

Samrådsredogörelse

Detaljplan för
del av Högsby 1:32 m.fl. fastigheter vid norra delen av Storgatan,
Högsby samhälle, Högsby kommun.

Planens syfte

Det huvudsakliga syftet med nu aktuellt planarbete är dels att:

- förtäta bebyggelsestrukturen i anslutning till torget genom att möjliggöra nya och större byggrätter där detta är möjligt i samklang med Storgatans småskaliga karaktär,
- fastställa rådande användning av bostäder, kontor och handel inom området eftersom gällande detaljplaner inom nu aktuellt planområde inte har genomförts i alla delar,
- värna kulturhistoriska värden i bebyggelsen och stadsmiljön, samt
- att se över utformningen av anslutande gator till Storgatan.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms väl överensstämma med kommunens gällande översiktsplan.

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 11 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl samrådsskede som granskningsskede.

Hur samrådet bedrivits

Samråd har genomförts under tiden 2019-05-10 till 2019-06-17 (förlängdes från 10 juni). Myndigheter, förvaltningar och grannar har beretts tillfälle att yttra sig och fått ta del av planhandlingarna. Planförslaget har varit tillgängligt i kommunhuset, på biblioteket och på kommunens hemsida under samrådstiden.

Tio yttranden har inkommit under samrådstiden. Nedan redovisas kortfattat vilka yttranden som inkommit, tidpunkten för dessa samt om det finns erinringar eller inte. Därefter redovisas yttrandena tillsammans med kommunens kommentarer till det aktuella yttrandet och om det ger anledning till några justeringar av planförslaget. Sist i dokumentet finns en sammanfattning av ändringar i planförslaget inför granskningsskedet.

	Datum för inkommande	Erinran eller annan synpunkt	Utan erinran	Sida
Myndigheter				
Länsstyrelsen i Kalmar län	2019-06-17	X		2
Lantmäteriet	2019-05-22	X		4
Trafikverket	2019-06-04		X	6
Kommunala förvaltningar				
Kommunstyrelsen	2019-06-07	X		7
ÖSK	2019-06-07	X		7
Organisationer och föreningar				
E.ON Energidistribution AB	2019-06-11	X		7
Länsmuseet	2019-06-10	X		8

Sakägare och övriga berörda				
Högsby 1:76	2019-06-07	X		10
ICA (två yttranden inkomna)	2019-06-17	X		11
Emådalens landsbygdscentrum	2019-06-17	X		14

Yttranden från myndigheter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Syftet med planen är att förtäta bebyggelsestrukturen i anslutning till torget genom att möjliggöra nya och större byggrätter där detta är möjligt i samklang med Storgatans småskaliga karaktär. Fastställa rådande användning av bostäder, kontor och handel inom området eftersom gällande detaljplaner inom nu aktuellt planområde inte har genomförts i alla delar, samt att se över utformningen av anslutande gator till Storgatan.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens synpunkter under *miljökvalitetsnorm för vatten* måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under *upplysningar* bör beaktas då de kan påverka genomförandet av detaljplanen.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

Miljökvalitetsnorm för vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering

Både MKN vatten och dagvattenhanteringen måste beskrivas tydligare för föreslaget planområde Högsby 1:32 m.fl. En dagvattenutredning behöver göras som innehåller kartor, vattendelare (delavrinningsområden), flödeslinjer, höjdkurvor, lågvattenpunkter, koppling till kombinationsledning, utsläppspunkter ut i Emån osv.

- Hur ska dagvatten hanteras med fördröjning och rening innan det går ut?
- Vilka åtgärder föreslås för att inte nå recipient Emån orenat?
- Det behöver också beskrivas tydligare vad det innebär att Emån också är ett Natura 2000-område.

Om grävningar och röjningar ska göras eller om orenat vatten går ner så att vattenkvaliteten försämras i Emån, hur skulle detta påverka Emån?

Tänk också på att dagvatten behöver forslas bort vid översvämningar och skyfall men sparas i samband med torka. Det är viktigt att ha en trög avledning som kan både "gasa och bromsa" flöden utifrån vilket scenario som gäller. Vid exploatering i och i närheten av natura 2000-område ska eventuell prövning göras liksom eventuell anmälan till Länsstyrelsen gällande vattenverksamhet 11 kap miljöbalken. Även närheten till grusåsen Högsby-Ruda bör kommenteras eftersom det också är en grundvattenförekomst med ett par vattenskyddsområden söder om Högsby ner mot Ruda som är viktiga för dricksvattenförsörjningen. Vikten av en bra dagvattenhantering kan inte nog poängteras inom föreslaget planområde, där allt dagvatten behöver fördröjas och renas, innan det kommer ut i Emån och eventuellt även att det finns risk för påverkan på grusåsen med olika förorenande ämnen inklusive närsalter. I plankartan vore det bra om reglering kring andel hårdgjord yta är med.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Länsstyrelsen som kommunen har inga uppgifter om att marken kan vara förorenad. Detta betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. Det är inte ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor. Föroreningar kan inte uteslutas bara för att området inte har varit bebyggt. Kommunen behöver ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ingår i riksintresset för Emådalen, H 70. Uttrycket för riksintresset beskrivs som: ”Högsby tätort med jämnhög stadsbebyggelse i ljusa kulörer från 1800- och 1900-talen är orienterad längs landsvägen och topografisk anpassad till Högsbyåsen.” Detaljplanen enligt förslaget kommer inte att medföra någon negativ påverkan på de riksintressanta värdena. Snarare ökar skyddet för kulturmiljön jämfört med de nu gällande detaljplanerna.

Upplysningar

Natur

Det är bra att den fridlysta arten mistel har tagits med i planbeskrivningen. De behöver dock även ange att avverkning av träd med mistel kräver dispens från artskyddsförordningen. Om något av träden som är markerade med n1 på plankartan bär mistel bör detta även stå med på kartan. Om övervägande delen av träden på båda sidor av Järnvägsgatan och vid Torggatan är över 20 cm i diameter eller över 30 år gamla omfattas de av biotopskyddet. Detta behöver framgå av planhandlingarna. I plankartan bör också skrivas med att dispens från biotopskyddet behövs för åtgärder som kan skada naturmiljön.

Kulturmiljö

Det är positivt att områdets kulturvärden identifierats i den kulturhistoriska utredningen från 2015 och i det nu aktuella arbetet med Kulturmiljöprogram för Högsby. Och ännu bättre är det att slutsatserna från detta underlag nu arbetats in i detaljplanen, så att bebyggelse och övrig kulturmiljö skyddas. Ett värdefullt karaktärsdrag som lyfts fram både i de kulturhistoriska underlagen och i planbeskrivningen är bebyggelsens förhållande till den utmärkande topografin som Högsbyåsen utgör.

Fornlämningar

Idag finns inga kända fornlämningar inom det aktuella detaljplaneområdet. I direkt närhet finns dock både fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar som visar på och indikerar de höga kulturhistoriska värden som kan finnas inom området vilka idag inte är kända. Även idag okända fornlämningar är skyddade. Den gamla vägsträckningen, broar, runsten, gravar och äldre ortnamn gör det inte osannolikt att fornlämning kan påträffas vid markingrepp inom planområdet. Detaljplanen bör därför förbereda kommunen och framtida projektörer på att hantera detta genom att kort beskriva just detta att idag okända fornlämningar är skyddade och om fornlämning påträffas ska länsstyrelsen omedelbart kontaktas. Därefter tar myndigheten ställning till fortsatt hantering av fornlämning, allt i enlighet med 2 kapitlet Kulturmiljölagen.

Övrigt

Tydlighetskravet

Tydligbetskravet i PBL är en av flera bestämmelser som ska skapa förutsättningar för en ökad delaktighet i planprocessen för allmänhet, sakägare och förtroendevalda. Länsstyrelsen anser att det är svårförståeligt att byggnadshöjderna anges på tre olika sätt, högsta nockhöjd över nollplan, högsta nockhöjd i meter, högsta byggnadshöjd över nollplan. En fördel är om höjderna anges med samma planbestämmelse alternativt att de olika planbestämmelserna förklaras i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar

Dagvatten - En dagvattenutredning är bifogad planförslaget och en kommunal dagvattenåtgärd är inkluderad i planförslaget. En dagvattendamm innan utflöde i Svensbäck ska ge en adekvat rening av dagvattnet.

Natur - Upplysning tillförs planbeskrivningen under Regler och tillstånd om att avverkning av träd med mistel kräver tillstånd enligt Artskyddsförordningen.

Kommunen bedömer inte att träden längs Järnvägsgatan är sådana som omfattas av biotopskydd, eftersom de är relativt nyplanterade gatuträd med en stamdiameter som är under 20 cm. Träden vid Torggatan har äldre hävd, är större och står friare, men kommer heller inte omfattas av biotopskydd, då de ges annat skydd i detaljplaneförslaget, inklusive marklovsplikt. Ur Naturvårdsverkets vägledning om alléer, daterad 2014-04-15:

”En enkel eller dubbel rad med lövträd som är planterad längs en väg i en tätort omfattas normalt av biotopskyddsbestämmelserna om den inte är belägen i omedelbar anslutning till bebyggelse och det inte finns särskilda bestämmelser i en detaljplan som reglerar hur allén ska skötas och utvecklas, eller som på annat sätt begränsar skyddet.”

Fornlämningar - Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om hur upptäckt av fornlämning hanteras.

Markföreningar - Planbeskrivningen justeras och kompletteras vad gäller information kring potentiellt förenade områden, även de som finns nära, men utanför, planområdet. Likaså beskrivs känslighetsgraden för planområdets markanvändning.

Planbestämmelser - Höjdreglering utan plushöjd tas bort för tydlighetens skull.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Utfartsförbud

Utfartsförbud kan enligt 4 kap 9 § PBL endast användas mellan kvartersmark och allmän platsmark. Nu har ni använt er av utfartsförbud mellan två användningsområden som båda är allmän platsmark.

P2-bestämmelsen

Lantmäteriet ställer sig frågande till bestämmelsen utformning. Regleras inte detta redan i P1-bestämmelsen?

Marköverföring genom fastighetsreglering

I genomförandebeskrivning anges att ett ca 210 kvm stort område ska överföras från Högsby 1:32 till Högsby 1:66. Marken är i detaljplanen utlagd som allmän platsmark GATA och mottagande fastighet är kvartersmark BHK. Lantmäteriet vill uppmärksamma att en sådan fastighetsreglering är ej genomförbar då den uppenbart strider mot detaljplanen.

X-område

Vid bildande av officialservitut krävs det att servitutet är av väsentligbetydelse för förmånsfastighetens ändamålsenliga användning. Normalt sett är kommunala gatufastigheter aldrig i sådant behov av liknande servitut att väsentlighetsrekvisitet anses uppfyllt.

I övrigt framgår det inte i planbeskrivningen hur genomförandet avses genomföras.

Z-område

Vid bildande av officialservitut krävs det att servitutet är av väsentligbetydelse för förmånsfastighetens ändamålsenliga användning. Normalt sett är kommunala gatufastigheter aldrig i sådant behov av liknande servitut att väsentlighetsrekvisitet anses uppfyllt. I övrigt framgår det inte i planbeskrivningen hur genomförandet avses genomföras.

Egenskapsbestämmelser allmän platsmark

Enligt boverkets rekommendationer ska bestämmelser om mark och vegetation på allmän plats betecknas på plankartan med ord i klartext, som förkortning eller symboler. Nu används samma symbolik som vid kvartersmark (n1).

Parkering (4)

Hur avses parkeringen genomföras på fastighetsbildningsnivå? Detta framgår ej i genomförandebeskrivningen. Om parkeringen ska vara i kommunal regi skall den planläggas som allmän platsmark.

Delar av planen som bör förbättras

Avrundning av gatuhörn

Kommunen bör kontrollera eventuell avrundning av hörnet på Högsby 1:61.

Underlätta framtida digitalisering

Lantmäteriet vill uppmärksamma en fråga som uppkommer vid digitalisering av detaljplaner. Det är önskvärt att användning av mark och vatten delas upp och redovisas enskilt i teckenförklaringen. Exempelvis redovisas B, H och K var för sig i stället för en sammanslagning av användningarna (BHK).

Kommunens kommentar

Planbestämmelser - Utfartsförbud mellan ytor med allmän platsmark plockas bort.

Bestämmelsen p1 och p2 formuleras så, att den ena gäller generellt till fastighetsgränser, och den andra specifikt till en särskild gräns.

Marköverföring - Plankartan var inte uppdaterad utifrån önskad fastighetsreglering vid Högsby 1:66, detta är nu rättat.

Markreservat - Beskrivningen av genomförandet är kompletterad vad gäller x-området. Det omfattar en befintlig gångväg som binder samman handelstorget och Storgatan.

Markreservat för z-område är bortplockat.

Utformningsbestämmelser för allmän platsmark - Ses över vad gäller beteckningar.

Parkering som är föreslagen som kvartersmark (P) är inte avsedd att vara allmän i kommunal regi. Det handlar om mark som antingen idag är enskilt ägd eller om det är kommunal mark kan säljas alternativt upplåtas för gemensamhetsanläggning eller reserverad boende-/långtidsparkering. Parkering som allmän platsmark kan inte reserveras eller upplåtas för enskilda, vilket kan vara lämpligt för att kunna nyttja den för boendeparkering för nya bostäder. Kommunen avser i detta fall inte att sälja marken, eftersom den är så strategiskt belägen och omgiven av viktig infrastruktur.

Gatuhörn - Högsby 1:61 är en avregistrerad fastighet, men synpunkten verkar gälla Högsby 1:60, där ett rundat kvartershörn var med i fastighetskonsekvenskarta, men inte i plankartan. Konsekvenskartan är rättad, finns inget behov av rundning eftersom gatan avses att enkelriktas så att endast infart blir möjligt från Järnvägsgatan. Då bedöms befintliga siktförhållanden vara adekvata.

Plankartans teckenförklaring - Kommunens praxis vad gäller plankartan är för närvarande (beroende på programvarans begränsningar) att redovisa användningsbestämmelser såsom de förekommer på plankartan, detta med tanke på att kunna redovisa de färger som är förknippade med användningsbestämmelsen korrekt.

Trafikverket

Planförslaget berör Statliga Riksväg 34, Järnvägsgatan, samt Stångådalsbanan, vilka är av Riksintresse för kommunikationer. Trafikverkets yttrande utgår från rollen av väghållare för statlig infrastruktur samt ägare och förvaltare av järnväg. Trafikverket bedömer att planförslaget inte påtagligt påverkar riksintressena.

Trafikverkets synpunkter

På den tänkta parkeringsytan mellan Rv 34 och Stångådalsbanan ligger i dag en återvinningsstation. Ny verksamhet (Parkering) får inte förläggas närmare järnvägen än den befintliga verksamheten. Eventuella åtgärder närmare järnvägen måste samrådats med och godkännas av Trafikverket.

Den tänkta passagen mellan ny parkering vid nuvarande återvinningen och handelsområde väster om vägen måste samrådats med Trafikverket, avdelning Underhåll. Detta gäller såväl läge som utformning av passage. Vid detta samråd avgörs också om det är kommunen eller Trafikverket som lämpligast utför åtgärden.

De åtgärder som planförslaget medför på statlig väg måste finansieras av kommunen.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot planförslaget.

Kommunens kommentar

Parkering och ny dagvattenåtgärd förläggs inte närmare järnvägen än den befintliga verksamheten, återvinning. Dagvattendamm anordnas med avstånd till väg och järnväg för att inte underminera dessa anläggningar.

Skrivningen om ny passage tas bort, då det bedöms att avståndet från bostad till boendeparkering blir acceptabelt (under 200 m) med befintlig passage vid ICA. Kommunen vill dock fortsatt diskutera behovet av förbättringsåtgärder för denna passage med Trafikverket. En lösning som bör undersökas vidare är trafikljus med knappstyrning, som bara tänds när behovet av passage finns.

Yttranden från kommunala förvaltningar

Kommunstyrelsen

Synpunkter under kommunstyrelsens möte

Följande synpunkter på samrådshandlingarna framkommer:

- Trottoaren vid Albert Engströms väg flyttas ej utan ska vara kvar där den är idag
- Oro över förslaget till minskat antal parkeringsplatser vid båda torgen
- Byggrätten på östra sidan av fastigheten Högsby 1:82 tas bort
- Lyhördhet önskas för vad näringsidkarna i området har för önskemål
- Viktigt att värna om de grönområden som finns idag och kanske även få till något ytterligare rumsskapande område för grönska

Kommunens kommentar

Skälet att ha trottoaren på norra sidan var att slippa korsningen med gatan runt Misteln och ansluta till passagen mot torget. Det som talar för att förlägga den på södra sidan är att ansluta till befintligt övergångsställe till resecentrum, samt att få ett bättre samband med Kyrkogatan. Trottoaren bör ha sammanhängande sträckning, detta medför konsekvenser för parkeringen på Misteln om gångstråket förläggs på södra sidan gatan. I granskningsförslaget är trottoaren förlagd till södra sidan.

Byggrätten vid torget tas bort, ökar antalet föreslagna parkeringsplatser men också behovet av att tillföra rumsskapande element vid torget. Föreslagen disposition av parkeringen justeras. Därmed beaktas näringsidkarnas önskemål.

För att ge skapa ett mer avgränsat och levande stadsrum tillförs en byggrätt för en kiosk mellan torg och parkeringsplats. Även torget i sig kan med fördel ges gröna element och konstnärlig utsmyckning.

Östra Smålands kommunalteknikförbund (ÖSK), (kartbilaga finns men tas inte med i redogörelsen)

Va-avdelningen vill lyfta att det går ledningar under en byggnad inom området. Och det behöver kollas på. Se bifogad kartsnitt.

I övrigt har ÖSK inga synpunkter på detta.

Kommunens kommentar

I planförslaget finns ett u-område för ledningen (på fastigheten Högsby 1:157), ett markreservat som möjliggör att ledningsrätt skapas.

Yttranden från organisationer och föreningar

E.ON Energidistribution AB (kartbilagor finns men tas inte med i redogörelsen)

Inom planområdet har E.ON ett befintligt elnät som består av markförlagda låg- och mellanspanningskablar, en transformatorstation (TORGET) samt kabelskåp, se bifogade kartbilagor.

För våra mellanspanningsanläggningar har E.ON avtalsservitut och för våra

lågspänningsanläggningar grundar vi vår rätt med de allmänna avtalsvillkoren (NÄT 2012K) som gäller mellan elnätsföretaget och kunder som är anslutna till elnätet. Kablarnas exakta läge 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-naraledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningarna, så att reparation och underhåll försvåras.

Vi noterar E-område för vår transformatorstation samt u-område för vår mellanspänningskabel har lagts ut i plankarta, vilket vi är tacksamma för. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör också redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen E: "minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.

E.ON förutsätter att befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Alla eventuella flyttningar och ändringar bekostas av exploatören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Kommunens kommentar

Bebyggelseförbudet utökas på grannfastigheten till nätstationen inom E-området. Bestämmelsetexten för u-området följer det allmänna rådet för detaljplanebestämmelser. Ledningsägare bör vara medvetna om att ledningars skydd är avsedda att tryggas genom bildande av ledningsrätt, vilket ger ett betydligt bättre skydd än vad som är möjligt att åstadkomma med hjälp av lagliga bestämmelser enligt Plan- och bygglagen.

Beskrivningen av genomförandet kompletteras med att ledningsflytt till följd av exploatering bekostas av exploatören.

Kalmar läns museum

Det huvudsakliga syftet med planarbetet är att förtäta bebyggelsestrukturen i anslutning till torget genom att möjliggöra nya och större byggrätter där detta är möjligt i samklang med Storgatans småskaliga karaktär. Detaljplanen ska också fastställa rådande användning av bostäder, kontor och handel inom området samt se över utformningen av anslutande gator till Storgatan.

Det berörda området ligger inom riksintresset "Emådalen H70" för kulturmiljövården och ingår också i det nyligen framtagna Kulturmiljöprogrammet för Högsby kommun. I kulturmiljöprogrammet ingår området inom "Kärnområdet Storgatan, Järnvägsgatan och Tingebo", som värderats till klass 1, vilket är den högsta värdeklassen och som innebär att miljön har mycket höga kulturhistoriska värden ur ett regionalt eller nationellt perspektiv. Området berörs dessutom i den byggnadsantikvariska rapporten "Storgatan i Högsby, övergripande värdebeskrivning Högsby samhälle, Högsby kommun, Kalmar län, Småland". Högsby kommun har i sitt planförslag tagit ovanstående skydd och utredningar i beaktning genom att föreslå skydds- och varsamhetsbestämmelser för en rad av fastigheterna inom planområdet.

Dessa fastigheter har fått beteckningen *f*, *k* eller *qr*. Detta ser läns museet som mycket positivt och något som borde framhållas som ett av planens syften, tillsammans med ovanstående syften.

I planbeskrivningen finns en tabell över de utpekade fastigheterna och vad de olika skydds- och varsamhetsbestämmelserna innebär för varje fastighet. Även detta ser läns museet som mycket positivt och pedagogiskt. Här bör kommunen eftersträva att tydligare beskriva *vad* hos byggnaden som är viktigt att bevara, exempelvis skala, form, fasadmateriäl, fönster, fönsterindelning o.s.v. Detta framgår till viss del i några av beskrivningarna men inte i alla. En tydlig formulering kring *vad* som är bevarandevärt underlättar vid framtida bygglovshandläggning. Likaså anser läns museet att kommunen i planbeskrivningen kan uppmantra till att i viss mån återställa byggnader som pekats ut i detaljplanen. Flera av byggnaderna som pekats ut har genomgått vissa förvanskande renoveringar under 1900-talets andra hälft och ett återställande skulle bidra till att återge delar av byggnadernas förlorade karaktär.

I samband med granskningen av detaljplanen uppmärksammades att plankartan och planbeskrivningen inte helt stämmer överens med varandra gällande vilka fastigheter som har fått skydds- och varsamhetsbestämmelser. Detta bör ses över så att de byggnader som märkts med *f*, *k* respektive *qr* på plankartan också finns med i planbeskrivningen och vice versa. Exempelvis är byggnaden längs med Storgatan på fastigheten Högsby 1:7 märkt med *k* i plankartan men saknar beskrivning i planbeskrivningen. Läns museet föreslår vidare att ytterligare två fastigheter märks med *k* i detaljplanen och det är fastigheterna Högsby 1:161 (pizzerian) samt Högsby 1:18 (hus längs med Storgatan). Högsby 1:161 är ett av 1920-talshusen längs med Järnvägsgatan som trots sin inklädnad av mexitegel fortfarande har kvar sin karaktär i form av skalan, det brutna taket, verandan med balkong samt originalfönster. I tidigare nämnda rapport för Storgatan anges att de många 1910-20-talsbyggnaderna utmed Järnvägsgatan bör värnas, då de berättar om gatans framväxt och samhällets utveckling. Högsby 1:18, huset längs med Storgatan, är en byggnad från tidigt 1900-tal som genomgått flera förvanskande renoveringar men som genom sin skala, ålder och placering längs med Storgatan är viktig för områdets karaktär. Denna typ av byggnader, med butikslokaler i bottenvåningen och bostäder på övervåningen, pekats ut i rapporten för Storgatan som viktiga att bevara.

I planbeskrivningen finns illustrationer och beskrivningar över tänkbara framtida byggnader på fastigheterna Högsby 1:121 samt för delar av ICA torget där det tidigare funnits ett hus. Här framhäver Högsby kommun att det framtida suterränghuset på Högsby 1:121 tillåts innehålla verksamheter i bottenplan, samt bör rikta sina entréer såväl mot Storgatan som mot torget. Detta ser läns museet som viktiga krav som kommer bidra till att den nya byggnaden smälter in med resterande bebyggelse kring Storgatan. Att bebygga tomten skulle även bidra positivt till upplevelsen av Storgatan som Högsbys huvudgata med både bostäder men främst affärsverksamheter. Det bör dock även ställas krav på att en framtida byggnad får ett sadeltak, som ansluter till resterande bebyggelse längs med Storgatan, samt att byggnaden även placeras i liv med Storgatan. Högsby kommun framhäver att en eventuell nybyggnation på delar av ICA torget skulle bidra till en inramning av torget, samtidigt som verksamheter möjliggöra i husets bottenplan. Då det ska ha funnits bebyggelse här tidigare ser läns museet inga hinder för att en byggnad eventuellt skulle uppföras här. Dock bör det ställas vissa krav på utformningen av den nya byggnaden då den delvis kommer ansluta till bebyggelsen längs med Storgatan. Det är viktigt att poängtera att nybyggnationer i det här området överlag kräver att stor omsorg läggs vid kvalitet och arkitektur. Området bedöms besitta höga kulturhistoriska värden och moderna tillägg bör därför hålla en hög ambitionsnivå för att bidra till en positiv upplevelse av den historiska miljön.

Kommunens kommentar

Planens syfte - kompletteras med kulturskyddsformulering.

Planbeskrivningen - Planbeskrivningen kompletteras med vilka kulturhistoriska värden som avses skyddas i bebyggelsen, likaså att plankarta och planbeskrivning stämmer överens med vad som är skyddat.

Planbestämmelser - Utformning av ny bebyggelse, entré mot gatan regleras samt att takformen ska vara sadeltak.

Högsby 1:161: byggnaden har vissa skyddsvärda kvaliteter som lyfts i yttrandet trots en del förvanskande åtgärder. Dessa motiverar en varsamhetsbestämmelse som tillförs plankartan.

Högsby 1:18: byggnaden har vissa skyddsvärda kvaliteter som lyfts i yttrandet trots en del förvanskande åtgärder. Dessa motiverar en varsamhetsbestämmelse som tillförs plankartan.

Nybyggnation – Observera att byggrätt norr om Torrgatan har utgått, istället införs en mindre byggrätt för kioskpaviljong på torget. Även denna placering har visst historiskt berättigande, då det tidigare fanns en taxistation på torget. I övrigt så instämmer kommunen i att området har stora värden och att ny byggnation måste utformas med känslighet för dessa värden. Vissa utformningsbestämmelser är därför tillagda, se ovan.

Yttranden från sakägare och övriga berörda

Fastighetsägare till Högsby 1:76

- Antalet gående på Torrgatan kommer inte att minska om föreslagen förändring genomförs
- Antalet fordon som använder Torrgatan för utfart på Storgatan kommer att öka då antalet platser mot gaveln på Storgatan 9 ökar, samt att bilister som utgår från parkeringsplatsen vid ICA inte kommer att respektera förbudsskyltar
- Fordon parkerade inom markerat område nedan medför väsentliga svårigheter för oss att komma ut från fastigheten. Vårt längsta fordon idag är 5,40 långt.
- Väster om norra delen av Storgatan finns det många äldre boende som använder Torrgatan till ICA/Resecentrum

Ur ett personligt och säkerhetsmässigt perspektiv föreslår jag följande:

- Torrgatans västra del fortsätter vara GC-väg och bommarna kvarstår
- Den tre meter breda GC-vägen målas upp i gatan vilket diskvalificerar bilar att parkera mot gaveln (Inga fordon tillåts parkera mot gaveln på Storgatan 9)
- De fordon som tillåts trafikera nämnda GC-väg är vi på Storgatan 11 och de boende på baksidan av Storgatan 9 som har en egen yta framför entrén



Kommunens kommentar

I planförslaget görs västra delen av Torggatan till en del av Torg-ytan. Avsikten är att den ska betjäna gång- och cykeltrafik samt utfart från angränsande fastigheter. Den detaljerade utformningen får avgöras i samband med utformning av torgytan i övrigt. Det kan konstateras att den befintliga situationen inte är helt tillfredsställande, men det finns heller inga enkla lösningar som tillgodoser alla intressenter. En lösning som bör övervägas, men förutsätter att efterlevnad av trafikreglering kan säkras, är att enkelriktad behörig trafik (endast till/från angränsande fastigheter) från Storgatan och ut mot Torggatan. Då skulle inte fastigheternas parkering komma i konflikt med varandra på det sätt som nu sker. Men torgets utformning måste tydliggöra att inte allmän trafik nyttjar området för genomfart.

ICA Nära Matmästaren, affär på fastigheten Högsby 1:157 (två yttranden)

Yttrande 1.

Som vi tidigare framfört vid möte med Er ser vi detta förslag som ett hot vår affärsverksamhet.

Vi har idag inte parkeringsplatser så det räcker, att då nettosumman i ert förslag minskar parkeringsmöjligheterna i anslutning till butiken med 24 % är helt oacceptabelt.

Ni påtalar att det blir en ökning totalt, det kanske stämmer, men det är öster om Järnvägsgatan, vi kan inte begära att kunder ska dra kundvagnar, kassar m.m. över riksväg 34 (ohållbart och riskabelt). Att få långtidsparkering/boende att flytta är en utopi, då våra politiker inte vill ha parkeringsövervakning i samhället.

Att radera ut parkeringsplatserna (område 3) för byggrätt och grönområden anser vi helt felaktigt., Denna fastighet köptes in av tidigare ägare av vår fastighet för att tillskapa parkeringsplatser, att radera ut dessa är helt felaktigt enl oss.

Då beslutet om ändring av vår entre inte är taget, ställer vi oss också frågande till de

Parkeringsplatser som är flyttad framför vår entre/pantrum, detta måste vara en olycksrisk, då mycket folk rör sig framför entren.

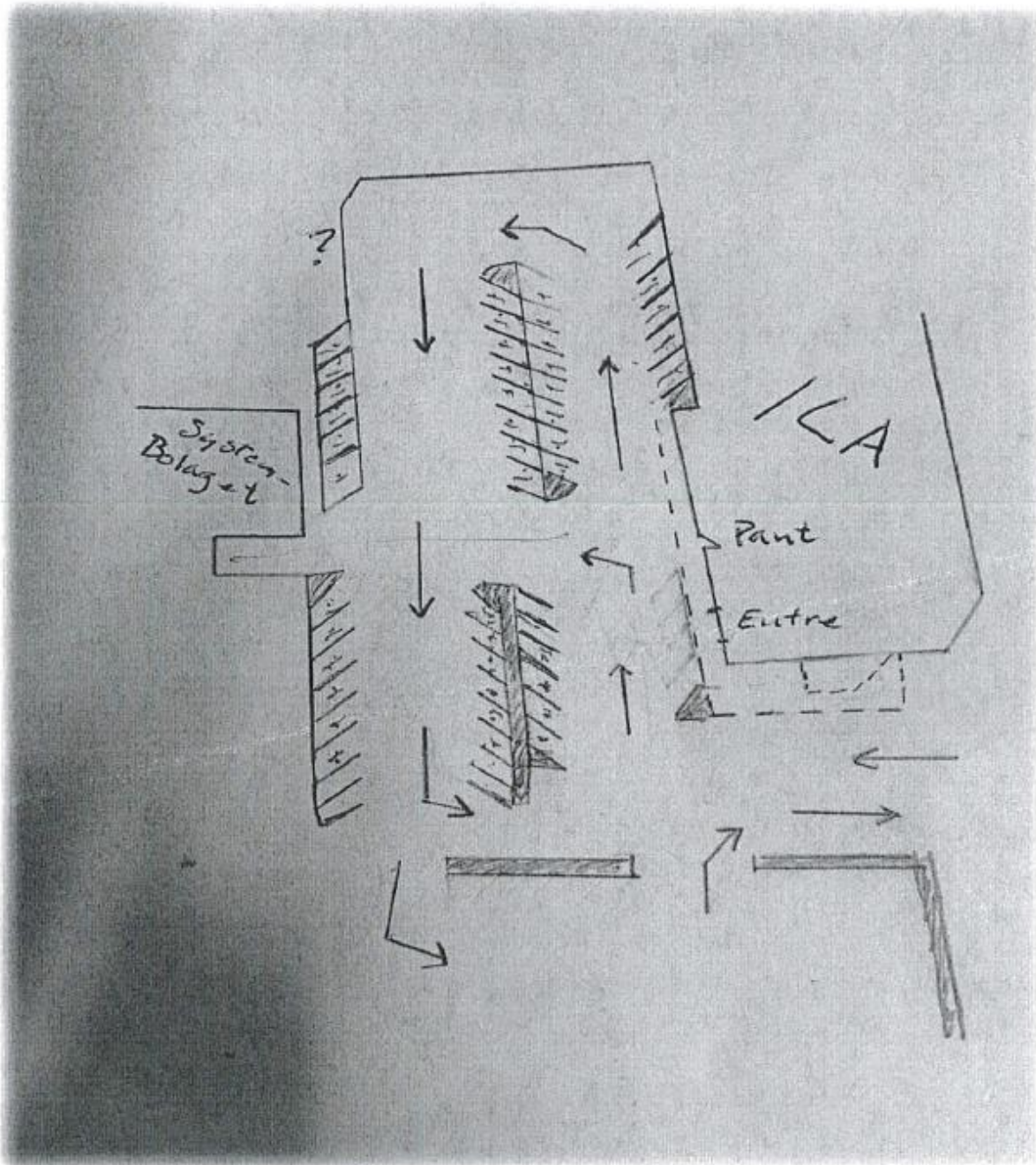
Vi är 15 anställda (24 med extrapersonal), hoppas kommunala företrädare värnar företagsamheten i kommunen, då detta förslag om det går igenom är en stor risk för minskning av personal p.g.a. tappad volym. Vår butik har en positiv utveckling, vi har c:a 6000 kundbesök i veckan, det flesta är bilburna, att ur vår synvinkel minska parkeringsmöjligheterna i anslutning till butiken, känns inte rätt.

Yttrande 2.

Eftersom vi driver en livsmedelsbutik i centrala Högsby, har vi synpunkter på de minskade parkeringsplatserna som föreslås i det nya planförslaget.

Vi har cirka 6 000 kundbesök per vecka, vi är paketombud för Posten, Schenker och DHL, vi är spelombud för Svenska Spel och ATG, största delen av våra kunder är bilburna, varvid parkeringsplatserna är i underkant redan idag och utgör grunden för att vår verksamhet ska fungera.

1. Vi vill absolut behålla parkeringsplatserna på "hyllan" mellan Systembolaget och ICA, dessa är livsviktiga för våra verksamheter.
2. Vi önskar tydligare och bättre skyltning för parkering och tydligt anvisade körriktningar, samt kontroll att detta efterlevs, då idag många parkerar hela dagar, främst på södra torgdelen.
3. Inte tillåta byggrätt på Högsby 1:35, alltså fastigheten som tidigare köptes in av JP Klahr, för att senare köpas av Högsby kommun, för att tillsammans med JP Klahr och Systembolaget tillförskaffa parkeringsplatser, nästan en miljon kronor investerades. Det gäller alltså tomten mellan Systembolaget och ICA, övriga byggrättsförslag har vi inga synpunkter på.
4. De sex parkeringsplatserna som är föreslagna mitt framför vår entré, dessa kan ej vara kvar om planförslaget går igenom, även de tre föreslagna mittemot borde kunna snedställas och utökas (se skiss). Om nuvarande förslag går igenom kommer vi att tappa försäljning, och vår planerade om-/tillbyggnad kan ej genomföras.
5. Ett förslag är att tillfälligt tillskapa ett antal tillfälliga parkeringsplatser på ett enkelt sätt på tomten 1:121 fram till bygglov söks på aktuell tomt, ingen vet ju i dagsläget om eller när denna tomt ska bebyggas.
6. Förslaget om färre parkeringsplatser är ett hot mot vår utveckling och enligt vår syn en försämring för hela serviceutbudet i detta handelsområde. Så vi hoppas verkligen att våra synpunkter beaktas.



Skissen ovan är ej skalenlig, utan ett förslag på hur vi anser att parkeringen bord utformas.

Kommunens kommentar

Svar på yttrande 1. Se svar på yttrande 2.

Svar på yttrande 2.

1. Parkeringsplatser på "hyllan" behålls, i något förändrad utformning.

2. *Vid ombyggnad av parkering kan en bättre logistik skapas som bör förstärkas med tydlig målning och skyltning. Önskemålet om införande av kontroll för bättre efterlevnad av parkeringsregler vidarebefordras härmed till kommunens politiska ledning, förslaget har varit uppe i kommunfullmäktige tidigare, men då röstades det ned. Det finns också möjlighet att lämna medborgarförslag för att väcka frågan på nytt.*
3. *Byggrätten slopas, se Kommunstyrelsens yttrande.*
4. *Kommunen tolkar synpunkten som att platserna framför entrén kan vara möjliga om parkeringsplatser på hyllan blir kvar. Utformningen av parkeringen justeras.*
5. *Fastigheten Högsby 1:121 ägs inte av kommunen, utan av Högsby Bostads AB. På grund av nivåskillnader kan det vara praktiskt svårt att göra tillfälliga parkeringsplatser, men förslaget vidarebefordras härmed till fastighetsägaren.*
6. *Synpunkterna är beaktade i reviderat planförslag, parkeringsplatserna norr om Torggatan blir fler, och korttidsparkeringarna söder om Torggatan behålls ungefär i antal.*

Emådalens Landsbygdscentrum, fastighetsägare till Högsby 1:9 och 1:125

1. Parkeringsfickor mellan Apoteket och Misteln. De tre parkeringsfickor som finns längs Apotekets norra fasad är betydelsefulla och behövs för Apotekets och Mistelns kunder. De saknas i nya förslaget och bör ritas in i planen.
2. Fastighetsgränser. Det är oklart hur planens gräns i förhållande till fastighetsgränsen är tänkt mellan fastigheten 1:60 och 1:9 samt 1:125. Detta behöver tydliggöras och motiveras.
3. Parkeringsyta bakom fastigheterna 1:9 och 1:125. Emådalens Landsbygdscentrum avvisar förslaget om gemensamhetsanläggning med fastigheterna 1:60 och 1:123. En överenskommelse med fastighet 1:60 om fördelning av parkeringsytor förslagsvis kompletterat med servitut är ett gångbart alternativ. Ytan bör då betecknas som enbart kvartersmark. Emådalens Landsbygdscentrum har inget intresse av en gemensamhetsanläggning och ej heller av de stora kostnader som denna medför initialt i form av lantmåteri men också på sikt vad gäller drift och mötesverksamhet. Emådalens Landsbygdscentrum är ej beredd att belastas med kostnader förutom en eventuell servitutskostnad. Utöver detta har fastigheterna 1:9 och 1:125 som äger i stort sett hela parkeringsytan behov av parkeringar för egna hyresgäster i lokaler och lägenheter samt för kunder och besökare till nämnda hyresgäster. Den lokal som finns i källarnivå under företagshotellet utnyttjas även som samlingslokal vilket kräver parkeringsmöjligheter. Avsikten är att tillgängliggöra lokalen ytterligare genom att anpassa ingången till lokalen till parkeringens nivå i möjligaste mån.
4. Tillträde till fastigheten 1:125. Tillträde till fastigheten 1:125 över fastigheten 1:9 kan lösas med servitut under förutsättning att en överenskommelse enligt ovan görs.
5. Trafiksituation Albert Engströms väg (AEV). Trafiksituationen vid AEV är kaotisk och sikten vid "korsningen" mellan AEV och tänkt gång- och cykelväg mot torget samt "vägen" som kommer från Emådalens Landsbygdscentrum och KLT bakom Misteln är mycket begränsad. Att KLT:s parkering flyttas närmre huset (byter sida) torde snarast minska sikten för de som kör ut bakom Misteln. En avstängning för biltrafik av AEV mellan Järnvägsgatan och nämnda "korsning" vore ett bättre alternativ. Gång- och cykelväg kan med fördel vara kvar i egna filer på norra sidan av AEV. Biltrafik

kan ledas via Moréns backe som breddades för drygt tio år sedan för just detta ändamål.

Kommunens kommentar

1. *Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller de tre parkeringarna, de avses vara kvar, som en del av gatumarken. Marken är idag planlagd som gata, så det är ingen förändring. De ritas in som illustrationslinjer.*
2. *Användningsgränserna följer befintliga gränser i gällande plan för parkeringsmarken. Parkeringen omfattar, och betjänar, alla tre fastigheterna.*
3. *Möte med fastighetsägarna har hållits. En överenskommelse om ömsesidiga servitut ersätter markreservat för gemensamhetsanläggning. Denna måste dock redovisas till kommunen innan planförslaget kan antas, för att säkra planens genomförande.*
4. *Se ovan.*
5. *Breddningen av Moréns backe är i detaljplanen från 2009 motiverad med stängningen av Torggatan för biltrafik. Att stänga Albert Engströms väg för genomfart samtidigt som den ska nyttjas för parkering innebär att utrymmeskrävande vändmöjligheter måste tillskapas, alternativt att trafiken leds runt Misteln, alternativ som båda medför nackdelar. En enkelriktning enligt planförslaget minskar trafikstörningar och ger en lugnare trafiksituation, utan de stora konsekvenser som en stängning medför. Synpunkten om läge för parkering och trottoar beaktas dock i reviderat planförslag.*

Justeringar efter samråd

Plankarta

Markanvändning

Planområdet utökas för en dagvattendamm norr om Järnvägsgatan. Byggrätt för bostäder norr om Torggatan är ersatt med parkeringsplats. Utformning av torg söder om Torggatan förändras och en mindre byggrätt för kiosk tillkommer. En del av föreslagen kvartersmark för parkering öster om Järnvägsgatan är ersatt med naturmark där dagvattendamm ska anläggas, dessutom utökas planområdet för denna norrut. Utformning av Albert Engströms väg ändras, så att trottoar förläggs till södra sidan. Detta påverkar befintliga parkeringar vid Misteln, som snedställs, liksom att samrådsförslagets kvartersmark för parkering utgår vid Högsby 1:60 (vid Albert Engströms väg). Bostäder möjliggörs på del av Högsby 1:157 som vetter mot Storgatan. Markanvändningen bostäder, handel och kontor utökas till att även gälla Högsby 1:107. Fel i plankarta vid Kyrkogatan vad gäller gräns mellan GATA och kvartersmark rättas, i samrådsförslaget stämde inte plankarta och fastighetsförteckning överens.

Utformningsbestämmelser för allmän platsmark

Dagvattenåtgärd tillkommer.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

För vissa fastigheter där inte byggrätten regleras med ”prickmark”, bebyggelseförbud, tillkommer bestämmelse om högsta utnyttjandegrad. Vissa områden med bebyggelseförbud minska eller ersätts med att komplementhus kan byggas. För fastigheterna Högsby 1:66 och 1:158 slås egenskapsområden samman för att få mer flexibel planutformning. Byggnaders

höjd regleras med plushöjder konsekvent. Bestämmelser kring takform och att entréer ska förläggas mot gata tillkommer där så är lämpligt. Varsamhetsbestämmelser tillkommer för fastigheten Högsby 1:161 och 1:18. Utfartsförbudet vid Högsby 1:157 minskas till att enbart omfatta gräns mot riksvägen.

Administrativa bestämmelser

Planavgift tas ut vid bygglov för nybyggnad av bostäder, i de fall sådan byggrätt tillkommer jämfört med gällande plan.

Marklovplikt för skydd av särskilt värdefulla träd tillkommer.

Markreservat för allmänna ledningar tillkommer på kvartersmark för parkering.

Planbeskrivning

Planens syfte har kompletterats med att den avser att värna kulturhistoriska värden.

Dagvattenutredning tillfogas planhandlingarna. Stycket om markföreningar kompletteras med att kommunen är tillsynsmyndighet om sådana upptäcks i samband med bygg- eller anläggningsarbeten. Om markföreningar skulle upptäckas bedöms planområdet motsvara Känslig Markanvändning (KM), utom för parkeringen på andra sidan Järnvägsgatan, som bedöms motsvara Mindre Känslig Markanvändning (MKM). Kända markföreningar strax utanför planområdesgränsen tas med i planbeskrivningen.

Beskrivning av föreslagen parkeringslösning justeras utifrån ändringar i plankartan. Föreslagna trafiklösningar för anslutande gator till Storgatan har justerats utifrån inkomna synpunkter. Bebyggelsens föreslagna utformning förtydligas.

Fastighetsrättsliga beskrivningen kompletteras med att ledningsrätter kan bildas.

HÖGSBY KOMMUN
Högsby 2020-06-11