

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Detaljplan för del av fastighet Verkstaden 16

Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret september 2025

Dnr SBN 2024/000688

Uppdragsbeslut 2025-02-11

Samrådsbeslut 2025-06-18

Granskningsbeslut 2025-10-14

Antagande

Laga kraft

### 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 utökat förfarande, vilket betyder att planförslaget varit ute på samråd och nu ska ställas ut för granskning innan antagandeprövning sker. Samrådet pågick 1 juli till 22 juli 2025 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](http://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. Inga personer utnyttjade den möjligheten.

## Sammanfattning av ändringar

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

### Plankarta

- b<sub>1</sub> har reviderats
- h<sub>1</sub> har reviderats

### Planbeskrivning

- Rubriken dagvatten har reviderats
- Rubriken föroreningar har reviderats
- Rubriken kulturmiljö har reviderats

Utöver ovan nämnda justeringar har även redaktionella ändringar gjorts.

## Inkomna synpunkter

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

| Yttrande från               | Ankomstdatum |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Länsstyrelsen            | 2025-08-21   |
| 2. Lantmäteriet             | 2025-07-16   |
| 3. Skanova (telia company)  | 2025-06-30   |
| 4. Kretslopp Sydost         | 2025-07-01   |
| 5. Räddningstjänsten Sydost | 2025-07-02   |
| 6. E.ON                     | 2025-07-03   |
| 7. Tekniska kontoret        | 2025-07-08   |

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 hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer för vatten 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 också beaktas då de kan påverka möjligheterna att genomföra detaljplanen.

### Hälsa och säkerhet

#### *Förorenad mark*

Enligt planbeskrivningen har föroreningar påträffats inom det aktuella planområdet och en avhjälpandeåtgärd är planerad. Med tanke på att många olika typer av verksamheter har bedrivits inom hamnområdet behöver åtgärden ta hänsyn till en rad olika föroreningar, bland annat PFAS. Länsstyrelsen bedömer att det kan finnas misstänkta föroreningar utanför planområdet som har betydelse för riskerna inom planområdet. Även det motsatta är möjligt, att föroreningar inom planområdet påverkar skyddsobjekt utanför. Föroreningars utbredning och spridningsmönster styrs inte av fastighetsgränser eller andra administrativa gränser. Ledningsgravar med genomsläppligt material kan utgöra spridningsväg för flyktiga ämnen och bidra till föroreningsspridning mellan närliggande fastigheter. Med anledning av att det rör sig om oförändrad markanvändning vill länsstyrelsen bedöma att markens lämplighet behöver säkerställas inom hela planområdet, inklusive redan bebyggda delar.

#### *Dagvatten och översvämningsrisk från skyfall*

Planområdet består av berg och möjligheten till infiltration är begränsad. En dagvattenutredning (PM) har tagits fram som underlag för planarbetet. Högder och flödeslinjer saknas på plankartan varför länsstyrelsen inte kan bedöma vattnets rinnvägar. Länsstyrelsen bedömer att markens lutning/höjdsättning är en förutsättning för både kvartersmarken och gator för att dagvattnet ska rinna till planerad dagvattenanläggning/yta. Därför ska en noggrann höjdsättning regleras i plankartan. Höjdsättning eller marklutning säkrar också att vattnet leds bort från kvartersmark vid skyfall. Planbeskrivningen behöver också kompletteras med en illustration över tänkt dagvattenlösning samt en tydlig beskrivning av vilka åtgärder som ska genomföras samt var dessa ska ligga och vem som är ansvarig för dessa.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

I enlighet med 2 kap. 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer följas. Det ställer krav på kommunens underlag och medför en utredningsplikt i fråga om förutsättningarna att följa MKN. Det saknas bestämmelse om högsta exploateringsgrad på plankartan. Kommunen behöver beskriva tydligt hur dagvattenhanteringen fungerar utanför planområdet, så att det går att bedöma planförslagets belastning på hanteringen både avseende vattenmängd och vattenkvalitet. Som nämndes ovan, behöver också höjddata och flödesbeskrivningar läggas till i plankartan, för att visa på hur vattnet rör sig inom planområdet. Då planområdet innehåller förorenad mark saknar länsstyrelsen en tydlig analys av hur dagvattenhanteringen och påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten relaterar till detta. Kommunen reglerar att minst 20% av marken ska vara genomsläpplig. Länsstyrelsen bedömer att i det fall kommunen bedömer att det finns behov av att reglera markens genomsläpplighet inom planområdet, behöver det kompletteras med en planbestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som kan

försämra markens genomsläpplighet. Detta för att bestämmelse b1 ska vara verksam eftersom den här typen av åtgärder vanligtvis inte är marklovspliktiga.

## Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

## Kulturmiljövärden

Planbeskrivningen behöver kompletteras med avsnitt som beskriver och bedömer planområdets och de närmaste omgivningarnas karaktär och kulturvärden. Samt utifrån detta även avsnitt som beskriver konsekvenserna för kulturmiljön av planförslaget. Eftersom sådana avsnitt saknas i planbeskrivningen, går det inte att avgöra om planen medför en betydande miljöpåverkan. Planförslaget möjliggör en betydligt större byggnad än den befintliga och samrådshandlingen beskriver skicket på den nuvarande byggnaden som *”relativt dåligt”*. Risken är därmed hög att den rivs och ersätts av ett nybygge. Om den befintliga byggnaden är kulturhistoriskt värdefull, skulle rivning innebära en betydande negativ påverkan på kulturmiljön. Även om befintliga byggnaden behålls, så kan den breddande användningsbestämmelsen medföra fler ändringar av byggnaden, inklusive fasaden. Det konstateras av samrådshandlingen, som samtidigt menar att upprustning av byggnaden kan leda till en mer estetisk tilltalande stadsbild. Om den befintliga byggnaden har kulturhistoriskt värdefulla drag och delar, finns i stället en risk för förvanskning.

Oskarshamn har en stark historisk identitet som industristad. Den aktuella byggnaden har sannolikt hört till stadens främsta industri, ”Varvet” (1860-1967/1982), som haft en enorm betydelse för stadens utveckling. I rapporten *”Oskarshamns kommuns industriarv”* (2008) pekas varvsområdet ut som kommunens mest betydelsefulla industrimiljö. I den bebyggelsehistoriska rapporten *”Inre hamnen, Oskarshamn”* (2012) pekas *”Byggnader uppförda för varvs- och verkstadsrörelsen på Gamla varvet”* ut som en av sju särskilt bevarandevärda företeelser inom delområde ”2b, Villabacken – Gamla varvet”. Så här beskrivs delområdet i samma rapport:

*”Delområde 2b; Villabacken – Gamla varvet utgörs av området kring Verkstadsgatan. De äldre delarna av varvet (”Verkstadsområdet”) är områdets historiska nav. Delområdet har höga kulturhistoriska värden, med många äldre byggnader som tillsammans bildar en sammanhängande men till stora delar ganska löst sammansatt miljö. Det lämnar utrymme för förtätning, men de äldre byggnaderna bör värnas och deras ursprungliga karaktär inte förvanskas”.*

## 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:

Följande har även förtydligats i planbeskrivningen;

**Förorenad mark:** Inom det aktuella området bedömdes innan sanering risken framför allt vara metaller, tyngre PAH samt oljor då det tidigare bl a. legat ett gjuteri i närheten. Risken avseende PFAS skulle i så fall kunna vara spridning till ytvattenförekomsten inre Oskarshamnsområdet. Dock finns det inte inom detaljplaneområdet något jordgrundvatten som kan sprida en eventuell förorening till ytvattenförekomsten, det finns således heller inget vatten att provta. PFAS analyserades inte vid provtagning som utfördes innan sanering och analyserades inte heller i schaktbotten-/schaktväggsproverna i samband med saneringen då bedömningen gjordes att det inte var relevant. Det finns ingen historik att PFAS skulle ha använts inom det aktuella området. Planområdet är en mindre del i västra delen av det gamla varvsområdet. Området har sanerats med avseende på höga halter metaller, även tyngre PAH påträffades i nivå med MKM. Dock finns det som nämnts ovan inget grundvatten som kan sprida föroreningarna mellan områdena.

Föroreningarna som fanns inom planområdet och som finns i närområdet är framför allt zink, koppar, bly, barium och arsenik. Även tyngre PAH påträffades inom planområdet i nivå med MKM. Det finns förhöjda föroreningshalter i schaktväggen mot byggnaden. Dock är de aktuella ämnena inte flyktiga och ingen risk för spridning in till byggnaden bedöms föreligga och därmed inte för människors hälsa med föreslagen markanvändning.

**Dagvatten och MKN:** I och med att planområdet endast omfattar ca 1500 m<sup>2</sup> och hela fastigheten omgärdas av befintlig bebyggelse styrs höjdsättning av omkringliggande mark. I dagvatten-PM:ets figur 4 visas rinnvägar.

Kommunen anser inte att det behövs reglerad höjdsättning i plankartan då höjdsättning fullt ut måste anpassas till befintliga förhållanden. I PM dagvatten nämns att höjdsättning måste ske med hänsyn till intilliggande fastigheter för att tydliggöra att fastighetsägare har ett stort eget ansvar.

Ingen dagvattenanläggning har föreslagits (utöver en ev extra dagvattenbrunn).

Kommunen kan även passa på att tydliggöra att ytlig avrinning från planområdet sker via Sjösättningsgatan till recipienten. I Scalgoanalysen ser det ut att bli vattensamlingar. Detta beror sannolikt delvis på att höjdmodellen från Lantmäteriet inte är tillräckligt precis eftersom byggnader påverkar scanningen. Gatan har grönytor på bägge sidor och den södra sidan har trädplantering med grusad yta som kan omhänderta dagvatten.

I lågpunkterna finns dagvattenbrunnar. Detaljplanen innebär inga förändringar som ger en ökad översvämningssrisk på Sjösättningsgatan.

Eftersom möjligheten till infiltration har bedömts vara låg bedöms det inte föreligga risk att dagvatten urlakar markföroreningar då dagvatten sannolikt inte kan ledas till mark där urlakning av föroreningar kan ske. Markföroreningar har sanerats. Dagvatten kommer i det aktuella fallet inte leda till att markföroreningar påverkar MKN vatten.

Sammantaget ser kommunen inga risker när det gäller dagvattnet sett till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

**Kulturmiljövärden:** Beskrivning har lagt till i planbeskrivningen ang Kulturmiljön. Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget innebära någon betydande negativ påverkan eller skada för de kulturvärden som förekommer i eller i närheten av planområdet.

## 2. Lantmäteriet

### Delar av planen som bör förbättras

#### **FASTIGHETSGRÄNS MED DÅLIG KVALITET I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK**

I planförslaget kommer östra planområdesgränsen ha samma läge som den befintliga fastighetsgränsen mellan fastigheterna Verkstaden 16 och Verkstaden 20. Planområdesgränsen kommer även utgöra gränsen mellan kvartersmark för industriändamål (öster om gränsen) och allmän plats för gång- och cykelväg (väster om gränsen). Enligt den digitala registerkartan har befintlig fastighetsgräns och intilliggande fastighetsgränser en lägesosäkerhet om 0,1 meter.

Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att "Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data" (Rekommendation 3.4 c).

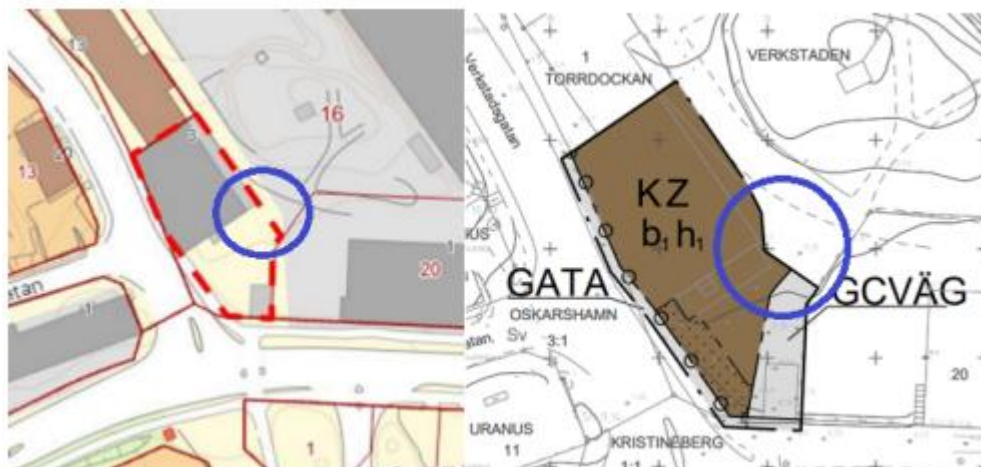
Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella

förändringar av fastighetsgränsens läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. 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.

#### **ILLUSTRATION I PLANBESKRIVNINGEN AVVIKER FRÅN PLANKARTAN**

På sida 7 i planbeskrivningen finns en illustration som visar planområdets avgränsning med röda linjer. Denna illustration verkar avvika något från planområdesgränsen såsom den visas i plankartan. För att minska risken för missförstånd bör illustrationen uppdateras så att de visar samma.



#### **PLANBESKRIVNINGEN HÄNVISAR MÖJLIGEN TILL FEL FASTIGHETS-BILDNINGSÅTGÄRD**

I planbeskrivningen under rubriken Förändrad fastighetsindelning står att planförslaget möjliggör att området för detaljplanen bildar en egen fastighet och att planförslaget möjliggör en fastighetsreglering på cirka 1235 kvadratmeter för kontor och verksamhet. I det fall de 1235 kvadratmetrarna ska bilda en ny fastighet så är det sannolikt fastighetsbildningsåtgärden avstyckning som åsyftas. Detta bör förtydligas så att eventuell ansökan om lantmäteriförrättning blir korrekt. I det fall formuleringen hänvisar till en fastighetsreglering så bör rubriken förtydligas med information om vilken mark som är tänkt att överföras genom fastighetsreglering.

Kommunens svar: Fastighetsgränserna har setts över. Fastighetspunkt i sydost har hittats och mäts in, därefter kommer beräkning ske och uppdatering skickas in till lantmäteriet. Ett staket finns även på platsen idag och överensstämmer med den digitala gränsen. Grundkartan samt plangränserna har uppdaterats.

Illustrationen på sidan 7 har justerats.

Planbeskrivningen har justerats efter yttrandet ang avstyckning, planförslaget möjliggör en ny fastighet för kontor och verksamhet på ca 1235 kvadratmeter. Kommunen kommer ansöka om en avstyckning från fastighet Verkstaden 16.

### 3. Skanova (Telia Company)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

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

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare

Kommunens svar: Noterat

### 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: Noterat

## 5. Räddningstjänsten Sydost AB

### Åtkomlighet för räddningstjänsten

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.

2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter
- b. ska ha bärlighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
- c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte
- d. ska ha en körbanebredd på minst 3 meter på raksträckor
- e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter
- f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras
- g. ska markeras med standardiserad skylt
- h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning
- i. bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.

3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 meter krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan.

En uppställningsplats för stegfordon:

- a. ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.
- b. ska vara förlagd utanför ytterkant av balkongen som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen
- c. ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång
- d. ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen
- e. ska ha samma bärlighet som räddningsvägen.

4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

### Brandposter

5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Kommunens svar: | Noterat |
|-----------------|---------|

## 6. E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter.

## 7. Tekniska kontoret

Tekniska kontoret får avlämna följande yttrande till KS för rubr planförslag:

- Sid 25 planbeskrivning, under kap Trafik bör påtalas att närliggande Verkstadsgatan påverkas i stor omfattning i samband med färjeanlöp från Gotland. Enda utfartsvägen mot Gröndalsgatan och Åsavägen.
- Sid 27 planbeskrivningen, Föreslagen GC-väg inom planen kan ej genomföras med GOD lutning , pga stor höjdskillnad och kort sträcka mellan Gröndalsgatan och Lokalgatans vändplan.
- Inom planområdet för GC-väg finns en utrangerad underjordisk transformatorstation som EJ är riven eller sanerad. Tillkommande kostnader för detta i samband med ev utbyggnad av GC-väg.

Kommunens svar:            Handlingarna har justerats efter yttrandet

## Ej tillgodosedda synpunkter

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

Samhällsbyggnadskontoret  
Planfunktionen

Martin Fridlund  
Kart-, plan- och byggchef

Sarah Hassib  
Planarkitekt