



Samrådsredogörelse

som tillhör Ändring av del av detaljplan för
Östra och södra Jogersö, omfattande fastigheterna
Jogersö 1:266–1:269,
Oxelösunds kommun, Södermanlands län.



Planändringsområdet sett från söder. Foto från november 2024.

Postadress

Oxelösunds kommun
613 81 OXELÖSUND

Besöksadress

Höjdgatan 26

Telefon/Fax

0155-380 00 (vx)
0155-382 40 (fax)

Webb/E-post

www.oxelosund.se
plan@oxelosund.se

Org.nr

212000-0324

Bakgrund och syfte

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen arbetade åren 2017–2020 fram en ny detaljplan för Östra och södra Jogersö vilken upphävdes av Länsstyrelsen och sedan även av Regeringen, då kommunen valde att överklaga Länsstyrelsens beslut. För att öka sannolikheten att detaljplaner ska vinna laga kraft har kommunen valt att arbeta vidare med mindre detaljplaner på fastighetsägares initiativ, där nu aktuell plan är först ut.

Fastighetsägarna till Jogersö 1:267 och 268 inkom 2024-02-05 med en begäran om planbesked för ändring av detaljplanen från 1991. Sökanden önskar kunna stycka sin mark i totalt 4 fastigheter. Detaljplanen har därefter vuxit till att nu omfatta 4 fastigheter.

Syfte

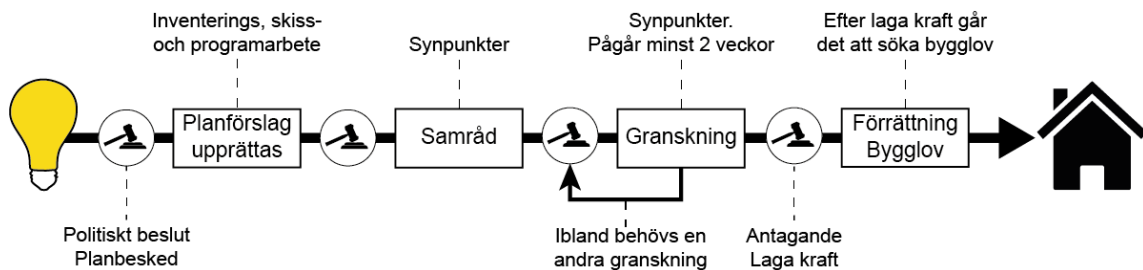
Detaljplaneändringens syfte är att minska fastighetsstorleken så att avstyckning möjliggörs, pröva en större byggrätt för bostäder samt att ordna förutsättning för bryggor.

Planförfarandet

Samråd genomfördes 6 maj – 3 juni 2025. Handlingarna har funnits uppsatta på kommunens bibliotek Koordinaten, kommunhusets entré samt på kommunens hemsida.

Underrättelse om samråd har sänts till berörda enligt sändlista. Då samrådskretsen är begränsad skedde ingen annonsering av samrådet i lokal dagstidning.

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



Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har 12 yttranden inkommit, varav 7 ifrån fastighetsägare varav en samfällighet och 4 ifrån myndigheter och 1 från annan offentlig verksamhet. Det angivna datum som finns angivet i samband med synpunkten är det datum då det diarieförts i kommunen. I de fall synpunkter har framförts om planförslaget kommenterar Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen detta med ett ställningstagande inför fortsatt planprocess.

Utan erinran

Sörmlands museum (2025-05-30)

”Vi har inget att erinra mot ändringen.”

Polismyndigheten, Öst (2025-05-19)

”Med hänsyn till det brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektivet, platsens läge och detaljplaneförändringens karaktär har Polismyndigheten ingen erinran.”

Sörmlandskustens räddningstjänst (2025-06-03)

”Räddningstjänsten har granskat [plankarta och planbeskrivning] [...] och har inget att erinra gällande dess innehåll.”

Fastighetsägares godkännande av planförslaget

Jogersö 1:266 genom Cecilia Thor och Rainer Thor

Jogersö 1:267 genom

Clas Thor (2025-05-25) och Ann Marie Thor (2025-06-01)

Jogersö 1:268 genom Bo Thor och Ingalill Thor (2025-05-21)

Jogersö 1:269 genom Kjell Thor och Margot Thor (2025-06-03)

Med erinran

Lantmäteriet (2025-06-03)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

UPPHÄVANDE AV TILLÄGGSPLAN

Bör framgå tydligare i planbestämmelserna att det är ett beslut om upphävande (och inte upplysning) samt att det är del av tilläggsplan som upphävs. Även fördelaktigt med tydligare beskrivning om vilket område som planen upphävs för, då det aktuella området framöver ev. omfattar andra fastigheter än de som nämns. Glöm inte kontrollera så att övriga delar av planen som kvarstår går att genomföra.

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I planbeskrivningen bör det tydligare redogöras för hur ett genomförande av planförslaget är tänkt att ske, till exempel tänkt fastighetsindelningen och/om ev. servitut och gemensamhetsanläggningar avses bildas. Även konsekvenserna behöver framgå. Detta kan med fördel redovisas med skisser i planbeskrivningen.

Finns det någon anledning till att planändringsområdet inte omfattar hela fastigheterna? Till exempel angränsande vattenområde utanför Svartudden (Jogersö 1:268 267). Vattenområdet tycks sedan tidigare vara planlagt för vattenområde (W) utan till exempel möjlighet till uppförande av bryggor.

Lantmäteriet vill samtidigt upplysa att det inte är självklart att en gemensamhetsanläggning kan inrättas för bryggor. Särskilt i de fall ett eventuellt inrättande sker utan stöd av överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Övrigt

I planbeskrivningen är bestämmelsen om fastighetsstorlek utformad till att avse landareal. Det kan funderas över om bestämmelsen i plankarta bör utformas på annat sätt för att syftet ska uppnås. Som planbestämmelsen är utformad kan det inte uteslutas att till exempel areal även utanför egenskapsområdet eller planområdet kan inräknas i totalarealen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kommunen har nu förtydligat i planbeskrivning och plankarta att det handlar om ett beslut om upphävande samt att det är en del av en tilläggsplan som upphävs. Kommunen har vid kontroll inte hittat något med upphävandet som skulle vara problematiskt för de kvarvarande delarna av Tilläggsplanen 1774.1.

Kommunen har även uppdaterat planbeskrivningens illustrationsplan (sidan 25) för att tydligare visa på planförslagets möjliga konsekvenser och hänvisar nu till denna från avsnittet om fastighetskonsekvenser. Planbeskrivningen har även kompletterats med tabeller över förändringen i areor per fastighet om planändringsområdet skulle indelas i fastigheter enligt illustrationsplanen. Även genomförandeavsnittet har setts över.

Kommunens inledande bedömning var att de befintliga bryggområdena (W₂ och W₃) skulle vara tillräckliga för behovet av bryggor vid Svartudden. Till granskningsversionen av planförslaget har dock justeringar av bryggområdena skett varför planändringsområdet nu utökats till att även omfatta fastigheternas vatten.

Kommunen har inte ändrat formuleringen av planbestämmelsen. Avsikten är att d₁ inom varje egenskapsområde ska vara del av en sammanhängande fastighet (möjligtvis separerad av en väg) med motsvarande minsta tillåten fastighetsstorlek. Att kunna "låna" mark över egenskapsgränser är en frihet som torde vara positiv för skapandet av så användbara och flexibla fastigheter som möjligt. Skicka gärna med förslag på alternativa formuleringar av bestämmelsen d₁.

Länsstyrelsen (2025-06-03)

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, 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.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Översvämning

I planbeskrivningen framgår att Nötuddsvägen (enda tillfartsväg till planområdet) behöver höjas med 1,4 meter för att långsiktigt skydda vägen från översvämning. Länsstyrelsen delar den bedömningen och anser att höjningen av Nötuddsvägen behöver utredas i den fortsatta planprocessen.

Miljökvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i Marsviken till år 2039. Detta förutsätter att föreslagna åtgärder vidtas.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef/länsarkitekt Christina Gustavsson med planhandläggare Erika Svensson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också Camilla Andersson (naturskydd), Jenni Johansson Roos och Irene Karlsson Elfgrén (vattenförvaltning) medverkat.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Översvämning

Kommunen har efter samrådet utrett frågan om risken för kustöversvämning av körbanan längs hela tillfartsvägen till planområde i dagens klimat fram till år 2130, se PM Kustöversvämning. Enligt rapporten Riskbild 2 gäller ett lokalt vågpåslag på 0–1 meter (kan även vara mer) som förutsättning i Oxelösund. Kommunen har därför utrett vilket vågpåslag som är rimligt att använda sig av just i fallet med tillfartsvägen till det aktuella planändringsområdet på Jogersö. Kommunen har även gjort en kontrollmätning av vägens höjd och gjort en uppskattning när i tiden vägen behöver höjas.

Kommunen konstaterar att större delen av tillfartsvägen saknar geografiska förutsättningar för att de ska kunna slå in höga vågor mot den vid ett extremt högvatten i både dagens och framtidens klimat. Vindriktningar som höjer vattenståndet i Oxelösund ger frånlandsvindar vid ett högvatten, alternativt så är vattendjupet eller längden på den öppna vattenytan (stryklängden) mycket kort vilket gör att vinden inte hinner bilda några vågor. Undantaget är norr om Jogersöbron, med ett mer exponerat läge med något längre stryklängder.

Kommunen bedömer att vågpåslaget är +0 cm söder om Jogersöbron och +20 cm norr om bron. Jogersövägen norr om bron är i lägsta punkten redan idag byggd 20 cm högre än tillfartsvägens andra lågpunkter. Lägsta punkterna på tillfartsvägen har efter mätning kunnat korrigeras till +130 cm i RH2000. På sidan 19 i planbeskrivningen finns nu en karta med vägens lågpunkter och ungefärligt årtal de tidigast kan behöva höjas.

MSB:s översvämningsskarta visar felaktigt kustöversvämning redan vid +120 cm vattenstånd i RH2000. Felet antas bero på att den smala Nötuddsvägen inte träffas av den låga upplösningen i Lantmäteriets höjddata Grid2+.

Körbanans höjd på som lägst +130 cm är 23 cm (median i ett 95% konfidensintervall mellan 8–39 cm) högre än ett vattenstånd med 200-års återkomsttid och 6 cm lägre än "Högsta beräknade havsvattenstånd" för Landsort utifrån nästan 140 år med mätningar havsvattenståndet. Högsta beräknade havsvattenstånd, +126 cm över medelvattenståndet vid Landsort eller ca +136 cm i RH2000 i Oxelösund, har aldrig inträffat och saknar därför en statistisk återkomsttid. Det är ett teoretiskt värde SMHI tagit fram under år 2018 och som bygger på två rekord från två olika högvatten som adderats till varandra. SMHI är samtidigt tydliga med att Högsta beräknade havsvattenstånd inte är någon övre gräns för möjliga vattenstånd. Läget nära mitten av Östersjön gör att förutsättningarna för extrema vattenstånd är mindre gynnsamma här. Högsta beräknade havsvattenstånd är lägre här än i stort sett alla andra områden längs Sveriges kust.

Dagens klimat

Kommunens bedömning är att tillfartsvägen är belägen på en betryggande höjd sett till extrema havsvattenstånd som är att förvänta i dagens klimat. Risken för ett samhällsstörande avbrott i vägens funktion är idag långt mindre än en 1 gång på 200 år. Risken för att kommunen åter ska drabbas av det högsta havsvattenstånd som upplevts i Oxelösund, så länge här funnits en stad, ca +115 cm i RH2000, har på grund av landhöjningen minskat med över 10 cm sedan 1983. Så länge land fortsätter stiga snabbare än medelvattenståndet i havet så ökar marginalen till bebyggelse och infrastruktur vid en kustöversvämning.

Både kommunen och vägföreningen bedöms ha tillgång till all mark som kan behövas för att höja vägen. Det bedöms även finnas stöd i detaljplan för åtgärderna.

Framtidens klimat

Kommunens bedömning är att det inte finns behov av någon åtgärd av tillfartsvägen åtminstone fram till år 2040. En höjning av körbanan med minst 20 cm bedöms vara tillräckligt för att skydda vägen i alla fall fram till år 2070. För att skydda vägen på längre sikt bedömer kommunen att det kan komma att krävas en höjning av vägen till +250 cm meter i RH2000 för att tillfartsvägens funktion som enda tillfartsväg ska kunna tryggas även långt efter år 2100; för delen norr om Jogersöbron behöver vägen höjas på motsvarande sätt till +270 cm. Marktillgången och terrängförhållandena är så pass goda att det vid höjningen inte bedöms uppstå problem att ansluta vägen till infarter. Vägen höjs med fördel i etapper.

Bedömningen baseras på IPCC höga prognos med 98 cm global höjning av medelvattenståndet till år 2100 (övre värdet i 83 % konfidensintervall) och ett antagande om en fortsatt hög årlig global ökningstakt på 1,6 cm/år (16 mm/år).

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget innebär även i granskningsversionen att Svartudden med tillhörande vattenområde föreslås övergå i en gemensamhetsanläggning för bryggor och båtplats. Nytt sedan samrådet är att antalet bryggor begränsas inom respektive användningsområdet för bryggor. För gemensamhetsanläggningen på Svartudden medges högst 2 bryggor, vilket innebär att ingen ytterligare brygga tillkommer med planändringen jämfört med idag. Kommunen bedömer därför fortsatt att planförslaget inte riskerar försämra förutsättningarna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten i Marsviken.

Tomtägareföreningen Jogersö 1:118 (2025-06-01)

Förslaget består enligt oss av tre delar:

1. Förändring av minsta storlek på tomt och storlek på byggnad.
2. Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)
3. Tillfartsvägen till Jogersö, klimatanpassning.

Tomtägareföreningen, genom sin Styrelse ämnar lämna punkt 1 ovan utan kommentar från föreningens sida och kommentera punkterna 2 och 3.

Miljö kvalifikation för vatten (MKN)

Tomtägareföreningen har inom fastigheten Jogersö 1:118 betydande vattenområden i direkt anslutning till 1:266 - 1:269 och anser därför att de direktiv som anges i MKN skall beaktas. Styrelsen hänvisar till Regeringens beslut LI2023/00067 där särskild hänsyn ska tas till vattenkvaliteten vid förändringar i detaljplan som kan ha påverkan på detta. Utredningen nämner specifikt i sitt yttrande att vattenflöden och infiltration ska beaktas så att vattenkvaliteten i Marsviken inte förändras.

Vi kan i det liggande förslaget inte se att det i den föreslagna förändringen i detaljplanen eller planbeskrivningen finns en konkret beskrivning om hur det ska tillgodoses.

Klimatanpassning av tillfartsvägen.

Tillfartsvägen och dess klimatanpassning tas upp som en del i förslaget. I korthet innebär det att vägen enligt förslaget bör höjas för att klara översvämningar i framtiden. Väl medvetna om att detta kommer att vara ett stort och dyrt projekt ställer sig styrelsen negativt till denna del. Det finns idag ingen plan för arbetet i tid eller kostnad och de kostnader som kommer att uppkomma, och måste delas mellan vägföreningens medlemmar, kan uppskattas till miljonklassen. Här krävs ett underlag att beakta innan vi kan kommentera frågan.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kommunen tar i kapitel 7 i granskningsversionen av planbeskrivningen (sidan 29), om planförslagets konsekvenser, ställning till planförslagets bedömda påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten i Marsviken. Vid en planändring prövas bara det som ändras; möjlighet till två nya fastigheter, varav en helt ny byggrätt. Såväl kommunen som Länsstyrelsen (yttrande 2025-06-03 på sidan 5) bedömer att planförslaget tar hänsyn till- och inte försämrar förutsättningarna att klara MKN för vatten i Marsviken. Detta har till stor del att göra med att muddring för ytterligare bryggor undviks genom att de befintliga bryggorna, alltså samma antal bryggor som idag, föreslås samutnyttjas.

Avseende klimatanpassning se Samlat svar till fastighetsägare nedan.

Samlat svar till fastighetsägare om klimatanpassning av tillfartsvägen

Utredning av tillfartsväg

Kommunens tidigare försök med att ta fram en ny detaljplan för Östra och södra Jogersö föll delvis på klimatanpassningen; med avseende på föreslagen lägsta grundläggningsnivå vid nybyggnation samt åtgärdsplan för den enda tillfartsvägen. När nu aktuell detaljplan tas fram sker det med delvis nya förutsättningar – inga byggnader med översvämningsrisk inom planändringsområdet och bättre underlag från bland annat SMHI baserat på uppdaterade klimatprognoser.

Kommunen har efter samrådet utrett risken för kustöversvämning av tillfartsvägen till planområdet, se PM Kustöversvämning. Läs mer i svaret till Länsstyrelsen ovan.

MSB reagerade utifrån kunskapsläget vid den tidigare detaljplanen på att det föreföll som att tillfartsvägen hade omedelbara behov av åtgärder och att inga sådana till synes var på gång. Inte heller fanns några åtgärder nämnda i översiktsplan eller annat strategiskt dokument, något som kommunen kommer åtgärda i sin nästa översiktsplan med start i början av år 2026. Efter utredning har översvämningshotet kunnat preciseras i tid och höjdled varför kommunen ändrat sin bedömning till att det nu inte bedöms finnas något omedelbart hot mot tillfartsvägen fram till planändringsområdet.

Åtgärd av tillfartsväg

Behovet av klimatanpassning av tillfartsvägar på Jogersö finns där redan idag alldeles oavsett om nya detaljplaner tillkommer eller befintliga detaljplaner ändras eller inte. Det är en långsiktigt högaktuell- och strategiskt viktig fråga som det inte går att undkomma. Kommunens bedömning är att inga åtgärder av tillfartsvägen, varken Jogersövägen eller Nötuddsvägen, behövs före runt år 2040 – tack vare landhöjningen stiger än så länge landytan snabbare än medelvattenytan i Oxelösund.

Kommunen ursäktar sig för skrivningen att vägföreningen påbörjat klimatanpassningen av vägen och har nu rättat texten. Jogersövägen och Nötuddsvägen har båda delsträckor som är belägna lika lågt (+130 cm över nollplanet i höjdsystemet RH2000¹) varför det kan vara rimligt att kommunens och vägföreningens klimatanpassningsåtgärder ungefär sammanfaller i tid.

Finansiering av åtgärd

Kostnaden för klimatanpassning av vägar beror på hur många som delar på kostnaden och till vilken standard det byggs för. Säkras bara själva vägen eller ska även bebyggelsen innanför skyddas (vall), har stor inverkan på investeringskostnaden. Kraven på tillfartsvägens standard beror alltså inte enbart av en ny- eller ändrad detaljplan. Kommunens bedömning är att vägarna när de höjs byggs ut med trummor genom vägbanken som avleder dagvatten (nederbörd) till havet som annars blir instängt. Det är det absolut mest kostnadseffektiva men skyddar då bara vägen från att översvämmas.

Fler deltagande fastigheter i vägföreningen borde i vart fall öka föreningens kapacitet att bära kostnader för framtida klimatanpassningsåtgärder. Med åtgärder på Nötuddsvägen aktuella först kring år 2040 finns det möjlighet att sätta av medel till detta över en längre tid.

¹ RH2000 står för Rikets höjdsystem vars nollplan utgörs av en nollpunkt i Amsterdam som är gemensam för EU. Medelvattenståndet vid Oxelösund för år 2025 har beräknats till +8,3 cm.

2 fastighetsägare (2025-06-02)

Planändringsförslaget är en tilläggsplan till detaljplan 1774 och avser väsentliga förändringar avseende storlek på byggyta, tomtyta och antal fastigheter inom kvarteret. Förändringarna är väsentliga var och en för sig eller tillsammans. Därmed borde det inte behandlas som ett tillägg till befintlig plan inom normen fritidsbebyggelse. Vi är sakägare i egenskap av rågranne.

Bakgrund. Regeringen och Länsstyrelsen beslutade att upphäva Oxelösunds kommuns begäran om fastställande av detaljplan för östra och södra Jogersö. Länsstyrelsens överprövningsbeslut daterades 2021-02-25, som sedan överklagades. Regeringsbeslut U 2023/00067 är daterat 2024-04-11 och fastställer Länsstyrelsens beslut efter grundliga utredningar av dagvattenhantering, havskvalitetsnormer, översvämningrisk, naturvärden mm. Remissvar inhämtades från MSB, Boverket, Naturvårdsverket och HaV vilket ligger bakom Regeringens beslut att upphäva kommunens beslut från kommunfullmäktige 2020-11-23.

Regeringsbeslut. Den nu föreslagna detaljplaneändringen ligger inom aktuellt område. Varför bedömer Oxelösunds kommun att ett Regeringsbeslut kan helt lämnas utan avseende; det har bara gått ett år och inga nya förändrade omständigheter har redovisats av kommunen? Regeringsbeslutet kommenteras överhuvudtaget inte, vilket är anmärkningsvärt. Referenser finns däremot till Översiktsplaner som är inaktuella efter Regeringsbeslutet. Vi ser gärna en konkret redogörelse för hur de av myndigheter påtalade bristerna avses att åtgärdas inom fastigheterna Jogersö 1:266–269 och andra fastigheter tillhörande planändringsområdet.

Frimärkslösningar.

-Kommunen har tidigare sagt sig inte kunna acceptera s k frimärkslösningar (referens OXD kommun antagandehandling 2020-05-20).

-Miljö-och Samhällsbyggnadsnämnden (protokoll Msn §34 den 2024-05-22): Kommunen beslutar avbryta detaljplanearbetet. Planarbetet övergår i stället till mindre områden, beställt och bekostat av fastighetsägarna då kommunen inte är villig att låta skattebetalarna stå för notan för vidare planarbete på Jogersö.

De nu framtagna tilläggsplanen innebär tillskapandet av nya fastigheter med de minsta tomtytorna på Jogersö men med de största bygggrätterna. Det är en ökning av bygggrätter på huvudbyggnad från 120 till 150 kvm (+25 %) och för komplementbyggnad från 50 till 60 kvm (+ 20 %). Det är en väsentlig förändring av nu gällande detaljplanen, som i objektiv bedömning inte är en mindre justering. Det saknas motivering, enbart att dessa fastigheterna är kuperade. Inget unikt, utan tvärt om - så har markförhållandena alltid varit på flertalet fastigheter på ön.

Hänvisning till fastigheten med minsta tomtyta på Jogersö 1:191 irrelevant. Den fastighetsbildningen registrerades 1948-08-18 och var en avstyckning från Stjärnholms gård för skapandet av s k enkla sportstugor med utedass med byggytor på 10–20 kvm. Det var före Jogersö Samfällighets bildande 1952, som lade grunden för nuvarande struktur avseende fastighetsbildning och vägnät.

Den indirekta effekten av att medge mindre tomtor (ner till 1350 kvm) och större byggyta på 150 kvm + 60 kvm på fastigheterna 1:266–1:269 är att det blir norm för nya fastighetsbildningar och tillåtna byggytor då man framgent kan referera till undantag från 1948. Vi ser hur en idyllisk fritidsbebyggelse med generösa naturtomter omvandlas till ett villaområde med stora hus på små tomter och mängder med frimärkslösningar inom kvarteret och hela ön i förlängningen.

I detaljplanen 1774 anges att det aktuella kvarteret får ha max 16 fastigheter. Redan idag är det 17, som nu föreslås ökas till 19 fastigheter (+19 % avvikelse mot plan, vilket är en väsentlig avvikelse). I planändringsområdet ingår sjötomter gränsande mot Marsviken, vilket riskera öka belastningen på den grunda och känsliga Marsviken, vilket flera remissinstanser påpekat. Kan verkligen Länsstyrelsen efter regeringsbeslut 2024 i helt ändrat åsikt och möjliggöra en sådan utveckling på ett relativt stort område. Länsstyrelsen krävde ett stort antal vidare utredningar för att kunna gå vidare med den nu förkastade detaljplanen; t ex fördjupad dagvattenutredning, utvecklad motivering av upphävande av strandskydd, större hänsyn till naturskydd, geoteknisk utredning av ett flertal fastigheter med lera och sluttningar över 10%, klimatanpassning.

Klimatanpassning. Expertutlåtande från MSB angående klimatanpassning ingår i Regeringens beslut från 2024 och har inte fått någon lösning, I texten anges att kommunen påbörjat en dialog med Jogersö Vägsamfällighet i januari 2025. Enligt föreningens ordförande 2025-05-25 finns inga planer för att höja Nötuddsvägen vid Trappviken under de närmaste åren. Fokus för samfälligheten är att få ner hastigheten till 30km/tim, inte tillåta möte för att öka säkerheten, minska slitaget och minska olägenheter för närboende fastighetsägare. Vägen är byggd på gammal sjöbotten som successivt förbättrats. En höjning av vägbanan är ett omfattande och dyrbart projekt. Tillvägagångssätt, tidsplan och kostnadsredovisning saknas. Vår och styrelsen ståndpunkt är att innan kommunen påbörjat sin egen klimatanpassning på Jogersövägen närmast bron finns det ingen anledning att anpassa Samfällighetens vägar. Kommunens påstående att Samfälligheten påbörjat klimatanpassning av vägen stämmer inte. Tilläggas kan att i tjänsteskrivelse till MSN (2024-05-14) står "kommunen har inte gått vidare med att förprojektera en klimatanpassning av Jogersövägen och kan idag heller inte uppvisa ett strategiskt dokument, så som exempelvis en översiktsplan, i vilket en sådan investering pekas ut som strategiskt viktig".

Mark som ej får bebyggas. Vi noterar med tillfredsställelse att marken på högplatån ovanför rasbranten vid gamla huvudbyggnaden och mot vår nedre tomtgräns är markerad som "prickmark". Det är i huvudsak enligt Länsstyrelsens inventering som gjordes i samband med den förkastade detaljplanen. Vi tolkar det som att på denna mark råder det totalt bygg- och exploateringsförbud. Vi känner oro för att de små tomterna medför maximalt utnyttjande och påverkar oss negativt. Områdets höga naturvärden ska prioriteras.

Sammanfattning. Det är ju svårt att planera sitt boende/investering etc. om kommunen inte respekterar Regeringens beslut och river upp beslut som vi trots lagt denna fråga åt sidan för förutsebar framtid.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Det stämmer inte att kommunen rivit upp eller inte respekterat Regeringens beslut. Beslutet innebär inte ett slut för detaljplanering på Jogersö, utan slutet för just den detaljplaneprocessen, med det innehåll och den avgränsning som då var aktuellt.

Kommunen undviker frimärksplanering så långt det är möjligt då det är resurskrävande – i detta fall innebär dock regeringens beslut att kommunen behöver arbeta vidare med mindre områden i taget för att komma vidare. Planändringsområdet består endast av fastigheterna Jogersö 1:266–1:269, varför det ligger utanför denna planprocess att närmare redogöra för förutsättningarna på intilliggande fastigheter, i övrigt se svar nedan.

Både kommunen och Länsstyrelsen bedömer att planändringen överensstämmer med nu gällande översiktsplan. Nya krav på översiktsplaners innehåll har senare införts i plan- och bygglagen vilket kommunen kommer att hanteras i arbetet med vår nästa översiktsplan med start i början av år 2026.

Som ni nämner ställde Länsstyrelsen i den tidigare planprocessen krav på en rad fördjupande utredningar. Dessa var i flera fall (särskilt geoteknik) knutna till andra delar av det då mycket stora planområdet. Den tidigare detaljplaneprocessen skulle bekostas med planavgift vid bygglov. Geoteknik innebär mycket dyra utredningar, med borrhning inne bland befintliga bostäder, vilket bidrog till att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2024-05-22 §34 beslutade avsluta planarbetet. I det aktuella planändringsområdet är geotekniken stabil.

Vid en planändring prövas bara det som ändras: möjlighet till 1 helt ny byggrätt, utökning av befintliga byggrätter och ändring till gemensam delning av bryggor för befintliga och tillkommande fastigheter. Enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande 2025-06-03 över nu aktuellt område har frågan om planändringens påverkan på Marsviken (förutsättningar att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten, MKN) hanterats i planförslagets utformning. Länsstyrelsens kvarstående frågor rör nu tillfartsvägens klimatanpassning.

En planändring ska rymmas inom syftet med detaljplanen. Kommunens tolkning är att den nu gällande detaljplanen 1774 syftar till att bekräfta områdets användning för bostäder och möjliggöra för permanentboende genom större byggrätter och VA-utbyggnad. Kommunen bedömer det därför både lämpligt och möjligt att göra en ändring i nu gällande detaljplan, på det sätt som presenterats i planförslaget.

Strandskydd gäller inte i detta specifika planändringsområde. Detta då det den 30 juni 1975 fanns en byggnadsplan över det aktuella området, vilket både kommunen och Länsstyrelsen tolkar som att strandskydd då aldrig införts på denna del av Jogersö. Strandskyddet behöver därför inte heller upphävas. Strandskydd har således inte införts på någon av fastigheterna som har sitt ursprung i fastigheten Jogersö 1:118

Som ett resultat av att tilläggsplan 1774.1 vann laga kraft år 2009 upphävdes "E1 16" (bestämmelsen som reglerar högsta antal fastigheter i varje kvarter i detaljplan 1774) varför planförslaget inte strider mot detaljplanen. Möjligheten till bildande av nya fastigheter inom tilläggsplan 1774.1:s område regleras numera med en siffra inom svart kvadrat som är individuell för varje fastighet. Tilläggsplan 1774.1 upphävs inom det aktuella planändringsområdet före planändringen antas.

Fastigheten Jogersö 1:191 är relevant då den bebyggts enligt den större byggrätt som nu gällande detaljplan 1774 redan medger sedan 1991. Vägledande för planändringens minsta fastighetsstorlek har dock varit Jogersö 1:259 (1390 m²) och Jogersö 1:260 (1410 m²) som fastighetsbildades först år 1996 från en 2800 kvadratmeter stor fastighet. Till granskningen har minsta fastighetsstorlek ändrats till 1400 kvadratmeter. Byggrätten, nu ändrad till 140 m², är i linje med vad som redan byggts på Jogersö idag.

"Prickmark" är mark som inte får bebyggas utöver vad som medges i plan- och bygglagen (PBL) rörande bygglovsbefriade komplementbyggnader. Det aktuella "prickmarksområdet" är en tydlig signal från kommunens sida om att området inte är lämpligt att bebygga. Det är Hans Rydberg på Linnea - Natur & Ekologi som på kommunens initiativ inventerat naturvärden på Jogersö. Länsstyrelsen har däremot beställt och bekostat den arkeologiska utredningen som gjordes då. Resultatet av inventeringen är att planändringsområdet bedömts ha lågt naturvärde (naturvärdesklass 4).

För svar gällande klimatanpassning se Samlat svar till fastighetsägare på sidan 8.

3 fastighetsägare (2025-06-02)

1. Detaljplanen strider mot översiktsplanen

I gällande översiktsplan för Oxelösund 2030 anges tydligt att området ska präglas av "*försiktig förtätning*" och att "*områdets kuperade skogskaraktär bevaras*" (s. 7 i planbeskrivningen). Att tillåta ytterligare bostadsfastigheter och en utökad byggrätt på upp till 150 m² huvudbyggnad samt 60 m² komplementbyggnad förefaller bryta mot båda dessa riktlinjer:

- Förtätningen kan inte längre anses som försiktig.
- Terrängen förändras markant genom avstyckning, ny bebyggelse och potentiell exploatering av områdets karaktär.

I detta sammanhang kan det även nämnas att det, just på fastigheterna nedanför vår, redan under senare år byggts flera nya bostadshus. Det är fina hus och samtliga dessa ligger dessutom på ett längre avstånd från vårt, men ytterligare bebyggelse rakt framför och nedanför oss innebär en betydande ändring av karaktären på området både vad gäller förtätning/närliggande hus och skogskaraktären.

2. Betydande olägenhet för omgivningen enligt PBL

Den föreslagna planändringen möjliggör en ny – stor - byggrätt i omedelbar närhet av vår fastighet, Jogersö 1:212. Detta leder till vad vi bedömer som en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL).

Ett 150 kvadratmeter stort hus med den föreslagna möjliga bygghöjden +20, i enlighet med förslaget, rakt framför oss gör att vi förlorar en stor del av vår utsikt mot Marsviken, vilket påverkar oss mycket negativt utifrån att just öppenheten mot hav och skog är ett värde som är avgörande för vårt fastighetsnyttjande och som var en förutsättning när vi köpte fastigheten. Eftersom tomtytan nedanför kommer att bli relativt liten, och terrängen ser ut som den gör, är risken överhängande för att ett nytt hus, med föreslagen husstorlek och höjd, kommer att hamna mkt nära vårt. Det skulle också innebära att en husvägg och ett tak blir den främsta vyn från alla fönster vi har mot vattnet och medföra en tydlig insynsrisik från båda håll. Detta skulle i sin tur utan tvivel även påverka värdet av vår fastighet på ett mycket menligt sätt. Vidare är det, med anledning av närheten till vattnet, mycket "lyhört" i området. Redan i dag kan vi höra prat i "normal" ton från grannarna nedanför. Skulle ett stort hus komma ännu närmare vårt, skulle det riskera att bli tydliga störningar på grund av ljud (detsamma skulle förstås även beröra våra grannar som skulle riskera att bli störda av oss). Tystnaden och det lugna läget med en fri vy, är naturligtvis också en central anledning till att vi väljer att ha ett hus på Jogersö.

3. Frågor rörande klimatanpassning

Utifrån de skäl som regeringen i beslut den 2024-04-11 angav för att upphäva kommunens beslut om den tidigare föreslagna detaljplanen för hela Jogersö har vi frågor angående klimatanpassning och risk för översvämning. Vad händer nu när kommunen vill gå vidare med ändringar för mindre områden istället för hela Jogersö? På vilket sätt har/avser kommunen att i aktuellt förslag hantera det som regeringen i ovan nämnt beslut bedömde innebära att "bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till översvämningsrisken..."?

4. Vår inställning till planförslaget

Mot bakgrund av ovanstående motsätter vi oss den föreslagna detaljplaneändringen i sin helhet. Vi anser att planförslaget strider mot översiktsplanen, medför en oproportionerlig negativ påverkan på boendemiljö, områdets karaktär, vår utsikt och värdet på vår fastighet. Vi föreslår att kommunen avslår planändringen som den formuleras i aktuellt förslag. För det fall att det är möjligt att diskutera ett reviderat/nytt förslag som tar större hänsyn till det som anges ovan är vi naturligtvis beredda att ta ställning till ett sådant.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kommunen menar fortsatt att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Det kommunen menar med en "försiktig förtätning i området" har att göra med det totala antalet fastigheter som möjliggörs för.

Med ett områdes karaktär avses i allmänhet ett större område än vad som ses från en enskild tomt. Kommunen bevarar områdets kuperade skogskaraktär genom att inte tillåta större sprängningsarbeten eller på annat sätt större utfyllnader av marken på fastigheterna. Därtill styr kommunen placeringen av större byggnader bort ifrån befintliga träd med hjälp av prickmark, särskilt i de områden som ska utgöra gräns mellan fastigheter.

Östra- och södra Jogersö omfattar över 100 hektar mark med varierande förutsättningar avseende, markhöjd och lutning, vattendjup, geologi och grundläggningsförhållanden liksom fastighetsstorlekar. Kommunen har efter samrådet utrett frågan om översvämningsrisker och klimatanpassning, se samlat svar till fastighetsägarna på sidan 8 ovan.

Syftet med att ha samråd är just att lyssna in vad berörda parter tycker och att få en djupare förståelse för förutsättningarna på platsen. Ett samråd bara är ett första tillfälle att testa hur en utformning tas emot på vägen mot ett färdigt förslag. Kommunen har efter samrådet bearbetat förslaget utifrån inkomna samrådssynpunkter, vilken inkluderar förskjutning av byggrätten för huvudbyggnad längre bort från er fastighetsgräns och därmed nedåt i terrängen. Varför både insyn och ljud bör minska från tillkommande bebyggelse på grannfastigheten då vistelseytorna kan förmodas hamna på "nedansidan" av byggnaden. Byggnadsarean för huvudbyggnad har också minskats något samtidigt som nockhöjden från samrådsversionen helt tagits bort. Byggnadshöjden är nu 1 våning så som överallt annars i nu gällande detaljplan.

Det är kommunens bedömning att de anpassningar av planförslaget som gjorts efter samrådet innebär en väsentligt minskad påverkan på er fastighet. Sektionen A-A har uppdaterats med en något nordligare sträckning som bättre låter fånga terrängen mer rakt ner i fallinjen från er fastighet, se sidan 26 i Planbeskrivningen.

För en utförlig lista på ändringar av planförslaget se avsnittet Sammanfattning nedan.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har 12 samrådsyttranden inkommit under samrådstiden, varav 4 har synpunkter på förslaget. Yttranden från Länsstyrelsen, Lantmäteriet och medborgare har synpunkter på planförslaget och har bemötts med kommentarer ovan.

Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Detaljplanens syfte har utökats något och omfattar nu även ordnandet av bryggor. Planändringsområdet har utökats något för att även omfatta fastigheternas vattenområden.
- Minsta tillåten fastighetsstorlek har höjts till 1400 respektive 2200 m². En minsta fastighetstorlek, 1000 m² har nu även lagts till ute på Svartudden.
- Största tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad har minskats något från 150 till 140 m² byggnadsarea. Illustrationsplanen har gjorts mer utförlig.
- Prickmarksområdet i planändringsområdet östra del har utökats västerut så att möjligheten att uppföra en huvudbyggnad förskjuts nedanför branten som reser sig upp mot grannfastigheten Jogersö 1:212.
- Bestämmelse om högsta tillåten nockhöjd har tagits bort. Även fortsatt gäller höjdbegränsningen högst 1 våning i hela detaljplanen. Möjligheten till att bygga suterrängvåning har förtydligats jämfört med nu gällande formulering.
- Markområdet föreslaget för g₂ - gemensamhetsanläggning för Svartudden med bryggor har minskats i både norr och söder. En g₃-bestämmelse gör nu att även Svartuddens vatten är avsett att ingå i gemensamhetsanläggningen.
- Efter samrådet har frågan om klimatanpassning av tillfartsvägen fram till planändringsområdet utretts, se *PM Klimatanpassning av tillfartsväg*.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

- En synpunkt om att planprocessen borde bedrivas som en helt ny detaljplan har inte hörtsammats. Planprocessen har drivits vidare i form av en planändring.
- Någon kostnadsuppskattning har inte tagits fram för klimatanpassning av tillfartsvägen till planområdet. Behovet av att i framtiden höja delar av vägarna i området finns där oavsett detaljplan eller ej.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Göran Deurell
planarkitekt