

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Skytte 1 och 6, 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	5
2. Trafikverket.....	5
KOMMUNENS KOMMENTAR	5
3. E.ON.....	6
KOMMUNENS KOMMENTAR	6
4. Lantmäteriet.....	6
KOMMUNENS KOMMENTAR	7
5. Skogsstyrelsen	7
KOMMUNENS KOMMENTAR	7
6. Kommunstyrelsen.....	7
KOMMUNENS KOMMENTAR	7
7. Region Kronoberg.....	7
KOMMUNENS KOMMENTAR	7
8. Villaägarna Kronoberg.....	7
KOMMUNENS KOMMENTAR	7
9. Fastighetsägare till Skytte 7.....	7
KOMMUNENS KOMMENTAR	8

2. Samrådets genomförande

Förslaget till detaljplan för Skytte 1 och 6, har varit ute på samråd under perioden 18:e maj till och med 8:e 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 genomarbetat planförslag i vilket många viktiga aspekter behandlas. Länsstyrelsen har synpunkter samt upplysningar på samrådsförslaget avseende friytor och barnperspektiv, miljö kvalitetsnormer, risk för störningar, samt planbestämmelser som behöver förtydligas.

KOPPLING TILL ÖVERSIKTSPLANEN SAMT TIDIAGRE PLANLÄGGNING

Det föreslagna området finns redovisat i kommunens gällande översiktsplan (antagen år 2018) som befintlig offentlig verksamhet och befintliga bostäder. Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan för området "Del av kv. Skytte" vann laga kraft år 1989 och medger användningsändamålen vård på fastigheten Skytte 1 samt bostäder på Skytte 6.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

PLANFÖRSLAGET

Planområdet består av två fastigheter som båda planläggs för bostadsändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd regleras till 6,5 meter på båda fastigheter. Utnyttjandegraden på den norra fastigheten, Skytte 6 är högst 1200 m² och högst 1600 m² på den södra fastigheten Skytte 1. Högsta hårdgörningsgrad är 70 procent av fastighetsytan. Bestämmelse finns att befintliga restriktioner gällande vattenskyddsområde skall följas. Vi vill uppmärksamma om att det saknas en egenskapsgräns mellan fastigheterna för att avgränsa vilka egenskapsbestämmelser som gäller för respektive fastighet.

TILLGÅNG TILL FRIYTOR OCH BARNPERSPEKTIV

Förslaget innebär en utökad byggrätt på Skytte 6 till 1200 m² samtidigt som parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten. Det är viktigt att det säkerställas att den

tämligen höga exploateringsgraden inte innebär svårigheter att åstadkomma en utemiljö med god kvalitet för de boende. Detta är särskilt viktigt eftersom det saknas allmänna lekplatser i närmiljön. Både ur ett barnperspektiv och ett folkhälsoperspektiv är det angeläget att nya bostäder förses med uteplatser som är utformade för både små barn och andra boende som kan ha svårt att förflytta sig långt från bostaden.

UTFORMNING/STÖRNINGAR

På fastigheten Skytte 6 tillåts bebyggelse nästan ända fram till fastighetsgränsen mot fastigheten Skytte 7 i norr. Detta tillsammans med en högre tillåten byggnadshöjd kan innebära skuggning och insyn för befintlig bostad på Skytte 7. Vi anser att den prickmarkerade ytan mot Skytte 7 bör utökas och/eller att konsekvenserna av att bygga med full byggnadshöjd fram till gränsen i norr bör utredas. Även fastigheten Skytte 2 väster om planområdet riskerar betydligt ökad insyn och skuggning även om det är i mindre omfattning än för Skytte 7.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

Områdets vatten, dagvatten och avlopp är anslutna till det kommunala nätet. Det beskrivs också i handlingarna hur dagvatten kan fördröjas/infiltreras lokalt på fastigheterna. Egenskapsbestämmelsen b₁ som finns inlagd i plankartan reglerar att endast 70% av fastighetsarean får hårdgöras. För att tydliggöra kan bestämmelsen med fördel omformuleras till högst eller maximalt 70% eller liknande.

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.

FÖRORENADE OMRÅDEN ENLIGT 10 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Enligt Länsstyrelsens dokumentation (EBH-stödet) finns det ingen förorenad mark inom planområdet. Enligt 10 kap. 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

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)

Påverkas inte av planförslaget.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Påverkas inte av planförslaget.

HÄLSA OCH SÄKREHET

Påverkas inte av planförslaget.

MILJÖKVALITESNORM ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen. Beskrivningen på sidan 13 i planbeskrivningen av gällande statusklassning för sjön Rottnen bör ses över. Till exempel kan man inledningsvis få uppfattningen att Rottnen idag har god kemisk status, vilket inte är fallet. Det bör även framgå att orsaken till att Rottnen idag inte uppnår god kemisk status beror på fler parametrar än kvicksilver och PBDE.

Vi ser positivt på att det står inskrivet som en bestämmelse i plankartan att forskrifter beslutade för vattenskyddsområdet ska följas.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Bestämmelse angående bebyggandets omfattning för fastigheten Skytte 6 är ändrad, från högst 1200 kvadratmeter till högst 40 procent av fastigheten får bebyggas, vilket motsvarar 858,4 kvadratmeter. Syftet med regleringen är att det ska finnas tillräckligt mycket mark för lek och rekreation för de boende inom fastigheten samt minska skuggeffekter på angränsande fastigheter.

Ett prickmarksområde på 4,5 meter (mark som inte får förses med byggnad) har i granskningshandlingarna lagts till i norra och västra delen av planområdet på plankartan, för att utöka avståndet mellan planerad bebyggelse och bostadshus på angränsande fastigheter.

I plankartan har en egenskapsgräns ritats in mellan fastigheterna enligt Länsstyrelsens synpunkt. Formuleringen på planbestämmelse "b₁" har också omformulerats.

Text om statusklassning för sjön Rottnen har setts över för att säkerställa att det stämmer.

2. Trafikverket

Planområdet har ingen direkt påverkan på statlig infrastruktur. Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan och välkomnar kommunens ambition att skapa förutsättningar för en mer effektiv markanvändning i Hovmantorps tätort.

KOMMUNENS KOMMENTAR

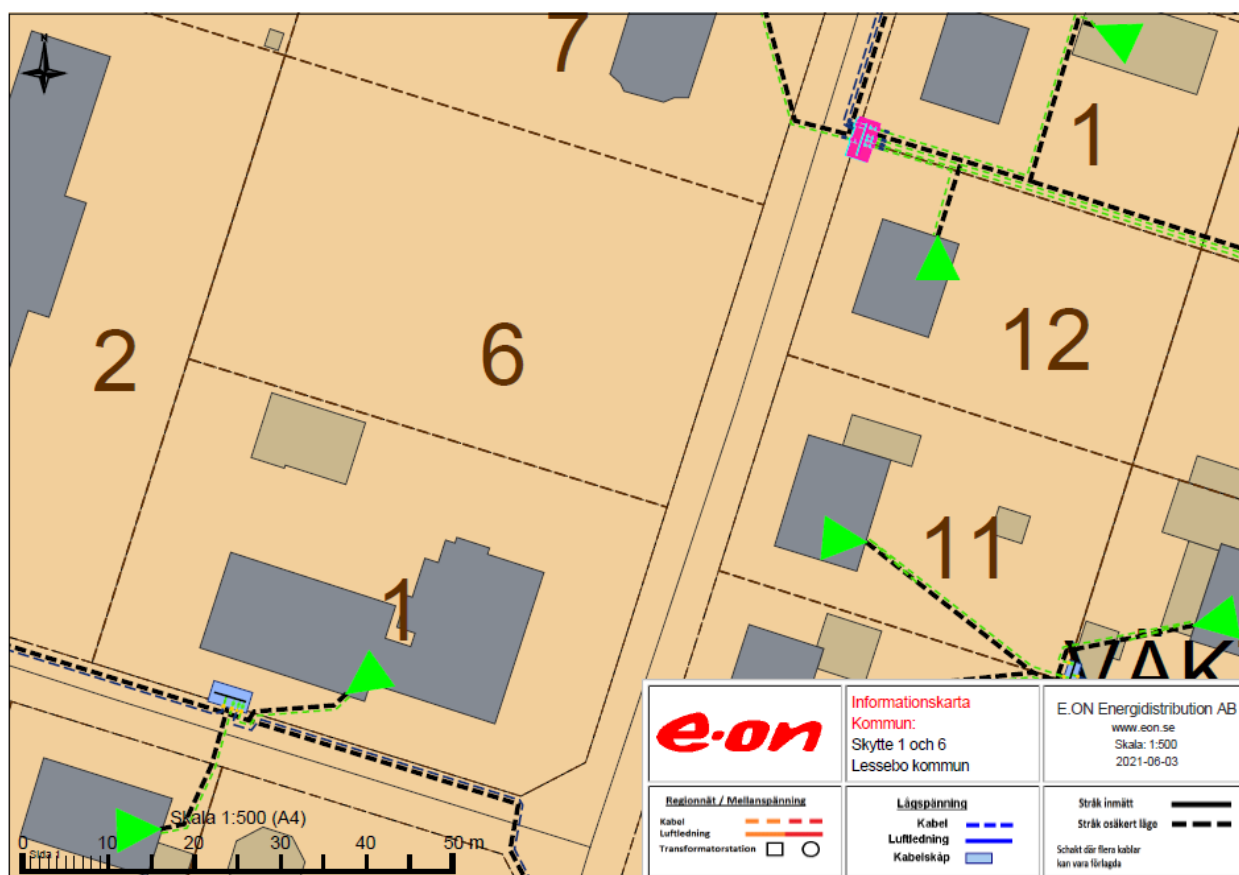
Noteras.

3. E.ON

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge, 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 så som staket, plank med mera får 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. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören.



KOMMUNENS KOMMENTAR

Upplysningen beaktas och arbetas in i planbeskrivningen.

4. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

U-område plankarta

Befintlig ledningsrätt finns inom Skytte 1 (0761-16/4.1 och 0761-2017/7.1), u-område saknas i plankartan.

Tomtindelning

Fastigheten Skytte 6 berörs av tomtindelningsbestämmelse akt 07-HOM-27. Likt hur gällande detaljplan påverkas bör även gällande tomtindelning omnämnas då den upphör att gälla när ny detaljplan vinner laga kraft.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Plankartan har justerats och ett u-område har lagts in på kartan till förmån för befintlig ledningsrätt som finns inom fastigheten Skytte 1.

Planhandlingarna har kompletterats med text om att gällande tomtindelning för fastigheten Skytte 6 upphävs när detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Planen ändras från vårdändamål till bostadsändamål och det har vi inte något emot.

Som framgår bedöms inte ändring av byggnadshöjd ha en sådan större påverkan på områdets karaktär eftersom den kringliggande bebyggelsen är så pass hög att en byggnadshöjd på 6,5 meter inom fastigheten Skytte 6 smälter in i omgivningen. Vi ser inga direkta hinder för genomförande av planen varför vi tillstyrker detaljplaneförslaget.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

9. Fastighetsägare till Skytte 7

Vid köpet av vår fastighet (Skytte 7) kontrollerade vi detaljplanen för att säkerställa vilken typ av byggnad som kunde uppföras på Skytte 6, då en av de främsta anledningarna till köpet av denna fastighet var att läget är insynskyddat. Den föreslagna höjden på 6,5 meter kommer att påverka oss mycket i möjligheten att vistas på vår egen tomt. Det kommer bli full insyn på hela vår baksida då höjden och storleken på huset kommer att skapa detta. Vi har inte sett en ritning på förslaget men om markägaren ska få plats med 1200 kvm byggnad på tomten så

förutsätts det att byggnaden kommer att ligga över hela tomten. Byggnadens höjd riskerar även att påverka mängden sol periodvis under året. Värdet på vår fastighet kommer med stor sannolikt minska då färre personer önskar en så stor fastighet så nära tomtgränsen, dessutom med full insyn in på tomten. Detta är avstämt med mäklare. Utöver ovanstående påverkan så kommer byggnationen av en så stor fastighet som 1200 kvm dessutom påverka oss, vår familj mycket och under lång tid, både vad gäller ljud och damm.

Med bakgrund av ovanstående kan vi inte stå bakom förslaget gällande Skytte 6. Ber er vänligen att omvärdera förslaget. Gällande förändring av detaljplan för Skytte 1 har vi inga synpunkter. Vänligen bekräfta att ni tagit del av dessa synpunkter.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Ett prickmarksområde på 4,5 meter (mark som inte får förses med byggnad) har i granskningshandlingarna lagts till i norra och västra delen av planområdet på plankartan, vilket innebär att planerad bebyggelse inte kan placeras i direkt närhet till angränsande fastigheter med tanke på insyn. Byggnadernas utformning och placering kommer att utredas vidare under bygglovsskedet.

Bestämmelse angående bebyggandets omfattning för fastigheten Skytte 6 är ändrad, från högst 1200 kvadratmeter till högst 40 procent av fastigheten får bebyggas, vilket motsvarar 858,4 kvadratmeter. Revideringen är gjord med avseende på att minska påverkan på grannfastigheterna.

Byggnadshöjden kommer således inte att ändras inför granskningen. Gällande detaljplan för grannfastigheten Skytte 7 medger högsta byggnadshöjd 7,6 meter i två våningar, vilket motsvarar den höjd den nya detaljplanen medger. En byggnad på 6,5 meters höjd är i nivå med övrig kringliggande bebyggelse i närområdet och kommunen gör bedömningen att ny byggnad inte kommer att innebära någon skuggpåverkan och/eller en betydande olägenhet på kringliggande bostäder.

Sayf Noel
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen