



## Granskningsutlåtande

som tillhör detaljplan för Oxelö 8:42, Oxelösunds kommun, Södermanlands län.

---



## Bakgrund och syfte

Fastighetsägaren till fastigheten Oxelö 8:42 begärde planbesked 2022-10-17 för att det inom fastigheten skulle bli tillåtet att ha permanentboende. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked datum 2023-01-24.

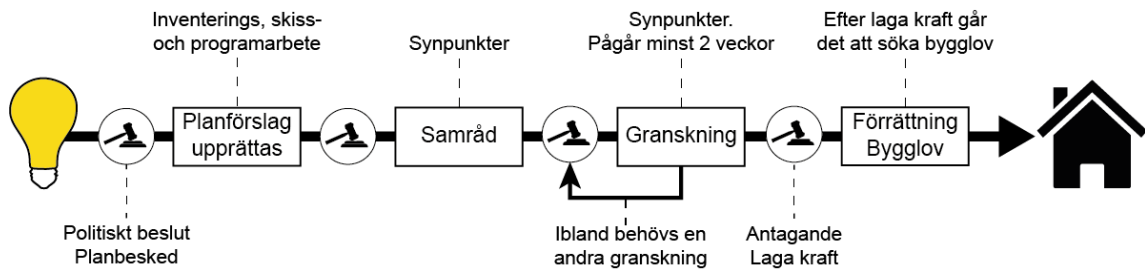
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för permanentboende inom fastigheten genom att ändra tillåten markanvändning från Friluftsliv till Bostäder. Detaljplanen ska också utreda förutsättningarna för att skapa flera fastigheter inom dagens enda.

## Planförfarandet

Granskning genomfördes 20 december 2023 till 19 januari 2024. Handlingarna har funnits uppsatta på kommunens bibliotek Koordinaten, kommunhusets entré samt på kommunens hemsida.

Underrättelse om granskning har sänts till berörda enligt sändlista. Kungörelse har publicerats på kommunens digitala anslagstavla 19 december 2023.

Granskningsutlåtandet redovisar inkomna synpunkter under samrådet från allmänhet, myndigheter och övriga.



## Inkomna synpunkter

Under samråd/granskningstiden har 8 yttranden inkommit. 4 av dessa var utan erinran. Det datum som finns angivet i samband med synpunkten är det datum då det diarieförts i kommunen. I de fall synpunkter har framförts om planförslaget kommenterar Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen detta med ett ställningstagande inför fortsatt planprocess.

### Sörmlands museum (2024-01-02)

Tack för att ni tillmötesgår våra synpunkter. Vi har inget mer att tillägga.

**Kommentar:** Yttrandet noterat.

### Polismyndigheten (2024-01-04)

Polisen har ingen erinran i granskningsskedet.

**Kommentar:** Yttrandet noterat.

### Region Sörmland Hållbar Regional Utveckling (2024-01-08)

Region Sörmland har inget att yttra i rubricerat ärende utöver vad som meddelades i samrådet.

**Kommentar:** Yttrandet noterat.

### Privatperson (2024-01-14)

Det är en bra och genomtänkt detaljplan och jag har inga större invändningar. Men det finns ett par viktiga saker att beakta som ni i och för sig delvis redan har gjort i detaljplaneförslaget.

Eftersom tomten privatägd, gissar jag att nuvarande ägare vill exploatera och sedan sälja för att göra en god vinst?

Det blir extra viktigt att ni vid kommande bygglovsansökningar verkligen ser till att området inte sprängs i onödan och kalhugges. Även om det inte finns direkt skyddsvärda träd så är ändå befintliga barrträd typiska för en vindplågad skärgårdsmiljö. Den miljön bör i möjligaste mån bevaras så att området även fortsättningsvis kan smälta in i omgivningen. En exploitör vill sträva efter så låg kostnad som möjligt och att lirka in nya byggnader i befintlig natur blir mer kostsamt än att hugga och spränga. Den kommande utvecklingen av fastigheten kommer att synas mycket tydligt från vattnet, långt bortifrån.

Trafiken på Jogersövägen: Även om era mätningar visade på låg trafikintensitet så känns faktiskt verkligheten mer intensiv. Sommardagar när folk ska till Jogersö och bada är trafiken väldigt tät stötvis under dagen. Det är inte det att jag är ivrare för låga hastigheter och gupp i vägen, men det är ganska stökigt på den här vägen. Jag korsar vägen själv ganska ofta till fots och man får verkligen se upp när bilar kommer. De kör ofta för fort och sikten är delvis ganska skymd. De kommande byggnaderna kommer att ligga nära Jogersövägen och tänker man sig situationen med barnfamiljer/små barn som springer runt så är miljön närmast Jogersövägen ganska obehaglig och bullrig.

**Kommentar:** Det finns såklart en risk när man inte skyddar träd på privata tomter att dessa huggs ned för att underlätta exploatering eller för att förbättra utsikten mot havet. Många av de träd som bäddar in fastigheten sett från gångvägen ligger dock på kommunens mark vilket åtminstone säkerställer att

just dessa träd bevaras och att byggnationen inte blir lika öppen mot havet. Det är alltid en avvägning vilka träd som ska skyddas och för att detta inte ska göras godtyckligt lutar kommunen sig mot inventeringar där framför allt extra skyddsvärda träd i slutändan får olika typer av skyddsbestämmelser. I detta fall har det inte bedömts finnas några extra skyddsvärda träd och det har därför inte bedömts skäligen att införa den typen av begränsningar. Samtidigt ramas fastigheten in av träd på flera sidor som ligger på kommunens mark.

Trafiken på Jogersövägen är en utmaning eftersom den är så ojämn. Enskilda dagar på sommarhalvåret kan det som du skriver vara hård belastning. Trafiksäkerheten är ett av de största skälen till att kommunen förordar att utfart sker mot befintlig parkering.

## Grupp av privatpersoner (2024-01-15)

Vi har tidigare getts tillfälle att yttra oss över de presenterade planerna på rubricerade fastighet. Med anledning av de förändringar som föreligger i Planbeskrivningen vill vi komma med ytterligare synpunkter.

Oklarheter

Enligt planbeskrivningen ingår även del av Oxelö 8:20 i planområdet. Vilken del av Oxelö 8:22 ingår?

I planbeskrivningen framgår av tidigare detaljplan att "Villa Thorsborg" användes som klubblokal." Detta avsågs kunna ske även på längre sikt enligt dåvarande planförslag. Vi tar för givet att denna möjlighet är borttagen i och med att det blir privatbostäder?

Unikt och mycket strandnära läge

Det aktuella planområdet har ett mycket känsligt och exklusivt läge, endast några meter från ett mycket frekventerat och populärt promenadstråk utmed kajen. Den ökande bebyggelsen med närliggande flervåningshus har ytterligare förstärkt behovet och värdet av denna promenadväg.

Storlek på husen.

"Skalan föreslås vara något mindre än villorna norr om Jogersövägen. Detta motiveras av det unika skärgårdsliknande läget avskilt från andra närliggande områden". Av de 8 villorna som ligger norr om området har endast en enda en större byggnadsarea än de föreslagna ytorna på de nya husen. De 7 övriga har betydligt mindre byggnadsarea. Hur tänker ni att detta stämmer med intentionen att "bevara det skärgårdsliknande karaktären"?

Det faktum att befintliga byggnaden Thorsborg är 135 kvm ger ju ingen relevans till att tillkommande byggnader får samma generösa byggnadsyta?

Utöver detta faktum så har nockhöjden höjts från 4 ½ till 6 meter för att kunna tillåta 1 ½-plans hus. Det finns inte en enda 1 ½-plans hus inom något av närliggande villaområden.

Vi anser att ingen tillkommande bebyggelse inom området får överstiga det ursprungliga förslaget med 4 ½ meters nockhöjd.

Storlek på tomterna.

Varje tomt anges till minst 1000 kvm. De blir troligen större eftersom den totala ytan är betydligt större. Tomtarealen blir således större än närliggande villatomter. Ändå uppges "öster om planområdet finns ett mindre naturområde som kan användas för lek, utöver den egna tomten". Om det med detta avses att de boende kan använda denna attraktiva gräsmatta vid kajen, till privata lekanläggningar som hoppställningar, handbolls/fotbollsmål mm. så motsätter vi oss detta. De har naturligtvis samma rätt som alla att använda kommunens ytor. Varför detta skrivs in om nån form av enskild rättighet i detta dokument är svårt att förstå. Denna gräsplätt är mycket värdefull som en del i detta promenadstråk men då måste den vara fri från hindrande lekutrustning. En tendens är att använda kommunens mark att placera tex hoppställningar då de anses misspyda den egna trädgården. Då detta sker på plats där det inte inskränker på övriga kommuninnevänares tillgänglighet kanske det är OK, men inte på den nu aktuella platsen. Vi anser därför att denna mening ska tas bort från Planbeskrivningen och att denna för allmänheten så viktiga gräsplätt, hålls fri från alla typer av privata lekredskap.

Störningar beroende av det mycket känsliga läget.

På huvudbyggnaden är det tillbyggt en mycket stor altan som ligger ännu närmre gångvägen/kajen än övriga huset. Den finns inte med på de skisser som finns inlagda i dokumentet och vi tar därför för givet att denna saknar byggnadslov. Vi tar för givet att denna altan tillkommit för tidigare klubbhusaktiviteter innan nuvarande bostadsbebyggelse tillkom på 60-talet. Den tidigare mindre villaanpassade altanen under tak finns kvar. Vi anser att denna tillbyggda stora altan måste rivas då den ligger alltför nära passagen för att människor oberört ska kunna passera när platsen används för olika tillställningar. Förutom obehaget av att kliva in i andra människors privatliv så förstärker läget alldeles vid vattenkanten också ljudnivåerna kraftigt. Krav på rivning av denna altan innebär även att behovet av intrång på prickad mark minskar betydligt.

#### Sammanfattning

Mot bakgrund av ovanstående vill vi sammanfatta våra synpunkter till följande: att byggnadsytan 135+40 kvm bör omprövas om det ska stämma med kommunens intentioner att denna bebyggelse ska var mindre är närliggande villaområde samt att översiktsplanen endast medger gles bebyggelse

- att tillkommande byggnation inte får överskrida de 4/2 meter i nockhöjd som framgick i tidigare förslag.
- att befintliga byggnader inte får höjas ytterligare
- att inlägget om tillgång till lektytor utanför egna tomten tas bort och att intentionen är att den aktuella gräsytan ska vara fri från redskap.
- att om huvudbyggnaden ska bevaras. måste den stora tillbyggda altanen rivas för att minska uppenbara störningar för allmänheten.

**Kommentar:** Den del av Oxelö 8:20 som ingår utgörs idag i huvudsak av Jogersövägen.

Intentionen med denna nya plan är inte att byggnader ska användas som klubblokal utan godkänd användning är bostad.

Tillåten byggerätt på And- och Fågelvägen är 160 kvadratmeter huvudbyggnad plus 40 kvadratmeter komplementbyggnad. Detta är utgångspunkten i detaljplanen för Oxelö 8:42. Utifrån de uppgifter som återfinns i

byggnadsregistret kan dessutom konstateras att cirka en tredjedel av fastigheterna på dessa vägar har utnyttjat eller överskridit denna byggrätt.

Det finns olika sätt att reglera byggnaders höjd. I den detaljplan som reglerar bebyggelsen norr om Jegersövägen är högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter. Detta går inte att likställa med nockhöjd som är ett vanligare sätt att reglera byggnads höjd idag. Nockhöjden på husen längs Fågelvägen är i stället mellan 4,5 och 6 meter, det vill säga samma nockhöjd som Thorsborg och den föreslagna högsta tillåtna nockhöjden inom Oxelö 8:42. En lägre nockhöjd hade inneburit att Thorsborg blivit planstridig då den byggnaden idag har en nockhöjd på cirka 5,5 meter.

Någon form av rätt att utnyttja kommunal mark för privata anläggningar ingår inte i detaljplanen. Det ingår dock, precis som för alla människor, rätt att använda kommunens grönområden för lek utan att för den skull privatisera marken. Det korta stycket i planbeskrivningen syftar bara till att beskriva omgivningens möjligheter och ger inga särskilda rättigheter.

Kommunen delar inte bedömningen att altanen är mycket stor då det rör sig om en cirka 20 kvadratmeter stor altan som dessutom är i marknivå, cirka 3 meter ovanför den allmänna gång- och cykelvägen. Det torde inte innebära sådant omfattande obehag att en rivning skulle vara nödvändig. Det går dessutom att ha privata tillställningar även utan altan så den efterfrågade effekten är högst osäker.

## Sörmlandskustens räddningstjänst (2024-01-17)

Räddningstjänsten har granskat ovanstående handlingar och har inget att anmärka angående dess innehåll.

**Kommentar:** Yttrandet noterat.

## Lantmäteriet (2024-01-19)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD?

I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen bostad (B) där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft.

Rättsutvecklingen har visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det råder strandskydd. Under år 2021 kom det tre domar, [F 489-21](#), [F 10196-20](#) och [F 14045-20](#) från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna. Av domstolens skäl i [F 489-21](#) framgår bland annat "Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplanläggning. I detta fall står dock bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdenas lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad... Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråktagna för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråkta som sådan." I de andra domarna finns liknande formuleringar. Samma resonemang bör kunna tillämpas på all typ av kvartersmark. I planarbetet

behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår och skulle hindra ett genomförande av planförslaget.

### UPPLYSNINGAR

I planförslaget finns bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, d1. Om egenskapsbestämmelsen avses omfatta all kvartersmark torde ingen beteckning i plankartan behöva redovisas, utan bestämmelsen endast redovisas i listan med planbestämmelser?

Planförslaget avser möjliggöra för alternativa utfartsvägar, vilket mot bakgrund av anledningen bedöms som positiv. Lantmäteriet vill dock upplysa om att detta skulle kunna medföra viss problematik, t.ex. skulle efterföljande förrättningar kunna kompliceras (och fördyras) i de fall fastighetsägarna inte är överens. Att det i planförslaget har lagts ut ett s.k. g-område, markreservat för gemensamhetsanläggning, är inte något som garanterar att en gemensamhetsanläggning bildas enligt angivet läge. Om fastighetsägarna önskar att gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt annat läge torde det normalt, och under förutsättning att det är lämpligt, inte finnas något som hindrar att gemensamhetsanläggning lokaliseras i annat läge. I ett sådant fall kommer det mest lämpliga alternativet att få prövas (utredas) inom ramen för förrättningen. Lantmäteriet vill samtidigt framföra att det inte tycks finnas något hinder mot att planlägga på det sätt som nu föreslås, men man vill upplysa om att det kan komma att komplicera efterföljande förrättningar något. *Om så fortsatt är syftet att möjliggöra för en alternativ utfartsväg i norr bör frågan om ett eventuellt upphävande av strandskyddet ses över, i likhet med förslaget om att upphäva strandskyddet för den avsedda tillfartsvägen i söder.*

**Kommentar:** Kommunen har översiktligt gått igenom de domar som Lantmäteriet delat med sig av. Det tycks i föreliggande fall handla om fastigheter där stora delar av dessa har kvar strandskyddet. Detta kan inte sägas vara fallet i denna detaljplan där endast de yttre delarna av fastigheterna, som dessutom är minst 1000 kvadratmeter stora, föreslås ha strandskyddet kvar. Det torde därför inte vara något hinder att strandskydd ligger kvar inom en del av området och denna mark bör även kunna ingå i de tre möjliga fastigheterna.

Länsstyrelsen (2024-01-19)

## 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 strandskydd ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

### Strandskydd

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsyttrandet kvarstår. Kommunens motivering för att upphäva strandskyddet är trots justering och utvecklat resonemang, inte tillräckligt för att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § p. 1 MB ska kunna användas. Länsstyrelsen anser att strandskyddet inte kan upphävas med angivet särskilt skäl för den delen av planområdet som utgörs av naturmark bevuxen med blandskog.

För att kunna upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap. 18 c § p. 1 MB måste det handla om ett lagligt ianspråktagande. Kommunen har inte visat att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser väger tyngre än strandskyddsintresset. Bostadsbebyggelsen kommer att minska områdets allemansrättsliga tillgänglighet och påverka djur- och växtlivet.

I detaljplanen saknas det även särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för in- och utfarten norrut mot Jegersövägen. Planbeskrivningen behöver kompletteras med särskilda skäl för upphävande av strandskyddet för in- och utfarten.

Kommunen har angett att Jegersövägen är ianspråktagen och saknar betydelse för strandskyddets syfte enligt 7 kap. 18 c § p. 1 MB. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att vägområdet är lagligen ianspråktaget och att särskilt skäl för upphävande föreligger.

### Miljökvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten (MKN). Planbeskrivningen behöver kompletteras med en redogörelse för planförslagets påverkan på MKN för vatten.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens resonemang om att en dagvattenutredning inte behöver tas fram som underlag till detaljplanen. Kommunens ställningstagande om MKN vatten och behovet av dagvattenutredning behöver beskrivas i planbeskrivningen.

**Kommentar:** Kommunen har tillsammans med Länsstyrelsen löst strandskyddsfrågan efter planens granskning.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende kommunens ställningstagande kring miljökvalitetsnormer och behov av dagvattenutredning.



## Sammanfattning

Sammanfattningsvis har 8 granskningsyttranden inkommit under granskningen. Yttranden från privatperson, grupp av privatpersoner, Lantmäteriet och Länsstyrelsen har synpunkter på planförslaget och har bemötts med kommentarer ovan.

Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Redaktionella ändringar och förtydliganden

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

- att tillkommande byggnation inte får överskrida de 4 ½ meter i nockhöjd
- att befintliga byggnader inte får höjas ytterligare
- att om huvudbyggnaden ska bevaras måste den stora tillbyggda altanen rivas för att minska uppenbara störningar för allmänheten.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin  
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Christoffer Karlström  
Planarkitekt