

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättat av samhällsbyggnadskontoret juli 2024

Detaljplan för fastighet Ugglan 1 och 2 Centralorten, Oskarshamns kommun

Dnr SBN 2023/000010

Uppdragsbeslut	2023-02-14
Samrådsbeslut	2023-04-11
Granskningsbeslut	2023-10-04
Antagandebeslut	2024-08-21

Inledning

I granskningsutlåtandet sammanställs inkomna synpunkter från granskningstiden tillsammans med kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet. Här redovisas även de ändringar av planhandlingarna som har gjorts inför antagandeskedet och vilka synpunkter som inte har tillgodosetts.

Granskningsskedet

Detaljplanen upprättas med standard förfarande, vilket betyder att planförslaget först varit ute på samråd och därefter ställts ut för granskning. Granskningen pågick 9 oktober till 3 november och berörda sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar hade då tillfälle att lämna synpunkter gällande detaljplanen. Informationsmöte hölls i stadshuset onsdag den 25 oktober. Underrättelsen om granskning anslogs på kommunens anslagstavla, på kommunens hemsida (www.oskarshamn.se/detaljplaner) och genom direktutskick till berörda sakägare. Under granskningstiden fanns handlingarna tillgängliga på hemsidan och i entrén i Stadshuset.

Informationsmöte den 25 oktober

För att informera om planförslaget och presentera bilder på planerad byggnation bjöds angränsande fastighetsägare in till ett informationsmöte, en sakägare deltog. Synpunkter som inkom var främst oro kring insyn från framtida balkonger.

Sammanfattning av ändringar

Nedan sammanfattas de ändringar som har gjorts i planhandlingarna efter granskningen.

Bestämmelse som införs på plankartan:

- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.
- Marklov krävs för alla åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring föroreningar och sanering gällande platsspecifika riktvärden, riskbedömning och exponeringsanalys.

Kommunens bedömning är att marken bedöms lämplig för ändamålet bostäder.

Inkomna synpunkter

Under granskningstiden inkom fem skriftliga yttranden. Yttrandena finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontorets planavdelning.

<i>Yttrande från</i>	<i>Ankomstdatum</i>
1. Länsstyrelsen	2023-10-26
2. Lantmäteriet	2023-10-27
3. Kommunstyrelsens utskott för näringsliv, arbetsmarknad och tekniska frågors beslut	2023-11-14
4. Räddningstjänsten	2023-10-20
5. Kretslopp Sydost	2023-10-10

På följande sidor redovisa de inkomna synpunkterna följt av kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet.

1. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömde i samrådsskedet att planen kan komma att prövas utifrån prövningsgrunderna Hälsa och säkerhet och miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten. Länsstyrelsen konstaterar att delar av de vid samrådet framförda synpunkterna tillgodosatts, exempelvis rörande beskrivningen av markens stabilitet och sättningar. Länsstyrelsen konstaterar att frågor som rör hälsa och säkerhet i form av trafikbuller, förorenad mark samt dagvattenhanteringen fortfarande inte är behandlade på ett tillfredsställande sätt. Länsstyrelsens synpunkter gällande hälsa och säkerhet samt MKN för dagvatten måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under rådgivande bör beaktas.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen bedömer att den trafikbullerutredningen som tagits fram inom ramen för planprocessen har genomförts med en bra metodik och med en acceptabel indata med avseende på trafikdata. Länsstyrelsen har inga synpunkter vad gäller de utförda omgivningsbullerberäkningar avseende fastigheten Ugglan 1. Länsstyrelsen har inte heller några synpunkter på hur resultat från bullerutredningen införts i planbeskrivningen eller plankartan. Då detaljplanen även omfattar fastigheten Ugglan 2 behöver det även finnas en beräkning av omgivningsbuller för fastigheten Ugglan 2 innan planen antas. Detta för att säkerställa att marken vid denna fastighet är lämplig för planerat ändamål. Detta bedöms vara av särskild vikt då Stengatan som angränsar till Ugglan 2 har relativt hög trafikbelastning. Om kommunen skulle gå vidare med ett antagande av detaljplanen utan att kunna redovisa och säkerställa markens lämplighet för ändamålet med avseende på omgivningsbullerexponering vid fastigheten Ugglan 2 är Länsstyrelsen skyldig att pröva antagandet utifrån de överprövningsgrunder som anges i 11 kap. 10 § PBL.

Förorenade områden

Varje ny antagen detaljplan innebär ett nytt ställningstagande till markens lämplighet utifrån den kunskap som finns vid tidpunkten för själva antagandet. Det innebär att Oskarshamns kommun behöver säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen. Det som ska bedömas för hela planområdet inklusive redan bebyggda delar. Länsstyrelsen bedömer att den översiktliga miljötekniska undersökning som tagits fram inom ramen för planprocessen har genomförts med en bra metodik. Vid den översiktliga miljötekniska undersökningen påvisades en föroreningsproblematik inom planområdet. Denna föroreningsproblematik behöver utredas innan detaljplanen antas. För detaljplaner med förändrad markanvändning från exempelvis industrimark till bostadsmark finns möjlighet att villkora beslut om bygglov och startbesked genom bestämmelser i 4 kap. 12 § punkt 1 och 14 § punkt 4 PBL. Den aktuella detaljplanen avser inte någon sådan ändring av markanvändningen. Därav går det inte att skjuta på genomförandet av saneringsåtgärderna till bygglovsskedet. Om det efter kompletterande undersökning, riskbedömning, åtgärdsutredning samt riskvärdering bedöms föreligga ett avhjälpandebehov av påträffad föroreningsproblematik behöver ett sådant avhjälpande genomföras innan detaljplanen antas. Om kommunen skulle gå vidare med ett antagande av detaljplanen utan att kunna redovisa och säkerställa markens lämplighet för ändamålet med avseende på föroreningsproblematiken är Länsstyrelsen skyldig att pröva antagandet utifrån de överprövningsgrunder som anges i 11 kap. 10 § PBL.

Kompletterande utredning och undersökningar samt riskbedömningar bör stämmas av med tillsynsmyndigheten miljöförvaltningen i Oskarshamns kommun.

Avhjälpanåtgärder av förorenade områden behöver anmälas till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Miljö kvalitetsnormer för dagvatten

Planområdet är idag till stora delar bebyggt eller hårdgjort. I detaljplaneförslaget prövas efter samrådet en höjning av Länsstyrelsen Kalmar län utnyttjandegraden från 40% till 50% samtidigt har bestämmelsen som regler markens genomsläpplighet minskat från 30% till 20%, vilket länsstyrelsen ser negativt på och ställer sig frågande till. Länsstyrelsen står fast vid sitt yttrande som framfördes i samrådet, att marklov krävs för alla åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet även de som inte kräver bygglov. Syftet med bestämmelsen är säkerställa att en kontroll för åtgärder som inte släpper igenom vatten, till exempel asfaltering, ersätta naturgräs med konstgräs, bebyggelse eller annan anläggning på marken som medför att dess infiltrerande förmåga minskar. För att säkerställa att önskad reglering om att marken ska vara genomsläpplig ska plankartan kompletteras med krav på marklov för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (PBL 4 kap. 15 § punkt 3 samt 9 kap. 12 § punkt 3). Vid den översiktliga miljötekniska undersökningen påvisades en föroreningsproblematik inom planområdet. Länsstyrelsen påpekar att dagvatten som uppstår på kvartersmark inte får infiltrerar där marken är förorenad. Dagvattnet behöver ges utrymme att infiltreras och renas på så sätt att föroreningar inte riskerar att spridas till berörd recipient. Ytor och metoder för dagvattenfördröjning och rening behöver arbetas in på ett tydligt sätt i både planbeskrivning och plankarta efter kompletterande utredning om påträffad föroreningsproblematik/markförorening.

Råd enligt 2 kap. PBL Kulturmiljö

Det är positivt att kommunen tagit fram en kulturhistorisk beskrivning och värdering av bebyggelsen. Detta har tydliggjort vilka värden den befintliga bebyggelsen har och hur den nya exploateringen påverkar dessa värden. I dokumentet framgår även att ny-, till och ombyggnad ska utformning och åtgärder ta hänsyn till de utpekade egenskaperna i form av: Lamellhus, Putsade fasader, Sadeltak, Balkonger, Fönster utan spröjs - denna punkt måste förtydligas för att undvika missförstånd hänsynen ska tas till befintliga som består av fönster utan spröjs men med flera lufter. I plankartan har dock ingen av dessa delar tagits med utan finns endast i planbeskrivningen.

Kommunens svar: Bullerutredningen har kompletterats med fastighet Ugglan 2 vilken visar på att riktvärden för buller överskrids vid byggnads fasad mot Stengatan. Bestämmelse införs på plankartan om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida (BFS 2020:5, 7 kap. 11 §).

En miljöteknisk undersökning med miljö- och hälsoriskbedömning har tagits fram och samrått med kommunens tillsynsavdelning och länsstyrelsen. Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande platsspecifika riktvärden, riskbedömning och exponeringsanalys. Kommunens bedömning är att marken därmed bedöms lämpligt för ändamålet bostäder.

Bestämmelse införs att marklov krävs för alla åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. I den reviderade rapporten "Miljöteknisk undersökning med miljö- och hälsoriskbedömningen" redogörs att påvisade föroreningar bedöms inte utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa och miljö med hänsyn till nuvarande och framtida markanvändning. Rapporten har samrått med länsstyrelsen och tillsynsmyndigheten.

Det framgår i planbeskrivningen att fönster utan spröjs avser den ursprungliga bebyggelsen inom kvarteret.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Kommunens svar: Synpunkten medför inga ändringar.

3. Kommunstyrelsens utskott för näringsliv, arbetsmarknad och tekniska frågor beslut

Under rubriken "Rättigheter" i planbeskrivningen bör det framgå att det är en spillvattenledning i den södra delen av planområdet som ska flyttas. Flytten bekostas av fastighetsägaren. I övrigt har kommunstyrelsen inga synpunkter på planförslaget.

Kommunens svar: Planbeskrivningen förtydligas enligt synpunkten.

4. Räddningstjänsten

I detta skede har räddningstjänsten inget att erinra.

Kommunens svar: Synpunkten medför inga ändringar.

5. Kretslopp sydost

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning. Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

Kommunens svar: Synpunkten medför inga ändringar.

Ej tillgodosedda synpunkter

Under samrådtiden inkom synpunkter från två sakägare vilka inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Synpunkterna berörde föreslagen höjd samt tillåtna balkonger mot väster.

Övriga inkomna synpunkter anses vara tillgodosedda efter granskningen.

Samhällsbyggnadskontoret

Regina Laine
Mark- och planingenjör