fortsättningsvis kan smälta in i omgivningen. En exploitör vill sträva efter så låg kostnad som möjligt och att lirka in nya byggnader i befintlig natur blir mer kostsamt än att hugga och spränga. Den kommande utvecklingen av fastigheten kommer att synas mycket tydligt från vattnet, långt bortifrån.

Trafiken på Jogersövägen: Även om era mätningar visade på låg trafikintensitet så känns faktiskt verkligheten mer intensiv. Sommardagar när folk ska till Jogersö och bada är trafiken väldigt tät stötvis under dagen. Det är inte det att jag är ivrare för låga hastigheter och gupp i vägen, men det är ganska stökigt på den här vägen. Jag korsar vägen själv ganska ofta till fots och man får verkligen se upp när bilar kommer. De kör ofta för fort och sikten är delvis ganska skymd. De kommande byggnaderna kommer att ligga nära Jogersövägen och tänker man sig situationen med barnfamiljer/små barn som springer runt så är miljön närmast Jogersövägen ganska obehaglig och bullrig.

Kommentar: Det finns såklart en risk när man inte skyddar träd på privata tomter att dessa huggs ned för att underlätta exploatering eller för att förbättra utsikten mot havet. Många av de träd som bäddar in fastigheten sett från gångvägen ligger dock på kommunens mark vilket åtminstone säkerställer att

just dessa träd bevaras och att byggnationen inte blir lika öppen mot havet. Det är alltid en avvägning vilka träd som ska skyddas och för att detta inte ska göras godtyckligt lutar kommunen sig mot inventeringar där framför allt extra skyddsvärda träd i slutändan får olika typer av skyddsbestämmelser. I detta fall har det inte bedömts finnas några extra skyddsvärda träd och det har därför inte bedömts skäligt att införa den typen av begränsningar. Samtidigt ramas fastigheten in av träd på flera sidor som ligger på kommunens mark.

Trafiken på Jegersövägen är en utmaning eftersom den är så ojämn. Enskilda dagar på sommarhalvåret kan det som du skriver vara hård belastning. Trafiksäkerheten är ett av de största skälen till att kommunen förordar att utfart sker mot befintlig parkering.

Grupp av privatpersoner (2024-01-15)

Vi har tidigare getts tillfälle att yttra oss över de presenterade planerna på rubricerade fastighet. Med anledning av de förändringar som föreligger i Planbeskrivningen vill vi komma med ytterligare synpunkter.

Oklarheter

Enligt planbeskrivningen ingår även del av Oxelö 8:20 i planområdet. Vilken del av Oxelö 8:22 ingår?

I planbeskrivningen framgår av tidigare detaljplan att "Villa Thorsborg" användes som klubblokal." Detta avsågs kunna ske även på längre sikt enligt dåvarande planförslag. Vi tar för givet att denna möjlighet är borttagen i och med att det blir privatbostäder?

Unikt och mycket strandnära läge

Det aktuella planområdet har ett mycket känsligt och exklusivt läge, endast några meter från ett mycket frekventerat och populärt promenadstråk utmed kajen. Den ökande bebyggelsen med närliggande flervåningshus har ytterligare förstärkt behovet och värdet av denna promenadväg.

Storlek på husen.

"Skalan föreslås vara något mindre än villorna norr om Jegersövägen. Detta motiveras av det unika skärgårdsliknande läget avskilt från andra närliggande områden". Av de 8 villorna som ligger norr om området har endast en enda en större byggnadsarea än de föreslagna ytorna på de nya husen. De 7 övriga har betydligt mindre byggnadsarea. Hur tänker ni att detta stämmer med intentionen att "bevara det skärgårdsliknande karaktären"?

Det faktum att befintliga byggnaden Thorsborg är 135 kvm ger ju ingen relevans till att tillkommande byggnader får samma generösa byggnadsyta?

Utöver detta faktum så har nockhöjden höjts från 4 ½ till 6 meter för att kunna tillåta 1 ½-plans hus. Det finns inte en enda 1 ½-plans hus inom något av närliggande villaområden.

Vi anser att ingen tillkommande bebyggelse inom området får överstiga det ursprungliga förslaget med 4 ½ meters nockhöjd.

Storlek på tomterna.

Varje tomt anges till minst 1000 kvm. De blir troligen större eftersom den totala ytan är betydligt större. Tomtarealen blir således större än närliggande villatomter. Ändå uppges "öster om planområdet finns ett mindre naturområde som kan användas för lek, utöver den egna tomten". Om det med detta avses att de boende kan använda denna attraktiva gräsmatta vid kajen, till privata lekanläggningar som hoppställningar, handbolls/fotbollsmål mm. så motsätter vi oss detta. De har naturligtvis samma rätt som alla att använda kommunens ytor. Varför detta skrivs in om nån form av enskild rättighet i detta dokument är svårt att förstå. Denna gräsplätt är mycket värdefull som en del i detta promenadstråk men då måste den vara fri från hindrande lekutrustning. En tendens är att använda kommunens mark att placera tex hoppställningar då de anses misspyda den egna trädgården. Då detta sker på plats där det inte inskränker på övriga kommuninnevänares tillgänglighet kanske det är OK, men inte på den nu aktuella platsen. Vi anser därför att denna mening ska tas bort från Planbeskrivningen och att denna för allmänheten så viktiga gräsplätt, hålls fri från alla typer av privata lekredskap.

Störningar beroende av det mycket känsliga läget.

På huvudbyggnaden är det tillbyggt en mycket stor altan som ligger ännu närmre gångvägen/kajen än övriga huset. Den finns inte med på de skisser som finns inlagda i dokumentet och vi tar därför för givet att denna saknar byggnadslov. Vi tar för givet att denna altan tillkommit för tidigare klubbhusaktiviteter innan nuvarande bostadsbebyggelse tillkom på 60-talet. Den tidigare mindre villaanpassade altanen under tak finns kvar. Vi anser att denna tillbyggda stora altan måste rivas då den ligger alltför nära passagen för att människor oberört ska kunna passera när platsen används för olika tillställningar. Förutom obehaget av att kliva in i andra människors privatliv så förstärker läget alldeles vid vattenkanten också ljudnivåerna kraftigt. Krav på rivning av denna altan innebär även att behovet av intrång på prickad mark minskar betydligt.

Sammanfattning

Mot bakgrund av ovanstående vill vi sammanfatta våra synpunkter till följande: att byggnadsytan 135+40 kvm bör omprövas om det ska stämma med kommunens intentioner att denna bebyggelse ska var mindre är närliggande villaområde samt att översiktsplanen endast medger gles bebyggelse

- att tillkommande byggnation inte får överskrida de 4/2 meter i nockhöjd som framgick i tidigare förslag.
- att befintliga byggnader inte får höjas ytterligare
- att inlägget om tillgång till lektytor utanför egna tomten tas bort och att intentionen är att den aktuella gräsytan ska vara fri från redskap.
- att om huvudbyggnaden ska bevaras. måste den stora tillbyggda altanen rivas för att minska uppenbara störningar för allmänheten.

Kommentar: Den del av Oxelö 8:20 som ingår utgörs idag i huvudsak av Jogersövägen.

Intentionen med denna nya plan är inte att byggnader ska användas som klubblokal utan godkänd användning är bostad.

Tillåten byggrätt på And- och Fågelvägen är 160 kvadratmeter huvudbyggnad plus 40 kvadratmeter komplementbyggnad. Detta är utgångspunkten i detaljplanen för Oxelö 8:42. Utifrån de uppgifter som återfinns i

byggnadsregistret kan dessutom konstateras att cirka en tredjedel av fastigheterna på dessa vägar har utnyttjat eller överskridit denna byggrätt.

Det finns olika sätt att reglera byggnaders höjd. I den detaljplan som reglerar bebyggelsen norr om Jegersövägen är högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter. Detta går inte att likställa med nockhöjd som är ett vanligare sätt att reglera byggnads höjd idag. Nockhöjden på husen längs Fågelvägen är i stället mellan 4,5 och 6 meter, det vill säga samma nockhöjd som Thorsborg och den föreslagna högsta tillåtna nockhöjden inom Oxelö 8:42. En lägre nockhöjd hade inneburit att Thorsborg blivit planstridig då den byggnaden idag har en nockhöjd på cirka 5,5 meter.

Någon form av rätt att utnyttja kommunal mark för privata anläggningar ingår inte i detaljplanen. Det ingår dock, precis som för alla människor, rätt att använda kommunens grönområden för lek utan att för den skull privatisera marken. Det korta stycket i planbeskrivningen syftar bara till att beskriva omgivningens möjligheter och ger inga särskilda rättigheter.

Kommunen delar inte bedömningen att altanen är mycket stor då det rör sig om en cirka 20 kvadratmeter stor altan som dessutom är i marknivå, cirka 3 meter ovanför den allmänna gång- och cykelvägen. Det torde inte innebära sådant omfattande obehag att en rivning skulle vara nödvändig. Det går dessutom att ha privata tillställningar även utan altan så den efterfrågade effekten är högst osäker.

Sörmlandskustens räddningstjänst (2024-01-17)

Räddningstjänsten har granskat ovanstående handlingar och har inget att anmärka angående dess innehåll.

Kommentar: Yttrandet noterat.

Lantmäteriet (2024-01-19)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD?

I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen bostad (B) där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft.

Rättsutvecklingen har visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det råder strandskydd. Under år 2021 kom det tre domar, [F 489-21](#), [F 10196-20](#) och [F 14045-20](#) från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna. Av domstolens skäl i [F 489-21](#) framgår bland annat "Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplanläggning. I detta fall står dock bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdenas lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad.... Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråktagna för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråktagas som sådan." I de andra domarna finns liknande formuleringar. Samma resonemang bör kunna tillämpas på all typ av kvartersmark. I planarbetet

behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår och skulle hindra ett genomförande av planförslaget.

UPPLYSNINGAR

I planförslaget finns bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, d1. Om egenskapsbestämmelsen avses omfatta all kvartersmark torde ingen beteckning i plankartan behöva redovisas, utan bestämmelsen endast redovisas i listan med planbestämmelser?

Planförslaget avser möjliggöra för alternativa utfartsvägar, vilket mot bakgrund av anledningen bedöms som positiv. Lantmäteriet vill dock upplysa om att detta skulle kunna medföra viss problematik, t.ex. skulle efterföljande förrättningar kunna kompliceras (och fördyras) i de fall fastighetsägarna inte är överens. Att det i planförslaget har lagts ut ett s.k. g-område, markreservat för gemensamhetsanläggning, är inte något som garanterar att en gemensamhetsanläggning bildas enligt angivet läge. Om fastighetsägarna önskar att gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt annat läge torde det normalt, och under förutsättning att det är lämpligt, inte finnas något som hindrar att gemensamhetsanläggning lokaliseras i annat läge. I ett sådant fall kommer det mest lämpliga alternativet att få prövas (utredas) inom ramen för förrättningen. Lantmäteriet vill samtidigt framföra att det inte tycks finnas något hinder mot att planlägga på det sätt som nu föreslås, men man vill upplysa om att det kan komma att komplicera efterföljande förrättningar något. *Om så fortsatt är syftet att möjliggöra för en alternativ utfartsväg i norr bör frågan om ett eventuellt upphävande av strandskyddet ses över, i likhet med förslaget om att upphäva strandskyddet för den avsedda tillfartsvägen i söder.*

Kommentar: Kommunen har översiktligt gått igenom de domar som Lantmäteriet delat med sig av. Det tycks i föreliggande fall handla om fastigheter där stora delar av dessa har kvar strandskyddet. Detta kan inte sägas vara fallet i denna detaljplan där endast de yttre delarna av fastigheterna, som dessutom är minst 1000 kvadratmeter stora, föreslås ha strandskyddet kvar. Det torde därför inte vara något hinder att strandskydd ligger kvar inom en del av området och denna mark bör även kunna ingå i de tre möjliga fastigheterna.

Länsstyrelsen (2024-01-19)

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsyttrandet kvarstår. Kommunens motivering för att upphäva strandskyddet är trots justering och utvecklat resonemang, inte tillräckligt för att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § p. 1 MB ska kunna användas. Länsstyrelsen anser att strandskyddet inte kan upphävas med angivet särskilt skäl för den delen av planområdet som utgörs av naturmark bevuxen med blandskog.

För att kunna upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap. 18 c § p. 1 MB måste det handla om ett lagligt ianspråktagande. Kommunen har inte visat att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser väger tyngre än strandskyddsintresset. Bostadsbebyggelsen kommer att minska områdets allemansrättsliga tillgänglighet och påverka djur- och växtlivet.

I detaljplanen saknas det även särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för in- och utfarten norrut mot Jogersövägen. Planbeskrivningen behöver kompletteras med särskilda skäl för upphävande av strandskyddet för in- och utfarten.

Kommunen har angett att Jogersövägen är ianspråktagen och saknar betydelse för strandskyddets syfte enligt 7 kap. 18 c § p. 1 MB. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att vägområdet är lagligen ianspråktaget och att särskilt skäl för upphävande föreligger.

Miljökvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten (MKN). Planbeskrivningen behöver kompletteras med en redogörelse för planförslagets påverkan på MKN för vatten.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens resonemang om att en dagvattenutredning inte behöver tas fram som underlag till detaljplanen. Kommunens ställningstagande om MKN vatten och behovet av dagvattenutredning behöver beskrivas i planbeskrivningen.

Kommentar: Kommunen har tillsammans med Länsstyrelsen löst strandskyddsfrågan efter planens granskning.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende kommunens ställningstagande kring miljökvalitetsnormer och behov av dagvattenutredning.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har 8 granskningsyttranden inkommit under granskningen. Yttranden från privatperson, grupp av privatpersoner, Lantmäteriet och Länsstyrelsen har synpunkter på planförslaget och har bemötts med kommentarer ovan.

Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Redaktionella ändringar och förtydliganden

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

- att tillkommande byggnation inte får överskrida de 4 ½ meter i nockhöjd
- att befintliga byggnader inte får höjas ytterligare
- att om huvudbyggnaden ska bevaras måste den stora tillbyggda altanen rivas för att minska uppenbara störningar för allmänheten.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Christoffer Karlström
Planarkitekt

Datum
2024-04-05Dnr
MSN.2024.12OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Nils-Erik Selin

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Förändringsbeskrivning 2025

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut

Dialogunderlaget godkänns och lämnas till mål- och budgetberedningen

2. Sammanfattning

Mål- och budgetberedningen har presenterat budgetförutsättningar för budgetperioden 2025 - 2027. För Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen innebär det ett preliminärt anslag motsvarande anslaget för 2024 med justeringar för löneökningar och köp av verksamhet. Inför 2024 så hade nämnden ett sparbetning och minskade budgetramen med ca 1 miljon kr. Åren före 2024 så har nämnden fått föregående års budget med uppskrivningar (undantaget 2023 med en bygglovssatsning) samtidigt som det ställs allt högre krav i form av ny lagstiftning och nya åtaganden. Detta innebär att det ständigt har genomförts effektiviseringar i verksamheten för att klara av nya lagkrav, nya åtaganden och samtidigt upprätthålla kvalitet och rättssäkerhet.

Under senare år så har förvaltningen arbete med att ta tillvara tidigare gjorda investeringar i form av gatumiljöer och parker intensifierats och nya parker har anlagts. Syftet är att Oxelösund ska vara rent och snyggt samt att våra offentliga miljöer ska vara trygga.

Sammanfattningsvis så är därför förvaltningens bedömning att parkverksamheten behöver en budgetförstärkning om 500 tkr för att kunna bedrivas med upprätthållen kvalitetsnivå.

3. Ärendet

Mål- och budgetberedningen har presenterat budgetförutsättningar för budgetperioden 2025 - 2027. För Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen innebär det ett preliminärt anslag motsvarande anslaget för 2024 med justeringar för löneökningar och köp av verksamhet. Inför 2024 så hade nämnden ett sparbetning och minskade budgetramen med ca 1 miljon kr. Åren före 2024 så har nämnden fått föregående års budget med uppskrivningar (undantaget 2023 med en bygglovssatsning) samtidigt som det ställs allt högre krav i form av ny lagstiftning och nya åtaganden. Detta innebär att det ständigt har genomförts effektiviseringar i verksamheten för att klara av nya lagkrav och nya åtaganden.

Under senare år så har förvaltningen arbete med att ta tillvara tidigare gjorda investeringar i form av gatumiljöer och parker intensifierats och nya parker har anlagts. Syftet är att Oxelösund ska vara rent och snyggt samt att våra offentliga miljöer ska vara trygga.

Sammanfattningsvis så är därför förvaltningens bedömning att verksamheten behöver en budgetförstärkning om 500 tkr inom parkbudgeten för att kunna bedrivas med upprätthållen kvalitetsnivå.

Parkbudgeten

Datum

2024-04-05

MSN.2024.12

Under senare år så har förvaltningen arbetat med att ta tillvara tidigare gjorda investeringar i form av gatumiljöer och parker intensifierats. Syftet är att Oxelösund ska vara rent och snyggt samt att våra offentliga miljöer ska vara trygga.

Några exempel är upprustningen av Järnvägsparken, Malmtorget och Djurgårdsparken och förnyelsen av Frösängs gårde med dagvattenstråket. Vidare så har nya parker anlagts som Stenvikshamnen och parken vid Ramdalsparken. Dessa upprustningar är mycket uppskattade och har gett förvaltningen många positiva reaktioner från kommuninvånarna. Nya och upprustade parker måste skötas om. Bedömningen är att driftskostnaden har ökat med ca 400 tkr. Hittills har förvaltningen klarat detta inom befintlig budgetram genom effektiviseringar, men med den nya Ramdalsparken så blir det för ansträngt.

Parkbudgeten de senaste åren:

2022	4 890 tkr
2023	5 300 tkr
2024	5 476 tkr

Bedömningen är att parkbudgeten utöver sedvanlig uppskrivning behöver förstärkas med 500 tkr inför 2025.

Gatu budgeten

Av gatubudgeten så är ca 3,5 miljoner direkt relaterat till vinterväghållningen.

Under senare år så har ogräsbekämpning samt slyrensning utefter vår gång och cykelvägar prioriterats. Dessa åtgärder är mycket uppskattade men leder även på sikt till minskat nyinvesteringsbehov eftersom en bra skötsel leder till längre livslängd för de olika objekten.

Inom Gatuområdet är det svårt att göra anpassningar. Minskas underhållet så blir det högre investeringskostnader i framtiden. Det måste även finnas en flexibilitet för snöhanteringen. Vinterväghållningen är svår att prognostisera, under de senaste åren har budgeten gått plus. 2023 blev snörikt och minus i budgeten, 2024 ser också ut att bli snörikt.

Ett alternativ är om budgeten för vinterväghållningen kunde läggas på ett balanskonto och löpa över ett antal år eftersom vädret varierar och osäkerheten är stor.

Gatubudgeten de senaste åren

2022	5 400 tkr
2023	5 800 tkr
2024	6 000 tkr

Myndighetsutövningen

Inom myndighetsutövningen ställs hela tiden nya krav från staten, detta är särskilt påtagligt inom miljöområdet. Under senare år så har bl. a. följande tillkommit utan att nämnden fått budgetförstärkningar:

- Tillsynsansvar, tobak, folköl, receptfria läkemedel samt nikotinfria produkter
- Tillsynsansvar, avfallshantering i alla hamnar
- -Kyltorn ska från och med 2024 vara anmälningspliktiga och anmälas till kommunen. Förvaltningen ska inventera kyltorn i kommunen, hantera anmälningar och bedriva tillsyn.
- - Från och med 2024 ställs krav på att vissa verksamheter ska erbjuda servering i återanvändbara muggar och matlådor. Förvaltningen har tillsynsansvar för att säkerställa att detta följs.

Datum

2024-04-05

MSN.2024.12

- - Från och med 2024 gäller krav på utsortering och separat insamling av bioavfall från hushåll och verksamheter. Förvaltningen har tillsynsansvar för de verksamheter som omfattas av lagstiftningen exempelvis mataffärer. Både tillsyn och handläggning av eventuella dispenser ingår här.
- - Länsstyrelsen har under de senaste åren begärt att kommunerna ska upprätta en plan/ strategi för det egeninitierade arbetet med förorenade områden. Även inom strandskydd ökar kravet på att jobba med egeninitierad tillsyn.
- - 2022-2027 Åtgärdsprogrammet för vatten. I senast förvaltningscykeln har det tillkommit en ny åtgärd som bland annat innebär att vi behöver ta fram en Vattenplan (ej att förväxlas med VA-plan).
- Det finns även åtgärder kopplade till miljötillsyn och provning, förorenade områden samt dioxiner från småskalig förbränning.

Inom GIS har det under de senaste åren kommit allt mer krav från staten att dela geografiska data som "öppen data", som kan användas av tredje part. Detta innebär ökade krav på förvaltningen att publicera och ladda upp standardiserade och kvalitetssäkrade data till den Nationella geodataplattformen (NGP).

Med ökad byggaktivitet i Oxelösund växer även behovet av noggranna fastighetsgränser. Det krävs betydande fältarbete för att lokalisera och mäta in dessa gränser. Här är vi idag beroende av konsultstöd.

Dessa utmaningar ställer höga krav på en fungerande och komplett GIS-plattform som kan tillgodose samtliga behov och som kan utvecklas vidare för att möta den ökande användningen av GIS i framtiden.

Personalsituationen

Under 2023 och nu under 2024 så finns inga vakanser. Inom miljöenheten och bygglovsenheten så är alla tjänster tillsatta. Detta är en stor förändring jämfört med tidigare år. Personalsituationen har varit problematisk och det har varit svårt att rekrytera. Inom miljöenheten så har vi nu relativt goda möjligheter att klara av det som vi enligt lagstiftning och förordningar är skyldiga att göra. Inom bygglov så har avsevärda förbättringar skett när det gäller rättssäkerhet, service och handläggningstider. Inflödet av nya ärenden har minskat de senaste åren, men en positiv förändring börjar märkas. Vidare så vet vi att det kommer ärenden från SSAB och hamnen framöver. Det är viktigt att upprätthålla kompetensen och personalstyrkan för att klara av en kommande mer positiv byggkonjunktur samt omställningen som sker inom SSAB och hamnen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelsen

Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Beslut till:

Ekonomichef
Mål- och budgetberedningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Förändringsbeskrivning 2025-2027

Driftsbudgeten

Parkbudgeten

Under senare år så har förvaltningen arbetat med att ta tillvara tidigare gjorda investeringar i form av gatumiljöer och parker intensifierats. Syftet är att Oxelösund ska vara rent och snyggt samt att våra offentliga miljöer ska vara trygga.

Några exempel är upprustningen av Järnvägsparken, Malmtorget och Djurgårdsparken och förnyelsen av Frösängs gårde med dagvattenstråket. Vidare så har nya parker anlagts som Stenvikshamnen och parken vid Ramdalsparken. Dessa upprustningar är mycket uppskattade och har gett förvaltningen många positiva reaktioner från kommuninvånarna. Nya och upprustade parker måste skötas om. Bedömningen är att driftskostnaden har ökat med ca 400 tkr. Hittills har förvaltningen klarat detta inom befintlig budgetram genom effektiviseringar, men med den nya Ramdalsparken så blir det för ansträngt.

Parkbudgeten de senaste åren:

2022	4 890 tkr
2023	5 300 tkr
2024	5 476 tkr

Bedömningen är att parkbudgeten utöver sedvanlig uppskrivning behöver förstärkas med 500 tkr inför 2025.

Gatu budgeten

2022	5 400 tkr
2023	5 800 tkr
2024	6 000 tkr

Av gatubudgeten så är ca 3,5 miljoner relaterat till vinterväghållning.

Under senare år så har ogräsbekämpning samt slyrensning utefter vår gång och cykelvägar prioriterats. Dessa åtgärder är mycket uppskattade men leder även på sikt till minskat nyinvesteringsbehov eftersom en bra skötsel leder till längre livslängd för de olika objekten.

Inom Gatuområdet är det svårt att göra anpassningar. Minskas underhållet så blir det högre investeringskostnader i framtiden. Det måste även finnas en flexibilitet för snöhanteringen. Vinterväghållningen är svår att prognostisera, under de senaste åren har budgeten gått plus. 2023 blev snörikt och minus i budgeten, 2024 ser också ut att bli snörikt.

Ett alternativ är om budgeten för vinterväghållningen kunde läggas på ett balanskonto och löpa över ett antal år eftersom vädret varierar och osäkerheten är stor.

Myndighetsutövningen

Inom myndighetsutövningen ställs hela tiden nya krav från staten, detta är särskilt påtagligt inom miljöområdet. Under senare år så har bl. a. följande tillkommit utan att nämnden fått budgetförstärkningar:

- Tillsynsansvar, tobak, folköl, receptfria läkemedel samt nikotinfria produkter
- Tillsynsansvar, avfallshantering i alla hamnar
- -Kyltorn ska från och med 2024 vara anmälningspliktiga och anmälas till kommunen. Förvaltningen ska inventera kyltorn i kommunen, hantera anmälningar och bedriva tillsyn.
- - Från och med 2024 ställs krav på att vissa verksamheter ska erbjuda servering i återanvändbara muggar och matlådor. Förvaltningen har tillsynsansvar för att säkerställa att detta följs.
- - Från och med 2024 gäller krav på utsortering och separat insamling av bioavfall från hushåll och verksamheter. Förvaltningen har tillsynsansvar för de verksamheter som omfattas av lagstiftningen exempelvis mataffärer. Både tillsyn och handläggning av eventuella dispenser ingår här.
- -Länsstyrelsen har under de senaste åren begärt att kommunerna ska upprätta en plan/ strategi för det egeninitierade arbetet med förorenade områden. Även inom strandskydd ökar kravet på att jobba med egeninitierad tillsyn.
- - 2022-2027 Åtgärdsprogrammet för vatten. I senast förvaltningscykeln har det tillkommit en ny åtgärd som bland annat innebär att vi behöver ta fram en Vattenplan (ej att förväxlas med VA-plan).
- Det finns även åtgärder kopplade till miljötillsyn och provning, förorenade områden samt dioxiner från småskalig förbränning.

Inom GIS har det under de senaste åren kommit allt mer krav från staten att dela geografiska data som ”öppen data”, som kan användas av tredje part. Detta innebär ökade krav på förvaltningen att publicera och ladda upp standardiserade och kvalitetssäkrade data till den Nationella geodataplattformen (NGP).

Med ökad byggaktivitet i Oxelösund växer även behovet av noggranna fastighetsgränser. Det krävs betydande fältarbete för att lokalisera och mäta in dessa gränser. Här är vi idag beroende av konsultstöd.

Dessa utmaningar ställer höga krav på en fungerande och komplett GIS-plattform som kan tillgodose samtliga behov och som kan utvecklas vidare för att möta den ökande användningen av GIS i framtiden.

Personalsituationen

Under 2023 och nu under 2024 så finns inga vakanser. Inom miljöenheten och bygglovsenheten så är alla tjänster tillsatta. Detta är en stor förändring jämfört med tidigare år. Personalsituationen har varit problematisk och det har varit svårrekryterat. Inom miljöenheten så har vi nu relativt goda möjligheter att klara av det som vi enligt lagstiftning och förordningar är skyldiga att göra. Inom bygglov så har avsevärda förbättringar skett när det gäller rättssäkerhet, service och handläggningstider. Inflödet av nya ärenden har minskat de senaste åren, men en positiv förändring börjar märkas. Vidare så vet vi att det kommer ärenden från SSAB och hamnen framöver. Det är viktigt att upprätthålla kompetensen och personalstyrkan för att klara av en kommande mer positiv byggkonjunktur samt omställningen som sker inom SSAB och hamnen.

Investeringarna

Nämndens reinvesteringsplan enligt mål & budget 2024-2026.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnd Investeringsplan 2024-2025

Reviderad 17 maj

	2024	2025	2026		
GIS instrument/flygfotografering	100	800	150		
Park/torg/badplatser/allmänna ytor	3 000	3 000	3 000		
ÖST-VÄST Prisman/Torg		2 000			
Broar/tunnlar, upprustning 19 olika objekt	500				
Beläggningsunderhåll	7 000	7 500	7 500		
Utveckling Järntorget	2 000	6 000	2 000		
Nya busshållplatser	0				
Nya belysningstolpar	560	500			
Nya dagvattenbrunnar (klimatsäkring)	600	200	200		
Vivesta badet, parkering/vändplan	1 500				
Laddinfrastruktur					
Breviken, sydöstra Femöre kanal, kaj/bryggor		1 500	2 000		
GC-väg Sundavägen (fjärrvärmeledningen)			3 800		
Totalt Miljö- och :	0	0	15 260	21 500	18 650

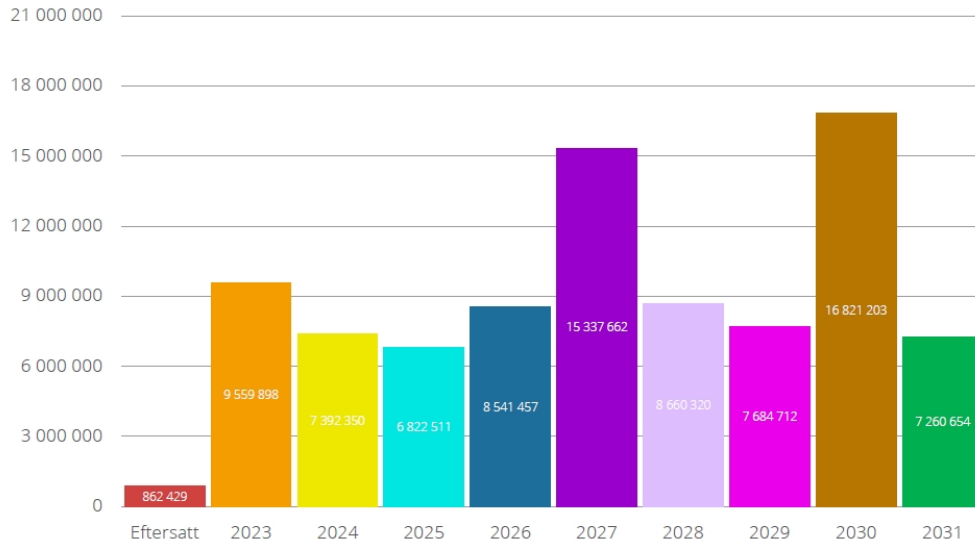
Notera att nämnden inte har några investeringsmedel för några exploateringsprojekt t. ex. Badhusviken och inte heller några särskilda medel för utvecklingen omkring Gästhamnen.

Investeringen för bryggan sydöst utefter Femöre kanal 1 500 tkr + 2 000 tkr, kan skjutas upp, men bryggan/promenadstråket börjar bli dåligt.

GC-väg Sundavägen kan skjutas upp alternativt strykas.

Underhållskostnad för asfaltsvägar

Längre perspektiv 9 900 000 kr/år



Under hösten 2023 gjordes en statusbesiktning av alla vägar i kommunen. Bilden visar framtida behov av beläggningsunderhåll, dvs ny asfalt. I reinvesteringsplanen har MSN 7 milj. 2024, 7,5 milj. 2025 och 7,5 milj. 2026. Så under dessa år så ser det relativt bra ut. År 2027 kommer det krävas en större insats om vi vill upprätthålla statusen på vägarna.

Kommunen kan förstås välja att inte reinvestera i ny asfalt och istället välja att lappa och laga. På sikt blir detta mer kostsamt eftersom driftskostnaden ökar och den kommande reinvesteringen blir mer omfattande.

Det handlar också om vilken kvalitet vi ska erbjuda kommuninvånarna. Vägarna i kommunen håller en hög standard. Denna vinter har många kommuner i Sverige och Trafikverket drabbats av extremt många asfaltsskador och s.k. potthål med dyra reparationer som följd: Så har inte skett i Oxelösund.

Osäkerhet

Under 2024 så genomförs en ny upphandling avseende mark och beläggningsarbeten. Nytt avtal gäller från halvårsskiftet. Detta gör att en del kostnader är svåra att uppskatta eftersom vi inte vet den nya prislistan.

Förvaltning	Beskrivning av åtgärd	Belopp	Konsekvens	Prioritet	Tidsåtgång
MSF	Utökat underhåll	500 000	Gjorda investeringar tas om hand	1	

Datum
2024-04-05Dnr
MSN.2024.13OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Nils-Erik Selin

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Investeringsplan 2025

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut

Investeringsplanen och investeringsbehov, enligt bilaga, fastställs och överlämnas till mål- och budgetberedningen.

2. Sammanfattning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till mål- och budgetberedningen är investeringar under kommande budgetperiod enligt följande:

2025	26 000 Tkr
2026	14 850 Tkr
2027	13 850 Tkr

I investeringsplanen föreslås att medel avsätts under 2025 och 2026 för fortsatt upprustning av Järntorget.

Under 2025 föreslås även att medel avsätts för en ombyggnad av Mastvägen och dess busshållplatser, ny flygfotografering samt fortsatt utbyte av belysningsstolpar utefter gång- och cykelvägar.

Investeringsplanen består även av de regelbundna årliga investeringsbeloppen som behöver avsättas till parker, allmänna ytor, gång och cykelvägar samt gatunätet. De årliga beloppen är inte inflations- och indexjusterade vilket innebär att det sker en årlig besparing. För beläggningsunderhållet föreslås en årlig investeringssumma om 7,5 miljoner kr. Utifrån en besiktning och inventering av Oxelösunds alla asfalterade gator och gång/cykelvägar så uppskattas behovet till dryg 9 miljoner kr årligen. Men förvaltningens bedömning är att en acceptabel kvalitetsnivå går att upprätthålla med 7,5 miljoner årligen inledningsvis.

I investeringsplanen så finns ingen generell post för exploateringsprojekt. När kommunen säljer mark för byggande, bostäder eller verksamhet, så innebär det alltid kostnader i form av att kommunen måste ordna med allmänna anordningar som anslutningsvägar och ev. gång- och cykelvägar. Här förutsätts att dessa kostnader hanteras i kommunstyrelsens exploateringsbudget.

3. Ärendet

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ska lämna ett förslag till investeringar för

Datum

2024-04-05

MSN.2024.13

budgetperioden 2025-2027 till mål- och budgetberedningen. Mål- och budgetberedningen arbetar därefter igenom hela kommunens investeringsförslag och beslut om respektive nämnds tilldelning fattas i Kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Bilaga, investeringar 2025-2027

Nils Erik Selin

Miljö- och samhällsbyggnadschef

Beslut till:

Ange vilka som ska delges beslutet. Ange funktion och inte person. Om det är fler än en ange om det är för kännedom eller för åtgärd.

Ska alltid anges.

Investeringsobjekt	Investerings-		
	belopp tkr	2025	2026
GIS instrument/flygfotografering	800	150	150
Park/torg/badplatser/allmänna ytor	3000	3000	3000
ÖST-VÄST Prisman/Torggatan	2000		
Beläggningsunderhåll	7500	7500	8500
Järntorget	6000	2000	
Breviken, södra Femöre kanal, kaj/bryggor	1500	1500	1500
Nya belysningstolpar	500		
Nya dagvattenbrunnar (klimatsäkring)	200	200	200
Exploateringsprojekt	0		
Vivestabadet parkering vändplan	1500		
Mastvägen, Ny GC, avsmalning och busshållplatser	3000		
Summa tkr	26 000	14 350	13 350

Datum
2024-04-10Dnr
MSN.2024.4OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Nils-Erik Selin

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Budgetuppföljning 2024

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut

Budgetuppföljningen per mars 2024 godkänns

2. Sammanfattning

Uppföljningen per mars består dels av en ekonomisk uppföljning och en uppföljning av verksamhetsplanering för att nå de fastställda målen 2024 enligt Kommunfullmäktiges Mål- och budgetdokument samt nämndens Verksamhetsplan.

Nämnden har mål formulerade under alla kommunmål förutom under "Trygg och värdig ålderdom" Utifrån förvaltningens verksamhetsplan har en handlingsplan utarbetats med aktiviteter. Bedömningen är att med dessa aktiviteter så kommer nämndens mål att uppnås.

Den ekonomiska uppföljningen visar ett överskott per sista mars om 150 tkr. Bedömningen är att vid årets slut så har nämnden hållit budget visar 0 kr i resultat.

Utfall mot budget

Utfall per verksamhet

Verksamhet	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Ack	Ack	Ack	Ack
	2024	2024	2024	2024	utfall	utfall	utfall	utfall
	Anslag.	Intäkt.	Kostnad.	Avvikelse.	Anslag	Intäkt	Kostnad	Avvikelse
11 Nämndverksamhet	750	0	-750	0	185	0	-194	-9
20 Infrastruktur m m gem adm	2 733	0	-2 675	58	664	0	-548	117
22 Fysisk o tekn planering o vsh	3 962	3 355	-7 454	-137	938	668	-1 782	-176
25 Gator och vägar	21 060	479	-21 455	84	6 038	98	-5 949	187
26 Park, torg, allmänna platser	8 472	20	-8 492	0	1 849	0	-1 801	48
27 Miljö- o hälsoskydd	2 417	1 344	-3 766	-5	576	249	-842	-17
	39 394	5 198	-44 592	0	10 251	1 014	-11 115	150

Utfall för MSN i mars är 150 tkr och prognosen är 0 kr.

Utfallet 58 tkr för gemensam verksamhet beror främst på lägre personalkostnader pga frånvaro.

Utfall fysisk och teknisk planering hänger samman med lägre intäkter för bygglov och detaljplaner. Bygglövsintäkterna är något lägre än budget men inte så låga som befarat. Samtidigt så kan en svag ökning av inflödet iakttas.

Resultatet för Gator och vägar beror på lägre kostnader för anläggningsentreprenad 212 tkr vilket varierar med årstid och hur mycket som hamnar inom Kustbostäders Förvaltningsuppdrag.

Utfallet för Park, torg och allmänna platser beror på att mestadels på inga konsulter har anlåtats.

Datum
2024-04-10

MSN.2024.4

Inom miljö- och Hälsoskydd är intäkter lägre än budgeterat och en orsak är att livsmedelskontroll är senarelagt i år. Samtidigt är det en motsvarande minskning av kostnader för tjänster såsom konsultkostnad.

Utfall per kontogrupp

Kontogruppering	Årsbud	Årsprogn	Diff	Ack bud	Ack utf	Ack diff	
Avgifter 31100-31990	4 720	4 577	-143	1 180	913	-267	
Bidrag 35100-35999	174	174	0	44	18	-26	
Övrigt rest kkl 3	435	447	12	109	84	-25	
					10		
Anslag 39990	39 395	39 394	-1	10 251	251	0	
					11		
Summa Intäkter	44 724	44 592	-132	11 583	265	-318	
	-12						
Personal 50000-56330	402	-12 252	150	-2 983	-2 889	94	
Lokaler 60110-20,61320	-786	-786	0	-197	-198	-1	
Köp av verksamhet 46300-80	-11	776	-11 776	0	-3 466	-3 461	5
	-19						
Övrigt rest kkl 4-8	760	-19 778	-18	-4 937	-4 567	371	
	-44				-11		
Summa Kostnader	724	-44 592	132	-11 583	115	468	
RAPPORTTOTAL	0	0	0	0	150	150	

Största avvikelsen är lägre intäkter än budgeterat för bygglov 26 tkr, detaljplaner 147 tkr och miljö- och hälsoskydd 96 tkr. För livsmedel ska nu avgifter debiteras efter utförd kontroll vilket är en förändring mot tidigare år.

Personalkostnader visar ett plus pga sjukdom och föräldraledighet.

Största posten inom övrigt är anläggningsentreprenad plus 212 tkr samt konsulter och andra tjänster plus 128 tkr. Detta beror på huvudsakligen på att arbetssåsongen inte har startat

Liksom tidigare år så finns det en risk med budgeten för vinterväghållningen. Vintern har hittills inneburit stora kostnader, främst i form av halkbekämpning. Bedömningen är dock att budgeten kommer att hålla men det beror på vädret under kommande november och december.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelsen

Beslut till:

Kommunchef

Ekonomichef

Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Sammanträdesdatum

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

2024-04-17

(7)

Dnr MSN.2024.3

Redovisning av delegationsbeslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut

Redovisning av delegationsbeslut godkänns.

Sammanfattning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt i vissa frågor till ordförande och tjänstemän enligt en av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antagen delegationsordning. Dessa beslut skall redovisas till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Redovisningen innebär inte att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot står det miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fritt att återkalla en lämnad delegation.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreläggs utövad delegationsrätt från

Johan Hemmingson	Beslut om avskrivning Bygglov och startbesked Föreläggande om komplettering Startbesked Slutbesked	Februari - Mars
Anna Olasdotter	Beslut om avslut av ärende Beslut om avskrivning Beslut om förlängning av handläggningstid Bygglov och startbesked Föreläggande om komplettering Startbesked Slutbesked	Februari - Mars
Anna Axelsson	Beslut om avskrivning Bygglov och startbesked Föreläggande om komplettering Startbesked Slutbesked	Februari - Mars
Robert Hellman	Beslut om avskrivning Beslut om avvising Beslut om bygglov Bygglov och startbesked Föreläggande om komplettering Startbesked Slutbesked	Februari - Mars
Andreas Edhag	Beslut årsrapport köldmedia Beslut om avgift Beslut om saluförbud av kosttillskott Saneringsintyg fartyg Yttrande alkoholtillstånd	Mars

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

2024-04-17

Emilia Torstensson	Beslut om klassning och tillsynsavgift Beslut godkännande av slutrapport och avslut av ärende Beslut att vidta åtgärder på fastighet	Februari - Mars
Anneli Alfredsson	Beslut om avslut av ärende Beslut om avgift Beslut om försiktighetsmått Beslut om klassificering och efterhanddebitering Rättidsprövning Yttrande på anmälan om tillståndspliktig verksamhet	Februari - Mars
Therese Holmberg	Beslut om klassificering och årlig tillsynsavgift Föreläggande försiktighetsmått väremuttag ur mark	Februari - Mars
Moa Bohm	Beslut omhändertagande av latrin	Februari - Mars
Kent Börjesson	Beslut fällning av träd Dispens från lokala trafikföreskrifter Trafikanordningsplan Yttrande markupplåtelse Yttrande tung och bred transport	Februari - Mars
Anders Sundblad	Beslut om belägenhetsadress	Mars
Nils Erik Selin	Beslut om avskrivning Bygglov och startbesked Föreläggande om komplettering	Februari - Mars
Kommunvägledare	Parkeringstillstånd för rörelsehindrad	Februari - Mars

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

2024-04-17

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------

Ärendemening / ärendenummer	Ansvarig	Beslutsdatum och §	Uppdrag/sammanfattning	B/MI	Uppdrag klart/åter
Nyckeltal och kostnader ska redovisas och följas upp. De större områdena (cykelvägar, gräsytor, snöröjning, badplatser, lekplatser, rabatter). Kostnader inom gata/park-uppdraget, även underhållskostnader. Uppdrags- och kostnadsberäkningar		2020-03-18 § 25	Redovisning varje kvartal	B MI	Varje kvartal
Transporter	Nils-Erik Selin		Årlig redovisning	MI	Q4 2023
VA			Årlig redovisning	MI	Q4 2023
Tidsbegränsade bygglov			Januari varje år	MI	Januari 2025
Indexhöjning taxor				MI	November varje år
Överklagande bygglov				MI	Löpande
Internkontrollplan punkt 4 - Ej aktualiserade stöddokument (rutiner, riktlinjer, blanketter och					Maj 2024

Postadress
Oxelösunds kommun
613 81 OXELÖSUND

Besöksadress
Höjdgatan 26

Telefon/Fax
0155-380 00 (vx)
0155-305 34 (fax)

Webb/E-post
www.oxelosund.se
registrator@oxelosund.se

Org.nr
212000-0324