



# Samrådsredogörelse

Detaljplan för Mjällby 10:112 m.fl. Krokås,  
Sölvesborgs kommun

## Hur samrådet har bedrivits

---

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

Samrådet har enligt byggnadsnämndens beslut 2022-02-03 § 4 genomförts under tiden 2022-02-14 till 2022-03-07.

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 samrådstiden.

Sammanlagt 14 skriftliga yttranden har kommit in under samrådstiden, varav 10 med synpunkter eller invändningar mot planförslaget.

## Inkomna yttranden under samrådstiden

---

### Utan erinran

VMAB	220214
Trafikverket	220216
Räddningstjänst	220307
Polisen	220322

### Med erinran eller andra synpunkter

#### Regionala och statliga instanser

Länsstyrelsen	220218
E.ON	220228
Telia Skanova	220307
Lantmäterimyndigheten	220307

#### Kommunala nämnder och bolag

Miljöförbundet BV	220218
Sölvesborgs energi	220307

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

AP och TP	220302
PH och LH	220307
KW	220307
JIS	220307

## Yttranden från regionala och statliga instanser

### Länsstyrelsen

#### Undersökning

Sölvesborgs kommun har upprättat en checklista för att bedöma behovet av att upprätta en strategisk miljöbedömning och samrått denna med länsstyrelsen. Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms få betydande miljöpåverkan och att en MKB enligt 4 kap. 34 § PBL inte krävs.

Bedömningen grundas på att den samlade bedömningen är att ändringsförslaget inte väntas leda till några nya betydande miljökonsekvenser som inte redan har beaktats i befintlig miljökonsekvensbeskrivning. Ändringsförslaget väntas därmed inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar synpunkter nedan som kommunen bör beakta i det fortsatta planarbetet.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Inte heller anses förslaget stå i strid med översiktsplanen eller medföra betydande miljöpåverkan.

#### Motiv för bedömningen

#### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

##### Riksintresse

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv, riksintresse för friluftsliv samt riksintresse för högexploaterad kust. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en ändring av administrativ karaktär innebär en obetydlig påverkan på riksintressena.

##### Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Föreslagen planändring bedöms inte påverka någon förändring av risk för hälsa och säkerhet, olyckor, översvämning eller erosion.

##### MKN

Enligt 2 kap.10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Ändringsförslaget väntas inte medföra någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm ska överskridas.

#### Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Planändringen bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

Råd enligt 2 kap. PBL  
Förhållande till ÖP

I kommunens översiktsplan, antagen 2020, är planområdet utpekad för befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen anser att planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. Kommunen har angett i checklistan att inga miljömål berörs. Länsstyrelsen instämmer delvis i detta då planändringen i sig inte bedöms påverka miljömålen, men vill framhålla att handlingarna kan förtydligas med detta samt nämna de miljömål som har hanterats inom ramen av den gällande detaljplanen.

Dagvatten

Även om det inte sker någon förändring i byggrätter eller hårdgörandegrad vill länsstyrelsen ändå uppmuntra till att införa blå/grå/gröna lösningar som kan underlätta dagvattenhanteringen i området. Det är även lämpligt att undersöka hur väl området klarar av skyfall.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap. 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

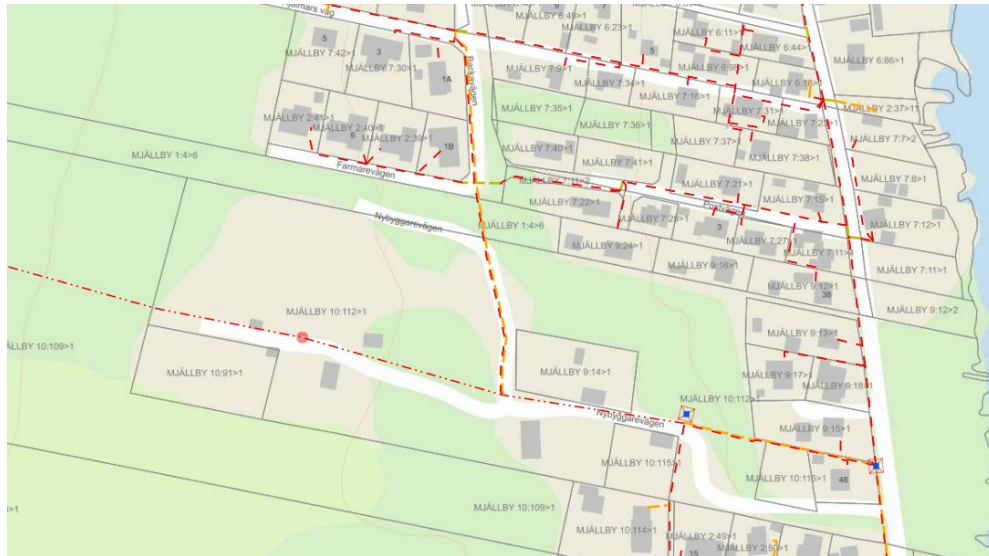
Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå  
Enligt 4 kap. 33§ PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. Länsstyrelsen anser att kommunen kan förtydliga detta genom en egen rubrik i planhandlingarna.

*Kommentar*

*I gällande plan från 2008 finns inte beskrivet vilka miljömål som har hanterats.*

*Planbeskrivningen kompletteras gällande text om klimatanpassningar.*

## TeliaSonera/Skanova



Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se nätskiss. Kopparkabel i mark samt luftledning. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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

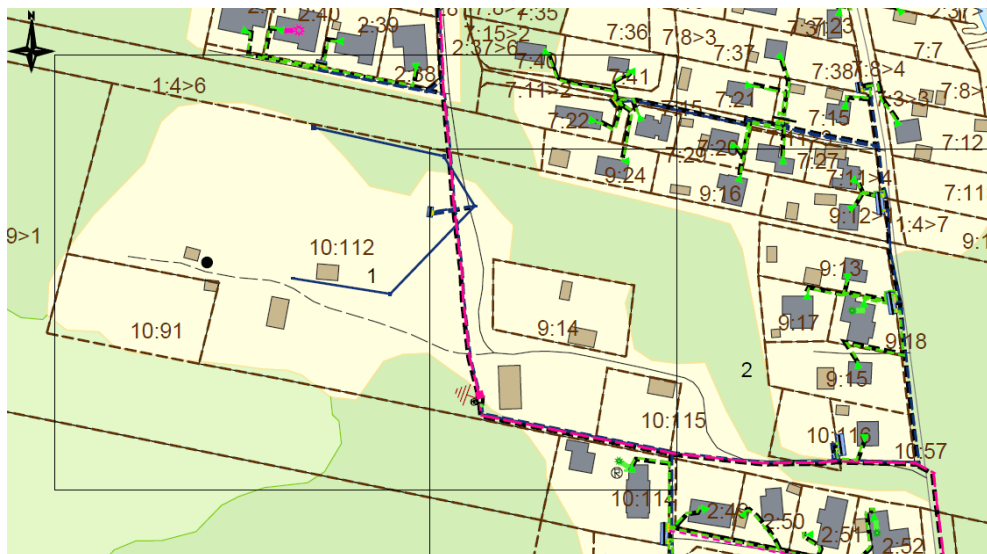
Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

*Kommentar*

*Synpunkterna har skickats vidare till sökande och senare viktigt att det går till byggherren också.*

## E.ON Elnät AB



Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge, en transformatorstation (södra delen), kabelskåp samt stolpar som står kvar från tidigare lågspänningsluftledning inom området, 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](http://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 eller plank 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.

Då den inklipta kartan i remissdokumentet är svår att tyda, skriver E.ON återigen vad som gäller gällande kablar och transformatorstationen inom området. Genom området, i nordsydlig riktning, har vi en 20 kV markkabel gående in mot en transformatorstation. Denna viker sedan av i östlig riktning och går längst med planens södra del. Om någon mellanspänningskabel hamnar inom kvartersmark yrkar E.ON på att detta skyddas med u-område 4m med kabeln i mitten.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning (så som t.ex. en transformatorstation) vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

För transformatorstationen yrkar E.ON för att få ett E1-område, med benämning "Transformatorstation". Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Gällande stolparna som är kvar i planområdet har jag pratat med en kollega, som varit i kontakt med exploatör. Dessa stolpar har vi nu lagt en beställning på att ta ned och få bort från området.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av eventuella framtida genomförandebeskrivningar.

För övrigt har E.ON inget att erinra.

*Kommentar*

*Synpunkterna har skickats vidare till sökande och senare viktigt att det går till byggherren också.*

## Lantmäteriet

### INRÄTTANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Enligt vad som framkommer av fastighetsregistret har det tidigare ansökts om inrättande av gemensamhetsanläggning för aktuellt område, men åtgärden kunde inte genomföras och förrättningen ställdes därmed in år 2018. När detaljplanen antogs 2008 ansågs gemensamhetsanläggningen vara av sådan vikt att planens genomförande gjordes avhängig dess inrättande. Har det skett förändringar som gör att kommunen gör en annan bedömning? Lantmäteriet har i samband med detta yttrande inte utrett anledningen till att tidigare sökt anläggningsåtgärd ställts in, men om problem att inrätta gemensamhetsanläggning föreligger bör kommunen fundera över hur förvaltningen av de allmänna platserna inom planområdet ska lösas. Ett plangenomförande får förmodas ställa krav på att det finns en fungerande infrastruktur i området.

### GENOMFÖRANDETIDEN I PLANKARTAN

På plankartan finns det angivet att genomförandetiden är 15 år från det att beslut om bildande av gemensamhetsanläggning vunnit laga kraft. För att detaljplanen ska vara lätt att förstå skulle det, om möjligt, vara bra om genomförandetiden på ett tydligt sätt redovisades på plankartan.

*Kommentar*

*Förändringen är att exploatören själv eller vid en försäljning ansvarar för hur förvaltningen i området ska lösas.*

*Genomförandetiden är densamma som för tidigare gällande plan 2023-11-26.*

## **Yttranden från kommunala nämnder, bolag m.fl.**

### **Miljöförbundet BV**

Miljöförbundet har granskat handlingarna och vill lämna följande synpunkter:

Miljöförbundet ser positivt på föreslagen ändring. Omformuleringen av bestämmelsen kring markföreningar kommer att underlätta framtida tillsynsärenden hos miljöförbundet och i slutänden genomförandet av detaljplanen.

*Kommentar*

*Synpunkten noteras*

### **Sölvesborg energi**

EL: Inga synpunkter.

Fiber: Inga synpunkter.

Fjärrvärme: Inga synpunkter.

VA: De föreslagna ändringarna gällande de administrativa bestämmelserna bedöms inte påverka Sölvesborg Energi i egenskap av VA-huvudman.

Det ligger på exploatören att själv bygga ut infrastrukturen inom området (VA-mm). Det finns idag möjlighet att ansluta området till den allmänna VA-anläggningen.

Om exploatören/fastighetsägaren vill ansluta sig till den allmänna VA-anläggningen så måste det skrivas ett VA-avtal inom exploateringsområdet med Sölvesborgs Energi.

Detta avtal reglerar utförandet av den VA-anläggning som exploatören ska anlägga för att VA-huvudmannen ska kunna överta anläggningen och införliva den i den allmänna vatten- och avloppsanläggningen.

När utbyggnaden är besiktigad och klar så kan Sölvesborg Energi ta över VA-anläggningen genom ett överlåtelseavtal.

*Kommentar*

*Synpunkten noteras och skickas vidare till exploatör/byggherre.*



## Skrivelser från sakägare, bostadsrättshavare m.fl.

### AP och TP



Vi har inget att invända mot planändring för byggnation på Mjällby 10:112 under förutsättning att tillgängligheten till vår fastighet, Mjällby 9:12, inte begränsas för fordon från vägen som löper mellan Mjällby 9:12 och Mjällby 9:13. Detta är enda möjliga tillfarten till vårt garage, se bifogade foto. Denna har använts av oss sedan 2011 då vi förvärvade Mjällby 9:12 och som det berättats för oss har vägen av hävd använts i långa tider.

Frågor gällande markeringen för mark som ej får bebyggas då denna går rakt genom vårt hus och vårt garage.

Är detta ändrat i planförslaget jämfört med gällande plan?  
Hur ser det i så fall ut i gällande plan?

Har detta någon mer praktisk betydelse för oss utöver det uppenbara att utbyggnad inte får ske?

*Kommentar*

*Denna ändringen medför inte någon förändring gällande tillgängligheten till fastigheten. Även begränsningen med mark som inte får bebyggas kommer inte att ändras i denna planprocess. Vid en ev utbyggnad kommer bygglovet pröva om det är lämpligt och avsteg kan göras från planen.*

## PH och LH

Vår inställning är att vi är positiva till ändringen av Detaljplanen K13 för del av fastigheten Mjällby 10:112 mfl som var behandlad på Byggnadsnämnden 220203.

*Kommentar  
Synpunkten noteras.*

## KW

### Förslaget

Om jag förstått saken korrekt, går förslaget ut på att genomföra tre ändringar i de administrativa planbestämmelserna för att kunna genomföra planen från 2008. De tre ändringarna är att 1) kravet om att det ska anordnas en gemensamhetsanläggning tas bort, 2) genomförandetiden ändras och 3) kravet om att det schaktas bort jord tas bort.

Jag är positiv till ändringsförslagen vad gäller punkt 1 och 2.

Jag ser mycket positivt på att området bebyggs och välkomnar att Krokås växer och utvecklas. Som ägare till en av de befintliga fastigheterna, med bebyggelse från 1940-talet, har jag dock inget som helst intresse av att tillhöra en gemensamhetsanläggning för ett helt nytt bostadsområde. Detta då jag varken har intresse av att nyttja de nya vägarna i området för att ta mig till min fastighet med bil, något jag påtalade vid antagandet av detaljplanen från 2008 (se vidare nedan) eller någon önskan om att ansvara för byggande, underhåll och drift för ett helt nytt område.

Vad gäller punkt 3, saknar jag som lekman kunskap kring de hälso- och miljörisker som kan finnas med de miljögifter som finns på fastigheten Mjällby 10:112. Som utgångspunkt torde det dock alltid vara att föredra att sådana gifter avlägsnas vid anläggande av ett nytt bostadsområde, särskilt med tanke på att det sannolikt kommer bli ett attraktivt område för barnfamiljer. Även jag skulle känna större trygghet om gifterna togs bort från marken så att de inte kan leta sig ner till min fastighet. Förslagets ändring till "[b]bygglov får inte ges förrän markens lämplighet för

bebyggelse har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits” får dock förmodas innebära att erforderliga säkerhetsåtgärder vidtas, också vad gäller spridning till befintlig bebyggelse. Jag har därmed inte heller några synpunkter på förslaget vad gäller punkt 3.

**Vid sidan av aktuella ändringsförslag är det dock mycket angeläget att lyfta några angränsande frågor enligt följande:**

Detaljplanen för det nya området bör inte inkludera befintlig bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen bör istället återföras till den angränsande detaljplanen A5.

Som tidigare nämnts är jag positiv till att området ovanför min fastighet bebyggs. Jag har heller inga synpunkter på att den nya bebyggelsen omfattas av de planbestämmelser som gäller för detaljplanen från år 2008.

Jag är dock starkt emot att befintlig bebyggelse ingår i denna detaljplan.

I Krokås är bebyggelsen brokig och varierande. Det gäller inte bara det uppenbart visuella kring fasader och stil utan också beträffande förekomsten av källare och antalet våningsplan samt – inte minst – tomtstorlekar. Min fastighet stämmer av självklara skäl på flera punkter mycket bättre överens med de planbestämmelser som gäller för angränsande detaljplaner. Exempelvis har mitt hus en källare, i strid med detaljplanen från 2008.

Genom att tillhöra den nya detaljplanens krav om minsta tomtstorlek har jag dessutom berövats möjligheten att stycka av min fastighet för att möjliggöra ett generationsskifte till mina två barn. Detta hade inte varit något som helst problem om min fastighet i stället hade tillhört den äldre och angränsande detaljplanen (A5), där kravet om minsta tomtarea var och är 500 kvm. Det finns inget sakligt motiverat skäl för varför befintlig bebyggelse ska ingå i den nya detaljplanen och därmed omfattas av planbestämmelser som inte är anpassad till den befintliga äldre bebyggelsen (utan till den kommande bebyggelsen) och som innebär omotiverade begränsningar i användningen på ett sätt som inte drabbar ägare till äldre fastigheter några hus bort.

Som jag nämnt ovan har jag vidare - inget som helst intresse av att helt plötsligt tillhöra en gemensamhetsanläggning. Det är oskäligt och orimligt att lägga ansvaret och kostnaderna för ett nytt bostadsområde på de fastighetsägare som sedan 80 år tillbaka funnits på platsen och nu råkar angränsa till det nya området. Utformningen av detaljplanen påverkar vidare min fastighet på ett oproportionerligt sätt (se vidare om detta i nästa

rubrik), och befintlig bebyggelse bör redan av detta skäl exkluderas från det nya området.

Detaljplanen bör avgränsas till att endast omfatta det nya området enligt följande bild.



Befintlig bebyggelse bör i stället rimligtvis som förut tillhöra angränsande och äldre detaljplan (A5). Vid kontakter med stadsbyggnadskontoret i Sölvesborg har jag också förstått att denna fråga – har - diskuterats och att det varit långt ifrån självklart att utöka det nya området att även omfatta äldre bebyggelse från 1940-talet.

Jag hoppas med denna skrivelse att detaljplanen revideras enligt vad som anförts.

**Om det inte är möjligt att exkludera befintlig bebyggelse från detaljplanen från 2008 är det angeläget att detaljplanen justeras enligt följande.**

Befintliga fastigheter bör inte tvingas att anlägga nya infarter och parkeringsplatser och befintlig väg bör inte sättas igen vid Krokåsvägen. Enligt detaljplanen ska den väg från Krokåsvägen som jag idag använder mig av för att komma in på min fastighet avgränsas för biltrafik med en bom nere vid Krokåsvägen och en bom där min fastighet slutar och den nya lokalgatan tar vid.

Det innebär för min del att jag saknar möjlighet att nå min fastighet med bil. Detaljplanen innebär alltså, att jag inte får tillgång till min infart eller min parkeringsplats. Såvitt jag förstår är jag den enda fastighetsägare som drabbas av planen på detta orimliga sätt.

När planen skulle antas deltog jag vid ett möte i Mjällby tillsammans med andra berörda och Erik Gold, som äger den fastighet som ska bebyggas. Under mötet förklarade jag att jag var kritisk till att vägen sätts igen med följd att jag inte kan nå min nuvarande infart med bil.

Jag fick då ett muntligt besked från Erik Gold, om att detta inte var en stor sak att ändra och att den nedre bommen (mot Krokåsvägen) kunde tas bort. Detta skulle möjliggöra att jag även fortsättningsvis kan använda vägen, min infart och min parkeringsplats samtidigt som den övre bommen skulle hindra vägen från att bli en genomfartsväg till och från det nya bostadsområdet.

Jag är därför förvånad av att se att vägen fortfarande är igensatt både uppe och nere i detaljplanen.

Något skäl till att jag ska hindras från att nå min fastighet med bil har aldrig redovisats.

Det är också oskäligt att jag som konsekvens, ska anlägga och bekosta en ny infart och en ny parkering till följd av att området ovanför min fastighet ska bebyggas. Att sätta igen min nuvarande infart och parkering och anlägga ny sådan - ritar också om och påverkar stort planlösningen av min nuvarande fastighet. De ändringar som görs för mig i detta avseende står inte i proportion till det vad det nya området får ut av att vägen sätts igen nere vid Krokåsvägen.

**Om planen genomförs ställer jag mig slutligen frågandes till vem som bekostar anläggandet av en ny infart och en ny parkeringsplats på min fastighet.**

Det saknas bärande skäl för att beskära delar av min fastighet.

I detaljplanen är en del av min fastighet beskuren. Jag har emellertid inte överlåtit – eller sålt någon del av min fastighet. Jag har heller ingen önskan om att sälja.

Detta är jag så klart särskilt ointresserad av, eftersom jag i stället har en önskan om att stycka av fastigheten till mina barn och därmed behöva varje kvadratmeter.

Något skäl till att min fastighet ska beskäras har hur som helst aldrig redovisats. Som planen ser ut i dag är det också obegripligt. Det kan inte ha med trafiksäkerhetsskäl att göra eftersom vägen ner till Krokåsvägen, enligt planen alltså är igensatt för biltrafik.

Det är dessutom ytterst oklart om förslaget faktiskt innebär att min fastighet beskärs eller om det i stället är fråga om att en del av fastigheten tas i anspråk till väg i och med den nya bebyggelsen.



Ett förtydligande och en förklaring emotses därför i denna del.

*Kommentar*

*Kommunen instämmer att det är olyckligt att befintlig bebyggelse ingår i denna planen och hade det som en tidig idé att upphäva de delarna från planen men valde detta alternativet istället.*

*Du kommer inte att behöva ingå i en gemensamhetsanläggning.*

*Delar av området kan inte återgå till den äldre planen intill (A5).*

*Frågan hur infart, bom och parkeringsplats skickas vidare till Erik*

*Golub så får ni lösa det praktiska och kostnadsbiten.*

## JIS

Jag tycker såhär om planförslaget:

Vi har ingenting emot planerna på ett bostadsområde. Önskemål om att det gärna får byggas hyresrätter också. Inget emot att tomten (9:14) enligt detaljplanen ska bli lekplats heller, men vi behöver komma överens med exploitören om försäljning, vilket inte är klart idag.

*Kommentar*

*Synpunkten noteras och skickas vidare till exploitör/byggherre.*

## Revidering av planförslaget

---

Inkomna synpunkter under samrådet har, förutom vissa redaktionella ändringar, medfört följande förändringar av planförslaget inför granskning:

- *Planbeskrivningen kompletteras gällande text om klimatanpassningar.*

### Stadsarkitektavdelningen

Fredrik Wikberg  
Stadsarkitekt

Dan Janérus  
Planarkitekt