

Samrådsredogörelse för detaljplan för Ankaret 5

Samrådsförfarandet

Ett förslag till ny detaljplan för Ankaret 5 har tagits fram. Förslaget har samråtts med berörda parter enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL) under tiden 2023-12-01 - 2024-01-12. Handlingarna fanns under hela samrådstiden tillgängliga på kommunkontoret, biblioteket samt på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden och kommunens svar

Inkomna yttranden under samrådstiden har inkommit från följande:

1	Länsstyrelsen	2023-12-11
2	Lantmäteriet	2024-01-05
3	Vattenfall Eldistribution AB	2024-01-10
4	Skanova (Telia company) AB	2023-12-13
5	Miljökontoret	2023-12-19

Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har i övrigt inget att erinra mot planen.

Förutsatt att inga ändringar görs (mer än redaktionella), godkänner Länsstyrelsen planförslaget och behöver inte medverka vid ett eventuellt granskningskede inför antagande.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövärden

Det är mycket positivt att planen regleras för att skydda byggnadens och platsens kulturhistoriska värden med utökad lovplikt, varsamhetsbestämmelse och prickmark. Byggnaden har trots

sentida tillägg och ändringar i huvudsak behållit sitt karaktäristiska uttryck och är en särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap 138. PBL:s förvanskningsförbud omfattar dock inte rivning. Därför bör byggnaden i detaljplanen även skyddas genom rivningsförbud.

Kommunens svar: Kommunen anser att bestämmelsen om varsamhet samt den utökade lovplikten för ändring av fasad räcker för att skydda fastigheten. Kommunen kan neka ett rivningslov utifrån dessa bestämmelser och behöver såtillvida inte sätta rivningsförbud på fastigheten.

Lantmäteriet

Grundkartan

Inom planområdet finns en grå streckad linje som inte återfinns i teckenförklaringen till grundkartan.

Plankartan

Det tjocka grå streck som visar att planbestämmelsen GATA gäller inom grått användningsområde kan men fördel omformateras så det framgår att det är en sådan pil som visar detta. I dess nuvarande form är detta svårt att uttyda. Bestämmelsen ul bör göras mindre för att rymmas på den sida den sekundära egenskapsgränsen den verkar ska gälla inom. Att bestämmelsen sträcker sig över båda sidor om linjen skapar otydlighet kring var den ska gälla.

Planbestämmelser, sekundär egenskapsgräns

Sekundär egenskapsgräns är onödig och kan tas bort och ersättas med egenskapsgräns på det ställe i plankartan där linjen förekommer. Om den ändå visar sig behövas bör det framgå av planbestämmelserna vilken egenskapsbestämmelse den avgränsar.

Genomförandetid

I planbeskrivningen har genomförandetiden angetts i antal år (5), men i planbestämmelserna (och under rubrik 6.5.7 i planbeskrivningen) i antal månader (60).

När det gäller genomförandetid i detaljplaner så bör genomförandetiden anges i antal år i stället för i antal månader i planbestämmelsen och planbeskrivningen. Enligt 4 kap. 2 1§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommunens svar: Kommunen har gjort ändringar i plankartan för att öka läsbarheten samt tagit bort felaktig sekundär egenskapsgräns.

Planbeskrivningen, fastighetsägare

Underrubriken 9.2.1 bör det framgå att även fastigheten Ödeshög 19:2 berörs av detaljplanen.

Planbeskrivningen, fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Underrubriken 9.2.3 beskrivs de rättigheter som belastar och finns till förmån för Ankaret 5. Det första stycket, och särskilt den andra meningen i stycket går inte att förstå och behöver revideras. Lantmäteriet vill påminna om det som kommunen själva sammanställt på nästa sida i planbeskrivningen, nämligen:

- Endast I servitut och 1 ledningsrätt belastar Ankaret 5.
- Servitutet (0509-13/17.2) gäller vändplats och till förmån för Ankaret 3.
- Ledningsrätten gäller enligt Fastighetsregistret till förmån för Televerket, men teleledningar i området ägs ju som bekant idag av Skanova.
- Det finns I servitut (0509-13/17.1) till förmån för Ankaret 5. Detta avser väg och belastar Ankaret 3.

Kommunens svar: Kommunen ändrar och förtydligar synpunkter gällande underrubriken 9.2.1 och 9.2.3 i granskningshandlingen.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har flera anläggningar inom området, se bifogad karta. Blå linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Kablarnas läge i kartan är osäkert. För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som sätter ut kablar så kallad ledningsanvisning, vilket beställs via: <https://www.ledningskollen.se/>.

Byggnader (inklusive grundläggning) bör ha ett avstånd på minst 2,0 meter till närmaste kabel. Därför måste sökande beställa en ledningsanvisning, för att kontrollera avståndet. Om avståndet inte är tillgodosett så måste kablar flyttas. Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Flytt av elanläggningar beställs via: Flytta anläggning offert | Vattenfall Eldistribution.

Vid ny byggnad eller utbyggnad så måste anslutningen ändras vilket beställs via: Ändra ditt abonnemang - Vattenfall Eldistribution eller på telefon: 020-82 10 00.

Vid schaktningsarbeten ska ledningsanvisning, beställas via <https://www.ledningskollen.se/> . Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren. Enligt det allmänna avtalet Nät 2012 K 8 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Se länk för att se Nät 2012 K: [nat 2012 k rev 2 k1.pdf](nat_2012_k_rev_2_k1.pdf) (<vattenfalleldistribution.se>)

Kommunen svar: Inga arbeten är planerade i samband med ändring av detaljplanen.

Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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>. För ledningssamordning kontakta Skanova-Remisser-malmo@teliacompany.com

Kommunen svar: Inga arbeten är planerade i samband med ändring av detaljplanen.

Miljönämnden

Miljönämnden har inte något emot föreslagen planändring som innebär att dagens användning som bostad och kontor legaliseras men också att fastighetens flexibilitet ökar för centrumändamål.