



# Granskningsutlåtande

Detaljplan för Hosaby 11:27 och 11:41, Hörvik,  
Sölvesborgs kommun

## Hur samrådet och granskningen har bedrivits

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Samrådet har enligt byggnadsnämndens beslut 2019-10-03 § 81 genomförts under tiden 2019-10-14 till 2019-11-04. 10 yttranden inkom, vilka sammanställdes i en samrådsredogörelse daterad 2022-10-21.

Granskning har enligt byggnadsnämndens beslut 2022-12-01 § 97 genomförts under tiden 2022-12-19 till 2023-01-15. Myndigheter och förvaltningar samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att yttra sig genom att planhandlingar har översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på Stadshuset och på kommunens hemsida under granskningstiden.

Sammanlagt 11 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 5 med synpunkter eller invändningar mot planförslaget.

## Inkomna yttranden

### Utan erinran

Räddningstjänst	230110
E.ON	230104
Polisen	221223
Trafikverket	221221
Skanova Telia	221219
Sölvesborgs energi	230113
Miljöförbundet BV	230118

### Med erinran eller andra synpunkter

#### Regionala och statliga instanser

Länsstyrelsen	230104
Lantmäteriet	230113
E.ON komplettering	230130

#### Kommunala nämnder och bolag

Västblekinge miljö AB	221222
-----------------------	--------

#### Sakägare, bostadsrättshavare m.fl. (redovisas endast med initialer)

MJ	221223
----	--------

## Regionala och statliga instanser

### Länsstyrelsen

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig och bl a bedömt att planförslaget inte medger någon negativ påverkan på de intressen som inryms i planområdet.

Förslaget är förenligt med den kommunala översiktsplanen.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### Planens syfte och bakgrund

Syftet med planen är att pröva möjligheten att planlägga för bostadsändamål och därmed bekräfta befintlig markanvändning inom området.

Marken är idag bebyggd med enbostadshus samt garage/förråd sedan 80 - talet. För området gäller två byggnadsplaner Under 1980-talet lades reningsverket ned och bygglov för bostäder beviljades med avsikt att ändra gällande byggnadsplaner till bostadsändamål. De båda byggnadsplanerna är än idag gällande och bostäderna därmed planstridiga.

#### Motiv för bedömningen

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning.

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.

#### Föroreningar

Länsstyrelsen bedömer att området är tillräckligt utrett och att åtgärd inte krävs inför antagande av detaljplan.

Om en misstänkt förorening upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 §, miljöbalken. Grävning i förorenade massor kan innebära att det krävs en anmälan enligt 28 §, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till tillsynsmyndigheten.

#### Råd enligt 2 kap.

Inom planområdet finns en känd fornlämning, RAÄ Mjällby 40:1, som utgörs av en stenåldersboplats utan känd avgränsning. I samband med markarbeten ska tillstånd för ingrepp i fornlämning sökas enligt kulturmiljölagens 2 kap. Därefter tar Länsstyrelsen ställning om eventuell arkeologisk förundersökning erfordras.

#### *Kommentar*

*Planbeskrivningen kompletteras med information hur man går till väga vid upptäckt av förorening samt fornlämning.*

## Lantmäteriet

### ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

### REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns, på sidorna 6-7, en redovisning av befintliga detaljplaner inom aktuellt planområde. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

### INTE ENHETLIGT BLAND PLANBESTÄMSELERNA

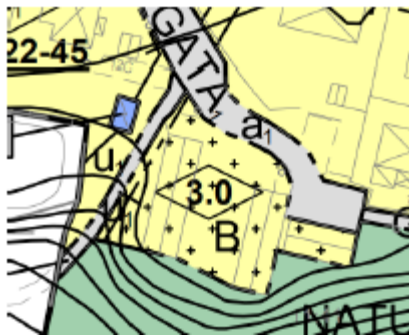
På plankartan finns en beteckning, u-område, men denna saknas bland planbestämmelserna. Vidare bör kommunen, om markreservat inte ska användas inom planområdet, ta bort rubriken ur listan med planbestämmelser. Det bör kompletteras.

### FASTIGHETSINDELNING

Lantmäteriet undrar om kommunen funderat över fastighetsindelningen för området betecknat med korsmark, se bild nedan. Området i fråga omgärdas av allmän platsmark, dels med kommunalt, dels med enskilt huvudmannaskap. En bostadsfastighet bör inte innehålla allmän platsmark och ett plangenomförande skulle därmed innebära att kvartersmarken

avseende bostäder delas i flera skiften. Att vid genomförandet bilda en ny fastighet med ändamålet bostad (som enbart får bebyggas med komplementbyggnad) skulle troligtvis strida mot lämplighetsvillkoren i 3 kap FBL.

Upplysningsvis vill Lantmäteriet informera kommunen om att bildande av bostadsfastigheter i flera skiften sker restriktivt. Lämplighetsprövningen enligt 3 kapitlet FBL är avgörande för tillåtligheten och det krävs, beträffande bostadsfastigheter, att det finns ett funktionellt samband som gör att det ena skiftet behöver faciliteter på det andra för att fastigheten ska fungera väl. Ett exempel på när en fastighet eventuellt kan bestå av flera områden i skilda kvarter är när en bostadsfastighet i ett kvarter har garaget i grannkvarteret, vilket eventuellt skulle kunna vara situationen i det här fallet. Prövningen av fastigheternas lämplighet kommer ske vid en eventuell lantmäteriförrättning i samband med ett plangenomförande. Lantmäteriet vill med detta uppmärksamma kommunen på situationen. Någon prövning av lämpligheten har inte skett i samband med detta yttrande.



#### AVSAKNAD AV PRICKMARK?

Är det kommunens avsikt att det ska vara prickmark även för u-området mot Brittåsavägen? Detta behöver i så fall kompletteras.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

#### GÅNG- OCH CYKELBANA FÖR UTFART

Enligt 3 kap. 6 § 4 st. trafikförordningen (1998:1276) får annan trafik förekomma på en cykel-/gångbanan endast för att korsa denna. I planförslaget kommer bostaden, i bilden nedan, vad det verkar använda ett område planlagt för gång- och cykelbana som utfart från befintligt garage. Fastigheten har möjlighet till utfart norrut, men det saknas resonemang i planbeskrivningen. För trafiksäkerhetens skull vore det lämpligt om kommunen såg över detta.

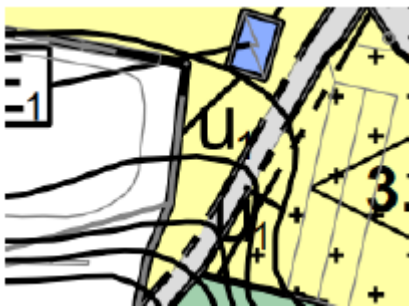


### PLANKOSTNADER

Kommunen skulle kunna förtydliga skrivningen kring kostnaderna för planläggningen. Kommunen skriver både att kommunen ska stå för detaljplanekostnaderna samtidigt som planens ska finansieras genom planavgift. Detta blir motsägelsefullt och kan leda till missförstånd.

### OTYDLIG REDOVISNING

Om möjligt vore det önskvärt med en tydligare redovisning vad gäller framför allt u-området, se utsnitt ur plankarta nedan.



### 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.

För övrigt har Boverket i sina nya föreskrifter BFS 2020:5 valt att inte ta med byggnadshöjd som en egen kategori för regleringen av höjd på byggnadsverk. Reglering av byggnadshöjd får enligt föreskrifterna i stället hanteras i en kategori för olika fritextbestämmelser tillsammans med andra höjdbegrepp. Efter en framtida digitalisering av planer med byggnadshöjd kommer det därför inte vara möjligt att följa upp tillåten byggnadsvolym

inom dessa planer. Om det är viktigt för syftet med planen att reglera fasadens höjd kan motsvarande effekt många gånger uppnås genom att bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

#### *Kommentar*

*Planbeskrivningen kompletteras med text om ledningsrätt eller servitut för att säkerställa ledningar.*

*Planbeskrivningen kompletteras med redovisning hur befintliga planer påverkas.*

*Vid en eventuell fastighetsbildning borde korsmarken i berört område bilda en marksamfällighet och gemensamhetsanläggning för övriga eventuella fastigheter.*

*Plankartan kompletteras med prickmark för u-områden.*

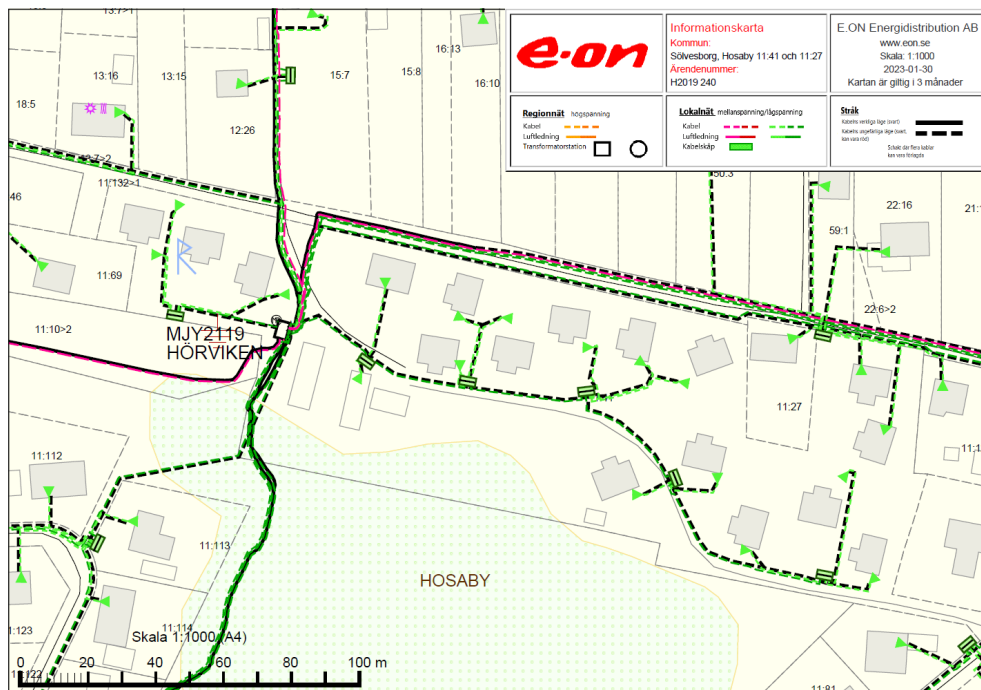
*Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om att ett hus använder GC-väg för utfart mot allmän väg.*

*Kommunen bekostar planläggningen och texten om planavgift tas bort.*

*Planarbetet statade utifrån äldre föreskrifter (BFS 2011:6), vilket också kommer anges i planhandlingarna. Någon ändring till nyare föreskrifter görs inte.*

## **E.ON komplettering**

Inmätta stråk med mellanspänningskabel går i de svarta heldragna linjerna. E.ON skulle vara tacksamma över att få u-område även för dessa (kvartersmark samt även i GATA då vi noterat att gatan har enskilt huvudmannaskap).



### Kommentar

Plankartan kompletteras med utökade u-områden för att säkerställa ledningsstråken.

## Kommunala nämnder, bolag m.fl.

### Västblekinge miljö AB

Ett flertal boenden på 11:41 ligger inte vid farbar väg, nuvarande avfallshantering bygger på ett gemensamt avfallsutrymme. Om fastigheten i framtiden delas i flera mindre fastigheter kommer VMAB inte att kunna genomföra hämtning av avfall under kommunalt ansvar från dessa eventuella fastigheter.

### Kommentar

Synpunkten noteras. Ingen fastighetsdelning är aktuell i nuläget.

## Sakägare, bostadsrättshavare m.fl.

### MJ

Med anledning av utskicket angående ändring av detaljplan för fastigheterna Hosaby 11:41 och 11:27 har jag följande synpunkt. Det finns även privatägd mark norr om detta område som är belagd med prickmark pga det gamla reningsverket. Delar av denna prickmark borde tas bort och området planläggas för bebyggelse.



*Kommentar*

*Kommunen instämmer att området med park- och plantering i gällande C3 plan även norr om Brittåsavägen kan ses över och ev tas bort. Detta får dock ske i en egen/annan detaljplaneprocess.*

**Strategiska avdelningen**

Magnus Runesson  
Teknisk chef

Dan Janérus  
Planarkitekt