

Granskningsredogörelse

Detaljplan för del av Hovmantorp 5:1 m.fl. (Södra Hovmantorp), 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.....	5
3. E.ON	5
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	5
4. Skogsstyrelsen.....	5
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	5
5. Villaägarna Kronoberg.....	5
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	5
6. Lantmäteriet.....	5
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	6
7. Kommunstyrelsen.....	6
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	6
8. Skanova (Telia Company)	6
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	7
9. Fastighetsägare till Fiskesbro 1:1, 1:2, 1:3, 1:4, 2:1, 2:2, 2:3 samt Ormeshaga 5:10. 7	
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	8
10. Fastighetsägare till Hovmantorp 5:5.....	9
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	9
11. Fastighetsägare till Hovmantorp 5:6.....	9
KOMMUNENS KOMMENTAR.....	9

Granskningens genomförande

Förslaget till detaljplan för del av Hovmantorp 5:1 m.fl. (Södra Hovmantorp) har varit ute på granskning under tiden 24 augusti 2021 till och med 14 september 2021. 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 11 yttranden. Inkomna yttrande redovisas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har 2021-03-24 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

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

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

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna att frågorna som berör strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Strandskyddsområde enligt 7 kap Miljöbalken (MB)

För sjön Rottnen gäller ett utökat strandskydd på 200 meter. Kommunen avser att upphäva berört strandskydd inom kvartersmark, samt inom lokalgata. Som skäl för upphävandet anges i planförslagets norra del särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § p. 5, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. I den södra delen anges Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) som särskilt skäl.

Det angelägna allmänna intresse som kommunen anger är bostadsbyggande. Till stöd för bedömningen har kommunen tagit fram en övergripande lokaliseringsprövning. Länsstyrelsen gör bedömningen att lokaliseringsprövningen som kommunen tagit fram inte visar att området behöver ianspråk tas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

När det gäller planförslaget södra del anges att området är utpekade i den gällande LIS-planen. Länsstyrelsen har inga synpunkter på att strandskyddet upphävs i de delar som har pekats ut i LIS-planen, som del av "Ormeshaga fritidsby". Dock kan det inte utläsas av planhandlingarna var gränsen för LIS-området går och om hela området faktiskt ingår i LIS-planen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Lessebo kommun har under våren 2021 haft kontakter med Länsstyrelsen och vid dessa kontakter har diskussioner förts om vilka ändringar som bör göras i detaljplanen för att Länsstyrelsen ska kunna godta planen. För att bemöta Länsstyrelsens synpunkter har kommunen tagit fram ett tematiskt tillägg till gällande översiktsplan (2018) för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Enligt denna utgör hela det aktuella planområdet ett utpekade LIS-område, där bedömning har gjorts utifrån flera olika parametrar att området är attraktivt för utveckling för bostäder. Bedömningen är att det genom en utökad bosättning i området skapas ett underlag för servicen på orten. Detta gäller både den kommersiella och den offentliga servicen såsom handel och kollektivtrafik. Sammantaget bedöms detta kunna bidra till en utveckling av landsbygden och stärka Hovmantorps tätort. Som motiv för upphävandet av det utökade strandskyddet anses skäl enligt 7 kapitlet 18 e § föreligga. Lokaliseringsprövning som kommunen tagit fram för att visa att föreslagen exploatering inte är möjligt på annan plats utanför strandskyddat område har tagits bort och inte längre är aktuellt eftersom hela det aktuella planområdet är nu utpekade som ett LIS-område.

Det tematiska tillägget till översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 28 februari 2022 och efter tre veckor har beslutet vunnit laga kraft. Under planarbetets gång har LIS-planen kommunicerats med Länsstyrelsen som godkänt den nya utbredningen i översiktsplanen. Det har inte heller framkommit något i målet som tydligt talar för att kommunens redovisning och utpekande av området som ett LIS-område bör ifrågasättas.

Mellan granskning- och antagandeskedet har endast mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Planförslaget har så långt möjligt tagit hänsyn till inkomna synpunkter och förbättrats utan att förändra själva ursprungstanken med förslaget. Revideringen bedöms inte vara av en sådan omfattning att detaljplanen behöver ställas ut för ny granskning.

2. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny friliggande villabebyggelse utmed väg 834 mot Ormeshaga i ett sjö- och naturnära läge. I samrådsskedet lyfte Trafikverket ett antal utmaningar kopplat till exploatering i det föreslagna området. Utifrån det tämligen låga trafikarbetet på väg 834 och övriga stora behov i länet kommer vägen under överskådlig tid inte att prioriteras för större åtgärder. Möjligheten att genom medel från den

regionala transportplanen tillskapa en cykelväg genom planområdet som ansluter till befintlig GC-väg i Hovmantorps tätort är begränsade.

Trafikverket har utöver de i samrådet framförda synpunkter inget att erinra.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkterna noteras och beaktas i det fortsatta arbetet.

3. E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Det är viktigt med tidig kontakt för flytt av luftledningarna. E.ON vill vara med i samförläggningsprocessen. E.ON kommer också att ta bort den ledning ALUS som kommer i vägen och vill gärna samförlägga med er. För övrigt har E.ON inget mer att erinra.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Lessebo kommun noterar ovanstående synpunkter och tar med dem i det fortsatta arbetet med detaljplan och en tidig kontakt kommer att tas med E.ON inför ett eventuellt genomförande.

4. Skogsstyrelsen

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

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

5. Villaägarna Kronoberg

Planområdet är lämpligt för byggnation av bostäder. Kommunen skriver ju också att det framför allt är stor efterfrågan på villatomter i natur- och strandnära lägen. Planen anger möjligheter till 18 senare ändrat till 22 nya bostadstomter tänkta för villabebyggelse, vilket verkar positivt och området har ingen betydande miljöpåverkan.

Negativa synpunkter från närboende har inkommit men helhetsmässigt anser Villaägarna Kronoberg dock att det överväger att nya villatomter i bra läge möjliggörs då efterfrågan är stor.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkterna noteras.

6. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

LOKALGATA ska vara GATA enligt plankartan. Servitut bildas inte på GATA då bestämmelsen ger rätt att nyttja vägen ändå.

I och med att servitut h och g avses upphävas ska det förtydligas hur åtkomst till fastigheten säkras.

Servitut "e" kan inte vara kvar i oförändrat läge utan måste upphävas. Detta då servitutet enligt den nya detaljplanen blir beläget på allmän platsmark NATUR. Detta är inte förenligt då betydelsen NATUR ska syfta till orörd mark tillgänglig till allmänheten.

Angående Ormeshaga ga:3, bör skriva att den ligger på Ormeshaga 6:66. De nya fastigheterna är belägna intill GATA₁ (kommunalt huvudmannaskap). De behöver därmed inte ha del i ga:3. Ga:3 är överflödig i GATA₁ och bör omprövas i denna sträckning.

Gemensamhetsanläggningen Ormeshaga ga:3 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåttna områdena behöver ske. Enligt 40a § anläggningen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Angående Ormeshaga ga:4, Lantmäteriet anser att det bör förtydligas att ga:4 är delvis belägen inom planområdet men att den inte påverkas. Det är väl inget som ska upphävas?

Angående Ormeshaga ga:3/Fiskebro 1:1, kan förtydligas. Inte säkert att samfälligheten/fastigheten behöver ombildas i och med byggnation av gång- och cykelväg men de blir berörda.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

Bör förtydligas var beteckningarna h, g, e och f kommer ifrån (förrättningsakt?).

KOMMUNENS KOMMENTAR

Lantmäteriets synpunkter beaktas och ovan nämnda gemensamhetsanläggningar beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen. Avsnittet Fastighetsrättsliga frågor har uppdaterats och kompletterats med mer information kring dessa frågor.

7. Kommunstyrelsen

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

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

8. Skanova (Telia Company)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta

undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkterna noteras.

9. Fastighetsägare till Fiskesbro 1:1, 1:2, 1:3, 1:4, 2:1, 2:2, 2:3 samt Ormeshaga 5:10

Utifrån den underrättelse som skickats ut till oss berörda i Fiskesbro så vill vi återigen kommentera och försöka förmå er att inte förstöra den idyll som Fiskebro är.

Som boende och fastighetsägare i Fiskebro är vår önskan att Fiskesbro med omgivande miljö lämnas orörd dvs att inga fler tomter skall planeras och bebyggas i Fiskesbro med omnejd. Fiskesbro är en liten by med fastigheter i huvudsak uppförda innan 40-talet, vilket sätter sin prägel på miljön. Det är närheten till sjö och skog som gör att miljön blir trivsamt, inte bara för oss som bor här utan även för alla som promenerar, cyklar och motionerar här ute.

Att exploatera marken runt Fiskesbro och vid Fiskesbroviken kommer att förstöra den miljö som vi lever i idag. Ert förslag kommer inte bara försämra vår miljö med ökat antal fastigheter, dessutom kommer även trafiksituationen förändras till det sämre. Förändring av miljö och trafik enligt ert förslag är oåterkallig, idyllen i Fiskesbro kommer att försvinna för alltid.

Vi som bor och äger fastigheter i Fiskesbro har bott som första, andra och tredje generation här ute i Fiskesbro och i Lessebo kommun. Vår önskan är att värna om den miljö som vi har, dvs. en "bullenby" i närheten av Hovmantorp. Är inte vår önskan lika viktigt att tillgodose istället för att exploatera marken och förstöra idyllen bara för att öka skatteintäkter till kommunen. Det finns en anledning att vi har valt att bosätta oss i Fiskesbro, vi vill bo nära naturen! Fiskesbro är en "bullenby" som Lessebo kommun bör känna sig stolta över och lämna orörd. Det finns inte många sådana byar kvar. En gammal by skall man vara rädd om och inte exploatera.

Kan ni redogöra för hur era byggplaner gällande Fiskesbro inte försämrar miljön för exempelvis boende i Toraberg i någon större utsträckning? Toraberg är en stuga som byggdes på 1800-talet senare del, vilket kommer hamna "mycket fel" om det kommer ett kvarter med moderna hus, stor vändplan och gatlyse...

Hur lång tid räknar ni med att det tar, innan ökade skatteintäkter inkl. köp av tomt ger en återkastning på kommuninvånarnas medel? Hur säkerställer ni att den nya detaljplanen inte kommer att påverka oss negativt utifrån risk för översvämning? På vilka grunder anser ni att det inte finns behov av att göra en utredning och inventering gällande fornlämningar? Kommer det bli någon påverkan gällande postutdelning och sophämtning för oss i Fiskesbro, utifrån de nya gatorna och vändplaner?

Vi som redan tagit kostnader för avlopp som påtvingats oss från Lessebo kommun trots att tankar om ny detaljplan för utbyggnad av Fiskesbro måste varit kända..., hur ser ert nya förslag ut gällande anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Är det verkligen rimligt att vi skall betala en andra gång för detta?

Vi ser en risk för kommande sprängningsarbete som säkert kommer att krävas för att göra marken söder om Fiskebro byggbar. Hur kan ni säkerställa att detta inte påverkar våra bostäder eller tillgång till vatten i våra brunnar? Vilket ansvar tar ni för att åtgärda dessa problem?

Kvarter med gatlysen i närheten av Fiskesbro kommer förstöra den frid som finns här nattetid! Vårt önskemål, vilket är mycket rimligt är att etapp 1 och 2 enbart förläggs till västra sidan av väg 834. På så sätt kommer ni rädda "bullenbyn" och ha fortsatt nöjda kommuninvånare i Fiskesbro. Utifrån ovanstående så motsätter vi oss därmed den uppdaterade detaljplanen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Sanhällsbyggnadsförvaltningen har noterat fastighetsägarens yttrande och har full förståelse för att närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde, dock är förändringar en naturlig del av en växande tätortsutveckling. Kommunen har i så stor utsträckning det är möjligt tagit hänsyn till närboende och bebyggelsen som planeras har anpassats i täthet till närmast omkringliggande fastigheter.

Ny villabebyggelse planeras i området, men den upplevda karaktären som finns inom området och själva idyllen i Fiskesbro kommer inte att försvinna helt och vi ser inte heller att man genom att bygga i de planerade lägena kommer att förändra detta. Olika planbestämmelser finns med som anger till exempel att husens placering och storlek ska anpassas till terrängen och att husen ska ha träfasader och färger som harmonierar med naturlandskapet. Utöver det sparas stora delar av planområdet som naturmark. Utanför planområdet finns också fortsatt obebyggda mark- och skogsområden.

Det finns heller ingen garanti att användningen av mark är bestående och kommunen har genom sitt som kallas planmonopol gjort en bedömning av lämplig markanvändning, inte minst utifrån den efterfrågan som finns på villatomter i Hovmantorps tätort. Vid varje detaljplaneprovning görs även en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det allmänna intresset av fler bostäder genom en påbyggnad på den aktuella platsen väger tyngre än de ändrade förhållandena för de närboende. Lessebo kommun har också bedömt att planförslaget inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Även Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande meddelat att de delar kommunens uppfattning i frågan.

Framtagna utredningar visar att det aktuella planområdet är möjligt att bebygga. I samband med bygglovshandlingen kommer hänsyn tas till lokala stabilitetsproblem som kan uppstå vid schaktning och sprängningsarbete.

Det är endast de nya fastigheterna som bildas inom planområdet eller önskar ingå i den nya detaljplanen skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Övriga synpunkter noteras.

10. Fastighetsägare till Hovmantorp 5:5

Om Länsstyrelsen vidhåller att de inte kan se något särskilt skäl att upphäva strandskyddet inom området Fiskesbro, väster om väg 834, önskar vi lyftas som det undantagsfall som Länsstyrelsen omnämner. Vi menar att då vår fastighet redan idag tar marken i anspråk och utgör redan idag en viss avskiljande effekt för människor och djur, bör fastigheten kunna bli en del i den nya detaljplanen och där med hävs strandskyddet gällande vår fastighet. Fastigheten går under Ormeshaga fritidsområdets områdesbestämmelser men har en mer naturlig koppling till Jordtungevägens bebyggelse. Vi önskar få utöka vår fastighet en bit söderut för att få bättre förutsättningar till att bygga ett åretruntboende för vår familj med kommunalt vatten och avlopp. Detta skulle även gynna dagvattenhanteringen och vattenskyddet.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkterna noteras och samhällsbyggnadsförvaltningen delar fastighetsägarens inställning om att det är mycket angeläget att en ny detaljplan kommer till stånd och att denna genomförs inom angiven tidsplan.

11. Fastighetsägare till Hovmantorp 5:6

Om Länsstyrelsen vidhåller att de inte kan se något särskilt skäl att upphäva strandskyddet inom området Fiskesbro, väster om väg 834, önskar vi lyftas som det undantagsfall som Länsstyrelsen omnämner. Vi menar att då vår fastighet redan idag tar marken i anspråk och utgör redan idag en viss avskiljande effekt för människor och djur, bör fastigheten kunna bli en del i den nya detaljplanen och där med hävs strandskyddet gällande vår fastighet. Fastigheten går under Ormeshaga fritidsområdets områdesbestämmelser men har en mer naturlig koppling till Jordtungevägens bebyggelse. Vi önskar få utöka vår fastighet en bit söderut för att få bättre förutsättningar till att bygga ett åretruntboende för vår familj med kommunalt vatten och avlopp. Detta skulle även gynna dagvattenhanteringen och vattenskyddet.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkterna noteras och samhällsbyggnadsförvaltningen delar fastighetsägarens inställning om att det är mycket angeläget att en ny detaljplan kommer till stånd och att denna genomförs inom angiven tidsplan.

Sayf Noel

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen