

Granskningsredogörelse

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



Planområdets lokalisering

Innehållsförteckning

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

Granskningens genomförande

Förslaget till detaljplan för Sågverket 5 m.fl, har varit ute på granskning under perioden 11:e oktober till och med 29:e oktober. Efter granskningen ska de synpunkter som har kommit in under yttrandetiden sammanställas i en granskningsredogörelse. I redogörelsen gör kommunen ett ställningstagande till eventuella ändringar.

Detaljplanens genomförande

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

Redovisning av synpunkter, erinran och förslag

Under granskningstiden har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit emot 7 yttranden. Inkomna yttrande redovisas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 22 § Plan- och bygglagen (2010:900 PBL) ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen har 2021-06-08 lämnat samrådsyttrande i ärendet. Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter men har synpunkter på frågor rörande förorenad mark samt vatten, enligt nedan.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (PBL)

Förorenad mark

Planhandlingarna har efter samrådet kompletterats med information om utförda utredningar och åtgärder.

Planbestämmelsen "Bygglov får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats" togs efter samrådet bort från plankartan på Länsstyrelsens inrådan, eftersom föroreningssituationen var oklar. När handlingarna nu har förtydligats anser vi att planbestämmelsen bör återinföras.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken (MB)

Länsstyrelsen påpekar att dagvatten inte får infiltreras där marken är förorenad. Dagvattnet behöver ges utrymme att infiltreras på så sätt att föroreningar inte riskerar att spridas till sjön.

När det gäller recipient av områdets dagvatten har planbeskrivningen korrigerats och det framgår nu att det är sjön Öjen som är recipient. Satusklassningen av Öjen stämmer dock inte på ett flertal ställen. Det har exempelvis blivit fel för hydromorfologiska kvalitetsfaktorer,

näringsämnen och kemisk status. Miljö kvalitetsnormen god ekologisk status med tidsundantag 2027 är föreslagen men är inte beslutad än. Idag gäller god ekologisk status.

I planbeskrivningen refereras till en grundvattenförekomst, men det framgår inte vilken förekomst som avses och vi kan inte heller se att det ligger någon grundvattenförekomst i närheten av planområdet.

KOMMUNENS KOMMENTAR

En generell bestämmelse "*Bygglov får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats*" har återinförts i plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med text om att i förorenad mark ska inte dagvattnet infiltreras eftersom det kan laka ur föroreningar och sprida dem till grundvatten, sjöar och vattendrag. Det går fortfarande att bygga olika former av fördröjning i områden med förorenad mark men hänsyn måste tas så att dagvatten inte kommer i kontakt med de förorenade massorna.

Statusklassningen av sjön Öjen har omarbetats och förtydligats.

Felskrivning om grundvattenförekomst har korrigerats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter.

2. **Trafikverket**

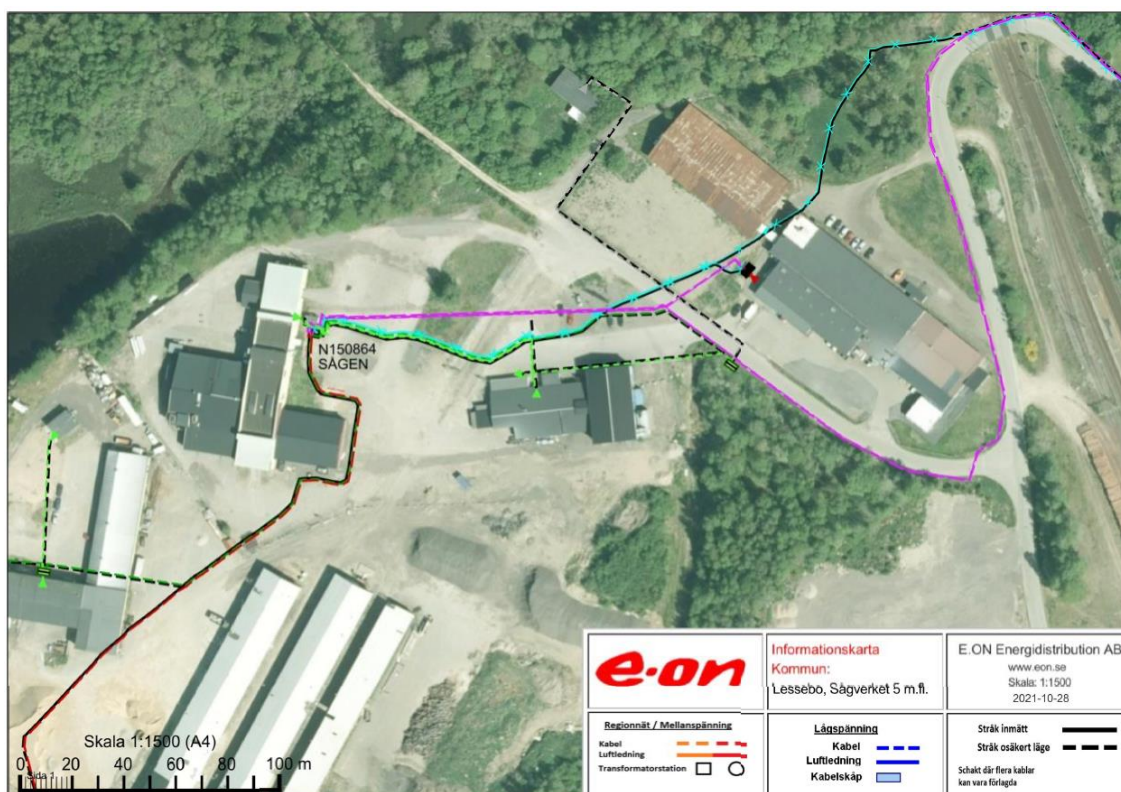
De synpunkter som Trafikverket hade på närhet och utformning av den tilltänkta allmänna anslutningen till Brovägen i omedelbar närhet till plankorsningen med Kust- till kustbanan har hanterats. Lessebo kommun och Trafikverket har i dialog kommit fram till den lösning som nu föreslås i granskningshandlingarna. Trafikverket kan acceptera föreslagen lösning och har inget ytterligare att erinra mot föreslagen detaljplan.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

3. **E.ON**

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar och har följande synpunkter. E.ON har mätt in markablarna inom planområdet och u-området som är utlagt söder om vår transformatorstation N150864 SÅGEN måste justeras efter kablarnas sträckning. U-områdets bredd ska bara 4 meter med markablarna i mitten. Under förutsättning att man ta hänsyn till detta så har E.ON inget ytterligare att erinra över planförslaget.



KOMMUNENS KOMMENTAR

Plankartan har justerats enligt E.ON:s önskemål.

4. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Gränser med 0,025 m kvalitet

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Fastighetsgränser med osäkert läge som gränisar till planområdet

Planområdesgränsen går enligt plankartan nära fastighetsgränsen till Lessebo 11:1, vars gränser är osäkra. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att en del av den allmänna platsen ligger inne på grannfastigheten. I denna typ av fall när gränsens läge är osäkert är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar och mäter in dem. Visar sig

gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in ev. förbättringar av gränskvaliteter till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrat. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningarna (traktnamn och nummer) för Sågverket 2, 5 och 6. Dessutom saknas traktnamnet "Fetebo". Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

Plankarta

Planområdet genomkorsas av u-områden avgränsade såväl med egenskaps- som administrativ gräns, vilket innebär att flera ytor utan bestämmelser bildas. Såväl bestämmelsen J som egenskapsbestämmelserna a₁, a₂, a₃, b₁, b₂ och b₃ behöver redovisas inom alla dessa ytor som uppstår för att gälla (där så är aktuellt).

I plankartan ser utrymmet där servitut 0761-86/7.2 ut att vara utlagt som u-område. Då servitutet avser industrispår och ej ledning bör utrymmet bara markeras med egenskapsgräns för prickmark.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

För en del av u-områdena inom planområdet finns befintliga ledningsrätter, vilket också nämns. Men det är även utlagt u-områden där det idag inte finns någon officialrättighet. Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen. Det är heller inte redovisat vilka typer av allmänna ledningar som ska gå där eller vilka ledningshavare som ska ansvara för dessa ledningar, inklusive att ansöka om lantmäteriförrättning.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas

Inom planområdet finns följande servitut: Aktnr 0761–04/9.1 avseende vattenledning till förmån för Lessebo kommun. Det saknas redovisning av denna rättighet i planbeskrivningen. Dessutom saknas det för denna samt för övriga rättigheter (som är uppräddade i planbeskrivningen) en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen, samt vilka ledningshavare som ansvarar för ledningarna.

Enligt planbeskrivningen berörs servitut 0761–85/13.3. I så fall berörs även fastigheterna Sågverket 1 och 3, då det är dessa som är belastade av servitutet. Dessa fastigheter är ej upptagna bland "berörda fastigheter" i planbeskrivningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Det noteras att det i planbeskrivningen står att inget exploateringsavtal kommer upprättas. Men under ovanstående rubrik nämns att Bakersgruppen ska bekosta utbyggnad av allmän gata, vilket är något som regleras med exploateringsavtal enligt 6 kap. 40 § PBL. Kommunen skulle i så fall enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL redan i samrådsskedet redovisat avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet ska under samrådsskedet särskilt ge råd om tillämpningen av 6 kap. 40–42 §§ PBL, se 5 kap. 15 § PBL. I granskningsskedet ingår det inte i Lantmäteriets uppdrag att bedöma förenligheten med 6 kap. 40–42 §§ PBL, se 5 kap. 22 a § PBL. Det noteras dock följande:

- att det inte fanns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken "*Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL*" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Ekonomiska frågor

Det omnämns att planavtal tecknas (se vidare om detta ovan) med en privatperson. Bör vara juridisk person. Intrång, krav eller möjlighet att lösa in eller avstå mark och principerna för ersättning kopplat till detta redovisats ej, liksom avvägningen mellan olika intressen. För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

I planbeskrivningen refereras flera gånger till Hyvelvägen, men det framgår inte av grundkartan var Hyvelvägen ligger.

Plankarta

Lantmäteriet noterar att bestämmelsen b₁ är skriven som att det gäller för området som helhet, ej per fastighet. Om det inte är avsikten behöver det ändras, om det är avsikten kan det förtydligas.

Tekniska frågor

Det är inte redovisat i planbeskrivningen hur avfall hanteras/avses hanteras.

Tidigare ställningstaganden

Lantmäteriet noterar att den nu gällande stadsplanen över området betecknas "detaljplan" i planbeskrivningen. Begreppet detaljplan infördes 1987, efter att beslut om nu gällande plan fattades. Visserligen räknas sådana planer idag som detaljplaner, men det kan finnas anledning att benämna planen med dess rätta namn (och gärna aktnumret, 0761-P85/4).

Strandskydd

I första meningen under rubriken står "kapitalet" när det är "kapitlet" som avses.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Gränserna har kontrollmätts av samhällsbyggnadsförvaltningens GIS-avdelning. Gränserna i detaljplanens grundkarta bedöms ha en mycket god kvalitet.

Grundkartan har uppdaterats inför antagandeskedet. Fastighetsbeteckningarna har förtydligats på plankartan. Inmätning av gränspunkter har genomförts för fastigheten Lessebo 11:1 i samband med inmätning av grundkartan. Fastighetsgränsen är nu bättre inmätt och plankartan har uppdaterats. Fastigheten Lessebo 11:1 ingår inte i detaljplaneförslaget.

Där beteckning J, a₁, a₂, a₃, b₂, b₂ och b₃ saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Industrispåret har markerats i plankartan med prickmark, istället för ett u-område.

Ett förtydligande förs in i planbeskrivningen att rättighet endast behöver bildas för de ledningar som idag saknar rättighet.

Planbeskrivningen har även kompletterats med beskrivning om inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Servitut 0761-85/13.3 berörs inte av planen och planbeskrivningen har justerats.

Textavsnittet fastighetsrättsliga frågor ses över och förtydligas generellt.

Kommunstyrelsen i Lessebo kommun står för kostnaderna av detaljplanearbetet och därtill hörande utredningar.

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och Bakersgruppen (detta är en juridisk person – ej privat person) för genomförande av detaljplaneförslaget. I avtalet regleras bland annat kostnader för planarbete, framtida exploatering av området gällande marköverlåtelse samt utbyggnad av allmän plats och kvartersmark. När detaljplanen vinner laga kraft tecknas en överenskommelse om fastighetsreglering mellan parterna gällande den nybildande kvartersmarken.

Hyvelvägen har markerats på plankartan.

Bestämmelsen b₁ gäller per fastighet och ej för hela området. Plankartan har förtydligats.

Planbeskrivningen förtydligas avseende hur avfall hanteras/avses hanteras.

Felskrivning om detaljplan och stadsplan har korrigerats i enlighet med Lantmäteriers synpunkter.

5. **Skogsstyrelsen**

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

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

6. **Kommunstyrelsen**

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

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

7. **Villaägarna Kronoberg**

Villaägarna Kronoberg har inget att erinra mot detaljplaneförslaget nu under granskningstiden.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

Sayf Noel
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen