

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Sågverket 5 m.fl, Lessebo kommun, Kronobergs län



Planområdets lokalisering

1. Innehållsförteckning

1. Innehållsförteckning	2
2. Samrådets genomförande	3
3. Detaljplanens genomförande	3
4. Redovisning av synpunkter, erinran och förslag.....	3
5. Inkomna synpunkter.....	3
1. Länsstyrelsen	3
KOMMUNENS KOMMENTAR	6
2. Trafikverket.....	7
KOMMUNENS KOMMENTAR	7
3. E.ON.....	7
KOMMUNENS KOMMENTAR	9
4. Lantmäteriet.....	9
KOMMUNENS KOMMENTAR	9
5. Skogsstyrelsen	9
KOMMUNENS KOMMENTAR	9
6. Kommunstyrelsen.....	9
KOMMUNENS KOMMENTAR	9
7. Region Kronoberg	9
KOMMUNENS KOMMENTAR	9
8. Villaägarna Kronoberg.....	9
KOMMUNENS KOMMENTAR	9
9. Bakers AB	9
KOMMUNENS KOMMENTAR	10

2. Samrådets genomförande

Förslaget till detaljplan för Sågverket 5 m.fl, har varit ute på samråd under perioden 18 maj till och med 8 juni. Efter samrådet ska de synpunkter som har kommit in under yttrandetiden sammanställas i en samrådsredogörelse. I redogörelsen gör kommunen ett ställningstagande till eventuella ändringar.

3. Detaljplanens genomförande

Detaljplanen genomförs med standardförfarande, vilket innebär att förslaget skickas ut för samråd och granskning innan antagande.

4. Redovisning av synpunkter, erinran och förslag

Under samrådstiden har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit emot 9 yttranden. Inkomna yttrande redovisas och kommenteras nedan.

5. Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen

LÄNSSTYRELSENS SAMMANFATTADE SYNPUNKTER

Kommunen har tagit fram ett väl genomarbetat förslag till detaljplan, i vilket många viktiga frågor behandlas. Länsstyrelsen har synpunkter samt upplysningar på samrådsförslaget avseende dagvattenhantering och översvämningsrisk, förorenad mark, miljökvalitetsnormer samt planbestämmelser som behöver förtydligas.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I den idag gällande detaljplanen delas området av en kommunal väg. Planförslaget syftar till att planlägga vägen för industrimark som då får samma egenskaper som omgivande kvartersmark. I planförslaget föreslås istället en ny gata som får en annan sträckning genom området.

KOPPLING TILL ÖVERSIKTSPLANEN SAMT TIDIAGRE PLANLÄGGNING

I kommunens gällande översiktsplan antagen 2018 är området utpekad som "Befintliga verksamheter, inkluderar industri". Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner. Gällande detaljplan för området "Detaljplan för Sågverksområdet, Lessebo samhälle" (laga kraftvunnen 1985) anger användningsändamålen industri samt allmän platsmark.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

PLANFÖRSLAGET

I den norra delen av fastigheten planläggs ett mindre område som lokalgata, vilken föreslås bli allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

För detaljplanens kvartersmark anges användning Industri "J".

Byggnadshöjden regleras till högst 8 meter. Det anges inte någon högsta byggnadsarea eller liknande. Markens utnyttjande begränsas istället av prickmark, samt av en högsta tillåten hårdgörningsgrad, vilken är 80 procent av kvartersmarken.

Strandskyddet avses upphävas i hela planområdet.

Vi vill påpeka att plankartan behöver förtydligas för att öka läsbarheten. Exempelvis har en vissa bestämmelser hamnat under gräns- eller grundkartelinjer, vilket gör dem svåra att utläsa. Det är även svårt att tydligt se i vilka områden egenskapsbestämmelser och administrativa bestämmelserna ska gälla. Gränsdragningar i kartan behöver ses över så att till exempel strandskyddet upphävs i samtliga delar som avses.

Egenskapsbestämmelsen b_1 – Endast 80 % av kvartersmarken för industri får hårdgöras kan med fördel omformuleras till högst eller maximalt 80 % eller liknande, för att göra den tydligare.

BULLER OCH STÖRNINGAR

Länsstyrelsen bedömer att när det gäller trafikbuller och andra störningar från verksamheter inom planområdet, är frågorna tillräckligt hanterade i planförslaget. Däremot vill vi påpeka att det företag som bedriver verksamhet på området, för närvarande söker tillstånd enligt miljöbalken för att ha möjlighet att utöka verksamheten. Enligt bolagets ansökan är avståndet till närmaste bostad cirka 70 meter, inte cirka 200 meter som anges i planhandlingarna.

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avlopps nätet, vilket också ny bebyggelse ska anslutas till.

DAGVATTENHANTERING OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK

Det finns inte något kommunalt dagvattennät att koppla området till, dagvatten avses att omhändertas lokalt genom infiltration. Stora delar av planområdet består dock av bebyggd eller hårdgjord mark och det förefaller även finnas lågpunkter som kan bli särskilt utsatta vid höga flöden och skyfall. Det anges inte någon högsta exploateringsgrad i planförslaget, däremot regleras andelen yta som får hårdgöras, vilket också blir en reglering av hur stor del av fastigheten som kan bebyggas. Det beskrivs i planhandlingarna att det tidigare inte förekommit situationer med höga vattenstånd eller översvämningar i området.

Länsstyrelsen anser att det behöver tas större hänsyn till översvämningsrisk i planförslaget. Det bedöms inte vara tillräckligt att utgå från att det historiskt sett inte skett någon översvämning inom området. Ett förändrat klimat innebär att risken för skyfall och översvämning i form av höga flöden ökar. Att det tidigare inte har skett, utesluter inte risk för översvämning i nutid eller framöver. Konsekvenserna av en eventuell översvämning skulle kunna innebära spridning av föroreningar till närliggande recipient. Vi vill också påpeka vikten av att se över områdets utformning då inte alla icke-hårdgjorda ytor har lika bra förmåga att omhänderta dagvatten. Exempelvis är det stor skillnad på hur snabbt stora volymer kan infiltreras beroende på om en yta är gräsbevuxen eller består av hårt packat grus. Det kan också vara lämpligt att reglera marknivåer eller färdig golvhöjd.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömnings-förordningen (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

FÖRORENADE OMRÅDEN ENLIGT 10 KAP MILJÖBALKEN (MB)

I planområdet finns det konstaterade markföroreningar, samt risk för fler oupptäckta föroreningar, vilket också beskrivs i planhandlingarna. Delar av planområdet är sedan tidigare utredda och sanerade. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om utredningar, saneringar och kvarvarande förorening.

Fastigheten Sågverket 2 tillhör det område som kallas "nya sågen" och där bedömdes efter huvudstudien att det inte fanns något saneringsbehov. Enstaka prover är tagna inom fastigheten. Det är viktigt att ha med sig att det bedrivits industri under lång tid och att föroreningar fläckvis kan förekomma.

Sågverket 6 tillhörde det område som ingick i sanering etapp 1 av gamla sågen. Ingen sanering utfördes dock inom Sågverket 6 eftersom det inte bedömdes att det fanns behov. Det är viktigt även här att ha med sig att det bedrivits industri under lång tid och att föroreningar kan förekomma.

Sågverket 5 sanerades i etapp 1. Lite förorening (dioxin) lämnades i schaktväggar och under den väg som går genom området. Länsstyrelsen bedömde under saneringen att det inte var skäligt att bygga ny väg för att ta bort den kvarvarande saneringen. Denna förorening kan behöva saneras om asfalten tas bort.

Länsstyrelsen bedömer att det behöver förtydligas/ändras när det gäller planbestämmelsen Bygglov får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats. I Boverkets allmänna råd om planbestämmelser anges att planbestämmelser ska formuleras så att det tydligt framgår vad som inryms och vilken verkan bestämmelsen kommer att få. I det aktuella fallet är det oklart vilka föroreningar som finns och hur de ska avhjälpas. Föroreningssituationen framgår inte tydligt och om det är aktuellt med bygglov på platsen. Om det behövs avhjälpandeåtgärder bör de i första hand genomföras innan detaljplanen antas. Bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL kan endast användas när det är fråga om lovpliktiga åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning. Detta innebär att det inte finns möjlighet att ha villkor om att åtgärder måste genomföras på mark där det inte finns lovplikt eller för åtgärder som inte kräver lov. Det kan vara svårt att säkerställa att kvarlämnade föroreningar uppmärksammas vid åtgärder som inte kräver bygglov. Det finns möjligheter att införa restriktioner i fastighetsregistret.

FORNMINNEN ENLIGT 2 KAP KULTURMILJÖLAGEN (KML)

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt kulturmiljöregistret. Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap. 11 §) krävs inte, men om fornlämningar påträffas i samband med schaktning och liknande ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB. Riksintresset innebär att det är ett område med särskilt behov av hinderfrihet. Planområdet är även beläget strax väster om järnvägen, Kust-till-kustbanan, som är av riksintresse för kommunikationer. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte påverkar riksintressen.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Påverkas inte av planförslaget.

MILJÖKVALITESNORM ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen beskrivs vattenförekomsten för avrinnande dagvatten från planområdet vara Lesseboån: Öjen-Läen. Vi vill påpeka att den närmaste vattenförekomsten och den vattenförekomst som ser ut att ligga närmast nedströms planområdet är sjön Öjen. Lesseboån mellan Läen och Öjen ligger uppströms och påverkas sannolikt inte av dagvatten från området om det inte leds dit. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att om Öjen är recipient för dagvatten från planområdet, bör undersökningen av betydande miljöpåverkan istället avse den vattenförekomsten.

STRANDSKYDD SOMRÅDE ENLIGT 7 KAP MILJÖBALKEN (MB)

För sjön Öjen gäller ett generellt strandskydd på 100 meter. Strandskyddet har upphävts för området i den gällande detaljplanen, men vid ny planläggning återinträder skyddet. Kommunen avser att upphäva berört strandskyddet inom kvartersmarken för industriändamål samt inom allmän platsmark lokalgata. Som skäl för upphävandet anger kommunen särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 1, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen har inget att erinra.

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Hanteringen av översvämningsrisker och markföroreningar behöver ses över och utvecklas i planhandlingarna.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkterna beaktas och arbetas in i planbeskrivning och plankarta.

Plankartans gränser ses över för att öka läsbarheten av plankartan.

En administrativ bestämmelse "a₃" om att marklovsplikt krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet har införts. Anledningen till detta är att säkerställa att bestämmelsen om genomsläpplighet efterlevs i samband med exploateringen av planområdet. Detta bör anses som en förbättring i jämförelse med gällande detaljplan vilken

saknar reglering gällande andel hårdgjord yta. Formuleringen på planbestämmelse "b₁" har också omformulerats.

Texten om översvämningsrisk har bearbetats. Planen ställer krav på anpassning till framtida översvämningsrisker och framtida höjda vattennivåer genom att inte tillåta nya bebyggelse med golvhöjd på längre än +149 meter, vilket är den ungefärliga nivån som det befintliga bebyggelse ligger på. Bestämmelse angående källarlösa hus har införts i planen. Detta för att undvika problem med hög översvämningsrisk från sjön Öjen. Text om vattenförekomst/recipient för dagvatten har också setts över för att säkerställa att det stämmer.

Planbeskrivningens avsnitt om markföroreningar har utvecklats och förtydligats enligt Länsstyrelsens yttrande. Planbeskrivningen har även kompletterats med beskrivning av vilka tidigare utredningar och saneringar har genomförts i området.

2. Trafikverket

Delar av planområdet, den nya kommunala vägen är belägen cirka 9 meter från Kust- till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Resterande planområde är beläget cirka 30 meter ifrån Kust- till kustbanan. Trafikverket anser att den föreslagna vägkorsningen mellan den nya kommunala gatan och Brogatan ligger för nära plankorsningen med Kust- till kustbanan. Vägar och gators utformning (VGU) som ska vara vägledande vid planering av nya vägkorsningar beskriver ett minsta avstånd på 30 meter mellan plankorsning och vägkorsning. Då den planerade anslutningen är belägen i omedelbar närhet till plankorsningen med järnvägen behöver stor hänsyn tas till trafiksäkerheten. Risken för att fordon blir stående på plankorsningen måste minimeras. Utifrån planens förutsättningar anser Trafikverket att den nya kommunala gatan bör ansluta som vinkelrätt korsning till Brogatan längre söderut än i förslaget. På så sätt kan ett minsta avstånd på 30 meter och därmed trafiksäkerheten på platsen säkerställas.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkten har beaktats och sträckningen av den nya kommunala gatan har justerats efter dialog med Trafikverket. Avståndet mellan den föreslagna vägkorsningen och plankorsningen med Kust- till kustbanan har utökats så att gatan hamnar som närmast cirka 23 meter från Kust- till kustbanan. Denna justering minimerar risk att fordon bli stående på plankorsningen.

3. E.ON

Inom området har E.ON i dagsläget markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge, samt en transformatorstation i områdets västra del (N150864 "Sågen"), se bifogad karta. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida:

www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. E.ON vill ha u-område för sina mellanspänningskablar i kvartersmark. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "*Marken ska vara tillgänglig*

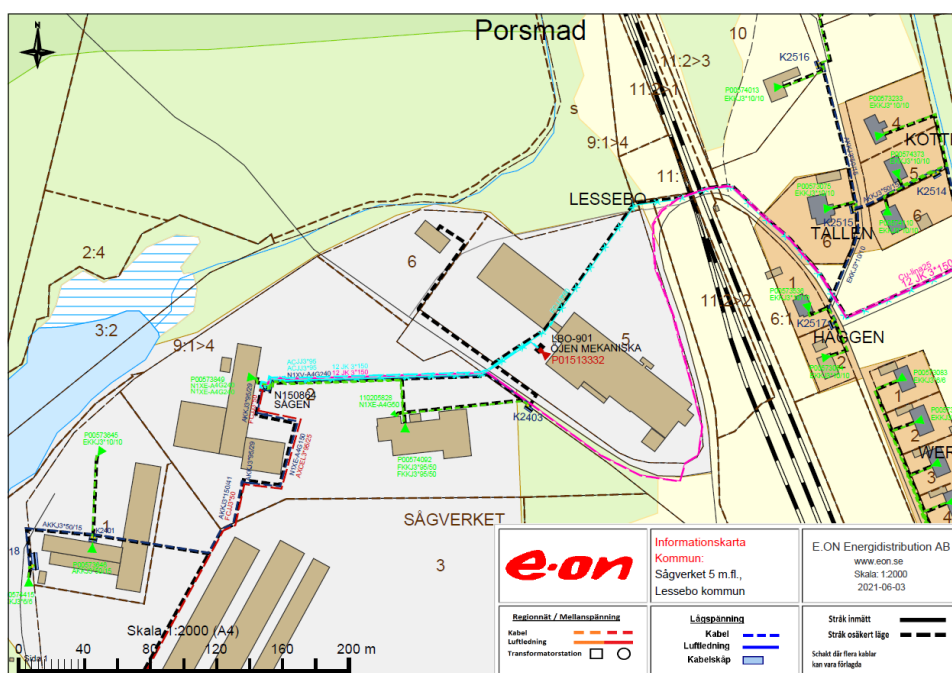
för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar". Dock så ska de mellanspanningskablar som E.ON har inom området bytas ut i projekt under 2022 (IB 332244), och kommer delvis få en ny sträckning, vilket påverkar vår ledningsrätt för starkströmskabel (0761-86/7.3). Ändringen av vägar i området kan påverka den planerade nya kabelsträckningen och u-området måste justeras utefter kabelns nya sträckning. Beredningen beräknas i dagsläget påbörjas i september. Kontakt kan tas med Gunilla Nilsson, E.ON Energidistribution AB, tfn. 0706 72 13 51, för vidare diskussion kring kablarna.

TRANSFORMATORSTATION

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. Inom området får det inte heller planteras buskar eller träd då vi underhålls röjer marken runt stationer. E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett E1-område, med benämning "Transformatorstation". Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

ÖVRIGT

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.



KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkterna beaktas och arbetas in i planbeskrivning och plankarta. U-område läggs ut i plankartan för markförlagda mellanspänningskablar på kvartersmark. På plankartan införs en planbestämmelse "E₁-Transformatorstation". Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det minsta tillåtna avståndet mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara 5 meter.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

5. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

6. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att man inte har något att erinra på planförslaget.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

7. Region Kronoberg

Region Kronoberg har inget att erinra.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

8. Villaägarna Kronoberg

Syftet med planen är att pröva större sammanhängande industrifastighet vilket inte innebär några större ändringar mot innevarande användning av området. Bra ny kommunal väg runt industriområdet anläggs liksom att Hyvelvägen genom området upphör som allmän gata. Detta är säkerhetsmässigt bra. Med dessa synpunkter tillstyrker vi detaljplaneförslaget.

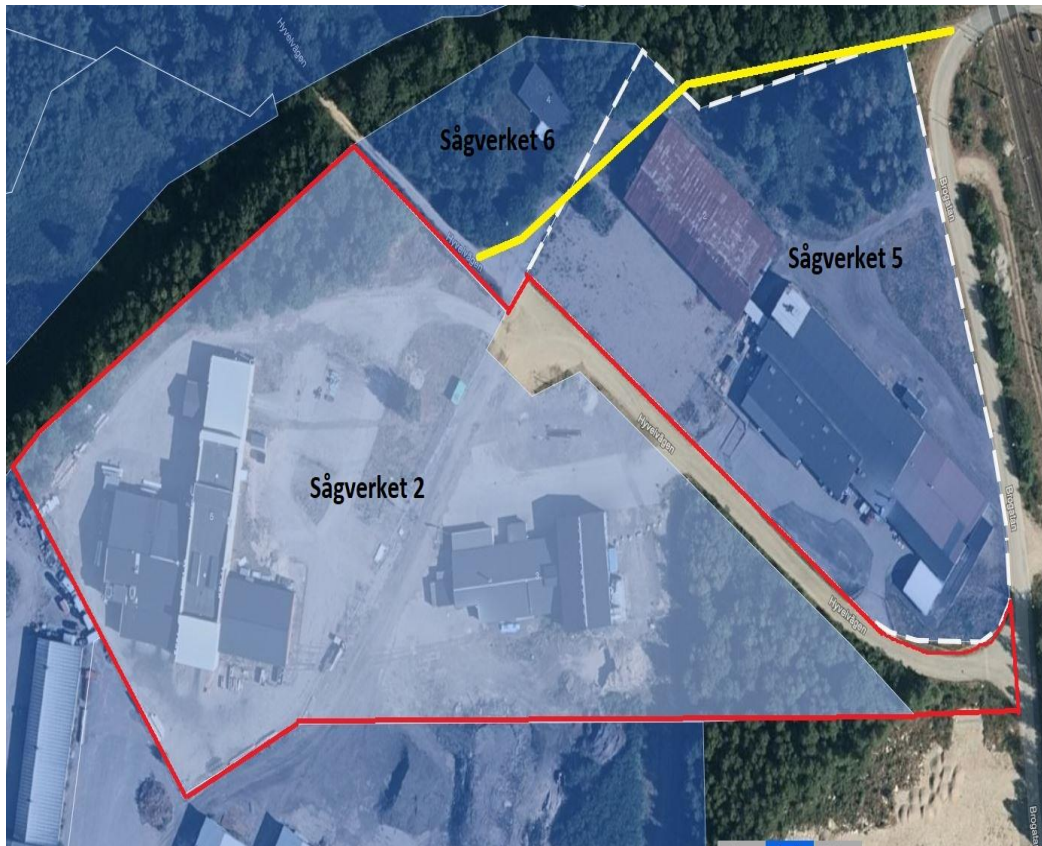
KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

9. Bakers AB

Istället för att bilda en stor fastighet vill vi bilda två fastigheter: Sågverket 2 där fastigheten kompletteras med Hyvelvägen, område markerat med rött. Sågverket 5 & 6 slås ihop till en fastighet där den nya vägen byggs. Det står i detaljplanen att byggnader får uppföras till en byggnadshöjd om 8,0 meter. Detta skulle vi vilja ändra till 12 meter då flera av de befintliga byggnaderna ligger på 11 meter.

OBS! Tomtgränsen i nedre högra hörnet enligt bild.



KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkterna beaktas och arbetas in i planbeskrivning och plankarta.

Sayf Noel
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen