



Detaljplan för

Ängen 15 i Haganäs bostadsområde i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

STANDARDFÖRFARANDE (enligt nya plan- och bygglagen, PBL 2010:900, ändrad 2015-01-01)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit föremål för samråd från den 25 februari till den 14 mars 2016.

Inkomna yttranden utan synpunkter:

- Länsstyrelsens yttrande 2016-03-11
- Räddningstjänstens yttrande 2016-03-14
- Trafikverkets yttrande 2016-03-10
- E.ON Gas Sverige ABs yttrande 2016-03-09
- Älmhultsbostäder AB
- Fastighetsägare till Ängen 6, yttrande 2016-03-08
- Fastighetsägare till Ängen 3, yttrande 2016-03-08
- Fastighetsägare till Ängen 4, yttrande 2016-03-08

Inkomna yttranden med synpunkter:

- E.ON Elnät Sverige ABs yttrande 2016-03-14
- Lantmäteriets yttrande 2016-03-04
- Fastighetsägare till Ängen 13, yttrande 2016-03-08
- Fastighetsägare till Ängen 12, yttrande 2016-03-14

Följande sammanställning redovisar inkomna yttranden med synpunkter. Miljö- och byggförvaltningens kommentarer redovisas efter varje yttrande.



E.ON Elnät Sverige AB meddelar i yttrande 2016-03-14 följande:

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

I den norra gränsen av området har E.ON Elnät befintliga högspänningsledningar längs med lokalgatan, se bifogad karta. Precis norr om området ligger även en transformatorstation.

För att säkerställa kablarnas exakta läge beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via vår kundsupport 020-22 24 24.

I samband med att området exploateras behövs nya kablar förläggas, samt nya kabelskåp sättas upp. Förslagsvis förläggs våra ledningar och kabelskåp i lokalgatan i samband med exploatering av området.

E.ON Elnät förutsätter att kommunen kontakter oss i god tid innan arbete utförs för nya gator för gemensam planering och samförläggning. För samplanering och ytterligare information om E.ON Elnäts ledningar kontaktas XXX, E. ON Elnät Sverige AB på telefon XXX (Namn och telefonnummer skrivs inte ut i samrådsredogörelsen).

Under förutsättning att läget på våra ledningskartor stämmer, att ledningarna kan ligga kvar i nuvarande läge samt att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande har vi inget att ytterligare att erinra mot detaljplanen. Eventuella flyttningar av E.ON Elnäts anläggningar bekostas av den som så begär.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar: De befintliga högspänningsledningarna i den norra gränsen av området har mätts in med stor noggrannhet i samband med att relationsritningar för hela Haganäs bostadsområde togs fram. I detaljplaneförslaget ändras inte gränserna mellan kvartersmark och lokalgata och ledningarna ligger idag i lokalgatan.

Tidigare har ledningar inom Haganäs bostadsområde lagts i lokalgata och kommunen ser inget skäl till att frångå denna princip. Ett stycke om detta har lagts till i planbeskrivningen.

Kontaktuppgifter för gemensam planering och samförläggning vidarebefordras till kommunens Tekniska kontor. Ett stycke om att planering och samförläggning ska ske läggs till i planbeskrivningen.

Ett stycke om att kostnader för ledningsflytt betalas av den som så begär har lagts till i planbeskrivningen.



Lantmäteriet meddelar i yttrande 2016-03-04 följande:

Under fastighetsrättsliga genomförandefrågor bör konsekvenserna för det utlagda u-området som berör Ängen 26 och 27 redovisas. Dvs att ledningsrätt kan komma att bildas.

Det finns ingen planbestämmelse angående plantering som är redovisad i plankartan. Det finns även ingen bestämmelse om lek som är redovisad i illustrationskartan.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar: Ett stycke om att ledningsrätt kan komma att bildas har lagts till under fastighetsrättsliga genomförandefrågor.

Planteringen hör till gatumarken och är en del av gatans utformning. En symbol med förklarande text har lagts till i teckenförklaringen under illustration.

Ordet Lek stryks från illustrationskartan.

Fastighetsägare till Ängen 13 meddelar i yttrande 2016-03-08 följande:

This is with reference of the Ärendenummer 2015-B0473 dated 25th Feb 2016.

Thanks for your time and information his evening about the plan change in the Ängen 15.

As I raised my concern about the street in front of my plot which I could see more future traffic specially on narrow road and I don't want much traffic on the narrow road. One of the possible solution suggested by you to make the street one way doesn't sounds feasible to me.

The only possible way I could see is to block the street which is opening in front of the Ängen 13. Let me know your view about this.

Let me know if I should send my opinion in other format than email so my opinion get registered.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar: Syftet med detaljplanen är att ordna huvudmannskapet för gator. I dagsläget kan endast en gemensamhetsanläggning bildas. Det innebär att fastigheterna ansvarar för gatan Kommunen anser att kommunen ska ha ansvar för gator (i likhet med Haganäs bostadsområde i övrigt) och då måste detaljplanen ändras. Det är huvudsyftet med den nya detaljplanen. I samband med att den nya detaljplanen görs ändras bland annat byggnadshöjd så att denna blir lägre. I övrigt har bygglov redan lämnats för utformningen av området då



utformningen är planenlig enligt den gamla detaljplanen. Bygglovets har även vunnit laga kraft.

Den gamla detaljplanen har i en byggrätt på 50% i bruttoarea om man väljer att bygga radhus och aktuellt planområde är 11 035 m². Det motsvarar alltså en total byggrätt på 5 517 m². Om man räknar med att varje radhuslägenhet är 100 m² ger det 55 lägenheter. Om man räknar med att varje hushåll har en bil så ger det 55 bilar.

Om området bebyggs enligt den maximala byggrätten i nu gällande detaljplan kan man göra en stor gemensam parkering för alla 55 bilar. Utfarten för en sådan parkering hade troligtvis blivit i aktuellt planområdes södra del. I sydväst finns en höjdskillnad, varför en utfart förmodligen hade haft samma placering som lokalgatan i detaljplaneförslaget som mynnar ut mitt emot din fastighet.

I det bygglov som redan har getts till bebyggelsen och som har vunnit laga kraft, och aktuellt planförslag är anpassat för, finns 23 hus och om man räknar med att varje hushåll har en bil så blir det alltså 23 bilar.

Miljö- och byggförvaltningen anser därför att planändringen gynnar dig eftersom antalet bilar borde minska och det finns två utfarter från planområdet, vilket det inte hade behövt finnas med den gällande detaljplanen

Husen i aktuellt område har även fått bygglov eftersom de var planenliga enligt den gamla detaljplanen. Hade gatan bestått av en samfällighetsparkering och husen varit bostadsrätter så hade man kunnat bilda en gemensamhetsanläggning för parkering och börja bygga enligt bygglovet idag.

I övrigt är gatan smal och detta tillsammans med att den löper inom det egna bostadsområdet och bostadsområdets karaktär göra att bilarna kommer att hålla en låg hastighet.

Trafikregler så som infartsförbud regleras inte i detaljplanen, men av kommunens Tekniska förvaltningen och Tekniska nämnden. Tekniska förvaltningen kan reglera trafikreglerna och vill ha följande reglering: ett förbud mot genomfartstrafik till Målaregatan i planområdets mitt, se det röda strecket i illustrationen nedan:





Detta gör att de norr om genomfartsförbudet inte får köra ut genom den södra utfarten och att de i den södra delen inte får köra ut genom den norra utfarten. Ett blockerande av ut/infarten i södra delen av planområdet skulle resultera i att all trafik kör ut i den norra delen av planområdet och kommunen bedömer att det skulle bli en undermålig trafiklösning så väl för fastighetsägare som för räddningstjänst och renhållningsfordon.

Miljö- och byggförvaltningens reply translated into English (please note that the official reply is the one in Swedish and that this is a mere translation) :

The purpose of the local plan (detaljplan) is to arrange so that the street can be owned and locked after by the municipality. Today the street can only be owned by the house owners within the plan area together as a common facility, which means that they own it together and have the shared responsibility to take care of it (pave it, sweep it and plow it).

The municipality's opinion is that it should be the municipality that takes care of the street, just as the municipality takes care of all the other streets in Haganäs bostadsområde. This means that the local plan has to be changed. As we change the local plan we also change the building height, so that it becomes lower. Apart from the issue with the ownership of the street the area has already got a building/ planning permission (bygglov) because everything is within accordance to the old plan of Haganäs bostadsområde.

The old plan of Haganäs bostadsområde says that if you build row houses you can have a maximum gross floor area of 50% and the area for the plan change is 11 035 m². Lets say that you build row houses instead of the detached single family houses in the proposal for the new plan. This gives a right to build 5 517m² gross floor area accordingly to the old plan. If every apartment in the row houses are 100m² big that means you are going to have approximately 55 apartments. If each family have one car that means 55 cars.

If the area were going to be built with the maximum allowed building right the real estate developer could chose to do a single parking lot to accommodate 55 cars or more and it would be within accordance to the old local plan of Haganäs bostadsområde. With other words: there would not be much the municipality could do to stop it (other than to insist that there would be hedges surrounding it as this is mentioned in the text document (planprogram) for the old local plan of Haganäs bostadsområde).

Such a parking lot would probably be placed in the south of the area and since there is a height difference between the housing area and Målarevägen in the south west part it would probably have its exit somewhere close to where the local street is exiting in the proposal for the new local plan (the exit opposite your lot).



In the building/planning permission (bygglov) that has already been approved and gained legal force, and to which the proposal for a changed plan local plan has been adopted, there are 23 single family houses. If each family have one car that means 23 cars, of which only the ones belonging to the houses in the south part of the area are expected to use the exit/approach close to your plot.

Because of this the Miljö- och byggförvaltningen believes the changes in the local plan are going to be beneficial for you compared to what can be built accordingly to the old plan. There is going to be less cars and there is going to be two exits/approaches.

As mentioned earlier the houses and the ground plan has already gotten building/planning permission and that permission has gained legal force because it is within accordance to the old plan. If the street had been a common facility and the houses had been tenant-owned apartments the real estate developer could have started building the houses and the street today.

Other than that the street is going to be a narrow street and that combined with that it runs through the own community in which the residents are living and the character of that community is going to mean that the cars are going to drive slowly.

Traffic rules are not regulated in the local plan, but by the municipality's technical department. They can regulate the traffic rules and are going to have the following legislation in the middle part of the area: drivers are not allowed to pass through to the south part of Målarevägen and drivers are not allowed to pass through to the north part of Målarevägen, see the illustration below:





This means that the ones that are north of the sign can't use the south exit and that the ones south of the sign can't use the north exit. A blockage of the southern street (the exit/approach) would result in that all the traffic would drive in and out in the north part of the area och the municipality believes that this would result in a bad traffic solution both for the property owners in the north part as well as for the fire brigade, ambulances and for the Street sweeper and the plow truck.

Fastighetsägare till Ängen 12 meddelar i yttrande 2016-03-14 följande:

Jag vill att vägen genom ängen 15 blir enkelriktad, för mindre trafik på vår gata.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar: Se kommentar på yttrande från fastighetsägare till Ängen 13. En enkelriktning skulle innebära att all utfartstrafik skulle gå ut i norra delen av planområdet och påverka de fastighetsägare som bor där. Genom att ha ett förbud mot genomfartstrafik åt båda riktningarna enligt illustrationen ovan (under kommentar på yttrande från fastighetsägare till Ängen 13) separeras istället trafiken så att den södra delen av planområdet använder den södra in-/utfarten och den norra delen av planområdet använder den norra in-/utfarten. Trafikregler så som infartsförbud regleras dock inte i detaljplanen, men av kommunens Tekniska förvaltningen och Tekniska nämnden och de har för avsikt genomföra denna trafikreglering.





Ställningstagande

Plankarta och planbeskrivningen korrigeras och kompletteras i enlighet med denna samrådsredogörelse.

Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Fastighetsägare till Ängen 13

Fastighetsägare till Ängen 12

Peter Hultin
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden 2016-04-04, § 28

LAGA KRAFT 2016-05-04