



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Kristineberg 1:2, Lyckeberg,
Kristineberg, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret februari 2023

Dnr SBN 2021/000371

Uppdragsbeslut	2022-02-23
Samrådsbeslut	2023-04-11
Granskningsbeslut	2024-03-18

Inledning

I samrådsredogörelsen sammanställs inkomna synpunkter från samrådstiden 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 granskningskedet och vilka synpunkter som inte har tillgodosetts.

Samrådsskedet

Detaljplanen upprättas med standardförfarande, vilket betyder att planförslaget varit ute på samråd och nu ska ställas ut för granskning innan antagandeprovning sker. Samrådet pågick 21 april till 14 maj 2023 och berörda sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar hade då tillfälle att lämna synpunkter gällande detaljplanen. Samrådet skickades ut via kommunens hemsida (www.oskarshamn.se/detaljplaner), och genom direktutskick till berörda sakägare. Under samrådstiden fanns handlingarna tillgängliga på hemsidan och i Stadshusets entré.

Under samrådstiden kunde sakägare och intresserade boka ett personligt möte med den ansvariga planarkitekten för att ställa frågor och diskutera planen. Ingen sakägare nyttjade den möjligheten.

Sammanfattning av ändringar

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

- *Användningen Vård- och omsorgsboende (D₁) har lagts till på plankartan.*
- *Planhandlingarna har reviderats utefter framtagen dagvattenutredning.*
- *Naturvärdesinventeringen har kompletterats, text har lagts till i planbeskrivningen.*
- *En planbestämmelse avseende markens genomsläpplighet har lagts till inom yta planlagd för parkering (P).*
- *Prickmark har lagts till på plankartan, mot fastigheter i norr.*
- *Ett E-område har lagts till på plankartan.*

Utöver ovan nämnda justeringar har endast redaktionella ändringar gjorts.

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden inkom 12 skriftliga yttranden. Yttrandena finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontorets planavdelning.

Yttrande från	Ankomstdatum
1. Länsstyrelsen	2023-05-12
2. Lantmäteriet	2023-05-08
3. E.ON	2023-04-24
4. Kretslopp Sydost	2023-04-24
5. Oskarshamn Energi Nät AB	2023-04-25
6. Räddningstjänsten Sydost	2023-05-02
7. Skanova	2023-05-05
8. Biologiska sällskapet	2023-05-15
9. Bildningsnämnden	2023-05-15

Privatpersoner

10. Brf. Lyckebo	2023-05-15
11. LYCKAN 17	2023-05-11
12. LYCKAN 14 – 17, 19	2023-05-15

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

1. Länsstyrelsen

Planens syfte, planförfarande och förenlighet med ÖP

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för utbyggnad av Kristinebergs skolområde med parkering samt planlägga för bostadsändamål.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt PBL.

Planområdet är inte specifikt utpekad i gällande översiktsplan från 2023. Kommunen bör förtydliga sin bedömning huruvida det här aktuella planförslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan eller inte.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen måste vidareutvecklas och kommunen tydligt ta ställning till frågor rörande människors hälsa och säkerhet samt dagvatten och MKN för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har också rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Planområdet består till stor del av berg i dagen men även block och sten. Någon geoteknisk undersökning som klargör markens lämplighet för planerad bebyggelse inom planområdet har inte genomförts. Kommunen behöver därför genomföra en detaljerad geoteknisk undersökning som klargör att marken/grundläggningen blir lämplig för all planerad bebyggelse.

Länsstyrelsen saknar även ett resonemang kring hur eventuella sprängningar, packningar och/eller bergkärningar ska hanteras inom planområdet.

Dagvatten

Genomförandet av planen kommer öka de hårdgjorda ytorna i området och därmed även mängden dagvatten som behöver tas omhand. Planbeskrivning innehåller en generell beskrivning av hur dagvattenfrågan ska hanteras inom planområdet. Länsstyrelsen har, utan en detaljerad dagvattenutredning, svårt att bedöma planens påverkan på MKN för berörda förekomster.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska genomföra en fördjupad dagvattenutredning för hela planområdet för att kunna göra en samlad bedömning av påverkan från kommande exploatering. Kommunen har också redovisat en översiktlig höjdsättning för området. Länsstyrelsen noterar dock att kommunen inte har reglerat höjdsättning eller marklutning för att kunna skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartersmark och allmänna platser. Länsstyrelsen anser härmed att det saknas reglering av höjder för kvartersmarken i förhållande till gator och allmänna platser dit vatten ska ledas vid högre nederbörds mängder.

Det är angeläget att uppskattning av volym och utformning av lösningar för omhändertagande av dagvatten bedömas utifrån framtida klimatförändringar. Vid planläggning av nya områden bör man sträva efter att avrinningen ska motsvara den naturliga avrinningen. En del av planområdet ligger i en sluttning, vilket betyder att dagvatten kan behöva hindras från att avledas från en fastighet till en annan. Då höjdsättningen inte är fastställd finns en osäkerhet om framtida naturliga avrinningsvägar.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten

I enlighet med 2 kap. 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormerna följas. Det ställer krav på kommunens underlag och medför en utredningsplikt i fråga om förutsättningarna att följa MKN.

Kommunen reglerar att minst 30% av marken ska vara genomsläpplig. Länsstyrelsen anser att i det fall kommunen bedömer att det finns behov av att reglera markens genomsläpplighet inom planområdet, då behöver det kompletteras med en planbestämmelse om utökad lövplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Detta för att bestämmelse b₁ ska vara verksam.

Dagvattenhanteringen från planområdet måste säkerställas (både avseende kvalitet och flöde) för att förhindra en negativ påverkan på recipient. Stora delar av planområdet består av berg i dagen och har därför osäker infiltrationskapacitet. Det viktigt att utreda om naturmarken och/eller föreslagna dagvattendammar/lågvattenpunkter har tillräcklig kapacitet för att infiltrera dagvatten så att en negativ påverkan på vattenförekomsten inte uppstår. Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet ska beaktas. Eventuella skyddsåtgärder behöver beskrivas och säkerställas i planförslaget.

Det är viktigt att det säkerställs att även dagvatten som uppstår på parkeringsytor är tillräckligt rent innan det leds vidare till recipient.

Det är också viktigt att dagvatten inte innehåller förorenade ämnen som kan påverka groddjuren i föreslagna dagvattendammar/lågvattenpunkter. Därför behöver dagvattnet eventuellt ha ett extra filtreringssteg innan de groddammar som kan bli påverkade av eventuellt förorenade ämnen i dagvattnet.

Det ska också framgå av genomförandedelen i planbeskrivningen vem som har ansvaret att genomföra dagvattenhanteringen.

Råd enligt 2 kap. PBL

Formalia

På plankartan syns beteckningen E, teknisk anläggning men det saknas ytterligare information om planbestämmelsen och dess innebörd i planbeskrivningen.

Plankarta

Ett område för E, teknisk anläggning, planläggs men det finns ingen planbestämmelse på denna yta om nockhöjd eller exploateringsstal.

I sydöstra delen av planen där det planläggs för P, parkering, är marken inte prickad eller har andra regleringar för markanvändningen vilket i praktiken innebär att ett parkeringshus kan uppföras. Enligt planbeskrivningen är detta inte intentionen utan bör justeras.

Av planbeskrivningen framgår att befintlig gång- och cykelväg genom skolområdet ska vara allmänt tillgänglig. Gång- och cykelvägen behöver markeras som allmän platsmark i plankartan, eftersom det annars inte kan garanteras att vägen kommer till stånd och fortsatt vara tillgänglig för passage.

Länsstyrelsen vill också upplysa om att det blir möjligt att uppföra byggnader på det föreslagna x₁-området, eftersom det inte punktprickas. Detta i sin tur kan försvåra markarbeten som kan krävas inom x₁-området.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att de föreslagna delområden med kvartersmark saknar bestämmelse som reglerar hur nära byggnader får placeras fastighetsgräns. Både av trafiksäkerhetsskäl och för möjligheterna att underhålla byggnaderna från sin egen fastighet kan det vara lämpligt att styra placeringen av byggnader.

Slutligen vill Länsstyrelsen även belysa att plankartan varken innehåller bestämmelser om minsta eller största fastighetsstorlek för sådan fastighet som bebyggs med friliggande en- och tvåbostadshus. Kommunen behöver utreda om största eller minsta fastighetsstorlek behöver fastställas i planen för att synliggöra hur exploateringen kan tyda sig.

Naturmiljö

Kommunen behöver bedöma hur de fåglar som häckar i området kommer att påverkas i förhållande till bestämmelserna i 4 § artskyddsförordningen.

Kommunen behöver också göra en grodinventering för att se vilka arter som utnyttjar de två vårmärkena i NVI som lekvatten. Om arter som är fridlysta enligt 6 § artskyddsförordningen leker räcker det att kommunen säkerställer att åtgärderna genomförs på ett sådant sätt att grodorna inte riskerar att skadas eller dödas. Om det däremot är fridlysta enligt 4 a § artskyddsförordningen behöver kommunen också inventera fortplantningsområden och viloplats för dessa arter. Kommunen behöver också beskriva hur dessa skyddade områden kommer att påverkas av detaljplanen. I det ingår att bedöma hur detaljplanen kommer att påverka vattenkvaliteten i dammarna samt arternas spridningsmöjligheter.

Kommunen anger att damm 2 ska sparas men det ser ut som att den kommer att ligga helt eller delvis i kvartersmark. En karta som visar detaljplanen och världens som påträffades i NVI tillsammans behövs för att se exakt hur kvartersmarken ligger i förhållande till naturvärdena. Enligt artportalen finns det hasselsnok i närområdet. Kommunen behöver reda ut om arten kan finnas i planområdet och om det finns lämpliga fortplantningsområden eller viloplats som kan skadas.

Det är viktigt att hänsyn tas till naturvärdena i naturmarken när dagvattenanläggningarna ska anläggas och planen i övrigt ska genomföras. Naturmarken behöver skyddas så att inte den används för massupplag och uppställning av maskiner med mera. Arbetsområdena behöver begränsas så att naturmarken inte påverkas negativt. Det vore bra om det kom till en planbestämmelse som hindrade skogsbruk i naturmarken för att gynna de rödlistade arterna.

Kulturmiljö

Detaljplanen saknar beskrivning av vilka kulturvärden som finns i området. Det bör beaktas att även tidigare planläggning utgör ett kulturvärde. I SCAFT-planering, vilket var en metod som användes under 1960-talet, ingick även grönområden. Planen ska kompletteras med vilka kulturvärden som berörs och hur de påverkas.

Länsstyrelsen betonar vikten av god byggnadskultur och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning av ny bebyggelse, där hänsyn tas till omgivande stads- eller landskapsbild. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och integrera dem i ny bebyggelse är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö.

Masshantering

Då det aktuella planförslaget berör ett större område med oexploaterad mark bör det tydligt framgå av planbeskrivningen hur eventuella massor och/eller schaktmassor som uppstår under byggnationen ska hanteras. Det bör kommenteras vilken sorts massor och vilken mängd massor

som kommer att bildas vid genomförandet av planen. Vad massorna kan användas till samt eventuellt innehåll av föroreningar.

Förorenad mark

Länsstyrelsen har inga uppgifter om att marken kan vara förorenad. Detta betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. I stadsmiljö är marken ofta utfylld med fyllnadsmassor som kan vara förorenad eller att det på mark i närheten av samhällen har skett dumpning av förorenat avfall. Föroreningar kan därför inte uteslutas bara för att området inte har varit bebyggt. Kommunen behöver ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras. Dessa ska motiveras och konkretiseras i planhandlingarna.

Vedertagna nivåer för bostäder och skola är känslig markanvändning, KM, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden. Enligt 10 kap. 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underlätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Trafikbuller

Kommunen har genomfört en översiktlig bullerutredning med vägledningen ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?”. Utredningen bedöms utförd på ett korrekt sätt. Resultat från utredningen påvisar att kommande bulleremissioner från väg och järnväg underskrider riktvärden med god marginal. I och med att riktvärdet underskrids med god marginal är beräkningsmodellens större felmarginal inget problem i det enskilda ärendet.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planrådets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

Barnkonventionen blev svensk lag år 2020. Ett par av barnkonventionens grundprinciper är att vid alla åtgärder som rör barn, ska barnets bästa komma i främsta rummet (artikel 3) och att alla barns åsikter ska tillmätas betydelse utifrån barnets ålder och mognad (artikel 12). För artikel 12 innebär det att barn ska beredas möjlighet att höras, antingen direkt eller genom företrädare i alla administrativa förfaranden som rör barnet.

Av planförslaget framgår inte tydligt om en prövning av barnets bästa har genomförts. Detaljplanen påverkar därmed barn direkt och en barnkonsekvensanalys behöver tas fram för att tydligare belysa och analysera om planförslaget utgår från barnets bästa.

Länsstyrelsen saknar också barnens delaktighet och inflytande i den aktuella planen. Länsstyrelsen anser att kommunen vid planeringen av planområdet/skolan bör föra en dialog med barn och unga för att säkerställa att olika gruppers behov och önskemål tas till vara. Exempelvis kan önskemål och behov skilja sig mellan flickor och pojkar samt mellan barn och unga.

Både ur ett barnperspektiv och ett folkhälsoperspektiv är det angeläget att nya bostäder förses med uteplatser som är utformade för både små barn och andra boende som kan ha svårt att förflytta sig långt ifrån bostaden.

Tillgång till friytor

Enligt plankartan planläggs det för skola, dock oklart vilket typ av skola som avses. Omfattningen av skolans verksamhet, hur många avdelningar, hur många elever som ska inrymmas i skolan och hur stor friytan ska vara framgår inte heller. Detta gör det svårt att bedöma om friytan är tillräckligt eller inte. Enligt Boverkets vägledning kan markens disposition behöva klargöras med mer detaljerade bestämmelser, till exempel byggnadens placering eller var det förbjudet eller tillåtet med parkering, lastning och lossning och var det är tillåtet med friytor. I detta arbete rekommenderar Länsstyrelsen kommunen att ta del av de allmänna råd som Boverket tagit fram kring friyta för lek och utevistelse vid till exempel skola (BFS 2015:1) och den vägledning kring friyta för barn och unga som tagits fram av Boverket och Movium (Gör plats för barn och unga, 2015:8).

Barn är särskilt känsliga för värme, vilket innebär att skolgårdens förutsättningar för att ge skugga och svalka är av stor betydelse. Även skolbyggnaderna riskerar att vara solutsatta och man bör därmed planera både skolgårdens växtlighet och byggnadernas utformning med nutida och framtida klimats värmeböljor i åtanke.

För att skapa en attraktiv utemiljö för skolbarnen är det värdefullt att behålla så mycket av den befintliga växtligheten som möjligt. Förutom det estetiska värdet, bidrar träd till att ge bra naturlig skugga till skolgårdsmiljöer, till att fånga upp skadliga partiklar och ta hand om överflödigt vatten. För att främja bevarandet av befintliga stora uppvuxna träd bör det i detaljplanen ställas krav på skydd för träd och skydd mot kompaktering av marken. Likaså bör krav ställas på varsam schakt för grundläggning i berget så att befintlig sprickbildning i marken påverkas minimalt. Om trädens rotsystem skadas påverkar det trädens vitalitet, förankring och stabilitet och kan komma att innebära en risk att behålla på en skolgård. Därför anser Länsstyrelsen att det är viktigt att dessa frågor inte skjuts på till bygglovskedet, utan att en god miljö säkerställs i detaljplanen inför ett genomförande av förslaget.

Trygghetsaspekt

Trygghetsaspekten bör beaktas vid planering och utformning av offentliga platser. Gångvägar ska vara väl upplysta, överblickbara och fria siktlinjer utan dolda spång under dygnets olika tider.

En god trafikmiljö i anslutning till skolan är av stor vikt för att skapa en trygghet för barn och föräldrar. Därför bör en så säker trafikmiljö som möjligt utifrån platsens förutsättningar eftersträvas.

Stads- och landskapsbilden

Länsstyrelsen konstaterar att ett genomförande av planen innebär en viss påverkan på landskapsbild och naturlivet då en jungfrulig skogsmark tas i anspråk för att bli skol- och bostadsmark. Begreppen stads- och landskapsbild saknas i planhandlingarna. Planbeskrivningen bör redogöra för hur den nya skol- och bostadsbebyggelsen kommer att påverka både stads- och landskapsvärden.

Det är positivt att kommunen tagit fram en illustration över möjlig exploatering, med varierad exploateringsgrad. Illustrationen är dock i huvudsak gjord från ett fågelperspektiv, vilket inte ger någon tydlig bild av hur förslaget kommer att uppfattas för de som vistas i omgivningen. Det vore

värdefullt om planhandlingarna kompletterades med ett montage eller en visualisering av den tillkommande bebyggelsen i relation till befintlig miljö.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. Detta kan förtydligas i planhandlingarna.

Laddinfrastruktur

Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på de nya kraven på laddinfrastruktur för laddfordon som kommer av EU:s energiprestandadirektiv. Parkeringsytor bör förberedas med laddstationer för elfordon. Laddning av elfordon är ett nytt egenskapskrav i Plan- och bygglagen som infördes den 15 maj 2020. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av Plan- och byggförordningen (PBF). Lagen trädde i kraft den 15 maj 2020.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunens svar:

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Någon geoteknisk undersökning anses inte behövas i planskedet eftersom inblandade förvaltningar har en stor lokalkännedom om området. Området består till största delen av bergspartier med viss överlagring av morän.

Byggnationen (sprängning, schaktning, fyllning) följer alltid AMA-Anläggning (Allmän material och arbetsbeskrivning) och dess komplementskrifter. Innan bergsprängning utförs upprättas alltid en riskanalys med tillåtna vibrationsvärden och besiktningar för närliggande fastigheter.

En dagvattenutredning är genomförd och planförslaget har anpassats utefter denna. Att kommunen är ansvarig för anläggande och skötsel av dagvattenanläggning har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Kvartersmark planläggs med ett krav på 30 % genomsläpplig mark, vilket bidrar till minskad avrinning och även möjliggör för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken. Kommunen gör dock bedömningen att dagvattenhanteringen inte är beroende av planbestämmelsen om genomsläpplighet varav bestämmelse om utökad lovplikt inte regleras på plankartan. Dagvattenhantering möjliggörs inom yta planlagd som Natur samt även vid utpekad yta utanför planområdet.

Syftet med att reglera markens genomsläpplighet är för att möjliggöra viss infiltration av dagvatten inom den egna fastigheten. Som ett komplement till dagvattenhanteringen inom naturmark bör del av kvartersmarken möjliggöra för naturlig infiltration av dagvatten och därav vara genomsläpplig. Sett till dagvattnet är det bra att inte all mark blir hårdgjord, men bör inte ses som ett krav då det går att ta hand om dagvatten under hårdgjorda ytor också. Samma motivering och resonemang gäller för

planbestämmelse b₂ (*Minst 10 % av marken ska vara genomsläpplig*) inom yta avsedd för parkering.

Råd enligt 2 kap. PBL

”E” har beskrivits ytterligare i planbeskrivningen. Området har reglerats ytterligare med bestämmelse om högsta nockhöjd (fem meter).

Yta för parkering avses inte regleras.

Att det blir möjligt att uppföra byggnader på det föreslagna x₁-området, eftersom det inte punktprickas, noteras.

Där kommunen anser det lämpligt att reglera placering av byggnader och avstånd mot fastighetsgräns görs det genom prickmark. Gäller såväl prickmark mot gata samt mot natur. Prickmark finns även mot område avsett för skola och mot befintlig bostadsbebyggelse.

Minsta och största fastighetsstorlek avses inte regleras. Det är i nuläget inte känt exakt hur området kommer exploateras och utformas.

Planhandlingarna har uppdaterats efter genomförd komplettering av naturvärdesinventeringen. Yta för dagvattenhantering tas bort och lämnas och planläggs som enbart NATUR, i syfte att inte negativt påverka livsmiljöer för grodor.

Enligt artportalen har det i juli 2020 återfunnits Hasselsnok i närhet av planområdet. I kompletteringen av naturvärdesinventeringen beskrivs att Hasselsnok, *Coronella austriaca*, är upptagen i Art- och Habitatdirektivets bilaga 4, och fridlyst enligt 4a § artskyddsförordningen, vilket innebär att det för alla djurets levnadsstadier är förbjudet att:

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats.

Arten har rapporterats av en privatperson 2020-07-24, ca 300 m öster om projektområdet Lyckeberg. Nästa närmsta fynd är rapporterat ca 2500 m väster om inventeringsområdet, strax väster om väg E22. Hasselsnok förekommer i olika typer av miljöer men kräver värme och föredrar miljöer med rikligt av block och/eller berg i dagen, samt soliga lägen med tät markvegetation eller stenig mark. Gles hållmarkstallskog, lövskogsbryn, ljunghedar och hagmarker är exempel på goda livsmiljöer. I projektområdet Lyckeberg förekommer småbrutna hållmarker med gles tallskog och risvegetation och gräs i fältskiktet, samt en del skrevor och skrymslen. Blockiga områden förekommer i sydost. Projektområdet Lyckeberg bedöms hysa möjliga livsmiljöer för hasselsnok, även om dessa inte är att se som optimala.



Karta med fyndplats av hasselsnok markerat med gult.

Planbeskrivningen har kompletterats med kartunderlag där identifierade naturvärdesobjekt och plangränser finns med.

Skogen sköts genom aktuell skogsbruksplan (närbruksplan) med målklass RF (rekreationsskog med förstärkt hänsyn). Kommunen avser inte att reglera skogsbruket genom planbestämmelse utan ser skogsbruksplanen som tillräcklig.

En beskrivning av vilka kulturvärden som finns i området har lagts till i planbeskrivningen.

Grov skiss på terrassering finns i framtagen dagvattenutredning.

Under avsnittet *Föroreningar* har texten tydliggjorts avseende om föroreningar skulle påträffas, vilka nivåer som gäller (KM) samt vem som ska underrättas.

Avsnittet *Klimat* har reviderats.

Under avsnittet *Fysisk miljö* i planbeskrivningen har ett avsnitt lagts in avseende bland annat barns delaktighet, tillgång till friytor och trygghetsaspekten. Avsnittet har rubriken *Skolgård och platsens utformning*. I detta läge är detaljplanen proaktiv och avser möjliggöra för en framtida utveckling av befintlig skola och skolgård. Kommunen vet inte i nuläget hur platsen kommer utformas.

Kommunen vet i nuläget inte vilken typ av bostäder som kommer exploatera området. Vi anser att det ger en missvisande bild att i detta skede göra illustrationer som är mer detaljerade än den som nu finns i planbeskrivningen. Kommunen väljer att ha en illustrativ och enkel karta med möjlig exploatering som redovisar olika exploateringsgrader.

Upplysande text avseende energihushållning samt laddinfrastruktur på parkeringsytor har lagts till i planbeskrivningen.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-04-11) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten *”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)”* efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på s. 13 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”*

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

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

UTNYTTJANDEGRAD

Planbestämmelsen kring utnyttjandegrad är utformad så att största byggnadsarea är 30 % respektive 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelingsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att marken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario kan med nuvarande formulering tolkas som att den största tillåtna byggnadsarean inom ett kvarter ökar (om exempelvis en fastighet styckas av till flera). Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

Kommunens svar: Vilken planbestämmelse som begränsas av sekundär egenskapsgräns har tydliggjorts på plankartan, föreslagen text har lagts till på plankartan.

Föreslagen text gällande påverkan på befintliga detaljplaner har lagts till i planbeskrivningen.

Bestämmelsen om att 30 % respektive 40 % av fastighetsarean får bebyggas ökar inte om flera fastigheter bildas. Exempelvis om ett planområde består av två fastigheter på 2000 kvm vardera och varje fastighet får bebyggas med max 30 % vilket motsvarar 600 kvm/fastighet. Om planområdet delas in i fyra fastigheter på 1000 kvm så får varje fastighet istället byggas med 300 kvm. Den totala exploateringsgraden ökar inte.

Vilken lagstiftning och författningssamling som används har tydliggjorts i planbeskrivningen.

3. E.ON

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommunens svar: Yttrandet medför ingen förändring i planförslaget.

4. 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.

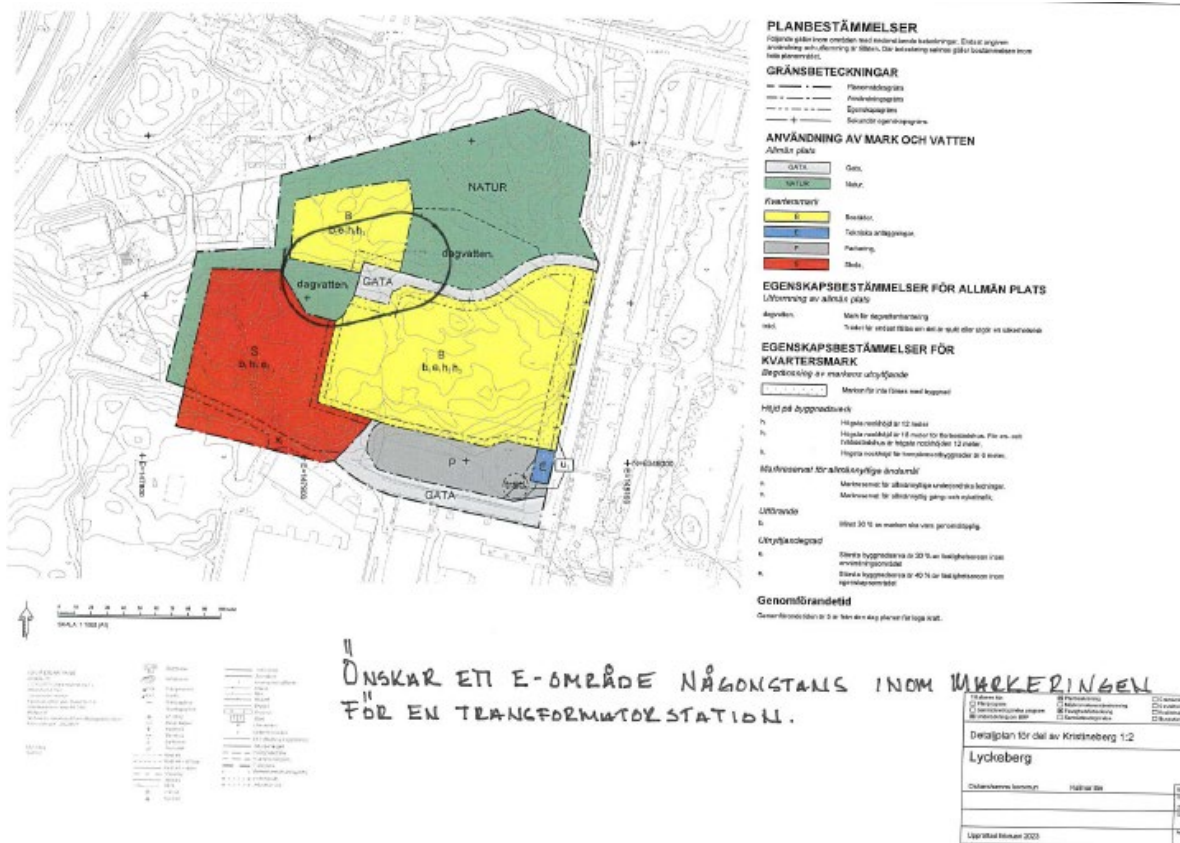
Kommunens svar: I planbeskrivningen finns det en upplysning om att Avfallshantering ska ske i enlighet med Kretslopp Sydosts renhållningsföreskrifter.

Yttrandet medför inga ändringar av planförslaget.

5. Oskarshamn Energi Nät AB

För att kunna tillgodose kommande bebyggelse med elkraft önskar vi ett E-område inom markeringen i bifogad karta.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE DETALJPLAN FÖR DEL AV KRISTINEBERG 1:2, LYCKEBERG



Kommunens svar: Ett E-område har lagts till på plankartan. Dialog har förts med Oskarshamns Energi om placering.

6. Räddningstjänsten Sydost

Räddningstjänsten sydost har inget att erinra på följande detaljplaner:
Kristineberg 1:2 Lyckeberg

Kommunens svar: Kommunen tackar för erhållit yttrande. Yttrandet medför ingen förändring i planförslaget.

7. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommunens svar: Yttrandet medför ingen förändring i planförslaget.

8. Biologiska sällskapet

Biologiska sällskapet i Oskarshamn har tagit del av handlingarna i rubricerade ärende och besökt området 2023-04-28.

Det mestadels bergiga området intas särskilt i den sydvästra delen av tallskog, med senvuxna, riktigt gamla träd.

Den rödlistade arten grönbladsbjörnbär *Rubus muenterii* växer ganska rikligt i områdets centrala, lägre del samt i dess sydöstra utkant. Den planerade infartsgatan från Arkitektvägen kommer att beröra de kraftigaste björnbärsbestånden.

Tallticka *Porodaedalea pini* har påträffats på ett träd i områdets centrala del. Ett kraftigt markslitage i den västra delens gamla tallskog visar att området är väl utnyttjat för fritidsaktiviteter – kanske mest från närliggande skola.

Kommunens svar: Kommunen tackar för erhållet yttrande. Naturvärdesinventeringen har kompletterats och biläggs planhandlingarna.

Avseende grönbladsbjörnbär görs bedömningen att då arten är relativt allmän i Oskarshamnsområdet bedöms påverkan av den enskilda planen för Lyckeberg som liten. Det bör dock noteras att om arten missgynnas av flera projekt inom utbredningsområdet, kan den sammanlagda påverkan medföra en populationsminskning för en i landet mycket begränsad population.

Vid inventering på plats (2024-01-16) så upptäcktes att tallen med tallticka blåst omkull. Istället föreslås (likt vad naturvärdesinventeringen beskriver) att ”Om trädet med tallticka måste tas bort kan man undersöka möjligheten att som kompensation inokulera kvarstående tallar med ved från det avverkade trädet med tallticka, det vill säga att träpluggar med talltickemycel infogas i (äldre) tallar utan känd förekomst av tallticka. (...) En sådan åtgärd bör planeras väl, följas upp och dokumenteras, förslagsvis i samarbete med något universitet. Bilaga 2 sid 17.

Foton, 2024-01-16:



Foton på nedblåst tall med tallticka.

9. Bildningsnämnden

Bildningsnämndens beslut

Bildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande och överlämnar detta till samhällsbyggnadskontoret som nämndens yttrande gällande samråd gällande detaljplan för Kristineberg 1:2, Lyckeberg, Oskarshamns Kommun.

Förvaltningens förslag till yttrande

Bildningsnämnden har studerat detaljplaneförslaget utifrån bildningsnämndens verksamheter och ser att förslaget kan få negativa konsekvenser för verksamheterna. Bildningsnämnden vill därför att detaljplanen arbetas om för att ge skolan bättre förutsättningar.

I området som detaljplanen omfattar finns idag en frisbeegolfbana, vilket är en mötesplats för människor på fritiden. I detaljplanen beskrivs inte vad som händer med den. Mötesplatsen kan vara viktig för unga i området. Detaljplanen kan alltså innebära negativa konsekvenser för unga om inte kompensatoriska åtgärder vidtas.

Bildningsnämnden känner en viss oro över trafiksituationen i området. Vi tolkar det som att den enda in- och utfarten till området ska ske via en ny gata som ansluter till Arkitektvägen. Det är positivt om antalet in- och utfarter begränsas eftersom dessa kan påverka skolvägen för elever. Bildningsnämnden känner en viss oro för att det i planbeskrivningen inte beskrivs hur den nya gatan påverkar skolvägen för elever och vilka kompensatoriska åtgärder som ska vidtas om en analys visar att elever kommer att påverkas negativt.

I planbeskrivningen uppges att parkeringsplatser ska lösas inom fastigheten. Bildningsnämnden vill här betona vikten av att en etablering av fler hus inte påverkar antalet parkeringsplatser för bildningsnämndens verksamheter. Bildningsnämnden ser redan idag att det är brist på parkeringar i området och har i flera år fört samtal om behovet av fler parkeringsplatser för medarbetare samt vid lämning och hämtning. Redan idag är situationen ansträngd för verksamheten vid lämning och hämtning. Bildningsnämnden önskar att detaljplanen möjliggör för att utöka med fler parkeringsplatser för medarbetare och skolelever.

Bostadsområdet byggs i ett område där barn i skolålder i huvudsak går i skola i Kristinebergskolan. Det finns utmaningar med att området konstant växer. En ökande befolkning i Kristineberg innebär att skolan antingen behöver utökas eller att upptagningsområden behöver förändras så att elever anvisas till en annan skola. Anvisning till annan skola förutsätter dock att utbyggnation av skola sker någon annanstans. Bildningsnämnden anser att en större del av planområdet bör avsättas för skola såsom byggnader och skolgård för att det i framtiden ska finnas möjligheter för skolan att växa och ta emot elever som bor i området.

Detaljplanerna som tas fram behöver ses i ett bredare perspektiv och kan inte enbart ses enskilt. Parallellt med denna detaljplan pågår ett arbete med flera andra detaljplaner i Kristinebergsområdet och ett nytt område för småhus är nyligen klart och tomter finns till salu. Bildningsnämnden menar att skolan behöver ges förutsättningar att växa i takt med att Kristineberg med omnejd växer med fler bostadsområden och fler invånare.

Bildningsnämnden menar därför att en större del av planområdet bör avsättas för skola såsom byggnader och skolgård.

På sida 23 i planbeskrivningen beskrivs Kristinebergskolan som en 1-9 skola. Den korrekta benämningen är F-9.

Konsekvenser för barn och unga

Det är positivt att bildningsnämnden i sitt yttrande framför synpunkter om hur detaljplanen kan komma att påverka barn och unga. I yttrandet framgår närmare på vilket sätt bildningsnämnden bedömer att planen påverkar barn och unga.

Kommunens svar:

Parkering: Yta för parkering är mer tilltagen än idag. Planen möjliggör för befintlig parkering (grusyta) att breddas och iordningsställas. Nya bostäder som tillkommer ska anordna parkering inom den egna fastigheten, inom gul yta på plankartan.

Frisbee: En dialog har haft med fritidskontoret vilka inte vet med sig att det finns frisbeegolf inom planområdet. Efter platsbesök kan ingen frisbeebana hittas.

Trafik: Det kommer enbart bli en ny infart från Arkitektvägen in till de nya bostäderna. Beroende på hur många nya bostäder som tillkommer och om en ohållbar trafiksituation skulle uppstå får frågan ses över och trafiken regleras. Den typen av trafikfrågor regleras inte i en detaljplan. Det blir enbart en nya gata för biltrafik, i övrigt möjliggör planförslaget för en nya gång-och cykelväg samt för att befintlig vändplan kan bli bättre.

Den nya detaljplanen möjliggör för en ökad yta vilken kan användas för skolgård.

Föreslagen textändring har gjorts avseende F-9.

Privatpersoner

10. Brf. Lyckebo

Vill lämna följande synpunkter på Detaljplanen

- Vi tycker att avståndet mellan vår tomtgräns till Lyckebergs planer för bostäder B

(gul markering) b1e1h1h3 är alldeles för kort. Om vi tolkar kartan rätt, så är det bara 200 meter mellan oss. Detta avstånd vill vi att det utökas till 400 meter.

- Då området Lyckeberg är kuperat med nivåskillnader, så kommer det troligtvis behövas sprängas. Kommer dessa sprängningar få några negativa konsekvenser på våra fastigheter?

- I övrigt så har vi inga flera synpunkter just nu.

Kommunens svar: Efter dialog med bostadsrättsföreningens ordförande Leif Axelsson har missförstånd kring avstånd retts ut. Inom planförslagets kvartersmark mot Lyckebo har en yta med prickmark lagts till. Inom denna yta får ej byggnad placeras.

Byggnationen (sprängning, schaktning, fyllning) följer alltid AMA-Anläggning och dess komplementskrifter. Innan bergsprängning utförs upprättas alltid en riskanalys med tillåtna vibrationsvärden och besiktningar för närliggande fastigheter.

11. LYCKAN 17

(Inkommen synpunkt var skriven med handskrift, nedan följer en avskrivning av yttrandet).

Efter att vi erhållit information från Oskarshamns kommun om bebyggelse på området Lyckeberg vill vi motsätta oss planerna i området.

Området har alltid varit ett naturområde för oss för avkoppling och rekreation.

Det finns också ett rikt fågelliv där olika arter som tex talgoxe, blåmes, flugsnappare och även skogsduvor och andra flyttfåglar har sitt boende där.

Bebyggelse medför en kraftig störning av trivsel i området även en sänkning av huspriserna befaras vid försäljning.

Vi hoppas att kommunen kan ta hänsyn till ovanstående.

Om det ändå ska byggas där hoppas vi att ett område från gränsen till Lyckan 17 och 200 meter in på Lyckeberg förblir streckat område där det inte beviljas byggnadslov för varken villor eller hyreshus.

Kommunens svar: Kommunen tackar för erhållet yttrande.

En naturinventering med komplettering har gjorts. Planen tar hänsyn till denna.

Mot er fastighet (Lyckan 17) har prickmark lagts till på plankartan. Detta innebär att ingen byggnad får placeras inom denna yta. Avståndet från er fastighet till område för bostäder har således ökat.

Kommunen har ett behov av att hitta mark för nya bostäder i staden. Området bedöms i enlighet med kommunens översiktsplan, antagen år 2023, lämpligt för bostäder då det ligger i direkt anslutning till befintlig infrastruktur och befintliga bostäder. Planförslaget bedöms vara en naturlig förtätning och utveckling av staden. Kommunen bedömer att viss hänsyn har tagit till berörda fastigheter i närområdet då natur behålls samt prickmark finns mellan ny och befintlig bebyggelse. Detaljplanens görs

flexibel och möjliggör för flerbostadshus, villor och radhus för att detaljplanen ska kunna nyttjas av flera olika målgrupper. Exploateringen beror på efterfrågan av vilken typ av bostäder som bedöms nödvändigt när genomförandet blir aktuellt. Planområdet bedöms kunna nyttja den service som återfinns i Kristinebergsområdet.

12. LYCKAN 14 – 17, 19

Vi med villabeteckning Lyckan 14 – 17, 19 vill med detta brev lämna synpunkter på förslag på planritning för Kristineberg 1:2, Lyckeberg.

Lyckan 14 - 17 består av byggnader som är uppförda på 1930-talet med gott underhåll i samma stil som vid byggnationen. Att anlägga en nybyggnation i modern stil i detta område medför att trampa in på kulturarvet för dessa byggnader. De två andra byggnader uppfördes på 1980-talet i en gammaldags stil som också passar in med övriga byggnader tillsammans med Lyckan 18, (Brf Lyckebo).

Planritningen som anger högsta nockhöjd på 12 respektive 18 m kommer att förstöra arkitekturen på befintliga byggnationer intill närområdet.

Det finns universitetsstudier som visar att en blandning av nybyggnation med gammal bebyggelse innebär värdesänkning på befintlig byggnation. Och på vilket sätt kommer kommunen att ta hänsyn till detta?

Området som beskrivs har en stor betydelse för fågelarter, insektsarter och växtliv som är unikt inom Kristinebergsområdet. Tillsammans med detta utnyttjas området i stor omfattning av barn som bor i dess närområde till att komma ut i naturen. Området är bland de få i Kristinebergsområdet som kan utnyttjas av barn till meningsfull sysselsättning i skog och natur på fritiden.

Man har utfört naturvärdesinventering och fågelinventering av Lyckeberg som påvisar att området innehar både ett unikt fågel-, växt och insektliv. Denna planritning med planerad husbyggnation kommer att ta bort växter-, insekter- och djurliv. Det ska påtalas att redovisningen i undersökningen inte är fullständig. Det har observerats betydligt fler djur, fågelarter, grodarter och växter än i liggande rapport. Det ska nämnas att områdets fågelarter har vårdats med uppsättning av ett flertal fågelholkar för dess överlevnad och utveckling.

Vi med villabeteckningarna Lyckan 14-17, 19 opponerar sig mot planbeskrivningen, sammanfattningsvis lämnas följande synpunkter.

-Olämpligt med ny byggnation på området förhållande till den stil och ålder som befintliga byggnader har i närområdet.

-Området är unikt utifrån närliggande bostadsområdet för människan att vistas i skog och natur i tätbebyggd bostadsområde.

-Det växt och djurliv som området medför kommer att förstöras.

-Eftersom området består av höga ojämnheter och våtmarker måste det vara ett dyrt område att exploatera.

Kommunens svar:

Kommunen tackar för erhållet yttrande.

Kommunen har ett behov av att hitta mark för nya bostäder i staden. Området bedöms i enlighet med kommunens översiktsplan, antagen år 2023, lämpligt för bostäder då det ligger i direkt anslutning till befintlig infrastruktur och befintliga bostäder. Planförslaget bedöms vara en naturlig förtätning och utveckling av staden. Kommunen bedömer att viss hänsyn har tagit till berörda fastigheter i närområdet då natur behålls samt prickmark finns mellan ny och befintlig bebyggelse. Detaljplanens görs flexibel och möjliggör för flerbostadshus, villor och radhus för att detaljplanen ska kunna nyttjas av flera olika målgrupper. Exploateringen beror på efterfrågan av vilken typ av bostäder som bedöms nödvändigt när genomförandet blir aktuellt. Planområdet bedöms kunna nyttja den service som återfinns i Kristinebergsområdet.

En naturvärdesinventering är framtagen för området och planförslaget har anpassats efter denna. Det finns en idag gällande detaljplan för området vilken möjliggör för bostadsbyggnation utan att någon naturmark sparas.

Kostnader för upprättande av detaljplan, utbyggnad av vatten- och avlopp samt gata och terrassering ska täckas av försäljning av kvartersmark.

Ej tillgodosedda synpunkter

Följande har inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda efter samrådet:

-Privatpersoner (LYCKAN 14 – 17, 19)

Samhällsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Tobias Svensson
Kart-, plan- och byggchef

Lisa Hjelm
Planarkitekt