

KF § 71

DNR: PLAN.2018.670

Detaljplan för södra delen av Storgatan, Huseby 7:2 mfl fastigheter**Tjänsteskrivelse för ärenden som gäller planer**

Kommunstyrelsen har delegation på att besluta om planuppdrag åt myndighetsnämnden. Myndighetsnämnden utför uppdragen och rapporterar åter till kommunstyrelsen när det är dags för antagande. Planerna antas hos kommunstyrelsen och i och med det så godkänner kommunstyrelsen myndighetsnämndens arbete.

Ärendebeskrivning

Kommunledningsutskottet i Högsby kommun beslutade vid sammanträde 2011-11-15, KU § 80, att inleda arbeten med nya detaljplaner utmed Storgatans sträckning i Högsby samhälle. Beslutet togs mot bakgrund av rådande oklarheter vad gällde skötsel och underhåll av Storgatan samt att gällande detaljplaner inte var anpassade till de verkliga förhållandena. Arbetet inleddes genom upprättande av ett planprogram för Storgatan med angränsande fastigheter, daterad 2012-02-23. Kommunledningsutskottet i Högsby kommun har vid sammanträde 2018-09-18, KU § 140, beslutat att planarbete kan inledas. Detaljplanen tas fram enligt utökat planförfarande.

Gällande detaljplaner i nu aktuellt planområde har inte genomförts i alla delar. Det saknas även kulturhistoriskt skydd för värdefull bebyggelse i området. Delar av marken står oanvänd och är attraktiv för byggande av bostäder. Det är även angeläget att göra den södra infarten till Storgatan mer inbjudande och skapa ett tätare gaturum med ny bebyggelse. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms väl överensstämma med kommunens gällande översiktsplan.

En markundersökning har gjorts vilket visar på markföroreningar över riktvärden på tre fastigheter inom det ursprungliga planområdet. För två av dessa fastigheter bedöms halterna vara så höga att ytterligare utredning, och eventuellt saneringsåtgärder, krävs för att säkerställa markens lämplighet för planerad markanvändning. För den tredje fastigheten bedöms halterna vara närmre gällande riktvärden och vid en sammantagen riskvärdering där fastighetens kulturhistoriska värde beaktas, kan denna fortsatt ingå i planområdet. Tyvärr medför detta att planen inte kan stärka skyddet av de kulturhistoriska värdena på de berörda fastigheterna som undantas, men kommunen vill prioritera att komma fram med planförslaget i den del som är aktuell för exploatering.

KF § 71

DNR: PLAN.2018.670

Platsen

Planområdet är sammantaget cirka 3 hektar stort, centralt beläget i Högsby samhälle. Det genomkorsas av Högsbys historiskt viktigaste gata, Storgatan, den gamla Kungsvägen längs Emådalen. I väster rinner Emån och här låg en gång ett vadställe som sedan blev platsen för stenvälvbron Tingebro. I öster går Riksvägen / Järnvägsgatan som är en vältrafikerad gata med mycket tung trafik. Planområdet är huvudsakligen, eller har varit, bebyggt. En kulle som är starkt påverkad av schaktningar minner om en tidigare galgbacke och tingsplats.

Planen

Planförslaget innehåller förtätningar med småskalig bebyggelse främst öster om Storgatan och skydd för kulturhistoriskt viktiga byggnader och platser. Med överblick mot Tingebro finns möjlighet för ett landmärke i något större skala, upp mot fyra våningar. Alléträd skyddas och den sista resten av kullen bevaras som parkmark.

Påverkan

Ny bebyggelse tillkommer på parkeringsmark och rivningstomt. Kultur- och naturvärden ges bättre skydd. Rekreationsmöjligheterna förbättras i området. Dagvattenutredningen visar ett behov av anläggande av planerad dagvattendamm vid Karlssons-området.

Bebyggelseförslaget

Gestaltningen av planförslaget vill bygga vidare på Högsbys pittoreska karaktär där topografin ger en dramatik till samspelet mellan hus och landskap. De offentliga miljöerna ska förmedla samhällets historiska berättelse och lyfta fram en plats som raderats eller marginaliserats under den moderna eran. Galgbacken - en gammal tingsplats och häradscentrum vid vadstället över Emån, starkt påverkad av sentida vägombyggnader, blir en liten parkmiljö med fina vyer ut över Tingebro. Även ett nytt litet torg som fyller en funktion som vändplats tillkommer.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader som ett genomförande av detaljplaneförslaget för med sig för kommunen är:

- upprättandet och handläggningen av planhandlingarna,
- förvärv av mark och tillhörande förrättningskostnader,
- ny asfalterad gata med stensatt och trädplanterat vändtorg,
- utbyggnad av parkplats på och vid "Galgbacken" med trädplanterad gångväg och åsnetrappa ner till Storgatan.

KF § 71

DNR: PLAN.2018.670

Ombyggnad av tillgängligt allmänt gångstråk mellan Järnvägsgatan och Storgatan förutsätter samverkan mellan kommun och fastighetsägare, samt ett separat budgetbeslut. Åtgärden är inte en del av det obligatoriska plangenomförandet.

Eventuell ombyggnad av del av Storgatan med nedsänkta "Rain gardens" med angoringsplatser för ny byggnation, ingår inte heller i planens genomförande, eftersom Storgatan inte ingår i planområdet. Dock så kommer kommunen undersöka om det kan integreras i de planerade förbättringsåtgärderna för Storgatan, som följer av den detaljplan för Storgatan som togs fram för ett par år sedan.

Möjliga intäkter för kommunen i och med detaljplanens genomförande:

- försäljning av hela eller delar av fastigheterna Huseby 7:2, 7:8 och 7:13,
- anslutningsavgifter till kommunens VA-nät,
- plan- och bygglovsavgifter vid bygglovshantering enligt PBL.

Yttrandeperioder**Samrådsförfarandet**

Samråd har genomförts under tiden 2020-03-02 till 2020-04-17 (samrådstiden förlängdes). Tolv yttranden har inkommit under samrådstiden. Länsstyrelsens yttrande handlar till största delen om dagvattenhantering och potentiella markföroreningar. En dagvattenutredning har därför tagits fram, liksom tillägg i planbeskrivningen kring risken för markföroreningar. Lantmäteriet lyfter ett antal frågor kring genomförandet av planförslaget som behöver förtydligas eller korrigeras. De närboende har framförallt riktat in sig på två delområden i planförslaget, parkstråket längs Emån och området framför fastigheten Huseby 7:9. Planförslaget har förändrats i stor utsträckning för att tillmötesgå dessa synpunkter.

Granskningsförfarandet

Efter gjorda ändringar i planförslaget och med en tillkommande dagvattenutredning, så skickades planförslaget daterat 2022-02-10 ut på granskning till berörda myndigheter, organisationer och sakägare. Under granskningen framkom behovet av en markundersökning, vars resultat medförde att kommunen reviderade planförslaget, främst med avseende på planområde. Detta medförde ett behov av en förnyad granskning av planförslaget. Markutredningen och granskningsutlåtande (från första granskningen) bifogades planförslaget daterat 2022-10-20 som skickades ut för granskning enligt beslut i Myndighetsnämnden 2022-10-20, § 68.

Kommunfullmäktige

2023-05-08

KF § 71

DNR: PLAN.2018.670

Antagande

Inkomna synpunkter under granskningen bemöts i ett granskningsutlåtande (två dokument, ett för första granskningen och ett för den förnyade granskningen), varefter planförslaget godkänns av Myndighetsnämnden och antas av Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige. Förutsatt att det inte överprövas av Länsstyrelsen eller överklagas av sakägare så vinner sedan planförslaget laga kraft.

Enda justeringarna som görs efter granskning är att Tingebo undantas från planområdet efter synpunkt från berörd markägare att fastighetsgränser i området är oklara. Vidare så görs en ändring av bygggrätten på en fastighet utifrån risk för översvämning vid ett eventuellt dammbrott i Emån.

Myndighetsnämnden beslutade 2023-02-16 att godkänna planförslaget daterat 2023-02-02 för Kommunstyrelsens/Kommunfullmäktiges antagandeprövning.

Kommunfullmäktiges beslut enligt kommunstyrelsens förslag

Planförslaget daterat 2023-02-02 antas.

Beslutsunderlag

Protokoll 2023-04-11 - KS § 111

Antagandehandling planbeskrivning (beslut)

Antagandehandling plankarta (beslut)

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Nämndsbeslut Dagvattenutredning

Nämndsbeslut Markundersökning

Nämndsbeslut Bullerutredning

Nämndsbeslut Kulturhistorisk utredning för södra delen av Storgatan

Nämndsbeslut Undersökning

Beslutsmottagare

Miljö- och bygg

Meddelande om antagande av detaljplan

Förslag till detaljplan för del av Huseby 7:2 m.fl. fastigheter vid södra delen av Storgatan, Högsby, Högsby kommun, kommun har av Kommunfullmäktige antagits enligt utökat planförfarande, 2023-05-08. Planen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet anslås på kommunens anslagstavla, vilket gjordes 2023-05-16, om den inte överklagas av sakägare eller överprövas av Länsstyrelsen. Meddelande om laga kraft kommer skickas senare till berörda sakägare.

Kommunen har bemött synpunkterna från sakägare under samråd- och granskningsskedet av planen. De sakägare som yttrat sig där det kan råda tveksamhet eller vara en tolkningsfråga ifall synpunkterna är tillgodosedda får detta meddelande. Kommunen anser sig dock ha tillgodosett synpunkterna där så är möjligt. Även sakägare som kan beröras av inlösen för allmän plats får meddelande om antagande av detaljplanen.

Om man som sakägare ändå önskar överklaga planen så ska ett överklagande vara kommunen tillhanda senast den 7 juni 2023. Ett överklagande ska innehålla tydlig information vilket ärende som överklagas, skälen för överklagandet och vem som står bakom detta. Ett eventuellt överklagande skickas till Miljö- och byggkontoret, se postadress nedan, eller via mejl: miljoochbygg@hogsby.se

Stadsarkitekt
Emil Stille

Miljö- och byggkontoret
Högsby kommun

Protokollsutdrag bifogas. Handlingar i övrigt finns på kommunens hemsida, se länk:
[Planer för antagande / Detaljplaner / Bygga och planera / Bygga, bo och miljö - Högsby kommun \(hogsby.se\)](https://www.hogsby.se/planer-och-bygga/planer-for-antagande-detaljplaner-bygga-och-planera-bygga-bo-och-miljo-hogsby-kommun)

Till länsstyrelsen och lantmäteriet: Meddelande om antagande + protokollsutdrag + granskningsutlåtande + plankarta

Sändlista:

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Fastighetsägare Huseby 7:11 (SLUG Fastigheter AB)

Fastighetsägare Huseby 7:56 (SBO)

Fastighetsägare Huseby 7:9

Fastighetsägare Tingebro 1:1

Ombud fastighetsägare Huseby 9:1

Fastighetsägare Huseby 9:1