

Plats och tid

Oskarshamnssalen och på distans, 2021-09-07 kl. 10:00-11:20

Beslutande

Anita Hultgren (S), 1:e vice ordf., deltagande på distans

Åke Nilsson (S), deltagande på distans

Catrin Alfredsson (S), deltagande på distans

Ylva Alexandersson (M), ordförande

Lars-Göran Hansson (M), deltagande på distans

Peter Bohman (SD), deltagande på distans

Claes Zachrisson (V), deltagande på distans

Claes Mark (C), deltagande på distans

Berit Sjöö (KD), deltagande på distans

ersätter Tobias Eriksson (L)

Icke tjänstgörande ersättare

Pasquale Razzano (M), deltagande på distans

Övriga deltagare

Samhällsbyggnadschef Kristina Erlandsson, planchef Regina Laine deltagande på distans, kansli- och miljöchef Malin Olsson, bygglovshandläggare Kalin Genov deltagande på distans senare delen av § 108 samt nämndsekreterare Håkan Lönnbom

Paragrafer

§§ 107-108

Justeringens plats och tid

Justering med elektronisk signering, 2021-09-07

Elektronisk signering

Ylva Alexandersson (M), ordförande

Anita Hultgren (S), justerare

Håkan Lönnbom, sekreterare

Eftersom protokollet justeras med elektronisk signering saknas namnunderskrifter. Dessa ersätts med en signatursida på sista sidan av protokollet. Justerarsignaturerna längst ner på varje sida ersätts med ett sju-siffrigt referensnummer från signatursidan.

Anslag

Det justerade protokollet offentliggörs på kommunens digitala anslagstavla.

Beslutsinstans: Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2021-09-07

Anslaget sätts upp: 2021-09-08

Anslaget tas ned: 2021-09-30

Förvaringsplats för protokollet: Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift _____

Håkan Lönnbom

Utdragsbestyrkande _____

Innehållsförteckning

§	Rubrik	Sida
§ 107	Samrådsyttrande, Översiktsplan för Oskarshamns kommun 2030	3
§ 108	B 2021-414 Fasadändring av samlingslokal, XX	14

§ 107

Dnr SBN 2021/000211-2

Samrådsyttrande, Översiktsplan för Oskarshamns kommun 2030

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta samhällsbyggnadskontorets yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen med följande tillägg:

Samhällsbyggnadsnämnden framhåller att översiktsplanen inte bör begränsa möjligheterna till byggande på jordbruksmark utöver vad som följer av lagstiftningen. Att till exempel ge bygglov till generationsboenden där nya bostäder byggs i anslutning till föräldrarnas hus kan bidra till att hålla landsbygden levande och bör underlättas.

Omedelbar justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Ärendet

Oskarshamns kommun har tagit fram ett förslag till översiktsplan som är på samråd under tiden 7 juni till den 15 augusti 2021. Förslaget till ny översiktsplan presenteras på kommunens hemsida tillsammans med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB); www.oskarshamn.se/oversiktsplan.

Senast den 15 augusti 2021 önskar kommunstyrelsen få in synpunkter på förslaget från nämnderna. I de fall nämnderna utifrån befintlig sammanträdesplan inte hinner sammanträda inom utsatt samrådsperiod så är det möjligt att begära förlängd svarstid. Samhällsbyggnadsnämnden har givits möjlighet att besvara remissen vid sammanträdet den 7 september.

Samhällsbyggnadskontorets yttrande

Byggnation utanför detaljplan

Under kapitlet *Bebyggelseutveckling* i den gällande översiktsplanen (Översiktsplan 2000, s 18-20) ges övergripande vägledning kring ny bebyggelse utanför detaljplan och på landsbygd. Bland annat nämns lokaliseringar av nya ridanläggningar och hästställen samt att "*ny bebyggelse på landsbygden lokaliseras till befintliga husgrupper eller byar*". Motsvarande vägledning kring byggnation utanför detaljplan saknas i detta förslag till översiktsplan och kontoret efterfrågar tydligare vägledning i det nya planförslaget. På sida 85 nämns visserligen att ny bebyggelse i Oskarshamns kommun huvudsakligen ska tillkomma genom förtätning, men i löptexten hänvisar texten främst till stad och tätort.

Vid redovisningen av riksintressen för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövård framgår det att områden av riksintresse ska skyddas och bevaras men planförslaget ger väldigt begränsad vägledning om hur detta ska ske. Ställningstagande för hänsyn anges för något enstaka områden av intresse för kulturmiljövård. Liknande ställningstaganden och vägledning beträffande utveckling av samtliga kulturmiljöer, samt även områden för naturvård och friluftsliv, efterfrågas av kontoret.

§ 107 forts.

Jordbruksmark

Lagstiftning och rättspraxis beträffande byggnation på jordbruksmark är både tydlig och restriktiv. Brukningsvärd jordbruksmark får endast exploateras om åtgärden är av väsentligt samhällsintresse som inte kan genomföras på annan mark. Jordbruksmark kan vara olämplig att bebygga av olika anledningar; från höga natur-, kultur- och rekreationsvärden till hög bördighet. Generellt har rättspraxis varit att den jordbruksmark som har brukats eller fått miljöersättningar är brukningsvärd och enstaka bostadshus har inte ansetts utgöra väsentliga samhällsintressen. Kontoret reagerar framförallt på två punkter på sida 113 i förslaget till översiktsplan.

"Ny bebyggelse bör inte uppföras i värdefulla ängs- och hagmarker i Oskarshamns kommun. Bebyggelse ska kunna tillåtas i övrig jordbruksmark där hänsyn tas till exempelvis bördighet, arrondering, brukningscentrum och fältets storlek. Bebyggelsen bör även ligga i anslutning till annan service och mötesplatser i bygden."

"Bebyggelse på landsbygderna kan uppföras på jordbruksmark om kulturspår och kulturmiljöer med höga värden bevaras, kulturlandskapet och bygdens historia synliggörs och inte förstörs genom att landskapsbilden särskilt beaktas i samband med byggnation."

Kontoret anser att det inte bör stå uttryckligen att jordbruksmark ska gå att bebygga eftersom det går emot lagstiftning, rättspraxis och nationella riktlinjer. Formuleringar som "byggande i anslutning till jordbruksmark" eller "byggande i odlingslandskap" anser kontoret är lämpligare.

Även om viljeriktningen är att det ska vara lättare att bygga på jordbruksmark, med syftet att främja ett livskraftigt och långsiktigt hållbart jordbruk, samt att skapa förutsättningar för kommunen att växa, så måste det vid planläggning eller bygglovsprövning redovisas att det inte finns annan mark i området där exempelvis ett bostadshus kan uppföras. Om det finns alternativa placeringar på annan mark som kan vara lämplig för byggnation ska inte jordbruksmark tas i anspråk, även om kostnaderna för markberedning och andra förberedelsearbeten kan bli högre. En vilja att bo kvar i ett jordbruksområde är givetvis positivt, men det är inte ett skäl för att bevilja bygglov på jordbruksmark som bedöms olämplig.

En anledning till förslaget och formuleringarna kring byggnation på jordbruksmark är att "*behålla en tradition av hävdade ängs- och betesmarker*". Problemet som kontoret ser ligger dock i hur det ska vara möjligt att säkerställa att de bostäder som byggs faktiskt leder till att hävden behålls eller återupptas. Byggnationen kan då rimligtvis inte gälla uppförande av enbart bostadshus, eftersom det krävs antingen djurhållning eller maskiner för att upprätthålla hävden. En förutsättning för att byggnation ska kunna vara möjlig är att markens brukningsvärde är lågt, byggnationen placeras så att den kvarvarande jordbruksmarken inte fragmenteras och att det går att säkerställa fortsatt hävd/brukande.

Kontoret anser även att det bör framgå tydligare vilka ängs- och hagmarker som kommunen anser ska hållas fria från bebyggelse. Planeringsunderlaget som ska tillämpas bör återfinnas tillsammans med övrigt vägledande planeringsunderlag på sida 33. Om Jordbruksverkets och Länsstyrelsens resultat från inventering av ängs- och betesmarker ska tillämpas efterfrågas övergripande riktlinjer. Om avsikten är att kommunen ska genomföra en egen inventering av värdefulla ängs- och hagmarker bör översiktsplanen innehålla vägledande kriterier.

Planförslaget innehåller inte några ställningstaganden eller vägledning kring vad som kommunen anser utgör brukningsvärd jordbruksmark. För att översiktsplanen ska kunna vara ett stöd i

§ 107 forts.

handläggningen av plan- och bygglovsärenden bedömer kontoret att det krävs att översiktsplanen kompletteras med definieringar av dels vad som kan vara att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark och dels vad som kan utgöra väsentligt samhällsintresse. Några sådana tydliga definieringar finns inte i förslaget till översiktsplan.

Beträffande kulturvärden och landskapsbild så vill kontoret påpeka att jordbruksmarken i ett odlingslandskap ofta utgör en betydande del av landskapsbilden och kulturvärdet i området. Bebyggs jordbruksmarken i ett sådant område finns stor risk för påverkan på landskapsbilden. Det blir även viktigt att ställa krav på gestaltning i samband med bygglovsprövning.

På sida 169 nämns att kommunen ska *"utarbeta en vägledning för bygglov på jordbruksmark"* för att möta efterfrågan på bostäder inom jordbrukslandskapet. Kontoret vill påminna om att det redan idag finns lagstadgade och nationella kriterier för byggnation av brukningsvärd mark samt vägledningar från nationella myndigheter; exempelvis Jordbruksverkets *"Kommunens möjligheter att bevara och utveckla jordbruksmarkens värden"*, *"Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden – ett stödverktyg"* och *"Väsentligt samhällsintresse - Jordbruksmarken i kommunens fysiska planering"*. Kontoret bedömer därför att kommunen skulle ha mer nytta av en inventering och klassning av brukningsvärdet av kommunens jordbruksmarker; antingen för hela kommunen eller inom utvalda områden med höga natur- och kulturvärden kopplade till odlingslandskapet och en hög efterfrågan på tomter. Då skulle översiktsplanen utgöra ett större stöd i handläggningen av plan- och bygglovsärenden.

Utpekande av var kommunens brukningsvärda jordbruksmarker finns, eller åtminstone vilka olika ställningstaganden och kriterier som ska tillämpas för att bedöma brukningsvärdet, bör vara en del av översiktsplanen eller i ett tematiskt tillägg och bör inte överlåtas till planläggnings- eller bygglovsprocessen. Framtagande av ett tematiskt tillägg med fördjupning kring landsbygdsutveckling i både strandnära läge och odlingslandskap skulle kunna underlätta för den som vill bygga hus eller starta verksamhet i sådana områden.

Landsbygdsutveckling i strandnära läge

Redovisningen av LIS-områdena och bedömningen av hur de utpekade områdena bidrar till landsbygdsutvecklingen i kommunen är förhållandevis generell och skulle kunna gälla många områden i strandnära lägen. Varken arbetsmetoden för hur LIS-områdena tagits fram, vilka kriterier som tillämpats för att peka ut LIS-områden eller om särskilda restriktioner gäller i något specifikt område framgår från redovisningen.

Mark- och miljööverdomstolen har i målet M 10239-11, refererat som MÖD 2012:39, utförligt redovisat vilka överväganden som bör göras vid en tillämpning av bestämmelserna om strandskyddsdispens i LIS-områden enligt 7 kap. 18 d-e §§ miljöbalken. Några kommuner som kontoret anser skulle kunna användas som exempel på hur redovisning av LIS-områden kan ske är Mora, Malå, Nässjö, Växjö och Västervik.

Meningen på sida 23 om att *"kommunen ska kunna motivera beslutet i varje enskilt fall"* bör utvecklas så att det framgår tydligt att aktuella åtgärder inom ett LIS-område fortfarande inte får strida mot strandskyddets syften och att kravet på fri passage enligt 7 kap 18 f § miljöbalken fortfarande gäller. För att det ska vara möjligt att bevilja dispens från strandskyddet i ett LIS-område krävs att bebyggelsen är så begränsad att den inte påtagligt skadar ett riksintresse eller strider mot strandskyddets syfte. Det ska alltid finnas fri passage till vattnet som möjliggör för allmänhetens tillgänglighet i samtliga utpekade områden.

§ 107 forts.

Om prövningen gäller att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus får man enligt 7 kap 18 d § miljöbalken beakta om huset/husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus som särskilt skäl för dispens. Verksamheter behöver visa att verksamheten har en fördel av att vara belägen inom strandskyddat område på ett sätt som bidrar till landsbygdsutvecklingen.

Samhällsbyggnadskontoret efterfrågar tydligare redovisning av de utredningar som är gjorda för respektive område, det underlag som visar att det aktuella området verkligen lämpar sig för landsbygdsutveckling. Det skulle underlätta både för den som tänkt starta en verksamhet, den som vill bygga en bostad och för prövnings- och planeringsmyndigheten. Det vägledande planeringsunderlaget på sida 23 bör kompletteras med de nationella och lokala kriterier som använts när LIS-områdena togs fram.

Det bör vara tydligare hur kommunen anser att ett område kan utvecklas och vilka typer av verksamheter som kan vara aktuella för prövning inom LIS-områden. På flera ställen i planförslaget nämns att ett LIS-område skulle kunna *"utvecklas för besöksnäring med boende i sjönära läge"*, vilket kontoret anser är en otydlig formulering eftersom det inte framgår om avsikten är bostadshus eller exempelvis etablering av stugby med uthyrningsstugor. Bostadshus och uthyrningsstugor har olika förutsättningar för att bidra till landsbygdsutvecklingen. Bostäder kan bidra till serviceunderlag om de samlas vid befintlig bebyggelse och uthyrningsstugor har större förutsättning för att bidra till sysselsättningen i ett område om de etableras i närhet av befintliga verksamheter och besöksmål.

Kontoret anser även att det behövs tydligare riktlinjer och avgränsningar för respektive LIS-område i översiktsplanen för att dokumentet ska ge något stöd vid prövning av enskilda dispensansökningar och eventuell planläggning. I vissa fall kan det behövas en i viss mån av konkretiserad tanke kring hur utvecklingen av området är tänkt att ske, med en bedömning av hur sysselsättningen eller serviceunderlaget påverkas.

Alla utpekade områden i planförslaget ligger vid insjöar. LIS-områden skulle även kunna pekats ut vid mindre byar och sammanhållen bebyggelse där förtätning hindras av strandskydd genererat av ett mindre vattendrag som löper genom byn.

Bockarabygden, Hagsjön

Området är utpekad vid en opåverkad strandlinje vid en sjö med ett våtmarkssystem med höga naturvärden. Det närmsta befintliga bostadshuset ligger ca 200 meter från det föreslagna LIS-området, men på andra sidan sjön och våtmarken. Närmsta befintliga bostadshuset längs väg 720 är beläget i Mönsterås kommun ca 300 meter från LIS-området. Med tanke på avstånden till befintliga bostadshus är det inte självklart för kontoret att det särskilda skälet för bostäder inom LIS-områden, 7 kap 18 d § miljöbalken, kommer vara tillämpligt.

Avverkning och markarbeten i området närmast strandlinjen kan vara olämpligt då det finns indikationer om risk för skred och skogen bidrar till att stabilisera marken och minskar skredrisk. Vidare ska ett beslut om upphävande eller dispens inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage och goda livsvillkor för växter och djur. Etablering av verksamheter kommer behöva visa att verksamheten har en större fördel av att vara belägen söder om väg 720 än norr om vägen.

Kristdalabygden, Mosjön

Området är utpekad för bostäder i ett attraktivt område och även för utveckling av turistnäringen med boende nära sjö och skog. Avståndet till närmsta befintliga bostadshus är dock 500 meter och det är inte självklart för kontoret att det särskilda skälet 7 kap 18 d § miljöbalken kan tillämpas för bostadshus.

§ 107 forts.

Skogen i området är förhållandevis opåverkad. Strax norr om det utpekade området finns en nyckelbiotop av typen "strandskog"; översvämningsskog med mycket död ved och högstubbar. Enligt kommunens skogsbruksplan ska området närmast strandlinjen lämnas orört för naturvård (NO). Bevarandevärdet av skogen längs strandlinjen måste beaktas vid eventuell exploatering så att exploateringen inte påverkar möjligheten att bevara goda livsvillkor för växter och djur. Naturvärdesinventering bör genomföras i samband med planläggning eller dispensprövning.

Enligt vattenskyddsföreskrifterna är nyetablering av avloppsanläggning förbjuden inom primär skyddszon (50 meter).

Kristdalabygden, Hummeln

Kontoret är tveksamt till lämpligheten av utpekande av LIS-område med tanke på de höga natur- och friluftsintrassen som finns i området. Viråns vattensystem har pekats ut tidigare i planförslaget som särskilt viktig för naturvården och grönstrukturen i kommunen. Området är relativt orört och opåverkat. Det finns någon enstaka fritidsstuga vid strandlinjen, men de ligger förhållandevis isolerade och det finns ingen sammanhållen bebyggelse i området. Nyckelbiotoper finns utpekade längs strandlinjen. Området ligger även förhållandevis avlägset med stora avstånd till närmsta service (allmänt VA, dagligvaruhandel, kollektivtrafik m.m.).

Om området ska pekas ut som LIS-område efterfrågas tydligare redovisning kring hur exploatering av området bidrar till sysselsättningen och serviceunderlaget i Kristdalabygden.

Då Hummeln är en särskilt viktig vattentäkt, både regionalt och kommunalt, och utbyggnad och anslutning till allmänt VA-system inte är möjligt bör ett LIS-utpekande innehålla tydliga riktlinjer för hantering av vatten och avlopp. Enligt vattenskyddsföreskrifterna är nyetablering av avloppsanläggning förbjuden inom primär skyddszon (50 meter).

Vid Kalkudden, Hummelns norra strandlinje, är strandlinjen redan påverkad av bryggor, det finns vägar som leder ner till strandområdet och området ligger inte lika avsides från Kristdala. Bostadsbebyggelse bör lokaliseras nära den service som bebyggelsen avser att stärka (se MÖD 2015:32). Tillämpning av LIS-reglerna bör få begränsad påverkan på strandskyddets syften vid denna plats.

Kristdalabygden, Snövålen

Området pekas ut som LIS-område för att utveckla naturturismen och stärka Krokshult som besöksmål. Kontoret ifrågasätter om det av den anledningen inte vore lämpligare att peka ut ett lämpligt område vid Kroksjön istället för Snövålen som ligger längre från bebyggelsen i Krokshult. Bostadsbebyggelse bör lokaliseras nära den service som bebyggelsen avser att stärka (se MÖD 2015:32).

Vidare nämns att LIS-området bedöms kunna stärka Kristdala som en ort för service, men det framgår inte vilken kommunal service som exploatering av området kan ge underlag för. Det finns ingen kollektivtrafik längs väg 717. Närmsta linje går längs väg 711, mellan Hultsfred och Oskarshamn.

Misterhultsbygden, Mörtfors

Den lilla skalan på kartbilden där de två LIS-områdena är utpekade är gör att områdenas utbredning och avgränsning blir svårtolkad. En kartbild med skala runt 1:5000 vore önskvärt. Kontoret önskar även en tydligare avgränsning än ett inringat område.

§ 107 forts.

Tillkommande bebyggelse inom båda de två LIS-områdena bör i första hand anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp, eller i andra hand samordnas i nya gemensamma anläggningar.

Norra området

Stora delar av det norra LIS-området utgörs av nyckelbiotop och ett skogligt biotopskyddsområde. Rödlistade och nära hotade svampar (ek- och talticka, räfflad nagelskivling, oxtungssvamp), lavar (gammelekslav, rosa skärelav, lunglav, rödbrun blekspik, skuggoranglav och gul dropplav) samt läderbagge har observerats inom nyckelbiotopen. Längs Mörtforsvägen, väg 756, växer även ett flertal stora och vackra ekar. Några av dem räknas som så kallade "jätteträd", med en diameter på över en meter.

Även om området pekas ut som LIS-område och de särskilda skälen enligt 7 kap 18 d § miljöbalken får beaktas vid dispens från eller upphävande av strandskyddet endast beviljas om åtgärden är förenlig med strandskyddets syften. Att avverka i en nyckelbiotop för att uppföra bostäder skulle inte vara förenligt med strandskyddets syften.

Området bör avgränsas så att nyckelbiotopen inte ingår.

Södra området

Det södra området håller inte samma utpekade naturvärden som det norra, men det förekommer rödlistade arter och särskilt skyddsvärda träd även här. Även om hänsyn behöver visas till områdets naturvärden så är allmänhetens tillgång till Ostkustleden och badplatsen särskilt viktig att beakta i detta område. På sida 120 i planförslaget nämns att "Ostkustleden ska ges särskild hänsyn vid exploatering och annan verksamhet".

Kontoret anser att området antingen bör avgränsas på ett sätt så att fri passage längs med strandlinjen säkerställs, eller att ställningstaganden och riktlinjer kring detta tydliggörs i planen.

Exempel på riktlinjer och restriktioner för området skulle kunna vara:

- Ingen exploatering ska ske mellan Ostkustleden och strandlinjen.
- Inga bostadsbyggnader eller tomtplatser närmre än X meter från badplatsen.
- Avgränsning av tomtplatser ska vara restriktiv och tomtgränser ska vara tydligt markerade.

Påskallaviksbygden

På sida 144 nämns att Påskallavik kan få ökat serviceunderlag genom att *"möjliggöra för fler attraktiva boenden tillsammans med möjlighet till båtplats och närhet till hav och bad"*. Kontoret anser att meningen bör förtydligas så att det framgår att möjligheten till båtplats finns vid småbåtshamnen eller andra gemensamma brygganläggningar och att möjlighet för enskilda båtbyggor är begränsad.

Förväxling har skett mellan områdena B3 och B2 i texten; B2, B4 och B5 är planlagda för park eller naturmark. B3 är inte planlagt, men sumpskogsområden finns i närheten och rödlistade arter som ek-/talticka och dvärgjohannesört har påträffats i området. Naturinventering kommer behövas vid B3.

På sida 145 nämns att det bör vara möjligt att *"komplettera med byggnader för nya bostäder, verksamheter, gemensamma anläggningar samt servicebyggnader för besökare till skärgården"*, men ny bebyggelse *"inte bli en belastning för ett område"*. Runnö är utpekad som bevakningsområde i kommunens VA-plan och inväntar inventering. Ett ökat exploateringstryck på ön kan innebära att utbyggnad av allmänt VA till ön behövs i framtiden. För att Runnö ska utvecklas som besöksmål behöver tillgängligheten och kommunikationen ut till ön förbättras för turister.

§ 107 forts.

I gällande översiktsplan, Översiktsplan 2000, nämns att kommunen ska verka för att planprogram tas fram för detaljplaneläggning av Nötö då området har höga rekreativvärden både för de boende i Påskallavik och för besöksturismen. Behovet av planläggning kvarstår men denna punkt är inte med i det nya planförslaget. Kontoret föreslår att Nötö läggs till som utvecklingsområde på plankartan på sida 149. Översiktsplan 2000 nämner även att kommunen ska verka för sanering av miljögifter i Nötöfjärden och vid Krokö. Sanering vid Krokö och gamla bruket skulle kunna leda till att Krokö kan utvecklas till ett rekreativområde med fokus på kulturhistoria och naturupplevelser i Emån. Utpekande av Krokö som LIS-område lämpligt för turistverksamhet skulle kunna bidra till omvandling och utveckling av området.

Stenbrott och byggnader kring Vånevik och Näset, Nötö naturcamping och Runnö nämns i texten som områden som skulle kunna utvecklas för besöksmål och rekreativområden, men är inte redovisade på kartan över utvecklingsområden (s 149). En strandpromenad/vandringsled nämns också från Nötö, mot Emån och vidare till Emsfors bruk. Ledens preliminära dragning är inte heller markerad på kartan.

En preliminär dragning av de vandringsleder som med fördel kan tillskapas bör redovisas i plankartan på sida 149 så att hänsyn till lederna kan vägas in vid prövning av enskilda ärenden. Ställningstagande eller vägledning kring hur byggnation och etableringar bör förhålla sig till lederna vore också önskvärt; exempelvis att endast anordningar/anläggningar som bidrar till besöksnäringen, eller underlättar allmänhetens tillgång till strandområden, får etableras mellan leden och strandlinjen. Eller att lövridåer i möjligaste mån ska bevaras mellan lederna och ny bostadsbebyggelse.

Området N1 är redan planlagt (DA 21) för bostäder, industri och allmän plats/park genom byggnadsplan från 1944. Majoriteten av de planlagda bostäderna har aldrig blivit bebyggda och endast de västra delarna av industrimarken har tagits i anspråk. Översiktsplanen och ställningstaganden på sida 150 behöver på ett tydligare sätt beskriva om befintlig planläggning i Våneviks gammelskog ska vara kvar, eller om de delar som området N1 berör ska upphävas/ändras för att bevara området natur- och kulturvärden. Formuleringen om att området N1 "*kan bli kulturresevat*" är lite otydlig och borde ändras "*ska utredas för bildande av kulturresevat*" om så är planens ambition.

Formuleringen "Smältevik värnas för sina ekosystemtjänster" på sida 150 tolkar kontoret som att exploatering av något slag inte ska förekomma i eller vid Smältevik. Ställningstagandet behöver omformuleras om kontorets tolkning inte är i linje med planförslaget avsikt beträffande Smältevik.

Bockarabygden

I den löpande texten nämns det intressanta fågelområdet söder om Bockara och att kommunen ska "verka för att freda de stora områden av opåverkade områden som finns för att säkerställa den biologiska mångfalden", men området är inte upptaget som bevarandeområde på sida 159. Översiktsplanens avsikter borde förtydligas beträffande detta område och hur det ska fredas.

Planläggning av ett nytt industriområde eller utvidgning av befintligt område bör ske utanför vattenskyddsområdet.

Den jordbruksmark som nämns på sida 154 kan innebära en begränsning av planerings- och exploateringsförutsättningar och borde redovisas på bygdens plankarta.

§ 107 forts.

Kristdalabygden

Kontoret anser inte att det är lämpligt att ersätta den befintliga fördjupade översiktsplanen för Bråbygden med den nya översiktsplanen, då den fördjupade planen ger en tydligare redogörelse av områdets värden och vägledning hur dessa ska bevaras. Med tanke på de höga natur- och kulturvärdena och den brukningsvärda jordbruksmarken som finns i områden behövs en tydlig vägledning för området. Området omfattas av riksintressen, Natura 2000, naturvårdsplan, både nationell och regional bevarandeplan för odlingslandskapet.

Om den nya översiktsplanen ska ersätta den fördjupade planen från 2011 behöver de delar av Kristdalabygden som behandlar just Bråbygden utvecklas och ge tydligare vägledning hur området ska utvecklas. De områden som enligt bebyggelseinventeringen från 2005 är mindre lämpliga för nybebyggelse, samt de äng- och hagmarker som enligt viljeriktningar inte får byggas, skulle exempelvis kunna redovisas i en plankarta. Översiktsplanens beskrivning av Bråbygdens värden består i nuvarande version inte av mer än en handfull meningar.

Misterhultsbygden

Omvandling av fritidsområden i bygden, exempelvis Koviksnäs eller liknande områden, förutsätter att vatten och avloppsfrågor går att lösa. Arbetet med VA-plan och vattenförsörjning har visat att det finns svårigheter att hitta tillräckligt med vatten av godtagbar kvalitet i området. Utbyggnad av befintliga VA-ledningar är möjlig, men kostsam.

På sida 99 kan det vara lämpligt att precisera att skärgårdstrafiken som erbjuds inom kommunen utgår från Klintemåla och går till Vinö, Strupö och Älö. Skärgårdstrafik till Marsö och Öro utgår från Västerviks kommun. Att skärgårdstrafik är en service som erbjuds i kommunen borde marknadsföras bättre för att främja utvecklingen av skärgården.

Kontoret menar att planen behöver ge vägledning kring hur bostadsområdet B3 i Fårbo ska förhålla sig till motionsslingan. Om slingan avses få en ny dragning efterfrågas att utredningsområdet för den nya slingan markeras på plankartan.

På sida 180 nämns att "framtida expansion för verksamheter kan med fördel förläggas på mark i anslutning till befintliga verksamhetsområden i Fårbo och Figeholm", planlagda områden för verksamheter och industri i Fårbo ligger dock inom vattenskyddsområde och i Figeholm huvudsakligen utmed strandkant. Planläggning av nya industri- eller verksamhetsområden bör undvikas inom vattentäkten eller den skyddsvärda grusformationen.

Oskarshamns stad och omland idag

För att inte störa natur- och rekreationsvärden vid Sjöbovikens naturreservat måste behörigt avstånd hållas vid planläggning och orörda områden bör lämnas mellan eventuella exploateringar. Vid område B17 visar skogsbruksplanen områden med förstärkt miljöhänsyn och ett område som ska lämnas orört för naturvärden.

Med tanke på att syftet är att utveckla området till rekreationsområde anser kontoret att det inte är lämpligt att begränsa allmänhetens tillgång till vattnet genom att anlägga bryggor och båtplatser. Istället för att bryggor uppförs i område N3 anser kontoret att det är lämpligare att vidareutveckla befintliga brygganläggningar runt Stångehamn.

Det blir lite förvirrande när vissa områden, exempelvis områden för rekreation, redovisas i figur 53 och andra i figur 55. Det framgår exempelvis inte från figur 53 att området vid Fallebo gård ska fortsätta nyttjas och utvecklas som rekreationsområde.

§ 107 forts.

Område 17 i figur 55 är Hycklinge och Hycklinge hage, inte Norrbyäckens dalgång.

Översiktsplanen bör även på ett än tydligare sätt visa att de områden som är markerade i figur 55 för dagvattenhantering är reserverade för detta ändamål. Ett sätt att göra detta visuellt tydligare är att använda en annan färgmarkering för dagvattenområden än övriga naturområden, förslagsvis redovisas dagvattenområden med blå färg. Då vidare planläggning och utveckling av staden är beroende av att kommunen kan visa på en godtagbar dagvattenhantering är det viktigt att dagvattenhanteringen får väga tungt vid avvägning mellan olika samhällsintressen och att detta framgår fram översiktsplanens ställningstaganden.

Områdesbestämmelserna för Tillinge skärgård (A 4928) bör aktualiseras då det skett förändringar inom plan- och bygglagen, exempelvis bygglovsbefriade Attefallshus, och strandskyddets undantagsbestämmelser för kompletteringsåtgärder.

Generella synpunkter

Innehållsförteckningen bör visa även underrubriker för att tidigt ge en bra översikt av dokumentet. Blir lättare att söka i dokumentet, både i digital och i utskriven version.

Genom att lägga till en kolumn med procentfördelning blir figurer och tabeller, exempelvis figur 4 på sida 15, enklare att tyda och tolka.

Gränserna för vattenskyddsområden, naturreservat m.fl. borde framgå av plankartorna över utvecklingsområden för de olika bygderna. Exempelvis borde vattenskyddsområdet i Fårbo redovisas kartan på sida 178.

På sida 7 nämns att översiktsplanen ska "redovisas även hur hänsyn tas till allmänna intressen samt hur riksintressen ska tillgodoses och miljö kvalitetsnormer ska följas". Kontoret anser dock att redovisningen av hur kommunen avser att miljö kvalitetsnormerna ska följas ger en väldigt begränsad vägledning kring kommunens insatser, med undantag för dagvattenhantering i Oskarshamns stad. Planförslaget ger även endast begränsad med vägledning för bland annat tillsynsplanering och hantering av förorenade områden.

För att ytterligare underlätta för landsbygdsutveckling i både odlingslandskapsområden och strandnära lägen kan det vara lämpligt att kommunen tar fram ett tematiskt tillägg med en fördjupad redovisning av hur utveckling av sådana områden kan genomföras.

Upplägget av hur kommunens natur- och kulturvärden redovisas i planförslaget skulle kunna ses över. Att de allmänna naturvärdena beskrivs på sida 30 och riksintressen för naturvärden och natura 2000-områden beskrivs på sida 55 respektive sida 63 gör det svårare att få en tydlig överblick av kommunens alla naturvärden.

På sida 102 anges att "*Kommunen ska stödja hållbara transporter, genom att i den fysiska planeringen verka för laddinfrastruktur och drivmedelsförsörjning i strategiska lägen för nästa generations förnybara bränslen*". Under de senare åren har flera satsningar gjorts på att etablera tankstationer för biogas och det kommer snart finnas en tankstation för biogas i varje kommun i länet. Det är relativt stort avstånd mellan tankstationer i Oskarshamn och Västervik och den bilist i kommunens norra delar som överväger att byta till biogasbil kommer ha långt att köra för att tanka. Ett ställningstagande eller utpekande av vart eventuell etablering av framtida tankstation kan vara lämpligt efterfrågas.

§ 107 forts.

Texten om grusförekomster och grundvatten på sida 110 skulle kunna förtydligas med en kartbild likt kartbilden på sida 59 för att tydliggöra vilka förekomster som avses; det vill säga om viljeriktningen på sida 113 endast avser de förekomster som nämns på sida 110 eller om viljeriktningen även avser samtliga grusåsar som vid Länsstyrelsens grusinventering klassats som "synnerligen" eller "mycket" skyddsvärda. Även de mindre grusformationer som inte ingår i den allmänna dricksvattenförsörjningen har stor betydelse för vattenförsörjningen i kommunen eftersom en stor del av enskilda vattentäkter är placerade vid sådana formationer. Kontoret anser att formuleringen av viljeriktningen på sida 113 bör omarbetas så att samtliga grusformationer som är mycket eller synnerligen skyddsvärda skyddas.

På sida 113 nämns att kommunen ska ta fram en vattenförsörjningsplan. Kontoret är frågande till behovet av en separat vattenförsörjningsplan och vad det är som ska behandlas i vattenförsörjningsplanen som inte finns i VA-planen. Kontoret ifrågasätter inte behovet av att säkerställa framtida vattenförsörjning, framförallt för kommunens norra delar, men istället för att ytterligare ett planeringsunderlag ska arbeta fram och därefter aktualiseras löpande frågor sig kontoret om det inte vore bättre att komplettera befintlig VA-plan med de delar som anses saknas.

Under ställningstaganden för de olika bygderna nämns att *"de utpekade områdena för kulturmiljövård utredas och dess eventuella behov av ytterligare skydd"* ska ses över i kommande arbete med nytt kulturmiljöprogram. Det framgår dock inte vilka områden som avses. Utpekade områden för kulturmiljövård bör redovisas i antingen plankarta för respektive bygd, eller i en översiktlig karta över kommunen.

Satsningar vid småbåts- och gästhamnar föreslås i bland annat Figeholm, Misterhult och Påskallavik. För att minska påverkan av farliga ämnen på vattenmiljön från fritidsbåtar och småbåtshamnar samt underlätta etablering av båtbottentvätt föreslår kontoret att översiktsplanen kompletteras med analys om vilka platser som kan vara särskilt lämpliga att utreda vidare för anläggande av fast båtbottentvätt.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2021-07-29 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta samhällsbyggnadskontorets yttrande och överlämna det till kommunstyrelsen

Arbetsutskottet tillstyrker i beslut 2021-08-25, § 78, samhällsbyggnadskontorets förslag efter följande tillägg:

Samhällsbyggnadsnämnden framhåller att översiktsplanen inte bör begränsa möjligheterna till byggande på jordbruksmark utöver vad som följer av lagstiftningen. Att till exempel ge bygglov till generationsboenden där nya bostäder byggs i anslutning till föräldrarnas hus kan bidra till att hålla landsbygden levande och bör underlättas.

Dagens sammanträde

Ordföranden frågar om arbetsutskottets förslag bifalles. Samhällsbyggnadsnämnden svarar ja.

§ 107 forts.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande 2021-07-29, SBN § 107/2021 bilaga 1
- Översiktsplan Oskarshamns kommun 2030, samrådsförslag 2021-06-07, www.oskarshamn.se/oversiktsplan

Skickas till

Kommunstyrelsen

§ 108

Dnr SBN 2021/000248-1

B 2021-414 Fasadändring av samlingslokal, XX

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för den föreslagna fasadändringen på fastigheten XX eftersom förslaget bedöms välanpassat genom kulörval och fönsterdelning samt övrig utformning. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att själva materialvalet inte ytterligare förvanskar byggnaden och dess kulturhistoriska värden i just detta specifika ärende.

En kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Omedelbar justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Avgift och upplysningar:

Handläggningsavgift:

Fasadändring, fast avgift 4 300:-

Avgiften är beräknad enligt fastställd taxa och faktureras separat.

Upplysningar

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fått laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

En lovpliktig åtgärd får inte, trots att startbesked har getts, påbörjas förrän tidigast fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar (enligt 9 kap. 42 a § PBL).

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas, se bilaga.

Ärendet

Ansökan avser fasadändring av samlingslokal, före detta Frälsningsarméns lokaler på fastigheten XX. Fasadändringen innebär ommålning av samtliga fasader i två vita nyanser – NCS S 1002-Y för befintlig grov puts och mjölkvit för fasaddelar med slät puts, byte av takets kulör till en grön kulör samt byte av befintliga träfönster mot nya fönster i plast. Enligt uppgifter från sökanden ska befintliga putsade delar av husets grund målas i en grå kulör lik befintlig.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Fastigheten omfattas av detaljplan A 4824 som anger samlingslokaler.

Den aktuella byggnaden uppfördes på 1890-talet. Trots tillbyggnader och ombyggnader från 1950-talet bedöms byggnaden vara välbevarad.

§ 108 forts

Husets ursprungliga skala, volym och material är i stort sett intakt. Byggnaden har högt kulturhistoriskt värde enligt samhällsbyggnadskontorets bedömning.

Byte av befintliga träfönster mot nya vita plastfönster skulle innebära främmande inslag vilket skulle förvanska byggnadens kulturhistoriska värden och byggnadens karaktär skulle gå förlorad.

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget inte uppfyller plan- och bygglagens utformningskrav på varsamhet samt allmänna intresset av en god helhetsverkan. Bygglov kan därför inte beviljas för den sökta fasadändringen av byggnaden enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 och 17 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Bemötande

XX gavs tillfälle till bemötande före den 17 augusti 2021 inför ett eventuellt avslag på ansökan. Synpunkter inkom 2021-07-30 där det bl. a. framgår att andemeningen med ansökan är att återskapa utförandet från när byggnaden uppfördes 1894, vad gäller spröjsindelning samt att byta tak till bandtäckt plåttak och kulör på fasaderna.

Vidare framför man att för att skapa en hållbar ekonomi för fastigheten är tanken att bygga om fastigheten till lägenheter men att bevara de tidstypiska detaljerna och att bevara delar vilket skall spegla fastighetens ursprungliga användningsområde. För att det skall vara ekonomiskt genomförbart, enligt sökanden, är tanken att montera plastfönster vilket skulle skära ner kostnaden till cirka en tredjedel.

Vidare framför fastighetsägarna att de önskar att genomföra projektet för att bevara bebyggelsen och de värden som finns idag samt att alternativet är att riva bygganden och bygga nytt med ökad exploatering för att få erforderlig ekonomi i projektet. Slutligen önskar man att ett platsbesök på XX görs innan ett beslut fattas så att de personligen kan förklara deras mål med fastigheten.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2021-07-16 följande:

"Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov på grund av byggnadens kulturhistoriska och miljömässiga värden. Förslaget redovisar en fasadändring som inte uppfyller plan- och bygglagens utformningskrav på varsamhet samt intresset av en god helhetsverkan och att byggnadens karaktär skulle gå förlorad enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 och 17 §§ plan- och bygglagen (2010:900)."

Arbetsutskottet hänskjuter i beslut 2021-08-25, § 79, ärendet till samhällsbyggnadsnämnden.

Dagens sammanträde

Samhällsbyggnadschef Kristina Erlandsson och bygglovshandläggare Kalin Genov redogör för ärendet.

Ylva Alexandersson (M) yrkar med instämmande av Åke Nilsson (S) att samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för den föreslagna fasadändringen med följande motivering:

Förslaget bedöms välanpassat genom kulörval och fönsterdelning samt övrig utformning. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att själva materialvalet inte ytterligare förvanskar

§ 108 forts.

byggnaden och dess kulturhistoriska värden i just detta specifika ärende.

Ordföranden frågar om Ylva Alexanderssons och Åke Nilssons förslag bifalles.
Samhällsbyggnadsnämnden svarar ja.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande 2021-07-16, SBN § 108/2021 bilaga 1
- Ansökan om bygglov (dat. 2021-06-10)
- Fasadritning, 2 st. (dat. 2021-06-30)
- Produktbeskrivning/fönsterritning (dat. 2021-06-27)

Skickas till

Delges:

XX

Meddelande om kungörelse:

XX