



Emmaboda kommun

Tekniska kontoret, bygg- och miljöenheten

Dnr: 2018: BMN259

Granskningshandling

Dnr: 2018:BMN259

Datum 2019-08-26

# Samrådsredogörelse

## Ändring av detaljplan för fasigheten

### Fasanen 6

Emmaboda tätort, Emmaboda kommun, Kalmar län

# Vad är en samrådsredogörelse?

## Samrådsskedet

Samrådsskedet är det första tillfället för de som anses vara berörda av förslaget att lämna synpunkter. Samrådet följs sedan av ett granskningsskede, vilket är ytterligare ett tillfälle för berörda att lämna synpunkter. De som yttrar sig under samrådet, och andra berörda, kommer meddelas när planförslaget finns tillgängligt för granskning.

Synpunkter från samrådet sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsens kommentarer redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet förändringar av planförslaget redovisas alla förändringar som tillkommit efter samrådsskedet.

## Överklaga

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt under samråds eller granskningsskedet för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen.

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från de med besvär rätt eller formalia fel. De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan.

Detaljplanen går att överklaga i tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar det vidare till länsstyrelsen.

## Hur ska dokumentet läsas och var kan jag få mer information?

Inkomna yttranden under samrådstiden är handskrivna. Denna samrådsredogörelse är en sammanställning. Originalyttrandena finns hos Emmaboda kommun, Tekniska kontoret och lämnas ut på begäran.

Varje yttrande redogörs under rubrik namngiven efter vem som yttrat sig. Yttrandet besvaras sedan under rubriken *kommentar*. Privatpersoner benämns med initialer, detta för att underlätta i samband med nätpublicering. När samrådsredogörelsen publiceras på nätet tas personuppgifter (förnamn, efternamn och fastighetsbeteckning) i rubrikerna bort och enbart initialer lämnas kvar.

# Samråd om planförslaget

Detaljplan för del av fastigheten Fasanen 6 har varit föremål för samråd mellan den 1 juni 2019 och 30 juni 2019. Planförslaget har remitterats till berörda myndigheter och organisationer berörda sakägare. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Emmaboda kommun samt på Emmaboda kommuns webbplats: [www.emmaboda.se](http://www.emmaboda.se)

## Samrådshandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning
- Fastighetsförteckning

## Förteckning av inkomna yttranden

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter	Sid
Länsstyrelsen				
Länsstyrelsen Kalmar län	2019-06-03		x	5
Enskilda sakägare				
-				5
Föreningar och intresseorganisationer				
-				5
Myndigheter, organisationer och bolag				
Lantmäterimyndigheten	2019-06-04		x	6
Trafikverket	2019-07-02	x		6
Länsmuseet	2019-07-01		x	6
Politiska partier				
-				6
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag				
Emmaboda Energi och Miljö AB	2019-06-24		x	7
Teknik och fritidsnämnden	2019-06-14	x		7
EBA	2019-05-29		x	7
Företag				
Skanova	2019-06-03	x		10
Övriga – utan besvär rätt				
-				11

# Förändringar av planförslaget

## Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras med text och bild avseende befintliga ledningar inom planområdet.

## Plankarta

- Plankartan kompletteras med u-område inom kvartersmark.

# Yttranden

## Länsstyrelsen

Rubricerat förslag har insänts till länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingarna utgörs av;

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan och Länsstyrelsens yttrande över den

Detaljplanen handläggs med standardförande enligt PBL.

Ändringen syftar till att inom ramen för ändamålet bostäder och handel tillskapa en flexibel byggrätt vilket möjliggör ett kvarvarande av befintlig bebyggelse med planenligt utgångsläge samt utvecklingsmöjligheter över tid vad gäller användning, placering av byggnad och bebyggelsens omfattning. Detaljplanens syfte anses vara förenlig med gällande översiktsplan.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen har inga synpunkter som aktualisera en prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

### **Kommentar:**

Yttrandet tas till handlingarna.

## Enskilda sakägare

Inga yttranden har inkommit.

## Föreningar och intresseorganisationer

Inga yttranden har inkommit.

# Myndigheter, organisationer och bolag

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: **Lantmäteriet och Länsmuseet**

## Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Trafikverket har inga invändningar mot förslaget men vill göra ett förtydligande.

Detaljplanens syfte är att pröva platsens lämplighet för ett mer flexibelt användande genom införandet av ytterligare användningsbestämmelse samt minskning av andelen prickmark/ mark som inte får bebyggas.

## Vägar

Planområdet ligger ca 30 meter norr om väg 120. I fastställd plan (som nu är föremål för ändring avseende fastigheten Fasanen 6) finns planlagd väg som möjliggör anslutning till Fasanen 5. Eftersom ändringsplanen ska kompletteras med C/Centrum som inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå vill Trafikverket framföra att trafikförsörjning mellan fastigheten Fasanen 6 och väg 120 sker via Lokstallsgatan eller Nygatan.

### Kommentar:

Enligt gällande detaljplan gränsar fastigheten Fasanen 6 i öster till allmän platsmark med användningen *Park eller plantering*. Inom användningen illustreras en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen regleras inte med en egen planbestämmelse i gällande plankarta. Vid framtagande av detaljplaner krävs inget utfartsförbud mot allmän platsmark, natur eller park då den avsedda marken inte får användas för allmän körtrafik. Att planlägga för utfartsförbud mot väster ger endast en reglering som redan finns genom att marken öster om planområdet är planlagd för allmän plats mark.

Om utfartsförbud ska tillföras planen måste den angänsande parkmarken tas med i planområdet på grund av att utfartsförbud inte får förläggas i plangräns. Kommunen anser att gällande detaljplan säkerställer att ut- och infart inte får ske från Fasanen 6 mot öster.

Kommunen samtycker om att trafikförsörjning mellan fastigheten Fasanen 6 och väg 120 ska ske via Lokstallsgatan eller Nygatan.

## Politiska partier

Inga yttranden har inkommit.

## Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: **Emmaboda energi och miljö och EBA**

### **Teknik och fritidsnämnden**

#### **Bakgrund**

Ändringen syftar till att inom ramen för ändamålet bostäder och handel tillskapa en flexibel byggrätt vilket möjliggör ett kvarvarande av befintlig bebyggelse med planerligt utgångsläge samt utvecklingsmöjligheter över tid vad gäller användning, placering av byggnad och bebyggelsens omfattning.

Det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelser under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte, vilket är aktuellt i detta fall.

#### **Ärendets beredning**

Denna detaljplan är nu ute på samråd, vilket är det första steget i detaljplaneprocessen. Samrådet pågår 1- 30 juni. Samrådet riktas till länsstyrelsen och sakägare t.ex. grannar, som har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Teknik och fritidsnämnden har såsom ägare till omliggande gator mm inbjudits att yttra sig.

## **Förvaltningens roll**

Ändring av detaljplanen skapar möjlighet för ett kvarvarande av befintlig bebyggelse samt ger utvecklingsmöjligheter i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintliga fysiska och sociala strukturer. Planändringen reglerar fastighetens byggrätt vad gäller bebyggelsens exploateringsgrad, högsta nockhöjd samt placering på fastigheten. Föreslagen planändring innebär en högre exploateringsgrad på tillåten bebyggelse och större flexibilitet för olika användningsområden. För att fastigheten ska kunna utnyttjas på bästa sätt, måste reglering av in- och utgående trafik till fastigheten ske på befintliga gator. Det kan med fördel regleras med utfartsförbud från Fasanen 6 mot befintlig GC väg i plankartan. De kommunala gatorna ska inte användas för parkering av verksamheten.

Dagvattnet från planområdet kommer likt idag vara anslutet till dagvattennätet. Tekniska kontoret framför här att det är väsentligt i bygglovskede alternativt miljötillsyn att se till att mängder och eventuella föroreningar i dagvattnet hålls på en acceptabel nivå. Verksamheten får inte belasta recipienten Bjurbäcken till försämrad vattenkvalitet, såsom det har redogjorts för i planbeskrivningen sid 25 och 26.

## **Sammanfattning av ärendet**

En ändring av detaljplan för Fasanen 6 i Emmaboda är nu ute på samråd. Föreslagen ändring innebär en mer flexibel byggrätt. Detta är en åtgärd som bidrar till samhällets utveckling, och mer liv och rörelse i centrum. Teknik- och fritidsnämndens ansvarsområde omfattar gator och vägar samt dagvatten och yttrandet belyser främst dessa områden.

## **Förslag till beslut**

Tekniska kontoret föreslår att teknik-och fritidsnämnden besluta

- att ställa sig positiv till att föreslagen detaljplaneändring genomförs.
- att framföra att befintliga gator, trottoarer och cykelväg ska användas för allmänheten.
- att utfartsförbud från Fasanen 6 mot GC väg ska läggas till i detaljplanens plankarta.



## Teknik- och fritidsnämnden beslutar

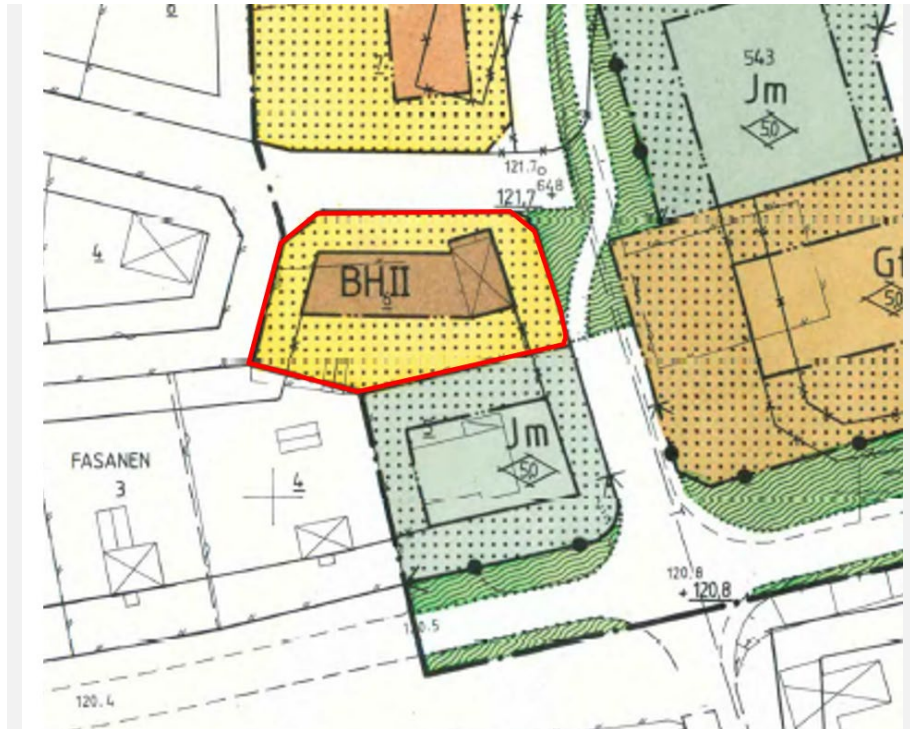
- att ställa sig positiv till att föreslagen detaljplaneändring genomförs.
- att framföra att befintliga gator, trottoarer och cykelväg ska användas för allmänheten.
- att utfartsförbud från Fasanen 6 mot GC väg ska läggas till i detaljplanens plankarta.

### **Kommentar:**

Enligt gällande detaljplan gränsar fastigheten Fasanen 6 i öster till allmän platsmark med användningen *Park eller plantering*. Inom användningen illustreras en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen regleras inte med en egen planbestämmelse i gällande plankarta. Vid framtagande av detaljplaner krävs inget utfartsförbud mot allmän platsmark, natur eller park då den avsedda marken inte får användas för allmän körtrafik. Att planlägga för utfartsförbud mot väster ger endast en reglering som redan finns genom att marken öster om planområdet är planlagd för allmän plats mark.

Om utfartsförbud ska tillföras planen måste den angänsande parkmarken tas med i planområdet på grund av att utfartsförbud inte får förläggas i plangräns. Kommunen anser att gällande detaljplan säkerställer att ut- och infart inte får ske från Fasanen 6 mot öster.

Idag finns en trottoar som skiljer fastigheten Fasanen 6 från gång- och cykelvägen, vilket till viss del försvårar utfart mot väster. För att säkerställa att utfart inte sker mot allmän platsmark, *Park eller plantering*, bör fysiska hinder placeras i fastighetsgräns. Fastighetsägaren bör även informeras om de regler som gäller.



Befintlig detaljplan med planområdet markerat med röd linje. Direkt öster om planområdet är marken planlagd för allmän platsmark, *Park eller planteringar* med en illustrerad cykelväg.

## Företag

### **Skanova**

#### **Bakgrund**

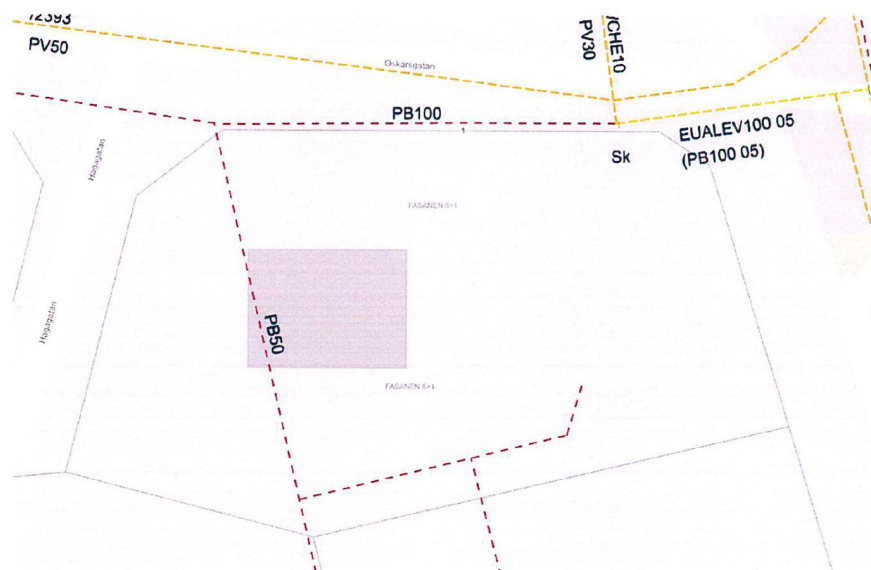
Skanova har tagit del av ändring av detaljplanen enligt ovan, och låter framföra följande:

#### **Yttrande**

Skanova har luft kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Karta på Skanova anläggning bifogas.



**Kommentar:**

Kommunen har tagit fram uppgifter via ledningskollen samt genomfört en kabelvisning för att säkra ledningens läge inom fastigheten Fasanen 6. Kabelvisningen visar att ledningen är i bruk.

Befintlig telekabel säkras genom att ett u-område avseende markreservat för allmänna underjordiska ledningar.

Planbeskrivningen kompletteras med bild och text över befintlig ledning.

## Övriga – utan besvärsmätt

Inga yttranden har inkommit.

Kajsa Rosqvist  
Samhällsplanerare  
Emmaboda kommun

Lisa Argus  
Planarkitekt  
Metria AB