

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av Oskarshamn 3:4;Bergåsa

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret augusti 2024

Dnr SBN 2021/000338

Uppdragsbeslut	2021-12-07
Samrådsbeslut	2023-04-11
Granskningsbeslut 1	2024-03-12
Granskningsbeslut 2	2024-09-17
Antagande	2024-xx-xx
Laga kraft	2024-xx-xx

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 utökat förfarande, vilket betyder att planförslaget först varit ute på samråd och därefter ställts ut för granskning. Granskningen pågick 3 april till 24 april 2024 och berörda sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar hade då tillfälle att lämna synpunkter gällande detaljplanen. Underrättelsen om granskning anslogs på kommunens anslagstavla, kungörelse i lokaltidning 30 mars 2024 och på kommunens webbplats (www.oskarshamn.se/detaljplaner), samt genom direktutskick till berörda sakägare. Under granskningstiden fanns handlingarna tillgängliga på hemsidan och i entrén i Stadshuset.

Sammanfattning av ändringar

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

Plankarta

- s₁ har lagts till
- Höjder har justerats

Planbeskrivning

- Rubriken buller har reviderats
- Bedömning av groddjur har kompletterats

Samt har redaktionella ändringar av planhandlingarna har gjorts efter granskningskedet.

Inkomna synpunkter

Under granskningstiden inkom 7 skriftliga yttranden. Yttrandena finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontorets planavdelning.

Yttrande från	Ankomstdatum
1. Länsstyrelsen	2024-04-25
2. Lantmäteriet	2024-04-18
3. Kretslopp Sydost	2024-04-04
4. Trafikverket	2024-04-04
5. Socialnämnden	2024-04-18
6. Bildningsnämnden	2024-04-24
7. Privatperson	2024-04-25

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

1. Länsstyrelsen

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 människors hälsa och säkerhet fortsatt inte är lösta på ett tillfredsställande sätt. Länsstyrelsen bedömer därför att planförslaget i sin nuvarande utformning kommer att prövas enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsens synpunkter under ”*Annan lagstiftning*” behöver beaktas.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller väg och järnväg

Kommunen har låtit genomföra en bullerutredning mellan samråd och granskning. I bullerutredningen redovisas omgivningsbuller från tågtrafik, vägtrafik samt industrier. Vad gäller buller från tågtrafik har länsstyrelsen inga synpunkter på utredningens antaganden eller slutsatser. Buller från tågtrafik och bedöms därmed inte utgöra något hinder för detaljplanen.

Vad gäller buller från vägtrafik har länsstyrelsen inga synpunkter på de uppgifter som framgår av utredningen. Planområdet ligger dock i närhet av Oskarshamns räddningstjänst lokaler.

Vid räddningstjänstens verksamhet förekommer behov av att varna omgivning genom användande av exempelvis sirener. Länsstyrelsen saknar ett resonemang i bullerutredning och planbeskrivning kring ifall räddningstjänstens verksamhet riskerar att utgöra en olägenhet för kommande boende inom planområdet. Länsstyrelsen bedömer därav att bullerutredningen för planen behöver kompletteras med bedömning av risk för bullerstörning från utryckningsfordon. Detta gäller så väl ljud från utryckningsfordons användning vid kvartersmark vid räddningstjänstens lokaler samt utryckning längs vägar. Resultat från utredningen behöver inarbetas i planprocessen och planbeskrivningen.

Industribuller

I bullerutredningen har beräkning av industribuller baserats på bullerkällor vid tre olika industriverksamheter i industriområde norr och nordväst om planområdet. Riktvärden för buller nattetid bedöms dimensionerande för bulleremissionerna. Vid bullerberäkningen uppskattas bullernivåerna vid planområdets byggrätt till 42-43 dBA nattetid. I rapporten anges att riktvärdet om 45 dBA skulle kunna överskridas om det tillkommer någon annan verksamhet i området som bidrar till mer än 42 dBA.

Avsaknad av buller från Krossverksamhet/kommande verksamhet industriverksamhet inom Oskarshamn 3:4.

Inom fastigheten Oskarshamn 3:4 finns ett verksamhetsområde direkt väster om Applerumsvägen och söder om järnvägen där det bedrivs krossverksamhet. Länsstyrelsen har år 2022 erhållit uppgifter från Oskarshamns kommun om anmälan användande av avfall för anläggningsändamål inom aktuell plats med syfte att förbereda mark för industriell verksamhet. Länsstyrelsen bedömer att nuvarande krossverksamhet samt framtida omgivningsbuller från planerad industriell verksamhet behöver ingå i industribullerberäkningen.

Scenarioanalys industriområde i norr

Inom industriområdet norr om planområdet förekommer inom kvarteren Järneken, Lärkträdet och Sälgen fastigheter där det i nuläget inte förekommer industriell verksamhet med omgivningsbullerpåverkan men där det finns byggrätt för sådan verksamhet. Vid dessa industrifastigheter behöver det kunna bedrivas verksamheter med normal industriell bulleremission utan att nattriktvärdet för industribuller överskrider inom det aktuella planområdet.

Med anledning av ovanstående bedömer länsstyrelsen att kommunen behöver därav komplettera bullerutredningen med en scenarioanalys med normal industriell bulleremission från samtliga fastigheter inom kvarteren Järneken, Lärkträdet och Sälgen som är planlagda för industriell verksamhet.

Förorenad mark

Länsstyrelsen har förståelse för att en historisk inventering av föroreningsrisker vid det aktuella planområdet kan vara kortfattad och accepterar därmed den historiska inventeringen. Länsstyrelsen hade gärna ett tydligare ställningstagande om att marken bedöms vara lämplig för ändamålet med avseende på föroreningsrisker utifrån den historiska inventeringen, men nuvarande skrivning kan accepteras.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Länsstyrelsen är positiv till att en detaljerad dagvattenutredning har tagits fram inför granskningen och bedömer att dagvattenanalysen har inarbetats i planbeskrivning och plankarta på ett tillfredsställande sätt. Länsstyrelsen förutsätter att utredningen ligger till grund när lämpliga dagvattenåtgärder/anläggningar väljs. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd

Kommunen behöver ta reda på vilka grodarter som finns i området. Om åkergroda finns krävs dispens från artskyddsförordningen för att skada fortplantningsområden eller viloplatsen även om det sker för att lösa dagvattenfrågan. Kommunen kan komma undan kravet på dispens om de genomför skyddsåtgärder som säkerställer att områdets kontinuerliga ekologiska funktion finns kvar i minst samma kvalitet och storlek som innan för arten.

Kulturmiljö

Kommunen har inte i samrådsredogörelsen noterat Länsstyrelsens påpekande av vikten av god byggnadskultur och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning av ny bebyggelse. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och integrera dem i ny bebyggelse är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö. Det är därför viktigt att kommunen tar tillvara sina resurser i samhällsbygget både ur klimat, kultur och samhällsperspektiv. Om fornlämning påträffas i samband med förberedelser inför markgrepp eller under pågående markgrepp ska dessa ingrepp omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Kommunens svar: Bullerutredningen har kompletterats med bland annat bedömning av räddningstjänstens uttryckning, schablonbuller för den industrimark i norr som har byggrätt men som idag inte bedriver industri, beräkning av verksamheterna

väster om planområdet som bedriver krossverksamhet, upplag och sortering av massor. Utredningen visar att med åtgärder bedöms området lämpligt för bostäder. Planbestämmelser har lagts till på plankartan.

Planförslaget är utformat efter godmiljöerna så att endast ett utpekad område berörs av exploateringen. Konsult Jakobi har även tagit fram ett utlåtande som bifogas planhandlingarna. Dispens enligt artskyddsförordningen har sökts och planförslaget antas under förutsättning att dispensen beviljas.

2. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Allmän kvartersmark i planen samt konsekvenser och effekter

Det förefaller som att användningen D1 (vård- och omsorgsboende) kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark).

När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D (Vård) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

I dagsläget äger Oskarshamns kommun redan marken så frågan är för tillfället inte aktuellt. Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen står dock att detaljplanen ger möjlighet att stycka av kvartersmark och sälja marken till exploatör eller enskild. Rätt och skyldighet att lösa in den allmänna kvartersmarken gäller då fortfarande och därför kan frågan om inlösen bli aktuell i framtiden.

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

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda

användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

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

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Eftersom det anges i planbeskrivningen att genomförandetiden är fem år kan det uppstå osäkerhet om vad som gäller när genomförandetiden inte redovisas på plankartan som är den juridiskt bindande handlingen.
- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. *”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller **behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning**. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.”* Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad (inhämtad 2022-10-19). Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Utskriftsformat för rätt skala

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Kommunens svar: Kommunen har förtydligat att byggande inom kvartersmarken avses ske i privat regi. Kommunen bedömer inte att området är allmän kvartersmark.

Genomförandetid har lagts till.

Grundkartan har uppdaterats och utskriftsformat har lagts till.

3. 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: Yttrandet är noterat.

4. Trafikverket

Trafikverket har godtagit lokaliseringen för anslutning av planområdet mot väg 650. Detta innebär att kommunen inte formellt behöver ansöka om ett beslut gällande ändrad anslutning men innan planen antas ska kommunen visa hur anslutningen ska utformas. Styrande för utformningen är kraven i VGU (Vägars och gators utformning) Detta ska samrådas med Trafikverket innan planens antagande och Trafikverkets avdelning för Trafikmiljö ger då ev utformningsanvisningar.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot planförslaget utan hänvisar till samrådsyttrandet.

Kommunens svar: Planbeskrivningen har justerats under rubriken Trafik.

5. Socialnämnden

Socialnämnden har mottagit detaljplan avseende Oskarshamn 3:4, Klämna Bergåsa, för granskning. Socialnämndens er positivt på att även vård- och omsorgsboende har lagts till som användning eftersom det möjliggör en utökning av platser för att möta eventuella framtida behov.

6. Bildningsnämnden

Bildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande och överlämnar detta till samhällsbyggnadskontoret som nämndens yttrande gällande granskning för detaljplan för del av Oskarshamn 3:4, Klämna-Bergåsa, Oskarshamns kommun.

Förvaltningens förslag till yttrande

Bildningsförvaltningen har studerat detaljplaneförslaget utifrån bildningsnämndens verksamheter och inget att erinra.

7. Privatperson

Ni önskade ju synpunkter på förslaget till detaljplan för nya bostadsområdet "Bergåsa" (Oskarshamn 3:4) från oss närboende. Jag bor på Applerumsvägen 4.

När jag tittar på kartan så slås jag över att det planeras en helt ny utfart på Applerumsvägen från det nya området. Denna infartsvägen är alltså tänkt att placeras precis just där det är som mest berg att spränga bort. Samtidigt så finns det idag en grusväg som går ned till Kristinebergsslingan (jag går denna väg varje dag till och från bussen till jobbet) som kommer ut på Applerumsvägen precis mitt emot infarten till Lövgrensåsa. Enligt det nya planförslaget så kommer den nya vägen att "möta upp" den gamla precis där det planeras en "teknisk

anläggning" (antar att det syftar på antingen ett pumphus eller en transformatoriosk). Mitt förslag är att dragningen av vägen istället följer dagens befintliga grusväg den första biten. På så sätt så dels så blir det färre sprängningsarbeten och dessutom så slipper vi att det blir kvar en liten vägstump som inte kommer till nytta mer än att det blir ett ställe där folk dumpar bildäck, gamla cyklar, bilbatterier och annan bråte som inte har i naturen att göra. Detta var mina synpunkter annars har jag inget mer att tillägga.

Kommunens svar: Kommunen tackar för erhållet yttrande. Placeringen av den nya infarten styrs bland annat av att trafikverket är väghållare och enligt deras riktlinjer ska det vara minst 50 meter från närmaste in- och utfart. Den valda placeringen har även utformats för att inte påverka en potentiell livsmiljö för groddjur.

Ej tillgodosedda synpunkter

Samtliga inkomna synpunkter gällande detaljplanens utformning anses vara tillgodosedda för sakägarkretsen efter granskningen.

Samhällsbyggnadskontoret
Planfunktionen

Tobias Svensson
Kart-, plan- och byggchef

Sarah Hassib
Planarkitekt