

Granskningsutlåtande

Detaljplan för **Högsholm 1:26 mfl. fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun, Kalmar län**

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en bred kommunal användning av fastigheterna som tar till vara Ringvägens fina gårdskvaliteter.

Hur granskningen bedrivits

Planen handläggs med standard planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 6 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl samrådsskede som granskningsskede. Granskning har genomförts under tiden 2025-06-02 till 2025-08-25. Myndigheter, förvaltningar och grannar har beretts tillfälle att yttra sig och fått ta del av planhandlingarna. Planförslaget har varit tillgängligt i kommunhus och på kommunens hemsida under granskningen. Fem yttranden har inkommit, nedan redovisas kortfattat vilka som yttrat sig och när, samt om det finns erinringar eller inte. Därefter redovisas yttrandena tillsammans med kommunens kommentar till yttrandet och om det ger anledning till några justeringar av planförslaget.

	Datum för inkommande	Erinran eller annan synpunkt	Utan erinran	Sida
Myndigheter				
Länsstyrelsen i Kalmar län	2025-08-21	X		1
Lantmäteriet	2025-07-28	X		2
Kommunala förvaltningar				
Räddningstjänsten (RTSO)	2025-07-03	X		2
Organisationer och föreningar				
E.ON Energidistribution AB	2025-07-08		X	3
Fastighetsägare och boende				
Angränsande fastighetsägare	2025-08-09	X		

Yttranden från myndigheter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande i ärende 1949-2025, daterat den 24 mars 2025.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en bred kommunal användning av fastigheterna som tar till vara Ringvägens fina gårdskvaliteter.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Kommunen har låtit ta fram en dagvattenutredning mellan samråd och granskning. Den visar att dagvattnet kan hanteras antingen genom anslutning till befintligt ledningssystem om kapacitet finns, eller genom en fördröjningsyta om 18 m³. Plankartan reglerar detta genom att ett område inte får vara högre än 67,8 meter över nollplanet. Det saknas reglerade plushöjder på marken runt om, och inte heller befintliga höjder finns med i grundkartan. Länsstyrelsen bedömer att höjder i grundkartan är minimikrav för att kunna utläsa att bestämmelsen n1 är tillräcklig för att klara dagvattenhanteringen inom planområdet.

Kommunens kommentar

Noteras, höjdangivelser kompletteras plankartan och bestämmelser kring höjdsättning kompletteras/justeras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-07-02) har följande noterats:

Uppllysning från Lantmäteriet

Lantmäteriet lämnar en uppllysning avseende z-området. I nuläget är marken som belastas av z-området kommunalt ägt. I det fall marken skulle överlåtas i framtiden så behöver kommunen ordna en rättighet inom z-området till förmån för en kommunal fastighet. Detta behövs för att trygga z-områdets funktion efter att marken överlåtits från kommunal ägo.

Kommunens kommentar

Noteras, beskrivningen av planens genomförande kompletteras.

Yttranden från kommunala och regionala organisationer

Räddningstjänsten Sydost (RTSO)

Åtkomlighet för räddningstjänsten

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.

2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter
- b. ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
- c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte
- d. ska ha en körbanebredd på minst 3 meter på raksträckor
- e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter
- f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras
- g. ska markeras med standardiserad skylt
- h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning
- i. bör ha angringen i anslutning till byggnadens adress.

3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 meter krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan.

En uppställningsplats för stegfordon:

- a. ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.
 - b. ska vara förlagd utanför ytterkant av balkongen som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen
 - c. ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång
 - d. ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen
 - e. ska ha samma bärighet som räddningsvägen.
4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

Brandposter

5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Kommunens kommentar

Noteras.

Yttranden från fastighetsägare och boende

Angränsande fastighetsägare

Jag önskar komplettera mitt tidigare yttrande samt bemöta kommunens kommentar. Först och främst vill jag tillägga att jag egentligen inte är emot själva byggnaden. Jag förstår att något måste göras åt huset som idag står på Högsholm 1:19. Det jag vill är att man hägnar in själva tomten. Risken är nämligen överhängande att den aktivitet som idag förekommer bakom nuvarande HUC kommer att sprida sig till hela den nya fastigheten, och därmed precis fram till min tomtgräns.

I mitt tidigare yttrande skrev jag:

"Dessutom kan en sammanslagning av Högsholm 1:19 och Högsholm 1:26 innebära att området blir mer tillgängligt för allmänheten, vilket kan leda till ökad aktivitet precis utanför min tomt. Till exempel skulle en större öppen yta kunna användas för fotbollsspel eller andra samlingar kvällstid, vilket skulle påverka min vardag och privatliv."

Kommunens svar på denna punkt har varit att någon fotbollsplan inte är aktuell. Detta svar uppfattar jag som raljant och bemöter inte min invändning i sak, då min oro inte begränsas till organiserad fotbollsverksamhet, utan avser alla former av aktiviteter som kan uppstå på en öppen och otillräckligt avgränsad yta. Det är min uppfattning att kommunen i nuläget saknar tillräcklig kännedom om den faktiska aktivitet som förekommer bakom nuvarande HUC.

Jag vill därför framhålla att frågan om inhägnad bör behandlas redan i det tidiga skedet, och inte enbart i samband med ett eventuellt bygglov.

Avslutningsvis vill jag betona att inhägnad av tomten är ett tydligt önskemål från min sida, förstår att jag inte kan kräva detta. Men om man inte har för avsikt att hägna in tomten vill jag gärna få besked om detta så tidigt som möjligt, så att jag kan planera en försäljning av min fastighet.

Kommunens kommentar

Kommunen noterar synpunkten om ordningsstörningar på baksidan av HLC-huset och det är vidarebefordrat till berörd förvaltning med verksamhetsansvaret. Kommunala fastigheter ska över lag självklart inte användas för busliv som stör omgivningen. Oftast är ökad social kontroll det bästa botemedlet mot sådant, att fler ögon ser en plats och att området är befolkat. När inte det funkar kan i sista hand tekniska övervakningslösningar och larm behövas, om platsen nyttjas på icke önskvärt sätt.

Kommunens avsikt är att nyttja fastigheterna som enhet, eftersom villan på Högsholm 1:19 idag saknar användning och är illa lämpad för kommunal verksamhet. En oanvänd byggnad kommer på sikt förfalla och bli en olägenhet för omgivningen. Att dela in området i två inhägnader är inte kommunens plan på sikt, eftersom det försvårar förvaltningen av området. Ett aktivt nyttjande som tillför social kontroll av området bedömer kommunen som ett bra sätt att motverka ordningsstörningar på platsen.

Justeringar efter granskning

Planbestämmelser kring markens höjdsättning kompletteras. Redaktionella justeringar och tillägg görs i planhandlingarna efter granskning av planförslaget.

Miljö- och byggnämnden

HÖGSBY KOMMUN
Högsby 2025-09-08