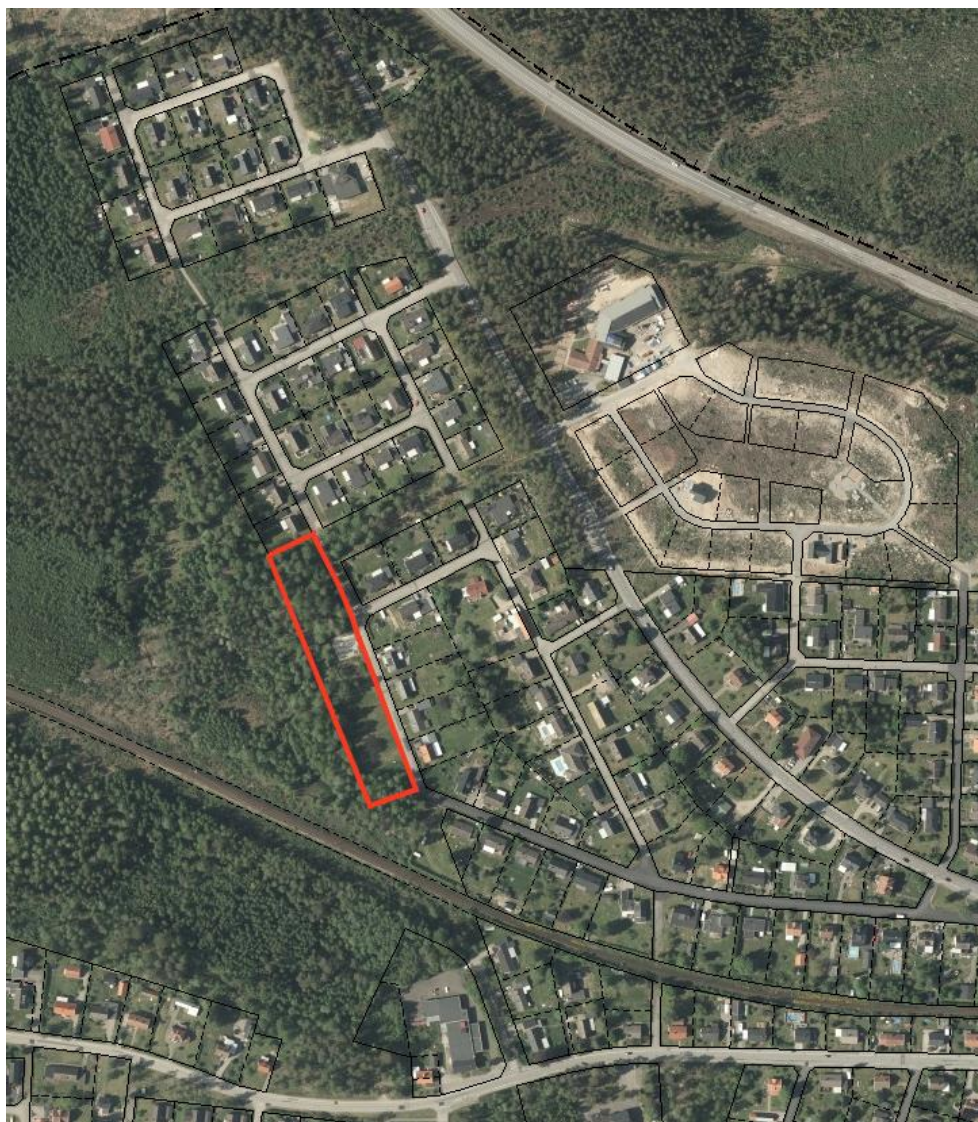


Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av fastigheten Hovmantorp 6:1 (Wergels väg), Hovmantorp, 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.....	4
2. Trafikverket.....	5
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	5
3. E.ON	5
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	6
4. Lantmäteriet.....	6
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	8
5. Skogsstyrelsen.....	8
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	8
6. Kommunstyrelsen.....	8
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	8
7. Region Kronoberg.....	9
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	9
8. Villaägarna Kronoberg.....	9
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	9
9. PostNord.....	9
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	9
10. Fastighetsägare till Staren 20 samt Ringduvan 1.....	9
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	10
11. Fastighetsägare till Älgen 7.....	11
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	11

2. Samrådets genomförande

Förslaget till detaljplan för del av fastigheten Hovmantorp 6:1 (Wergels väg) har varit ute på samråd under tiden 8 december 2021 till och med 3 januari 2022. 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 11 yttranden. Inkomna yttrande redovisas och kommenteras nedan.

5. Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen

LÄNSSTYRELSENS SAMLADE BEDÖMNING

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

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

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret (lågflygningsområde med påverkansområde). Påverkas inte av planförslaget.

MILJÖKVALITETSNORM ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap. MB följs. Kommunen redovisar för områdets dagvattenrecipient samt dess status. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte bör påverka MKN vatten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

FÖRORENADE OMRÅDEN ENLIGT 10 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Enligt Länsstyrelsens dokumentation (EBH-stödet) finns det ingen förorenad mark inom planområdet. Vi ser dock positivt på att massor från området ska provtas eftersom en del av planområdet idag används som parkering och det skulle kunna finnas oljespill eller liknande där.

Enligt 10 kap. 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underlätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

BULLER

Enligt 4 kap. 33a § PBL ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader i planbeskrivningen, om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Inget underlag om bullernivåer finns med i planhandlingarna, kommunen hänvisar till att en bullerutredning har beställts och är under framtagande. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga och utveckla bullerfrågan. Eftersom planområdet är beläget nära Kust- till kustbanan är det viktigt att buller från både väg- och spårtrafik beaktas. Beräkning av buller från väg- och spårtrafik bör redovisas utifrån förväntat scenario för år 2040.

FARLIGT GODS

Planområdet ligger strax öster om Kust- till kustbanan som är rekommenderad farligt gods-led. Av plankartan kan utlösas att bostäder planeras som närmast cirka 60 meter från spårområdet. Länsstyrelsen saknar analys och bedömning beträffande riskerna med att bygga bostäder nära järnvägen.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESER

Enligt 5 kap. 14 § Plan- och bygglagen (PBL).

KOPPLING TILL ÖVERSIKTSPLAN SAMT TIDIGARE PLANLÄGGNING

Det föreslagna området finns redovisat som befintliga bostäder i kommunens gällande översiktsplan antagen år 2018. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN ENLIGT 6 KAP. 11 § MILJÖBALKEN (MB)

Kommunen har i en undersökning enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

KOMMUNENS KOMMENTAR

En bullerutredning har tagits fram av Ramböll, daterad 2022-01-26 för att analysera hur planförslaget påverkas av buller från trafik på väg och järnväg vid bostadsbebyggelse. Trafiken i dagsläget samt framtida trafikmängder har utretts. Planbestämmelse

angående buller finns med i plankartan om att riktvärden inte får överstigas, vilket säkerställs i bygglovsskedet. Bullerutredningen bifogas i sin helhet till detaljplanen.

Ett stycke har lagts till i planbeskrivningen som beskriver och bedömer riskbilden med att bygga bostäder nära järnvägen (Kust- till kustbanan).

2. Trafikverket

Syftet med detaljplanen är att skapa utrymme för fem nya villatomter i anslutning till ett redan utbyggt område. Planområdet är beläget cirka 35 meter ifrån Kust- till kustbanan, den planerade bebyggelsen ska enligt kommunen ligga på ett ungefärligt avstånd om 60 meter ifrån järnvägsspåren. I planbeskrivningen framgår att kommunen har beställt en bullerutredning kopplat till vägbuller, men buller från järnvägen omnämns inte. Kust- till kustbanan utgör ett riksintresse för kommunikationer. Kommunen bör i sin redogörelse av bullerpåverkan även ta hänsyn till buller från Kust- till kustbanan. Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

En övrig synpunkt handlar om Lessebo kommuns benämning av detaljplaner. För närvarande finns två detaljplaner utskickat på remiss som har samma namn. När flera olika planområden är belägna på samma fastighet skulle det öka tydligheten att specificera/namnge den delen av fastigheten som avses.

KOMMUNENS KOMMENTAR

En bullerutredning har tagits fram av Ramböll, daterad 2022-01-26 för att analysera hur planförslaget påverkas av buller från trafik på väg och järnväg vid bostadsbebyggelse. Trafiken i dagsläget samt framtida trafikmängder har utretts. Planbestämmelse angående buller finns med i plankartan om att riktvärden inte får överstigas, vilket säkerställs i bygglovsskedet. Bullerutredningen bifogas i sin helhet till detaljplanen.

För att öka tydligheten har namnet på detaljplanen ändrats till: Detaljplan för del av Hovmantorp 6:1 (Wergels väg).

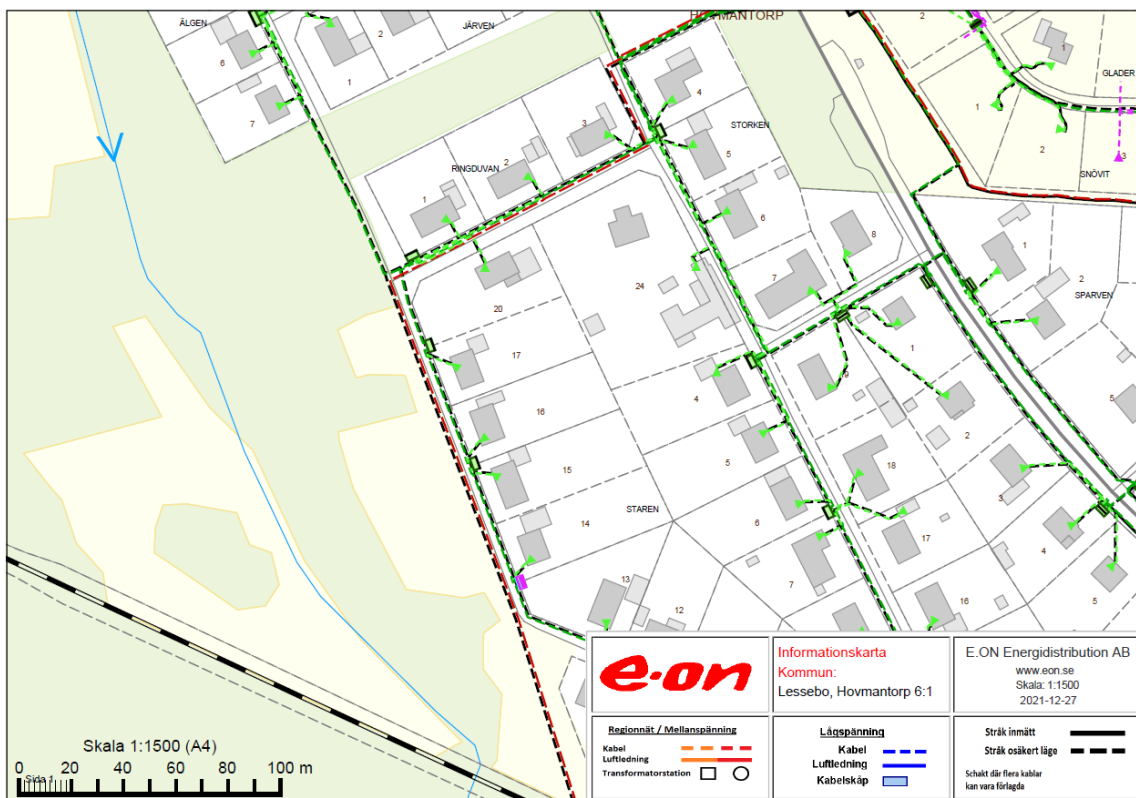
3. E.ON

Längs med planområdets östra gräns utmed Wergels väg har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar, se bifogad karta. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kostnadsfri kabelvisning i fält beställs 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 så som staket eller liknande inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. E.ON förutsätter att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att utformningen av dagvattenledning sker med hänsyn till dessa.

E.ON utgår ifrån att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande.

E.ON noterar att det i planbeskrivningen finns upptaget om att exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploateringen såsom flytt av ledningar, vilket vi tycker är bra. Vidare noterar vi att det står i planbeskrivningen att "Rättighet för ledningar behöver bildas genom lantmäteriförrättning". E.ON vill göra ett förtydligande med att en rätt kan utöver ledningsrätt även grunda sig på servitutsavtal samt på de allmänna avtalsvillkoren (NÄT 2012K) som gäller mellan elnätsföretaget och kunder som är anslutna till elnätet. Varför texten bör ändras till att "Mark finns för underjordiska ledningar. Området kan upplåtas för nätägare med servitut och ledningsrätt om det behövs.



KOMMUNENS KOMMENTAR

Upplysningen beaktas och arbetas in i planbeskrivningen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på E.ON:s befintliga anläggningar.

4. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktigt frågor där planen måste förbättras.

Plankarta

I grundkartan saknas fastighetsbeteckning för Hovmantorp 6:1. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

Ledningar

Det anges under flera rubriker att servitut eller ledningsrätt behöver bildas för befintliga ledningar. Lantmäteriet noterar att det inom utlagda u-områden redan finns befintliga ledningsrätter. Är det andra ledningar som avses? Det beskrivs inte vem som är ledningshavare för ledningar utlagda med ledningsrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Med begreppet huvudmannaskap i en detaljplan avses normalt sett vem som är ansvarig för de allmänna platserna. I 1 kap. 4 PBL definieras allmän plats som gata, väg, park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Det är bra om begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar beskrivs med andra termer än huvudmannaskap för att undvika otydlighet och risk för sammanblandning. Andra ansvarsfrågor (t.ex. vem som har hand om fjärrvärme och elförsörjning) bör beskrivas med annat/andra ord.

Delar av planen som bör förbättras

Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens

Av planbeskrivningen framgår att fem nya fastigheter avses bildas. Lantmäteriet noterar dock att plankartan enbart innehåller bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Den möjliggör därmed för avstyckning av färre men större fastigheter.

Byggnadshöjd bör helst inte används

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet och därför kan det försvåra lovprövningen och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd.

Fastighetsgräns som gränsar till planområdet

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till bostadsfastigheten Älgen 7. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge.

Servitut

”Planområdet berörs av följande ledningsrätter”. Det är två ledningsrätter i samma ledningsgrav.

I sista meningen kan ”servitut och” plockas bort, om det inte finns några avtalsservitut som inte redovisas. Se också yttrande under rubriken ”Ledningar”.

Fastighetsbildning

Andra meningen är lite otydlig. Kanske orden "vilka avses" ska läggas till istället för ordet "och". Sista meningen skulle kunna förtydligas angående initiering och bekostnad av den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen, om det är det som är avsikten.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Grundkartan har uppdaterats inför granskningskedet. Fastighetsbeteckningarna har förtydligats på plankartan.

Texten om huvudman/huvudmannaskap har justerats och förtydligats.

Tillåten höjd ändras från 4,8 meter byggnadshöjd till en högsta nockhöjd på 8 meter enligt framförda synpunkter. Ändringen av höjden innebär i praktiken att byggnadernas maximalt tillåtna höjd blir i princip densamma. Det som ändras är sättet som byggnadernas höjd beräknas på, där byggnadshöjd ändras till nockhöjd, alltså byggnadshöjd + takvinkel. Således innebär inte begreppet nockhöjd att det blir möjligt att bygga högre byggnader än vad som tilläts med begreppet byggnadshöjd. Ändringen görs för att underlätta beräkning av byggnaders höjder i bygglovskedet. Att ändra från byggnadshöjd till nockhöjd innebär dessutom en större säkerhet för fastighetsägarna eftersom nockhöjden alltid är densamma, till skillnad från byggnadshöjden som kan variera och därmed gör höjdbedömningar mer osäkra och oförutsägbara med tiden.

Det är kommunens ambition att ta fram flexibla detaljplaner där det är lämpligt för att skapa ett handlingsutrymme om det visar sig att något annat än exakt det tilltänkta ska uppföras på platsen. Detaljplanens avsikt är att bilda fem nya fastigheter för bostadsändamål samtidigt möjliggörs även att flera fastigheter kan tillskapas genom fastighetsindelning efter utövares eventuella önskemål.

Övriga synpunkter har arbetats in i planbeskrivning och plankarta.

5. Skogsstyrelsen

Det är positivt att den befintliga vegetationen planeras sparas i så stor utsträckning som möjligt eftersom omgivande skog är viktig som buffert och skyddszon. I övrigt har vi inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon information att tillföra som har bäring på detta.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Befintliga träd och befintlig vegetation ska sparas och behållas i så stor utsträckning som möjligt. Detta är lättast att tillgodose inom området som i planbestämmelsen betecknas som "NATUR" och "PARK".

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

Då nya villatomter i samhället är av vikt är det positivt att denna detaljplan medger förtätning med fem nya tomter i ett relativt centralt läge med bra kommunikationer och infrastruktur. Med dessa synpunkter tillstyrker vi detaljplaneförslaget.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

9. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Upplysningen beaktas och arbetas in i planbeskrivningen.

10. Fastighetsägare till Staren 20 samt Ringduvan 1

Vi hade gärna sett att man lämnar området oförändrat då det inte finns så mycket ytor att sparka boll eller utföra annan aktivitet på. Vi vill ju att våra barn ska vara aktiva och röra på sig samt att de i befintlig skogsmiljö har chansen att utforska naturen och använda sin fantasi vid lek.

I detaljplanen som har lämnats skriver ni på sida 21 om konsekvenser gällande barnperspektivet. Ni skriver att i närområdet finns en offentlig lekplats. Det som inte framgår är att den ligger på andra sidan av en hårt trafikerad väg (Storgatan) utan någon trygg överfart i form av gångbro/tunnel. Det finns inte ens ett övergångsställe, vilket gör att det inte finns någon säker övergång alls för barn som ska passera Storgatan till lekplatsen. Det är många barn från närområdet som leker både på fotbollsplanen, i skogspartiet samt på den asfalterade ytan inom detaljområdet. Om det inte går att bibehålla miljön som det är nu hade vi gärna sett att det planeras in en lekpark/lek yta

samt att det bibehålls större skogsparti inom detaljplansområdet då barnen förlorar de befintliga ovannämnda ytor.

Vi hade gärna sett att man försöker minska ned antalet tomter så att så lite skog som möjligt behöver avverkas. Vi förstår att det behöver frigöras tomter för att expandera Hovmantorp men samtidigt vill vi som har valt att bosätta oss här ha kvar den här natursköna närmiljön.

Idag hörs järnvägstrafiken väl och vi är mycket oroliga att om träd avverkas kommer det göra så att bullernivån kommer ökas vilket gör att det blir mindre trevligt att vistas ute. Vi förutsätter också att cykelvägen mellan Wergels väg och Tallvägen bibehålls då det är markerat så på detaljplanen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Lessebo kommun har förståelse för att närliggande närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. Förändringar i befintliga miljöer är dock en naturlig del av en växande tätortsutveckling och behövs för att Hovmantorp ska kunna möta framtidens behov och utmaningar. Planområdet är i dagsläget helt obebyggt och ligger centralt i Hovmantorps tätort. Lessebo kommun har ett stort behov av attraktiva tomter för villabebyggelse och detta område betraktas som ett sådant område.

Skog blir kvar både runt om, men även inom planområdet då delar planläggs som natur- och parkmark, men även inom tomtmark kan träd och vegetationen bli kvar där det är lämpligt. Ett markområde i söder som i samrådshandlingen var reglerad som allmän platsmark "NATUR" har fått ändrad markanvändning och kommer att planläggas som allmän platsmark "PARK" med kommunalt huvudmannaskap inför granskning. Ambitionen är att parkområdet skall fungera som en yta för exempelvis spontanidrott, lek eller utevistelse för de närboendes nyttjande. Parken kan också ses som en naturlig lekplats för barn med stora möjligheter till variation och kreativitet inom ett rimligt avstånd från bebyggelse, både befintlig men även ny. Kommunen har därför bejakat de behov för detta som finns i området.

Utmed Storgatan från Tollstorp till Skogsgatans hållplats kommer Trafikverket att bygga en ny gång- och cykelväg under 2022–2023. I samband med byggnationen kommer även hastighetsdämpande åtgärd utföras mellan Triangelvägen och busshållplatsen för att underlätta passagen över vägen. I området vid Triangelvägen finns både förskolan Askungen och en mindre allmän lekplats. Vid Gökaskratts camping finns en större kommunal lekplats som är tillgänglig via Wergels väg – Ringsbergsgatan och därefter under järnvägen och vidare på Strandpromenaden.

En bullerutredning har tagits fram av Ramböll, daterad 2022-01-26 för att analysera hur planförslaget påverkas av buller från trafik på väg och järnväg vid bostadsbebyggelse. Trafiken i dagsläget samt framtida trafikmängder har utretts. Planbestämmelse angående buller finns med i plankartan om att riktvärden inte får överstigas, vilket säkerställs i bygglovsskedet. Bullerutredningen bifogas i sin helhet till detaljplanen.

Planförslaget medför inga förändringar för gång- och cykelvägen mellan Wergels väg och Tallvägen.

11. Fastighetsägare till Älgen 7

Jag bor på Tallvägen 24 som är närmast Wergels väg och som kommer att påverkas då de nybyggda tomterna efter den övergripande planritningen kommer att vara på vår östra sida av vår tomt. När jag sedan tittar på den mer detaljerade kartan så ser jag att det kommer att vara ett naturområde med dagvatten på det som är en gång- och cykelväg idag. Kommer det att vara så eller är det bara ett förslag? Det som blir ett naturområde, kommer det vara som det är nu eller kommer ni att hugga ner och planera för gräsområde eller liknande? Det som vi har problem med idag är att denna gång- och cykelväg trafikeras mycket med bilar då det inte finns några stenstuggor i vägen och därför kör många bilar mellan Tallvägen och Wergels väg för att det är bekvämt, och även när det har varit en sugga så kör bilar på gräset. Jag hoppas att ni har tänkt på denna faktor då det inte är ok?

För övrigt så tycker jag att det är synd att gräsplätten som faktiskt används mycket till olika fritidsaktiviteter kommer att bebyggas men det får jag förstås inte något gehör för då det handlar om att hitta nya tomter i Lessebo kommun. Men se till att trafiksituationen blir rimlig så att det får fortsätta att vara ett lugnt och trevligt område.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Befintlig naturmark sparas norr om kvartersmarken. Naturområdet ska lämnas orört och regleras som allmän platsmark "NATUR" i plankartan.

Ett markområde i söder som i samrådshandlingen var reglerad som allmän platsmark "NATUR" har fått ändrad markanvändning och kommer att planläggas som allmän platsmark "PARK" med kommunalt huvudmannskap inför granskning. Ambitionen är att parkområdet skall fungera som en yta för exempelvis spontanidrott, lek eller utevistelse för de närboendes nyttjande. Parken kan också ses som en naturlig lekplats för barn med stora möjligheter till variation och kreativitet inom ett rimligt avstånd från bebyggelse, både befintlig men även ny. Kommunen har därför bejakat de behov för detta som finns i området.

Övriga synpunkter ang. trafiksituationen har noterats och kommer att beaktas vid framtida byggnation.

Sayf Noel
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen