



VAGGERYDS
KOMMUN

Samrådsredogörelse

Ändring av stadsplanen för Kv. Gäddan och Siken, & ändring av stadsplan för Kv. Venus och Mercurius

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret
Upprättad: Februari 2025
Granskningshandling

Standardförfarande
Dnr: KS 2024/202



Planområdet, stadsplan för Kv. Gäddan och Siken & för stadsplan Kv. Venus och Mercurius i Skillingaryds köping, Skillingaryd tätort

Beskrivning av planen

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav enligt protokoll 2024-08-28 § 134 i uppdrag att ändra stadsplanen för kvarteret Gäddan och Siken (06-SKK-543) samt stadsplan för kvarteret Venus och Mercurius (06-SKK-90) i syfte att upphäva tomtindelningsbestämmelser, med stöd av Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. Kommunledningskontoret får i uppdrag att utreda vilka fastigheter inom berörda detaljplaner som lämpligen bör omfattas av upphävande av tomtindelningsbestämmelser och arbeta in dessa i planändringen.

Sammanställning

Inkomna yttranden

Namn	Datum	Med erinran	Utan erinran
Länsstyrelsen			X
Lantmäteriet		X	
Trafikverket			X
Vaggeryd Skillingaryds Bostads AB			X
Tekniska nämnden			X
Barn- och utbildningsnämnden			X
SÅM			X
Sakägare 1		X	
Sakägare 2			X
Sakägare 3		X	
Sakägare 4		X	
Sakägare 5			X

Om plansamrådet

Planförslaget har varit utställt för samråd under perioden 2025-01-10 t.o.m 2025-01-31. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt via kommunens webbplats. Inför samrådsutställningen har information skickats ut enligt sändlista, bland annat till kända sakägare.

Under samrådsutställningen har 12 yttranden inkommit, varav 4 yttranden med erinran.

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras nedan:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens roll

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade november 2024. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen,

2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,

3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och

4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Yttrande noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

PLANKARTA SAKNAS VID UPPHÄVANDE AV FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER
Bland planhandlingarna finns det bland annat en planbeskrivning, men inte någon plankarta.

Enligt 4 kap. 30 § PBL ska en detaljplan bestå av ”en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs”. Utöver detta ska bland annat en planbeskrivning finnas tillsammans med planen 4 kap. 30 § PBL. Det är endast plankartan med bestämmelser som är det juridiskt styrande dokumentet, medan planbeskrivningen visar hur planen ska förstås och genomföras. Det är således av stor betydelse att en plankarta finns eftersom bara det dokumentet är juridiskt styrande.

Enligt Boverkets råd kring ändring av detaljplaner ska endast en plankarta finnas och ändringarna ska då göras i den befintliga plankartan. När det gäller fastighetsindelningsbestämmelser, vilket det är frågan om i detta fall, kan dock sådana bestämmelser redovisas på en separat karta enligt 4 kap. 30 § 2 st. PBL. Det är med andra ord möjligt att upprätta en plankarta som endast redovisar vilka områden som berörs av upphävandet av om fastighetsindelningsbestämmelser (före detta tomtindelning/fastighetsplan).

Kommentar: Yttrande noteras.

En plankarta har nu upprättats inför granskning enligt ovan kommentarer.

Trafikverket

Samråd

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende för yttrande. Syftet med ändringen av gällande stadsplaner är att upphäva tomtindelingsbestämmelser för berörda fastigheter. Någon ändring av övriga planbestämmelser sker inte.

Riksintresse

Strax väster om stadsplan för Kv. Venus och Mercurius finns järnvägen Halmstad – Nässjöbanan som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverkets bedömning är att upphävande av tomtindelingsbestämmelserna inte innebär någon påverkan på riksintresset eller statliga anläggningar och har inga synpunkter på samrådsförslaget.

Kommentar: Yttrande noteras.

Vaggeryd Skillingaryds Bostads AB

Hej, Vi har tagit del av ärendet och godkänner förslaget, kan efter samråd fortsätta direkt till antagande.

Kommentar: Yttrande noteras.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden beslutar att inte lämna några synpunkter på samrådet.

Kommentar: Yttrande noteras.

Barn- och utbildningsnämnden

Barn och utbildningsnämnden har inga synpunkter på detaljplanen

Kommentar: Yttrande noteras.

SÅM

Ändring av stadsplanen för Kv. Gäddan och Siken, & ändring av stadsplan för Kv. Venus och Mercurius, ert ärendenr KS 2024/202 är ute på samråd under perioden 2025-01-10 till och med 2025-01-31. SÅM (Samverkan Återvinning och Miljö) har granskat förslaget och har inget att erinra.

Kommentar: Yttrande noteras.

Sakägare 1

Hej,

Jag är fastighetsägare till Gäddan 7 och Gäddan 8 i det berörda området och vill härmed lämna mina synpunkter på föreslagen ändring av stadsplanen och upphävandet av tomtindelningsbestämmelser. Mina fastigheter består av:

- Gäddan 7: En obebyggd tomt.
- Gäddan 8: En kommersiell fastighet med en frisörsalong i markplan och två bostadslägenheter.

1. Kostnader och kompensation vid framtida fastighetsregleringar

Det framgår att upphävandet av tomtindelningsbestämmelser möjliggör framtida fastighetsrättsliga åtgärder, men att dessa bekostas av fastighetsägarna. Jag vill säkerställa att inga oförutsedda kostnader åläggs mig till följd av denna planändring. Kommunen bör klargöra om det finns några framtida avgifter eller skyldigheter som kan drabba mig som fastighetsägare.

Om upphävandet av tomtindelningsbestämmelser resulterar i att delar av Gäddan 7 eller Gäddan 8 tas i anspråk för kommunala projekt (till exempel gång- och cykelvägar), vill jag understryka att sådant endast bör ske mot rättvis och marknadsmässig kompensation. Vid en eventuell marköverlåtelse ska inte bara marknadsvärdet ersättas, utan även följdförluster om fastigheternas värde minskar. Jag hänvisar här till expropriationslagen (1972:719) och plan- och bygglagen (2010:900).

2. Bevarande av fastighetsvärdet

Gäddan 8 är en kommersiell fastighet som är beroende av god tillgång till parkering och attraktiva omgivningar för hyresgäster och kunder. Hur tänker kommunen säkerställa att kommande förändringar, exempelvis längs Storgatan, inte försämrar tillgänglighet eller attraktivitet för verksamheten eller de boende?

3. Skydd för den obebyggda tomten (Gäddan 7)

Gäddan 7 är idag obebyggd. Påverkar upphävandet av tomtindelningsbestämmelser eller planerade åtgärder denna tomts möjliga framtida användning? Jag vill undvika alla åtgärder eller begränsningar som kan sänka tomtens värde eller försvåra framtida byggnation.

4. Detaljer kring marköverlåtelser

Om Gäddan 7 eller 8 berörs av kommande marköverlåtelser till kommunen (exempelvis för att bredda vägar, bygga gång- och cykelbanor eller liknande), vill jag ha tydlig information kring processen och hur kompensationen beräknas.

Jag motsätter mig bestämt att delar av mina fastigheter tas i anspråk utan tydlig kompensationsplan, i enlighet med expropriationslagens bestämmelser om rätt till ersättning vid intrång. Kommunen bör redovisa hur sådana fall hanteras och garantera att fastighetsägare inte drabbas av ekonomiska förluster.

5. Minimering av störningar

Vid eventuella framtida bygg- eller anläggningsprojekt i området är det viktigt att verksamheten på Gäddan 8 samt de boende i byggnaden påverkas så lite som möjligt. Jag önskar mer information om hur kommunen tänker organisera exempelvis byggtrafik, buller och andra störningar.

Sammanfattning av mina önskemål

Jag har i grunden förståelse för att kommunen vill modernisera stadsplanen, men förväntar mig att:

1. Kostnadsfrågan för fastighetsägare är tydligt utredd, och att jag inte drabbas av oväntade utgifter.

2. Fastighetsvärdet för Gäddan 7 och 8 skyddas och inte försämras till följd av framtida förändringar.
3. Eventuella marköverlåtelse hanteras transparent och med rättvis kompensation, i enlighet med gällande lagstiftning.
4. Störningar vid byggprojekt och anläggningsarbeten minimeras för både hyresgäster och min verksamhet.

Tack för möjligheten att lämna synpunkter. Jag ser fram emot att få svar på dessa punkter och ett klagörande kring hur kommunen ämnar tillgodose fastighetsägarnas intressen i den fortsatta processen.

Kommentar: Yttrande noteras.

Den här ändringen av planen förändrar inte tomtindelningarna i området. Efter planens antagande är det däremot möjligt att genomföra förändringar i tomtindelning mellan olika parter. Bakgrunden till planärendet är att möjliggöra för överlåtelse av allmän platsmark längs storgatan till kommunen, de berörda fastigheterna kommer efter planens antagande bli kontaktade av lantmäteriet för ett möte med kommunen om fastighets och avtalsfrågor. Gäddan 7 och 8 är inte med i bakgrunden till ärendet och kommer inte beröras gällande fastighetsregleringar längs storgatan.

Sakägare 2

Godkänner förslaget, kan efter samråd fortsätta direkt till antagande.

Kommentar: Yttrande noteras.

Sakägare 3

Hubbestads utvecklings AB, ägare till fastigheterna Vaggeryd Pålen 1:14 samt Vaggeryd Mercurius 2.

Om kommunen avser att fullfölja fastighetsreglering behöver följande beaktas:

1. Servitut för husets entrétrappor (Mercurius 2).
2. Servitut som medger rätt att underhålla och reparera tak och fasad utan att behöva arrendera mark av kommunen för att ställa upp ställning, arbetsfordon eller liknande.
3. Borttagande av parkeringsplatsen framför grinden och därmed entrén för Pålen 1:14.
4. Ersättning för överlåtande mark ska ske enligt gällande lagstiftning, kommunen får initiera och bekosta samtliga kostnader som är förenade med åtgärden, så som lantmäteriförrättning, anlåtande av oberoende värderingsman m.m.

Kommentar: Yttrande noteras.

Den här ändringen av planen förändrar inte tomtindelningarna i området. Efter planens antagande är det däremot möjligt att genomföra förändringar i tomtindelning mellan olika parter. Bakgrunden till planärendet är att möjliggöra för fastighetsregleringar längs storgatan, de berörda fastigheterna kommer efter planens antagande bli kontaktade av lantmäteriet för ett möte med kommunen om fastighets och avtalsfrågor. Punkt 1, 2 och 3 går att yrka i förrättningen under sammanträdet med lantmäteriet. Punkt 4 en oberoende värdering utifrån gällande lagstiftning kommer att utföras av lantmäteriet.

Sakägare 4

Då ni ämnar att upphäva tomtindelingsbestämmelserna, och det finns ett servitut på vår fastighet ang. Smedjan Nr: 4353 undertecknat 1990-11-27

Önska vi att även det blir upphävt och smedjan återgår till fastigheten Gäddan 6.

Jag har låtit en oberoende person med insikt i servituts bilagor att granska detta servitutsavtal och han har kommit fram till följande.

Servitutet är ett typiskt exempel på ett dåligt och otydligt avtal. Avtalet uppfyller Ej servitutsrekvisiten om stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten enligt 14 kap. 1□ i Jordabalken. Avtalet är därför att bedöma som ogiltigt eller rätteligen med en snällare bedömning där hänsyn tas till partsavsikten- en allmän nyttjanderätt. En allmän nyttjanderätt får inom detaljplanerat område längs gälla i 25 år (7 kap. 5□ jordabalken). En tid som redan förflutit, då avtalet upprättades 1990-11-27. Avtalet kan därför omedelbart sägas upp med begäran om skyndsam frånträde.

Byggnaden är ett fastighetstillbehör och tillhör fastighetsägaren. Ett servitutsavtal kan ej omfatta en hel befintlig byggnad utan servitutsrättigheten måste vara i visst hänseende, vilket enligt samma lagparagraf också gör att avtalet ej uppfyller rekvisiten för att vara ett servitut.

Så för att vi ska underteckna tomtindelingsbestämmelsernas upphävande för godkännande vill vi gärna ha ett besked hur ni ställer er, utifall vi får dra det vidare eller att servitutet förkastas och fastigheten återförs till gäddan 6

Kommentar: Yttrande noteras.

Den här ändringen av planen hanterar endast planbestämmelse och specifikt upphävandet av tomtindelingsbestämmelser, inget som påverkar dagens fastighetsrättsliga situation i området. Vi har tagit emot din förfrågan om ändring av servitutsavtal, det kommer däremot hanteras i ett separat ärende utanför ändring av detaljplan, vi återkommer direkt till dig gällande avtalet.

Sakägare 5

Godkänner förslaget, kan efter samråd fortsätta direkt till antagande.

Kommentar: Yttrande noteras.

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun

Februari 2025



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Vaggeryds kommun, Box 43, 568 21 Skillingaryd

Tel: 0370-67 80 00 | E-post:

info@vaggeryd.se

www.vaggeryd.se