

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret september 2023

Detaljplan för fastighet Ugglan 1 och 2 Oskarshamns kommun

Dnr SBN 2023/000010

Uppdragsbeslut	2023-02-14
Samrådsbeslut	2023-04-11
Granskningsbeslut	2023-10-04

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 granskningsskedet 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 21 april – 14 maj 2023 då berörda sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar hade tillfälle att lämna synpunkter på gällande detaljplan. 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 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.

- Nockhöjden har sänkts från 18,5 m till 16 m.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en kulturhistorisk beskrivning och värdering.
- Sol- och volymstudien har justerats enligt det nya förslaget.
- Prickmark, mark som inte får bebyggas, mot gatan har tagits bort.
- En trafikbulerutredning är utförd och bestämmelse kring gemensam uteplats är inlagd.
- En markföroreningsundersökning är utförd och bestämmelse om sanering är inlagd.
- En geoteknisk undersökning är utförd och bestämmelse om ej källare är inlagd.
- Ökat byggnadsarea från 40 % till 50% av fastighetsarean.
- Markens genomsläpplighet har minskats från 30% till 20%.

Utöver ovan nämnda justeringar har endast redaktionella ändringar gjorts.

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden inkom 11 skriftliga yttranden. Yttrandena finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontorets planavdelning.

Yttrande från	Ankomstdatum
1. Länsstyrelsen	2023-05-09
2. Lantmäteriet	2023-05-03
3. Kalmar läns museum	2023-05-18
4. Bildningsnämnden	2023-05-12
5. Räddningstjänsten sydost	2023-05-02
6. E.ON	2023-04-21
7. Skanova	2023-05-05
8. Kretslopp sydost	2023-04-24
9. Hembygdsföreningen	2023-05-24
10. Sakägare, Allévägen	2023-05-08
11. Sakägare, Trastvägen	2023-05-14

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen måste vidareutvecklas och kommunen behöver 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.

Prövningsgrunder

Förorenad mark

Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande att det inte föreligger några kända föroreningar inom planområdet i det avseende att det inte finns några inventerade historiska miljöfarliga verksamheter inom eller i anslutning till planområdet som finns registrerade i Länsstyrelsens EBH-stöd. Den geotekniska undersökningen som har genomförts har påvisat omfattande förekomster av fyllnadsmassor och att det i dessa fyllnadsmassor förekommer inslag av tegel. Det är vanligt att fyllnadsmassor i samhällen innehåller förorenade ämnen. Detta även om massornas lukt eller färgegenskaper avviker. Det är först efter att massorna har analyserats miljötekniskt som det går att fastställa ett ev. föroreningsinnehåll i jordmassorna. Länsstyrelsen bedömer därför att det behöver genomföras miljötekniska undersökningar för att säkerställa markens lämplighet för ändamålet. Det bör också framgå i planbeskrivningen hur ev. massor som uppstår under byggnationen ska hanteras.

Buller

Av planbeskrivningen framgår att kommunen har låtit genomföra en översiktlig kartläggning av bullerexponering från trafik genom Boverkets metod "Hur mycket bullrar trafiken?". Den översiktliga bullerkartläggningen påvisar bullerexponering vid fasad vid befintlig bebyggelse om 60 dBA.

Alla beräkningsmodeller för trafikbuller innehåller beräkningsosäkerheter. Mer avancerade beräkningsmodeller har en mätosäkerhet om 3 dB. Vid beräkning med en sådan enklare modell som kommunen låtit göra tas låg eller ingen hänsyn till förhållanden som påverkar bullerexponeringen i de enskilda ärendena genom markhöjder, bullerreflektioner samt trafiksituation vid korsningar. Enklare beräkningsmodeller kan lämpligen användas vid enklare väg- och omgivningsförhållanden och där beräkningens resultat påvisar en bullerexponering som med marginal om 7-10 decibel underskrider tillämpligt riktvärde. Inom det aktuella planområdet bedömer Länsstyrelsen att beräkningsmodellen ger för hög beräkningsosäkerhet. Kommunen behöver därför låta en sakkunnig genomföra en bullerkartläggning med en beräkningsmodell. Bullerutredningen behöver baseras på framtida förväntad trafikbelastning inom området ex. till år 2040. Bullerutredningen behöver omfatta så väl Stengatan som övrigt gatunät som kan bidra med bullerexponering. Vid ett överskridande av riktvärdet behöver kommunen utreda vilka åtgärder som är möjliga att vidta och som behövs för upprätthållande av riktvärdet. Utredningarnas slutsatser och ev åtgärd behöver beskrivas i planbeskrivningen. Ev åtgärder behöver införas som planbestämmelse i plankartan.

Stabilitet och sättningar

Enligt framtagen geoteknisk utredning anses marken inom planområdet vara sättning känslig och har stabilitetsproblem. För att undvika fortsatta sättningar behöver lasten på jorden minskas. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver analysera behovet av, och vid behov införa, planbestämmelser för markens anordnande, ex. att källare inte får anordnas.

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 inom användningsområdet 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 lovplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Detta för att bestämmelse b₁ ska vara verksam. Det är viktigt att det säkerställs att även dagvatten som uppstår på parkeringsytor är tillräckligt rent innan det leds vidare till recipient.

Råd enligt 2 kap PBL

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan. I planbeskrivningen anges på ett ställe bestämmelse med enbart bokstaven ”u” vilken troligen ska vara ”u₁” och behöver justeras. På plankartan syns bokstaven E, yta för teknisk anläggning, men det saknas information om bestämmelsen och dess innebörd i planbeskrivningen.

Det framgår inte av planhandlingarna om det finns grova eller gamla träd inom området som har några värden. Länsstyrelsen vill uppmana att träd generellt sett bör sparas för att ge skugga under sommaren. Foton i planbeskrivningen visar en trädrad som kan vara en allé. Även om träden ligger strax utanför planområdet bör kommunen informera om dessa i planbeskrivningen.

Kulturmiljö

Kulturvärden utgör en planeringsförutsättning och borde ligga under rubriken kulturmiljö. Kulturvärde är en sammanfattande benämning för vad som i den fysiska miljön bedöms som värdefullt ur kulturhistoriskt, estetiskt och socialt hänseende. I Boverkets byggregler (BBR) används begreppet kulturvärden som en samlingsbeteckning för en byggnads byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga, konstnärliga och arkitektoniska värden.

I en detaljplan ska det tydliggöras vilka kulturvärden området har och hur de påverkas av den föreslagna förändringen. I aktuell plan saknas en kulturhistorisk värdering vilken ska vara utförd av antikvarisk kompetens. Att ange årtal för uppförande samt vilka detaljer som ändrats ovarsamt är inte en kulturhistorisk värdering. Det saknas också en antikvarisk bedömning av vilken påverkan planen har med sin rivning och tillförandet av en högre byggnad.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda temperaturer och värmeböljor samt stigande havsnivåer medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Det är viktigt att planområdets 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 ev 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. Av planförslaget framgår inte tydligt om en prövning av barnets bästa har genomförts, Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att göra en bedömning om hur barn och unga påverkas av planförslaget.

Stads- och landskapsbilden

Volym- och solstudie har tagits fram och redovisas i eget PM. I den studien saknas dock en redovisning av den befintliga byggnaden inom Ugglan 2 som avses rivas längre fram. Kommunen bör komplettera och redogöra för hur den ev kommande byggnaden på Ugglan 2 kommer påverka omkringliggande bebyggelse med en högre volym.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens svar: En miljöteknisk undersökning har gjorts, se bilaga. Hantering av massor under byggnationen beskrivs i planbeskrivningen

En trafikbullerutredning har genomförts, plankartan har kompletterats med bestämmelse om gemensam uteplats.

En geoteknisk markundersökning har genomförts, bestämmelse om att källare inte får anordnas har införts. Bestämmelse om utökad lovplikt som kan försämbra markens genomsläpplighet bedöms inte som nödvändigt. Plankartan är sedan tidigare reglerad med u₁. Genomförandetiden läggs in på plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med en kulturhistorisk värdering, text kring barnens bästa, beskrivning av träden och om E1 området.

Ur ett klimatperspektiv är det viktigt att kunna skapa nya bostäder i centrala lägen där närhet finns till service och kollektivtrafik. Området ligger heller inte lågt eller i närheten av vattendrag. På innegården finns grönområde med några stora träd som skapar skugga och markens genomsläpplighet dränerar dagvatten.

Volym- och solstudien har kompletteras med nya höjder även för Ugglan 2.

2. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan vilket den bör göra.

I planbeskrivningen finns en redovisning av vilken befintlig plan 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 detaljplan och ev fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta ex beskrivas genom text *”Om förslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”*

Planbestämmelsen kring utnyttjandegrad är utformad så att största byggnadsarea är tillåten per fastighet. 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 kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering att den tillåtna byggnadsarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör koppling till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några

underjordiska ledningar inom aktuell kvartersmark. Dels att det inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet.

Kommunens svar: Plankartan kompletteras med genomförandetid.
Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning kring befintlig plan vid laga kraft.
Planområdet har bestämmelsen om att 50 % av fastighetsarean får bebyggas. Idag består planområdet av två fastigheter på ca 2000 kvm vardera, varje fastighet får bebyggas med max 50 % vilket motsvarar ca 1000 kvm/fastighet. Om planområdet delas in i fyra fastigheter så är det ok att varje fastighet får bygga 500 kvm.

Planbeskrivningen kompletteras kring att ledningsrätt eller servitut bör bildas för ledningar.

3. Kalmar läns museum

KLM saknar en beskrivning av områdets och befintliga byggnaders kulturhistoriska värden och gestaltningsmässiga kvaliteter. Eftersom detaljplaneförslaget möjliggör en större förändring – rivning av två flerfamiljshus och nybyggnad i en skala som inte tidigare finns i området, behöver också konsekvenserna av detta beskrivas. Flerfamiljshuset från 1930-talet, Solgården, ska ha varit HSB:s första byggnation i Oskarshamn och byggdes särskilt för barnrika familjer. Området karaktäriseras idag av villor och flerfamiljshus i högst tre våningar.

Kommunens svar: Planbeskrivningen kompletteras med en kulturhistorisk beskrivning. Förslaget har också reviderats med en våning lägre än tidigare.

4. Bildningsnämnden

Bildningsnämnden har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunens svar: Noteras

5. Räddningstjänsten sydost

Räddningstjänsten sydost har inget att erinra.

Kommunens svar: Noteras

6. E.ON

Området berör inte vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommunens svar: Noteras

7. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar 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 karta för ledningarna via ledningskollen. Skanovas ledningar kommer att behöva flyttas vilket exploitören ska bekosta.

8. Kretslopp sydost

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning. Önskvärt 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 medför inga ändringar av planförslaget.

9. Hembygdsföreningen

Den historik som finns på väggen till Ugglan 1 bör finnas kvar även i framtiden. Gärna i nytt skick och med fotodokumentation från det nuvarande utseendet. Byggnaden har ju ett historiskt värde över utvecklingen i Oskarshamn. Skylten sattes upp en gång i tiden i samarbete mellan Byggebo och Hembygdsföreningen och syns mot Allévägen,

Kommunens svar: Informationen och synpunkten har framförts till fastighetsägaren.

10. Sakägare, Allévägen 16

Vi är en familj boende på Allévägen 16, mitt över gatan till den fastighet som berörs. För det första är vi positiva till att rivning av befintlig byggnads ska göras, den har varit sliten

och ful under flera år. Även uppförandet av ett nytt flerfamiljshus kan vara positivt för oss boende i närheten men också för fler i Orrängen om följande beaktas:

- Att bygga fem våningar plus vind gör att vi får markant mer insyn till vårt hus och vår trädgård. Vi upplever att detta skulle vara obekvämt att ha denna typ av insyn så nära inpå vårt hem. En fastighet med maximalt samma höjd som idag är att föredra.
- Vi har ingen info om åt vilket väderstreck balkonger planeras. Här vill vi starkt markera vår önskan om att det byggs balkonger åt vårt hus. I sådana fall skulle vi ha många som bara några meter över vägen sitter och tittar ner på oss och har full insyn över vårt liv såväl ute som inne.
- Trafiksituationen i området är idag ohållbar, på redan smala vägar parkerar folk på båda sidor vilket gör att möte inte är möjligt. Det skapar också en otrygghet för våra och andras barn som vistats i området. Fler bostäder än idag skulle därför förvärra denna situation.

Samtliga ovanstående punkter gör att vi känner en oro för hur vår boendesituation ska bli samt hur detta påverkar värdet på vår fastighet då vi riskerar att hamna i ett väldigt oattraktivt läge.

Kommunens svar: Förslaget har sänkts med 1 våning och föreslås nu till fyra våningar plus utrymme för teknik. Höjden har sänkts till 16 m istället för tidigare 18,5 m. Balkonger placeras även mot Allévägen. Den nya byggnadens fasad kommer att brytas upp och delar av byggnaden dras in längre ifrån er fastighet och förhoppningsvis upplevas mer variationsrik. Under granskningstiden inbjuds närmaste grannar till ett möte där Byggebo kommer presentera skisser på framtida byggnad. Parkering för nya bostäder ska lösas inom fastigheten eller hänvisas till annan närliggande fastighet i Byggebo's ägo. Om trafiksituationen inom området blir värre så finns möjlighet att delar av vägen förses med parkeringsförbud.

11. Sakägare, Trastvägen 4

Först och främst anser vi att en ny byggnad med 5 våningar + vindsplan på Ugglan 1 skulle störa/förstöra enhetligheten och karaktären på hela området, (b.la Tärnvägen, Stengatan, Kyrkogårdsgatan, Terrassvägen) där det är 3 våningsplan som gäller.

Undantagsvis finns 4 våningsplan på Södra Långgatan.

Övriga negativa konsekvenser:

- Redan nu är det ofta mycket trångt på Tärnvägen och Trastvägen p.ga många parkerade bilar på båda sidor av gatorna. Det kan befaras bli värre med fler lägenheter/större bostadsytor även om parkeringsplatser ska anläggas mellan Ugglan 1 och 2.
- Ökad trafik på de små villagatorna där det finns små barn och husdjur.
- Ökad insyn till villatomterna på Tärnvägen och Trastvägen.

Om nu byggnaden på Ugglan 1 ska rivras så anser vi att den bör ersättas med ett liknande hus dvs med 3 våningsplan.

Kommunens svar: Förslaget har sänkts med 1 våning och föreslås nu till fyra våningar plus utrymme för teknik. Höjden har sänkts till 16 m istället för tidigare 18,5 m. Balkonger planeras även mot Allévägen. Den nya byggnadens fasad kommer att brytas

upp och delar av byggnaden dras in längre ifrån er fastighet och förhoppningsvis upplevas mer variationsrik. Under granskningstiden inbjuds närmaste grannar till ett möte där Byggebo kommer presentera skisser på framtida byggnad. Parkering för nya bostäder ska lösas inom fastigheten eller hänvisas till annan närliggande fastighet i Byggebo´s ägo. Om trafiksituationen inom området blir värre så finns möjlighet att delar av vägen förses med parkeringsförbud.

Ej tillgodosedda synpunkter

Synpunkter gällande byggnadshöjd anses inte vara helt tillgodosedda för sakägarkretsen efter samrådet.

Samhällsbyggnadskontoret

Regina Laine
Mark- och planingenjör