

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Kvillgården, Högsholm 1:12 m.fl. fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun, Kalmar län

Planens syfte

Planförslaget ska möjliggöra nya användningar och en flexibel användning av fastigheterna i kvarteret i form av bostäder, centrum, kontor, vård och förskola. Underjordiska ledningar och gemensamma tillfarter tryggas. Vändplan skapas inom allmän gata in till kvarteret. Natur- och kulturvärden tas tillvara. Planförslaget möjliggör för parkmark med plats för fördröjning av dagvatten och skapar tillgänglighet till gångstråk invid Kvillen.

Gällande detaljplan för området medger inte bostadsanvändning, vilket avsevärt begränsar möjligheten att ta till vara områdets potential i framtiden, särskilt om stora delar av byggnadskomplexet behöver rivras. Endast mindre delar av Kvillgården används idag, och byggnaderna är dåligt lämpade för annan användning utan omfattande och kostsamma renoveringsarbeten. Byggnaden utgör dock ett materiellt värde vilket bör beaktas vid avvägningar mellan rivning/nybyggnad och renovering/ombyggnad, men detta är inte ett skäl att neka rivning utifrån Plan- och bygglagen.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms väl överensstämma med kommunens gällande översiktsplan. Planförslaget ska möjliggöra en flexibel användning av fastigheterna i kvarteret, samtidigt som allmänna funktioner som parkstråk längs Kvillen, dagvattenhantering, ledningar och tillfarter tryggas. Kvarterets bebyggelse ska ha en inbjudande karaktär mot parkområdet vid Kvillen.

Hur granskningen bedrivits

Planen handläggs med standard planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 6 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl samrådsskede som granskningskede. Granskning har genomförts under tiden 2024-03-04 till 2024-03-28. Myndigheter, förvaltningar och grannar har beretts tillfälle att yttra sig och fått ta del av planhandlingarna. Planförslaget har varit tillgängligt i kommunhus och på kommunens hemsida under granskningen. Fyra yttranden har inkommit, nedan redovisas kortfattat vilka som yttrat sig och när, samt om det finns erinringar eller inte. Därefter redovisas yttrandena tillsammans med kommunens kommentar till yttrandet och om det ger anledning till några justeringar av planförslaget.

	Datum för inkommande	Erinran eller annan synpunkt	Utan erinran	Sida
Myndigheter				
Länsstyrelsen i Kalmar län	2024-03-18		X	2
Lantmäteriet	2024-03-26	X		2
Kommunala förvaltningar				
ÖSK	2024-03-26		X	-
Organisationer och föreningar				
E.ON Energidistribution AB	2024-03-05		X	-

Yttranden från myndigheter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 3565-2023, daterat den 17 maj 2023.

Syftet med detaljplanen

Planförslaget ska möjliggöra nya användningar och en flexibel användning av fastigheterna i kvarteret i form av bostäder, centrum, kontor, vård och förskola. Underjordiska ledningar och gemensamma tillfarter tryggas. Vändplan skapas inom allmän gata in till kvarteret. Natur- och kulturvärden tas tillvara. Planförslaget möjliggör för parkmark med plats för fördröjning av dagvatten och skapar tillgänglighet till gångstråk invid Kvillen.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommunens kommentar

Noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-12-01) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1, där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Delar av planen som bör förbättras

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen Vård (D) och Skola (S) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

TECKENFÖRKLARINGEN I GRUNDKARTAN BÖR UTÖKAS

I grundkartan används en del tecken som inte finns med i grundkartans teckenförklaring, exempelvis symboler för träd och text för servitut ("serv"). För att plankartan ska vara lättare att förstå bör teckenförklaringen utökas så att den innehåller samtliga tecken som används i grundkartan.

FÖRTYDLIGANDE BEHÖVS OM KOMMUNENS RÄTT ATT TVÅNGSVIS INLÖSA DEL AV HÖGSHOLM 1:15

En del av fastigheten Högsholm 1:15, som ägs av ett aktiebolag, har planlagts som allmän plats (GATA) och som allmän kvartersmark (Vård). Det innebär att kommunen har rätt att ta detta markområde i anspråk tvångsvis. Under de fastighetsrättsliga konsekvenserna i planbeskrivningen bör kommunen specificera att de har rätt till tvångsvis inlösen av allmän plats och allmän kvartersmark.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd 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. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i

PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

OM MARKANVISNINGS- ELLER EXPLOATERINGSAVTAL TILLÄMPAS SÅ MÅSTE DESSA BESKRIVAS I PLANBESKRIVNINGEN

I planbeskrivningen står att det kan bli aktuellt att riva delar av de befintliga byggnaderna inom planområdet och att det därefter kan bli aktuellt med nybyggnation/ombyggnation. Om kommunen vill tillämpa markanvisnings- eller exploateringsavtal för byggnationen så måste planbeskrivningen redovisa dessa avtals huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av sådana avtal. Planbeskrivningen innehåller ingen uppgift om att sådana avtal är planerade, men Lantmäteriet skickar ändå med denna information utifall att det bedöms vara aktuellt med denna typ av avtal.

Kommunens kommentar

Sekundär egenskapsgräns: Bestämmelseformuleringarna för de aktuella egenskaps bestämmelserna kompletteras med ”begränsas av sekundär egenskapsgräns” för att öka plankartans läsbarhet. Sekundär egenskapsgräns vid gemensamhetsanläggning ändras till egenskapsgräns eftersom det blir lika tydligt.

Kombination enskild + allmän kvartersmark: För den västra kvartersmarken tas användningen vård bort och tillåten användning som kvarstår bostäder, centrum och kontor. För östra delen bedömer kommunen att det behöver finnas kvar en flexibilitet i planen med både enskild och allmän kvartersmark eftersom befintliga byggnader och läget är lämpligt för flera olika ändamål. Kommunens avsikt är att behålla marken i den östra delen. Planbeskrivningen kompletteras med information kring detta för att minska risken att en inlösen-situation ska uppstå.

Teckenförklaring i grundkartan: Teckenförklaringen kompletteras.

Förtydligande om inlösenrätt: Planbeskrivningen kompletteras med information om rätt till tvångsinlösen under fastighetsrättsliga konsekvenser. Eftersom det västra kvarteret ändras till att endast omfatta enskild kvartersmark, BCK, så är det endast för allmän platsmark som inlösenreglerna kan bli aktuella. Denna situation föreligger dock även i gällande detaljplan.

Byggnadshöjd: Kommunen anser att byggnadshöjd i detta fall är mer relevant än totalhöjd och nockhöjd utifrån hur byggnaderna upplevs på denna plats. Reglering med byggnadshöjd kvarstår därför.

Markanvisnings- eller exploateringsavtal: Markanvisningsavtal kan bli aktuellt för västra delen av kvarteret, östra delen avser kommunen behålla inom kommunkoncernen. Planbeskrivningen kompletteras med denna information. Exploateringsavtal är inte aktuellt.

Justeringar efter granskning

Planbestämmelser

- Markanvändningen i västra delen av kvartersmarken ändras till BCK.
- Följande bestämmelseformuleringar kompletteras med ”begränsas av sekundär egenskapsgräns”:
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
Marklov krävs för trädfällning och andra åtgärder på träd
- Sekundär egenskapsgräns vid gemensamhetsanläggning ändras till egenskapsgräns

Planbeskrivning

- Förtydligande att inlösenrätt råder läggs till
- Stycke om markanvisningsavtal läggs till
- Justeringar i texten under ”detaljplanens huvuddrag och syfte” samt i bestämmelser och motiv till detaljplanens regleringar, med anledning av ändring av markanvändningen till BCK i västra delen.
- Redaktionella ändringar i text med anledning av ändring av markanvändningen till BCK i västra delen.
- Komplettering av information i ekonomiska konsekvenser avseende dagvattendammen, med anledning av att information om markanvisningsavtal tillkommer
- Redaktionella ändringar

De ändringar som har gjorts bedöms endast vara mindre justeringar och inte av sådan väsentlig karaktär att ny granskning behövs.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda i samråd eller granskning

Synpunkter från samråd och granskning har tillgodosetts.

Myndighetsnämnden

HÖGSBY KOMMUN
Högsby 2024-05-23