

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Oxnaabben 14 m.fl, 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.....	6
2. Trafikverket	6
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	6
3. E.ON.....	7
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	7
4. Lantmäteriet	8
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	8
5. Skogsstyrelsen	8
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	8
6. Kommunstyrelsen	8
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	8
7. Region Kronoberg	8
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	8
8. Villaägarna Kronoberg	8
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	8
9. Fastighetsägare till Oxnabben 9	8
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	9
10. Fastighetsägare till Oxnabben 10.....	10
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	10
11. Fastighetsägare till Oxnabben 13.....	10
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	11

2. Samrådets genomförande

Förslaget till detaljplan för Oxnabben 14, har varit ute på samråd under perioden 23:e mars till och med 13:e april. 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 SAMMANFATTADE SYNPUNKTER

Planbeskrivningen är tydlig och lättnavigerad, Länsstyrelsen ställer sig dock tveksam till planens intentioner om att utöka fastigheten Oxnabben 14.

Länsstyrelsens bedömning är att de luckor med träd och natur som finns mellan fastigheterna i området inte bör minskas. Dessa naturliga passager spelar en viktig roll för växt- och djurlivet samt för allmänhetens tillgänglighet till stranden. Länsstyrelsen rekommenderar inte att enskilda fastighetsägare utökar sina fastigheter, då detta kumulativt gör att luckor och passager mot sjön minskar eller försvinner. Det finns till synes inte heller något godtagbart särskilt skäl för att upphäva strandskyddet.

KOPPLING TILL ÖVERSIKTSPLANEN SAMT TIDIAGRE PLANLÄGGNING

Det föreslagna området är förenligt med kommunens översiktsplan för Lessebo kommun (2018). För Hovmantorp anges att bebyggelsen i ett första steg ska fokuseras på förtätning och komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen, innan nya områden tas fram. Området definieras som "Befintliga bostäder".

Gällande detaljplan, "Detaljplan för Oxnabben, del av Hovmantorp 5:1 m.fl." (2013), anger att maximalt 25% av fastigheten får bebyggas med bostadshus och komplementbyggnader som högst med 6,5 meter. Den mark som avses införskaffas på ömse sidor om fastigheten består av allmän platsmark Natur. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

NATURVÄRDEN OCH GRÖNSTRUKTUR

Den allmänna platsmark som föreslås ingå i fastigheten består av naturmark med blandskog. Strax öster om gällande detaljplan finns ett område där den sällsynta svampen Strandjordtungan förekommit. Största hotet mot strandjordtungan är att svampens växtmiljö förändras genom exempelvis

igenväxning och exploatering. Badplats är olämpligt, vilket också anges i planförslaget.

TILLGÅNG TILL FRIYTOR OCH BARNPERSPEKTIV

Barnkonventionen blev svensk lag år 2020. Ett par av barnkonventionens grundprinciper är att vid alla åtgärder som rör barn, ska barnets bästa komma i främsta rummet (artikel 3) och att alla barns åsikter ska tillmätas betydelse utifrån barnets ålder och mognad (artikel 12). För artikel 12 innebär det att barn ska beredas möjlighet att höras, antingen direkt eller genom företrädare i alla domstols- och administrativa förfaranden som rör barnet. Det är betydelsefullt att barn och ungdomar har tillgång till lek i natur och gröna utemiljöer i sitt närområde. Barnperspektivet bör kunna tillgodoses inom fastigheten och i områdets närhet, då det finns närbelägen skog och natur.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

Kommunen anger att dagvattnet ska tas om hand inom fastigheten och att dagvattnet kan avledas till grönytor, eller genom att stuprör förses med utkastare. Länsstyrelsen anser att möjligheterna till att omhänderta dagvatten inom planområdet är relativt begränsad sett till områdets storlek. Kommunen reglerar att maximalt 80 % av planområdet får hårdgöras. Villaområden har generellt en lägre hårdgörningsgrad. Då infiltrationsförmågan i området är medelhög, bör det vara motiverat med en större andel icke hårdgjord yta inom planområdet. Det finns natur och grönytor intill fastigheten samt en dagvattendamm öster om planområdet. Om även markområden utanför planområdet används för infiltration, bör dagvattenfrågan gå att lösa.

I undersökning om betydande miljöpåverkan, anges under *Strandskydd, vattendrag* att planområdet ligger i den yttre skyddszonen för vattentäkten. I samma bilaga under *Vatten* anges att planområdet ligger inom den inre skyddszonen. Länsstyrelsen vill påtala att det aktuella planområdet ligger i vattenskyddsområdets inre skyddszon för sjön Rottnen, vilket även anges korrekt i planbeskrivningen.

Det är mycket positivt att bestämmelsen "Befintliga restriktioner gällande vattenskyddsområdet skall följas", har införts på plankartan. Restriktionerna för vattenskyddsområdet kan ändras oavsett detaljplanen, det är därför bra om bestämmelsen ändras till "Gällande restriktioner för vattenskyddsområdet ska följas".

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

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 har inget att erinra mot omfattning och innehåll i undersökningen.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Det finns inga riksintressen inom planområdet. Det finns inte heller några riksintressen i planområdets närhet som bedöms påverkas av förslaget.

MILJÖKVALITESNORM ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redovisar kommunen att dagvattnet kommer att ledas vidare till grönytor och tas omhand lokalt så att dagvattnet inte påverkar sjön Rottnen. Länsstyrelsen har inga synpunkter när det gäller redovisning av MKN för vatten.

STRANDSKYDD SOMRÅDE ENLIGT 7 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Planområdet är beläget på en udde vid sjön Rottnen som omfattas av ett utvidgat strandskydd med 200 meter inåt land och 100 meter ut i vattnet. Nuvarande detaljplan är från år 2012. En förutsättning för detaljplanens genomförande var att naturmarken närmast stranden behölls intakt, bland annat med hänsyn till den sällsynta Strandjordtungan. Det är inte önskvärt att fastighetsägare efter hand köper till remsor med extra mark då det kumulativt gör att luckor och passager mot sjön minskar eller försvinner.

Luckorna har särskilt stor betydelse med anledning av att det inte finns någon fri passage längs med hela strandlinjen och för att ytterligare expansion planeras omkring sjön Rottnen. PBL och MB ställer krav på att det ska finnas fria passager och att naturmarken ska skyddas i nya detaljplaner.

Strandskyddet återinförs då en ny detaljplan upprättas. Länsstyrelsen påminner om, att i det fall detaljplanen förändras ska strandskyddsfrågan prövas från grunden. Detta öppnar upp frågan om fri passage (tillgänglighet för allmänhet samt djur och växer) längs med strandkanten på fastigheten Oxnabben 14.

Det måste även finnas ett särskilt skäl enligt 7 kap. MB för att ett strandskydd ska kunna upphävas. Det framkommer inte vilken verksamhet som avses för Oxnabben 14, men det särskilda skäl som anges, "pågående verksamhet" är av allt att döma inte relevant. Det särskilda skälet "pågående verksamhet" syftar till exempel på en befintlig industri som inte har möjlighet att flytta och därigenom måste expandera inom ett strandskyddat område.

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

ÖVERSVÄMNING KLIMATANPASSNING

Kommunen använder Skogsstyrelsens markfuktighetskarta för att illustrera områden som förväntas ha högre markfuktighet. Markfuktighetskartan beskriver avståndet från marknivån till en modellerad grundvattennivå och beräknar inte potentiella översvämningar. Underlaget är inte klimatanpassat, då det endast beskriver nuläget och inte framtida förhållanden.

Risken för översvämning vid kraftiga regn och skyfall behöver bedömas utifrån en lågpunkts- eller skyfallskartering. Utifrån länsstyrelsens GIS-underlag för

skyfallskartering verkar det inte finnas några lågpunkter inom planområdet. Lågpunktskarteringen tar dock inte hänsyn till eventuella översvämningrisker från Rottnen. Rottnen är inte karterad i MSBs översvämningportal.

Det är positivt att kommunen gör en bedömning utifrån tidigare översvämningproblematik och reglerar lägsta golvhöjd till + 151 meter, vilket är den ungefärliga nivån som det befintliga bostadshuset ligger på.

RADON

Marken inom planområdet bedöms som normalriskområde för markradon. Radonskyddat byggande ska tillämpas. Markradonhalten bör alltid kontrolleras vid byggnation så att byggnader ges rätt radonskydd.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. Till granskningsskedet har stycket om strandskydd arbetats om och strandskyddet kommer endast att upphävas inom nuvarande tomtmark. För den föreslagna utökade kvartersmarken nordväst och sydöst om fastigheten Oxanabben 14 upphävs inte strandskyddet, se vidare stycket strandskydd. Om det någon gång skulle bli aktuellt med byggnation på den ytan inom dessa nämnda områden kommer det kräva en särskild prövning och dispens. Det innebär att marken kan fortsätta användas som idag och allmänhetens tillgänglighet till stranden bedöms inte förändras. De delar där strandskyddet föreslås bevaras har också prickmarkerat, dvs. marken får inte förses med byggnad. Begränsningen ger ett bebyggelsefritt avstånd mot skogen.

Planbestämmelse b₃ har uppdaterats – endast 60% av fastighetsarean får hårdgöras. Syftet med regleringen är att det ska finnas tillräckligt mycket mark för att kunna infiltrera fastighetens dagvatten lokalt. Detta bör anses som en förbättring i jämförelse med gällande detaljplan vilken saknar reglering gällande andel hårdgjord yta.

Markfuktighetskartan har tagits bort från planbeskrivningen och stycket har justerats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter. Planen ställer krav på anpassning till framtida översvämningrisker och framtida höjda vattennivåer genom att inte tillåta ny- eller tillbyggnader med golvhöjd på lägre än +151 meter, vilket är den ungefärliga nivån som det befintliga bostadshuset ligger på.

Gällande restriktioner för vattenskyddsområdet ska följas har införts på plankartan.

Kommunen har justerat "undersökning om betydande miljöpåverkan" gällande felskrivning.

2. Trafikverket

Inga statliga vägar berörs av planförslaget och Trafikverket ser positivt på kommunens ambition att möjliggöra en effektivare markanvändning i ett centrumnära område som redan har utbyggd infrastruktur såsom gator, gång- och cykelvägar samt VA. Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

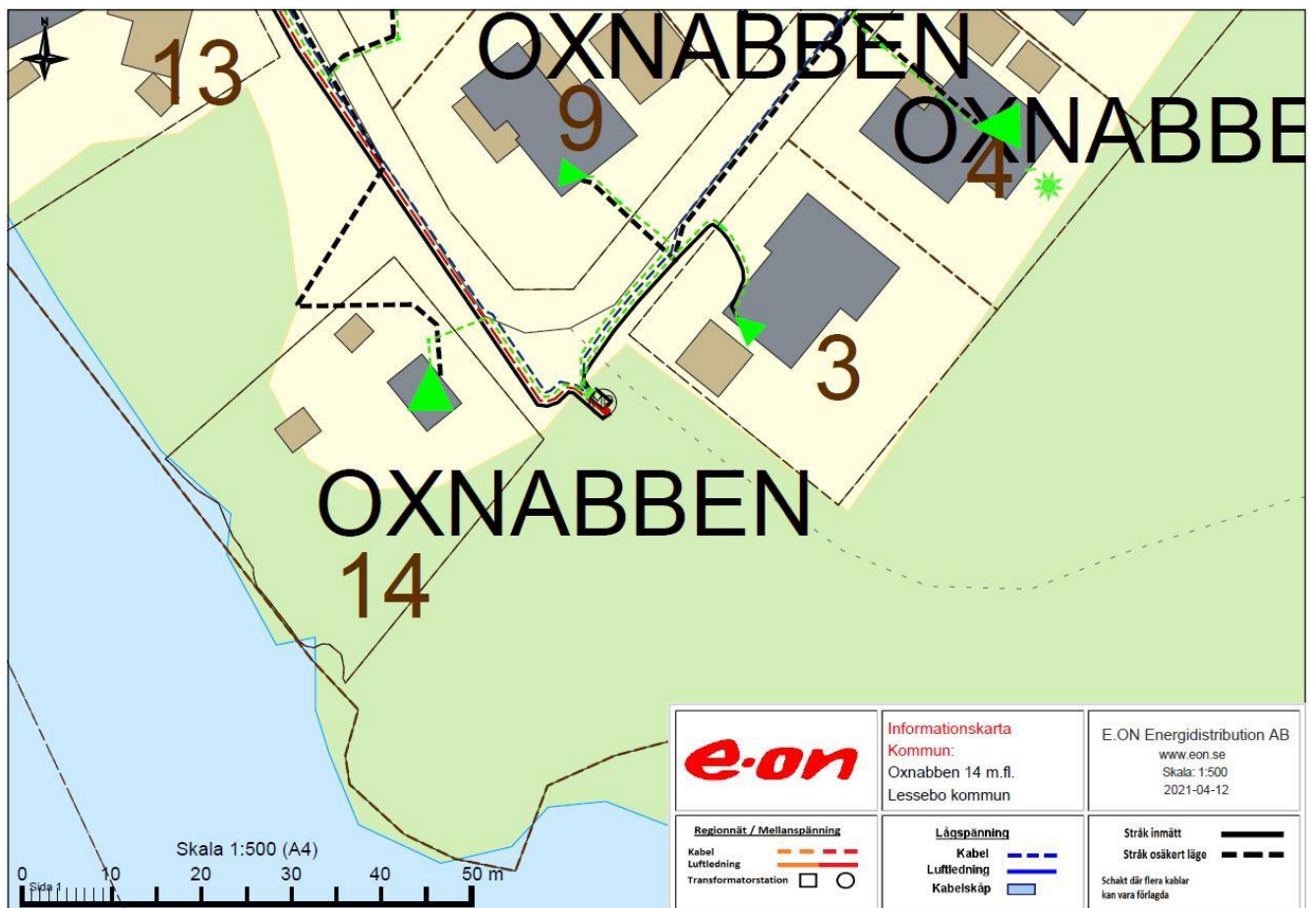
3. E.ON

Inom området har E.ON markförlagd serviskabel. Längst med lokalgatan går markförlagd låg- och mellanspänningskabel, 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.

Så länge som mellanspänningskabeln inte blir berörd, så har E.ON inget att erinra.



KOMMUNENS KOMMENTAR

Upplysningen beaktas och arbetas in i planbeskrivningen.

4. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta – Datum för grundkarta saknas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Gränsbeteckningar – Kombinerad administrativ- och egenskapsgräns kan tas bort från teckenförklaringen eftersom den inte används och kan skapa förvirring.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Datum för grundkarta har kompletterats enligt Lantmäteriets önskemål.

Kombinerad administrativ- och egenskapsgräns behålls eftersom den visar var strandskyddet upphävs på kvartersmark inom planområdet.

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 förslaget till detaljplan.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

7. Region Kronoberg

Region Kronoberg har inget att erinra.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

8. Villaägarna Kronoberg

Planens påverkan för allmänheten är begränsad och dessutom innebär planen ingen betydande negativ miljöpåverkan. Planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelserna men dessa är sedan tidigare upphävda och ingen ändring sker nu. Detaljplaneförslaget tillstyrks.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

9. Fastighetsägare till Oxnabben 9

Vi bor på Oxnabben 9, Jordtungavägen 6 alltså mittemot den nämnda marken. Vi köpte vår tomt 2016 och valde då just denna tomt pga den fina sjöutsikten från Köksfönstret och från vår balkong. Vi ville försäkra oss om att få sjöutsikten och ville då köpa den nämnda marken av kommunen. Vi fick då svaret att det var en mark som inte skulle säljas utan att alla på gatan kunde nyttja den vid tillfälle. Vi blev då också lovade att den inte skulle säljas utan förbli i kommunens ägo. Huset som står på tomten bredvid marken har redan byggts större än vad som först tilläts på den tomten, vilket redan till viss del har tagit bort delar av

sjöutsikten. Har bygglov beviljats för att bebygga på mer än 25% av tomtytan i det fallet? Eller är det byggt utan bygglov. Kan man göra som man vill då? Det var väldigt noga med bygglov och regler när vi byggde men nu är det tydligen inte så noga längre? I Lessebo kommun är det alltså skillnad på olika personer då eftersom marken nu plötsligt kan säljas. Det handlar säkert om pengar! Men då skulle man inte lovat att den inte skulle säljas.

Vi godkänner inte en försäljning av den marken då det skulle ta bort ännu mer av sjöutsikten och då sänka värdet på vår fastighet. Vi kommer ta detta vidare och överklaga om det behövs. Vi kommer också vända oss till tidningen om detta går igenom. Det är ingen bra reklam för kommunen att man gör undantag för vissa medborgare i Lessebo kommun!

KOMMUNENS KOMMENTAR

Planförslaget har reviderats på sådant sätt att strandskyddet inte upphävs i den omfattning som tidigare föreslagit. För den utökade kvartersmarken nordväst och sydöst om fastigheten Oxnabben 14 upphävs inte strandskyddet. Det innebär att den som önskar bygga byggnader eller någonting annat inom område som omfattas av strandskydd även fortsättningsvis kommer att behöva ansöka om dispens för strandskydd inom dessa nämnda områden. Syftet med det är att säkra allmänhetens tillgänglighet till området närmast stranden. De delar där strandskyddet föreslås bevaras har också prickmarkerat, dvs. marken får inte förses med byggnad. Detta är motiverat av att man där inte bör uppföra byggnader som kan skymma sjöutsikten.

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus i ett plan har sökts och beviljats av Myndighetsnämnden den 27 mars 2020. Åtgärden bedöms vara planenlig och den totala byggrätten för fastigheten Oxnabben 14 inte har överskridits. Planförslaget är således ett initiativ för att förbättra den nuvarande förhållanden genom att ge möjlighet att utöka byggrätten inom fastigheten så att ett garage kan komma att byggas i framtiden.

Enligt kommunallagen ska alla kommuner behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Enligt Plan- och bygglagen gäller en detaljplan till dess att den ändras eller upphävs (PBL 4 kap. 38 §).

Genomförandetiden för den underliggande planen har gått ut och möjlighet finns därför för kommunen att ändra detaljplanen. Enligt 4 kap. 40 § PBL gäller att en kommun har möjlighet att ändra förutsättningarna inom ett planområde efter att planens genomförandetid har gått ut. Av lagkommentaren framgår att rättigheter som en fastighetsägare tidigare har haft under planens genomförandetid inte kan åberopas vid den intresseavvägning som ska göras när frågan om ändring eller upphävande av planen prövas. En planändring under genomförandetiden kan leda till ersättning medan en planändring efter genomförandetidens utgång kan ske utan hänsyn till de rättigheter som uppkom genom detaljplanen.

Fastighetsägare för Oxnabben 14 har ansökt om ett planbesked för sin fastighet varpå Kommunstyrelsen i Lessebo kommun gav ett positivt planbesked. Detta innebär att platsens förutsättningar och förslag prövas enligt plan- och bygglagen. Ett positivt planbesked är ingen garanti för att det i slutändan blir en antagen detaljplan. Det nya planförslaget baseras på nya förutsättningar och behov.

10. Fastighetsägare till Oxnabben 10

Vi upplever det lite konstigt att man verkar ha fått bygga större hus än vad man tomten erbjuder (25%), detta är inget som någon annan i området fått igenom. Med tanke på att huset redan ligger vid sjön är önskemålet från vår sida att man håller sig till tomten som man köpt då de kommer påverka utsikt för oss övriga grannar. Vi har även sett fram emot den gemensamma badplats som många fick till oss skulle byggas mellan de två befintliga husen och detta anser vi är mer prioriterat för hela området. Vi anser därmed inte heller att de ska byggas mer av privatpersoner på "allmän platsmark" nordväst om Oxnabben 14.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommentar till yttrande nummer 9. Strandskyddet kommer inte att upphävas och tillgängligheten till strandzonen för allmänheten kommer inte att förändras jämfört med idag. Genom att allmänhetens tillgänglighet fastställs i detaljplanen, bedöms den i framtiden att kunna tryggas från exploatering. Yttrandet noteras i övrigt.

11. Fastighetsägare till Oxnabben 13

Angående grönområdet på Oxnabben 5:1. Mellan fastighet 9 och 11. På grönområdet står gamla fina tallar mm och utgör en naturligt grön yta i området och utan nämnvärd sly. Lagom stort för att kunna ta sig ner till vattnet utan att störa omgivningen och grannar bland annat. Fågellivet har märkbart förändrats här sedan området bebyggdes och kommer ytterligare att försämrats, då vi tidigare hade både lom, dopping och strandpipare samt markhäckande småfåglar på nämnda området.

Kommunen ordnade också så att vi skulle ha möjlighet att ta oss fram till vår vedbod med släp (byggd före området ändrades) då jordtungavägen anlades och slänten mellan vår tomt och vägen är över en meter hög. (Tidigare hade vi servitut innan nya vägen anlades, detta skulle inte längre behövas) Kommunen iordningställde så vi skulle få möjlighet att komma åt vår fastighet på denna sida. Denna infart ligger precis i gräns mot fastigheten 9 där nivåskillnaden är lägst. Detta måste också åtgärdas om eventuell mark säljs. Vi anser det helt fel att sälja till mark på denna sida för exploatering. Får dom ändå köpa till mark så föredrar vi att det blir på sydöstra sidan av deras fastighet där det stör mindre och att grönområdet mellan fastigheterna förblir orört. Här finns tillräckligt med mark innan gränsen för Natura 2000. Nordvästra sidans grönområde består av gamla fina 300–400 hundraåriga tallar och fin naturmark som bör bevaras och inte skövlas. Dessa träd på grönområdet bör ej få fällas. Tänkt fastighet måste vara införstådd med att träden finns där före dom. Fäller man träd på grönområdet så blir de övriga träden som finns nära och på vår tomt mer utsatta för vind.

På sydöstra sidan till fastighet Oxnabben 14 har tidigare avhyvling av marken genomförts då Verdandi arrenderade stugan och saknar här betydande träd. (185 kvm) meter på denna sida skulle inte påverka omgivningen på samma sätt. Eventuella byggnader kan då placeras söder ut och träden på grönområdet utgör inga problem. Övriga tomter med enplans hus har klarat sig inom 25% utnyttjande så överskridande yta ser vi inte som skäl för genomförande. Här visste man storlek på tomt och förutsättningar då tomten köptes. Man kan inte

först bygga och sen tycka att man inte får plats. Bör ju anpassa byggnaden efter förutsättningarna och inte tvärt om. Står att marken skall användas för bostadsändamål. Detta kan inte finnas möjlighet till då nuvarande fastighet endast ligger 50 cm från tomtgräns. Eventuellt garage eller carport måste hamna på sydöstra sidan och bör kunna anpassas till dagens 25%. Önskar därav avslag på möjligheten att tillgodogöra sig mark på denna sida.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommentar till yttrande nummer 9 och 10. Detaljplanen har justerats enligt framfört önskemål. Strandskyddet kommer inte längre upphävas inom den föreslagna utökade kvartersmarken. Detta innebär att befintliga träd på fastigheten Hovmantorp 5:1 kan bevaras/behållas och att allmänheten kommer att ha samma möjligheter att passera genom området som idag. Planen bedöms inte heller väsentligt försämra förutsättningarna för växt- och djurlivet i strandområdet. Dessa områden har också försetts med så kallad prickmark, vilket innebär att byggnad inte får uppföras. På så sätt kan det säkerställas att marken inte bebyggas och att ingen ny byggnation kan ske närmare er befintlig infart. Om det någon gång skulle bli aktuellt med byggnation på den ytan inom dessa områden kommer det kräva en särskild prövning och dispens.

Sayf Noel
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen