

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastighet Kolberga 2:69, Havslätts parkering, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret mars 2026

Dnr SBN 2025/000027

Uppdragsbeslut	2025-03-11
Samrådsbeslut	2025-11-11
Granskningsbeslut	2026-04-20

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 från 25 november till 16 december 2025 då berörda sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar hade tillfälle att lämna synpunkter gällande detaljplanen. Samrådet publicerades på kommunens webbplats och genom direktutskick till berörda sakägare. Under samrådstiden fanns handlingarna tillgängliga 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. En fastighetsägare utnyttjade den möjligheten.

Sammanfattning av ändringar

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

Plankarta

- Flyttat område för dagvattenhantering
- Begränsat område där slänt får anläggas
- Kryssmarkering i norr ändras till prickmark
- Minskat yta för E-område
- Markerat gångstig genom Naturområde

Planbeskrivning

- Kompletterat med information kring radon och historisk inventering kring ev. markföroreningar

Utöver ovan nämnda justeringar har endast redaktionella ändringar gjorts.

Inkomna synpunkter

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

Yttrande från

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Skogsstyrelsen
4. Kommunstyrelsen
5. Bildningsnämnden
6. Räddningstjänsten sydost
7. Kretslopp sydost
8. Skanova
9. E.ON
10. Hembygdsföreningen
11. Fastighetsägare till Vitpepparn 1

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 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 också beaktas då de kan påverka möjligheterna att genomföra detaljplanen.

Det saknas information och resonemang kring radon inom det aktuella området. I rapporten från den marktekniska undersökningen framgår att en historisk inventering har genomförts, vilket inte framgår i planbeskrivningen. Undersökningen utfördes på grund av att marken successivt fyllts ut vilket innebär risk för att förorenade massor har använts som fyllmaterial. Den här informationen, att kommunen har genomfört en historisk inventering som visade att en undersökning var nödvändig, behöver stå med i planbeskrivningen. Följt av att de förekommande haltnivåerna inte bedöms kunna medföra risker för känslig markanvändning (vilket kommunen skriver i andra meningen under stycket Föroreningar).

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

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 den inte används för massupplag och uppställning av maskiner med mera. Arbetsområdena behöver begränsas så att naturmarken inte påverkas negativt. Det är också viktigt att i detta tänka på skyddsavståndet 15 gånger stamdiametern till skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd.

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

Kommunens svar:

Kommunen kommer inte använda omgivande naturmark för massupplag eller uppställning av maskiner, dock kommer maskiner behöva användas vid anläggandet av dagvattenanläggning. De skyddsvärda träden kommer markeras i samband med arbetet. Skyddsvärda träd ligger inom planlagd naturmark med ett skyddsområde på minst 15 gånger stamdiametern. Planbeskrivningen kompletteras med information kring radon och historisk inventering kring ev. markföroreningar.

2. Lantmäteriet

I planbeskrivningen framgår att kvartersmarken kommer försäljas i framtiden samt att en gemensamhetsanläggning ska bildas. Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar de lantmäteriförrättningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommunens svar: Planbeskrivningen tydliggörs kring vem som initierar och bekostar lantmäteriförättning.

3. Skogsstyrelsen

Området som är aktuellt för ny detaljplan för del av Kolberga 2:69, Havslätts parkering och bostäder, ligger inom en gällande detaljplan. Skogsstyrelsen avser därför inte yttra sig i ärendet. Skogsstyrelsen ansvarar för frågor om skogsbruk och har till uppgift att verka för att landets skogar sköts på ett sådant sätt att de skogspolitiska målen nås. Skogsstyrelsen är tillsynsmyndighet enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark, det vill säga mark som lyder under skogsvårdslagen.

Kommunens svar: Noteras

4. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har inget att erinra över planförslaget.

Kommunens svar: Noteras

5. Bildningsnämnden

Bildningsförvaltningen har studerat förslaget till detaljplan utifrån bildningsnämndens ansvarsområde och lämnar följande remissvar.

Under 2021 presenterades en omfattande utvecklingsplan för Havslätts Camping med omnejd, vilken beslutades av bildningsnämnden 2021-06-09 § 48. Utvecklingsplanen innehöll delar såsom försäljning av restaurang/fastighet, försäljning av byggnader på camping, ny brygga, stranden, toalettbyggnad, ”solkajen”, Udden, gång-/cykelväg och parkering. Flera av delarna i utvecklingsplanen är slutförda och det som återstår är solkajen, gång-/cykelvägen och parkeringen. Parkeringen är den som ligger på platsen där den nya detaljplanen föreslås. Sommartid är parkeringen badplatsens och restaurangens huvudparkering, men den används också av besökare till Havslätts friluftsområde när det är större arrangemang. I utvecklingsplanen nämns att parkeringen är ”oordnad och föga välkommande” där ett iordningställande via asfaltering och strukturerade platser skulle leda till att ytan effektiviseras och att ytan kan minska då dagens vildparkering är ineffektiv. Behovet identifierades till cirka 100 platser i utvecklingsplanen. Den nu föreslagna detaljplanen innebär att en yta planläggs för bostäder och en del planläggs för parkering. Förvaltningen har under arbetets gång haft dialog med Samhällsbyggnadskontoret kring den nya planen och lämnar följande synpunkter. Det negativa i förslaget innebär att parkeringen flyttar längre ut mot Saltviksvägen vilket medför att det blir lite längre (cirka 75 meter) för besökarna att nå badplatsen och restaurangen. Det positiva är att behovet av parkeringsplatser som identifierades i utvecklingsplanen uppfylls då 102 platser finns illustrerade. Dessa

platser får inte minskas i antal och därför är en förutsättning att dagens återvinningsstation försvinner, vilket ännu inte är beslutat. I planbeskrivningen benämns att fastighetsnära insamling, enligt förordningen för förpackningsavfall i Sverige ska vara infört till 1 januari 2027. Samtidigt blir det obligatoriskt för kommuner att ha lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) för skrymmande förpackningar. LIP-systemet är tänkt att komplettera fastighetsnära insamling (FNI) och ska hantera förpackningar av papper och kartong samt plast som på grund av sin storlek kräver särskild hantering. En förutsättning för att genomföra detaljplanen är att det finns trafiksäkra gångstråk mellan parkeringen och gång-/cykelvägen ner till Havslätts badplats. Detta med tanke på att trafik till och från fastigheten kan ske samtidigt som barnfamiljer som ska besöka badplatsen kommer parkera på parkeringen och därmed kommer behöva passera in- och utpasserande bilar. Utöver ovan nämnda synpunkter görs ett medskick om att det efter genomförandet behöver ske en dialog gällande parkeringstiden för besökarna. Sommartid när behoven är som störst behöver en reglering ske av parkeringstiden på förslagsvis max 5 timmar. Detta så att inte parkeringen, som är badplatsens och restaurangens huvudparkering, fylls av besökare till nuvarande och nya bostadshus som parkerar längre och tar upp flera av platserna. Här finns en osäkerhet om det nya förslaget tar höjd för en parkering per bostad? Om inte är de boende och deras besökare beroende av den allmänna parkeringen.

Kommunens svar:

Område för LIP (lättillgängliga insamlingsplatser), kan ordnas på annan plats i närområdet. Framtida parkering kommer styras upp så man tydliggör var man ska parkera och var man kan köra, även gångstråk tydliggörs, vilket ökar säkerheten för gående. Parkeringstiden kommer också kunna styras upp då parkeringsområdet planläggs för kvartersmark och inte allmän plats.

6. Räddningstjänsten sydost

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. 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 bärighet 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.

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.

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. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Kommunens svar: *Ovan synpunkter hanteras i samband med bygglov*

7. 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: *Noteras*

8. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet 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. 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. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder 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 i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommunens svar: *Planförslaget berör inte teleledningarna då dessa ligger utanför framtida exploatering.*

9. 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: Noteras

10. Global connect

GlobalConnect AB har tagit del av förslag till detaljplan och låter framföra följande synpunkter:

Vi vill uppmärksamma kommunen på att IP-Only numera heter GlobalConnect AB. Vi ber att detta justeras i planhandlingarna. GlobalConnect AB har markförlagda fiberanläggningar inom detaljplaneområdet. Vi önskar att dessa bevaras i största möjliga utsträckning och att vi får medverka i ett tidigt skede vid kommande utförande. Om GlobalConnect tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter vi att kostnadsansvaret åvilar den som initierar åtgärden.

Planbeskrivningen anger att inga rättigheter finns inom området, vilket är missvisande. GlobalConnect har ingen **ledningsrätt**, men ett **kommunavtal** som innebär en rättighet för våra ledningar i kommunal mark.

Vidare är planen oklar kring hur kvartersmark för parkering ska hanteras vid framtida fastighetsbildning. Om kommunen avser att avstycka bostadsområdet och fortsatt äga marken där våra ledningar ligger, behöver detta tydliggöras. Är det så att hela parkeringsytan ska inga en ny stor bostadsfastighet kommer någon ga för väg inte behövas och därmed inget g-område. Ska bostadsdelen avstyckas i flera fastigheter fyller g-området ett syfte men utifrån illustrationen med en stor parkering finns det då möjligen orsak till g-område även för resterande del av parkeringsytan. Är det så att ytan där GlobalConnects ledningar ligger ska övergå till annan ägare behöver rättighetsfrågan hanteras. Något servitut är inte aktuellt i dagsläget då GlobalConnect inte har någon fastighet som kan agera härskande i närheten, utan istället behöver ett nyttjanderättsavtal upprättas separate med ny ägare eller frågan om ledningsrätt aktualiseras.

Vi noterar att detaljplanen innehåller reglering kopplad till en '3G-mast' och respektavstånd till denna. Eftersom 2G- och 3G-näten är under avveckling nationellt, anser vi att det är mer korrekt och framtidssäkert att använda en generell term som mobilmast eller basstation i planhandlingarna. Detta ger en enhetlig och teknikneutral beskrivning som inte riskerar att bli inaktuell.

Om träden mot Saltviksvägen har ett skyddsvärde borde dessa skyddas i planen. GlobalConnects ledning uppfattas belägen väster om träden och därmed utanför planområdet i den passage.

Kommunens svar: *Parkeringsytan kommer kvarstå i kommunens ägo. Planbeskrivningen kompletteras med att ett kommunavtal finns och justerar 3G mast till mobilmast. Gemensamhetsanläggning kommer endast upprättas över infartsområdet då bostadsområdet kommer behöva nyttja ytan för infart. Parkeringen avses inte nyttjas av bostäderna.*

11. Hembygdsföreningen

Hembygdsföreningen har inget att erinra.

Kommunens svar: *Noteras*

12. Fastighetsägare till Vitpepparn 1

I dag finns ”naturmark” som skiljer fastigheterna åt. Vi är bekymrade över att den befintliga slänten nära vår fastighet markerad som **n1** som redan idag är ca 4m hög, bestående av stenblock och andra utfyllnadsmassor har medgivits ytterligare utfyllnad utan begränsningar varken vad gäller naturmarken eller närheten till vår tomt!

Dagvatten

Vi oroar oss mycket för problematiken med dagvattnet. Då grusparkeringen mestadels består av fyllnadsmaterial som stenblock och grus med väldigt tunt jordlager på berggrund, gör att vattnet till liten del infiltreras och fördröjs inom planområdet utan rinner till ”lågvattnepunkter” där vår fastighet ligger. Marken (lågpunkter) nedanför parkeringen förmår inte redan idag att infiltrera vattnet utan orsakar små bäckar och vattensamlingar på vår fastighet! (Se bifogad filmupptagning av ett litet sommarregn i augusti månad.) Då endast 30% av marken ska vara genomsläpplig och infiltrera vattnet vilket är 70% mindre yta än idag, kommer som en naturlig följd att mer vatten, kommer att rinna mot vår fastighet! Vilket också kan tydligt utläsas ur kapitlet om dagvatten!! Och att man dessutom tycket att det är bra att planområdet lutar ner mot lågvattenpunkt. Detta är inte acceptabelt! I nära framtid så kommer det att regna mera dessutom.

Gångväg mellan ny parkering och badplats

Det finns en befintlig asfalterad gångväg nära och i anslutning till planerad parkering ner till Havslätts badplats. Vi anser att det inte finns någon hållbar och saklig grund till att anlägga en ny hårdgjord och bred gångväg med stora nivåskillnader norr om parkeringen, runt hela det planerade området, skövla naturområdet och ansluta till den befintliga gångvägen ner till badet. Denna lösning förlänger gångavståndet upp till 210 m. (Kommer någon att använda den) Att som barnfamilj parkera vid våra stora köpcentrum utgör med all säkerhet en mycket större risk för trafiken än vid Havslätts parkering.

Sammanfattning, en förutsättning för att genomföra detaljplan

Då grönska är av stor betydelse för områdets karaktär och hänsyn till befintliga boenden är det viktigt att naturområdet öster och nedanför planområdet bevaras. Att ytterligare utfyllnad av ”slänten” inte sker. Att ny gångväg runt planområdet (som är prickmarkerad) inte anläggs. Att en grundlig dagvattenutredning utförs.

Kommunens svar:

Omgivande naturmark säkras genom att det planläggs som natur. Område för slänt regleras så att ett avstånd på minst 10 m mot intilliggande fastighet inte får fyllas ut. En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar hur planområdets dagvatten ska tas omhand. En fördröjningsanläggning behöver anläggas i lågpunkten av området dit dagvattnet kommer ledas via ledningar och vidare österut via dike. Det avses inte anläggas en bred hårdgjord gångväg genom skogen utan endast en enkel gångstig.

Tillgodosedda synpunkter

Inkomna synpunkter gällande detaljplanens utformning anses vara delvis tillgodosedda för sakägarkretsen efter samrådet.

Samhällsbyggnadskontoret
Planfunktionen

Regina Laine
Mark- och planingenjör