

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Misterhult 1:38, Prästgården i Misterhult

Misterhult, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret december 2024

Dnr SBN 2024/000441

Uppdragsbeslut	2024-08-21
Samrådsbeslut	2024-11-12
Granskningsbeslut	2025-01-23

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 antagandeprövning sker. Samrådet pågick 20 november 15 december och berörda sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar hade då tillfälle att lämna synpunkter gällande detaljplanen. Samrådet skickades ut via kommunens webbplats (www.oskarshamn.se/detaljplaner), och genom direktutskick till berörda sakägare. Under samrådstiden fanns handlingarna tillgängliga på hemsidan och i entrén i Stadshuset. Under samrådstiden kunde sakägare och intresserade boka ett personligt möte med den ansvariga planarkitekten för att ställa frågor och diskutera planen.

Sammanfattning av ändringar

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

Plankarta

- I Plankartan utökas området för prickmark, ***begränsning av markens utnyttjande***, från samrådsskedet. Detta för att säkerställa skyddsavstånd med obebyggd mark från de träd i allé som omfattas av biotopskyddet både inom och intill planområdet. Prickmarken utökas även för att begränsa markens utnyttjande framför den befintliga huvudbyggnaden. Detta för att undvika att entrésidan påverkas av bebyggelse som kan påverka den karaktär huvudbyggnadens bidrar med till landskapsbilden och den omkringliggande kulturmiljön.
- Prickmark och korsmark, ***begränsning av markens utnyttjande***, regleras längs planområdets norra gräns för att begränsa byggbar mark i förhållande till intilliggande mark. Begränsning med prickmark innebär att mark inte får förses med byggnad och begränsning med korsmark innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad. Prickmark längs hela planområdets gräns förhindrar att bebyggelse skulle hamna utanför en osäker fastighetsgräns.
- Inom planområdets östra del sätts ett 4 meter brett ***u-område*** ut för att skapa markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som skyddar befintlig ledning.

Planbeskrivning

- En historisk inventering av miljöfarlig verksamhet har genomförts och beskrivs under rubriken, ***Hälsa och säkerhet, Föroreningar***. Utifrån denna beskrivning bedömer kommunen att det inte behövs en vidare miljöteknisk undersökning.
- Avsnittet ***Natur*** kompletteras med rubrikerna ***Biotopskyddad allé*** och ***Särskilt skyddsvärda träd*** där de beskrivs hur allé intill och inom planområdet och ett utpekad pilträd skyddas samt påverkas av detaljplanen.
- Bestämmelserna som syftar till att bevara och skydda det kulturhistoriska värdet på den befintliga huvudbyggnaden och planområdet motiveras genom en mer utförlig beskrivning om kulturmiljön. I avsnittet ***Kulturmiljö*** beskrivs den befintliga bebyggelsen och omkringliggande miljöers karaktär och skapar ett underlag till motiven för planbestämmelserna.
- Planbeskrivningen uppdateras, under rubriken ***Trafik***, med förtydligande om att eventuella nya anslutningar till planområdet ska prövas i samråd med Trafikverket innan de tillåts.
- Avsnittet kring fastighetsrättsliga frågor justeras och tydliggörs om eventuella fastighetsregleringar.

Utöver ovan nämnda justeringar har endast redaktionella ändringar gjorts.

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden inkom 8 skriftliga yttranden. Yttrandena finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontorets planavdelning.

Yttrande från	Ankomstdatum
1. Länsstyrelsen	2024-12-09
2. Lantmäteriet	2024-12-09
3. Skanova	2024-11-20
4. Kretslopp Sydost	2024-11-21
5. Räddningstjänsten Sydost	2024-11-26
6. Trafikverket	2024-11-29
7. E.ON Energidistribution AB	2024-12-10
8. Kommunstyrelsen	2024-12-12

På följande sidor redovisas 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 hälsa och säkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens synpunkter under ”Annan lagstiftning” behöver beaktas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens redovisning. Den beräkning/utredning som kommunen har gjort får anses tillräcklig i förhållande till den låga bullerexponeringen.

Förorenad mark

I planbeskrivningen beskrivs att det inte finns några kända markföreningar inom planområdet. Det har dock inte redovisats någon historisk inventering av potentiella föroreningskällor inom planområdet.

Planområdet är sedan tidigare exploaterat. Vid antagande av en detaljplan behöver kommunen säkerställa att så väl tidigare exploaterade som oexploaterade områden är lämpliga för sitt ändamål med avseende på risker kopplade till förorenade områden.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver genomföra en historisk inventering av potentiella föroreningskällor inom planområdet. Denna inventering behöver bland annat omfatta nuvarande och tidigare:

- Bebyggelse
- Markutfyllnader och eventuell tippning av avfall

- Vägar och annan infrastruktur

Om den historiska inventeringen visar på att det förekommer risk för föroreningar som skulle kunna innebära en risk för människors hälsa eller miljön behöver en översiktlig miljöteknisk undersökning genomföras för utredning av föroreningsituationen.

Om kommunen, efter en historisk inventering, bedömer att någon miljöteknisk undersökning inte behövs för att säkerställa markens lämplighet behöver ett sådant ställningstagande motiveras i planbeskrivningen. Mer information om undersökning av förorenade områden i detaljplaneprocesser finns på EBH-portalerna.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Naturmiljövården

Både lindarna längs Mistralvägen och träden vid Strömslundsvägen mot kyrkan är biotopskyddade alléer. Avverkning, beskärning samt grävning/upplag/byggnation inom 15 x stamdiametern från träden kräver dispens från biotopskyddet. Det är därför olämpligt att marken inom detta område utgörs av byggbar kvartersmark. Kommunen behöver ta hänsyn till biotopskyddet och beskriva hur träden kommer att påverkas av detaljplanen. Det ska också framgå av detaljplanen att träden omfattas av biotopskyddet och att dispens krävs för åtgärder som riskerar att skada träden.

Inom fastigheten finns ett antal andra träd varav några ser ut att vara skyddsvärda. Kommunen behöver inventera träden på fastigheten för att se om det finns några skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd enligt länsstyrelsens och Naturvårdsverkets definitioner. Kommunen behöver också beskriva hur träden kommer att påverkas av detaljplanen. Avverkning, beskärning samt grävning/upplag/byggnation inom 15 x stamdiametern från träden kräver en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Kulturmiljövården

Det är bra att kommunen har en uttalad ambition att ta hänsyn till platsens kulturvården. Men för det behöver kommunen ta fram ett underlag där platsens kulturvården tydliggörs och hur hänsyn kan tas till kulturmiljövården i en ny detaljplan. Både avseende befintlig bebyggelse och placering på eventuell ny bebyggelse.

Marken mellan den tidigare prästgården och Mistralvägen får i gällande plan inte bebyggas, men där föreslås prickmark tas bort. Detta är ett exempel på en yta som även i framtiden inte bör bebyggas med hänsyn till platsens kulturmiljövården.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte anses medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att vissa omständigheter som kan vidare tala för eller emot en betydande miljöpåverkan är inte tillräckligt utredda, exempelvis påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Kommunens svar:

En historisk inventering av miljöfarlig verksamhet inom planområdet har genomförts och kommunen har kommit fram till att det inte finns några historiska potentiella föroreningskällor inom planområdet och att det inte finns någon risk som skulle kunna påverka människors hälsa och miljön. Kommunen har gjort ett ställningstagande om att en vidare miljöteknisk undersökning inte behövs. Bebyggelse- och vägstruktur har varit oförändrad sedan 1940-talet och ingen äldre känd verksamhet som kan påverka människors hälsa och miljön har påvisats inom planområdet.

För att skydda de träd längs Mistravägen och Strömslundsvägen som omfattas av biotopskyddade alléer utökas ytan för bestämmelsen om begränsning om markens utnyttjande utifrån avståndet 15 x stamdiametern. Planbeskrivningen uppdateras med information om att träden omfattas av biotopskyddet, hur träden påverkas av detaljplanen samt att det krävs dispens för åtgärder som riskerar att skada träden.

Kommunen har genomfört en inventering på träden inom fastigheten för att undersöka om några av träden anses vara skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd enligt länsstyrelsens och Naturvårdsverket definitioner. Efter inventeringen pekas ett träd inom fastigheten ut som särskilt skyddsvärt träd då det uppfyller kraven enligt stamdiameter och håligheter. Trädet skyddas i plankartan och planbeskrivningen uppdateras med information om hur trädet påverkas av detaljplanen samt att det krävs anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för avverkning, beskärning samt grävning/upplag/ byggnation inom 15 x 90(stamdiametern) cm från trädet.

Gällande kulturmiljö har beskrivningen av kulturmiljön i planområdet och omkringliggande områden blivit mer omfattande. I beskrivningen tydliggörs platsens kulturvärden och hur hänsyn kan tas till kulturmiljövärden i ny detaljplan. Bland annat beskrivs planområdets förhållande till omgivningarna och den befintliga bebyggelsens placering och karaktärsdrag som skapar ett kulturhistorisk värde inom detaljplanen. Beskrivningen skapar ett underlag som ligger till grund för planbestämmelser som styr varsamhet för befintlig bebyggelse och utformning av ny bebyggelse. Framför entrésidan av den befintliga huvudbyggnaden sätts prickmark ut som begränsar att marken förses med byggnad och således bevarar byggnadens karaktär och hur den upplevs.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-11-12) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Fastighetsgränser med osäkert läge som gränisar till planområdet

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränserna till Misterhult 1:18 och 4:5. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränserna visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränserns rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgräns.

I denna typ av fall handlar det om gräns som är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar kan det krävas det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

På sidan 12 används rubriken fastighetsindelningsbestämmelser. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet fastighetsindelningsbestämmelser avser reglering i detaljplanen enligt 4 kap. 18 § 2 st PBL, d.v.s. då det finns bestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter eller hur gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller servitut ska vara utformade. Eftersom aktuellt planförslag inte innehåller några fastighetsindelningsbestämmelser bör namnet på rubriken ses över.

Det vore även bra om det framgår att detaljplanen möjliggör avstyckning från Misterhult 1:38 samt information om vem som ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommunens svar: De osäkra fastighetsgränserna har en osäkerhet på 0,25 meter. Plankartan justeras och prickmark och korsmark, begränsning av markens utnyttjande, sätts ut längs hela planområdets gräns. Begränsningen av markens utnyttjande gör att den eventuella bebyggelsen som kan uppföras inom planområdet inte kan komma att hamna utanför fastighetsgränserna även vid en fastighetsbestämning. I planarbetet har försök gjorts för att mäta och förbättra kvaliteten på fastighetsgränserna i fält men inga gränsmarkeringar har återfunnits i området. Kommunen bedömer att de konsekvenser osäkra fastighetsgränsernas med en osäkerhet på 0,25 meter kan leda till är obetydliga för omkringliggande fastigheter eller mark. Den planbestämmelse som relaterar till fastighetsgräns vid lägesplacering syftar till att placera framtida bebyggelse i förhållande till ny fastighetsgräns inom planområdet vid en avstyckning. Vid en eventuell avstyckning görs en fastighetsbestämning och fastighetsgränsen blir säker för lägesplacering av planbestämmelsen p₁.

Rubrikerna i planbeskrivningen ses över och justeras rörande fastighetsrättsliga frågor. I samma avsnitt tydliggörs det även att avstyckning från Misterhult 1:38 är möjlig samt om vem som ansöker och bekostar eventuell fastighetsbildning.

3. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt, kontakta ledningskollen.se.

Kommunens svar: Kommunen har inhämtat digital information gällande ledningarna via Ledningskollen. Om ledningar behöver flyttas vid exploatering ska åtgärden bekostas av den som initierar åtgärden.

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: Synpunkterna noteras. Yttrandet medför inga ändringar av planförslaget.

5. Räddningstjänsten Sydost

Räddningstjänsten har inget att erinra i detta skede.

Kommunens svar: Yttrandet noteras. Yttrandet medför inga ändringar av planförslaget.

6. Trafikverket

Planförslaget gränsar till statlig väg 750 och 751. Trafikverket förutsätter att befintliga anslutningar till planområdet ska användas. Nya anslutningar ska ej tillåtas utan att dess lämplighet först prövats i samråd med Trafikverket. Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommunens svar: Planbeskrivningen uppdateras med förtydligande om att nya anslutningar till planområdet ska prövas i samråd med Trafikverket innan de tillåts.

7. E.ON Energidistribution AB

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel och i planens östra del har E.ON mellanspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida:
www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För att mellanspänningsmarkkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: *"Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar"*.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommunens svar: Plankartan revideras genom att ett u-område sätts ut vid aktuell mellanspänningsmarkkabel inom planområdet. Planbestämmelsen formuleras och beskrivs i plankartan och planbeskrivningen enligt förslag i yttrandet.

Planbeskrivningen uppdateras med information om att kablarnas läge inom planområdet måste säkerställas innan markarbete börjar. Det beskrivs även vad som gäller vid uppförande av byggnad eller annan anläggning, anordnande av upplag samt ändring av marknivån vid elledning i mark. Information läggs slutligen till om att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

8. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har inga synpunkter på förslaget för Misterhult 1:38.

Kommunens svar: Yttrandet noteras.

Ej tillgodosedda synpunkter

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

Samhällsbyggnadskontoret
Planfunktionen

Kristina Erlandsson
Samhällsbyggnadschef

Julia Isberg
Planarkitekt