

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR VESSINGE 2:2 M.FL.

VEINGE – LAHOLMS KOMMUN



Detaljplan, standardförfarande
Tillhör samhällsbyggnadsnämndens beslut 2024-10-16

Plan- och byggnadsenheten
Humlegången 6
312 50 Laholm
Växel: 0430 – 150 00



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämndens beredningsutskott beslutade den 4 juni 2024 §94 att förslaget till detaljplan skulle skicka ut för granskning. Granskningstiden har pågått mellan den 1 juli till och med den 26 juli 2024. Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, organisationer, fastighetsägare och allmänhet som under samrådet lämnat synpunkter på detaljplaneförslaget. Eventuella synpunkter skulle vara inlämnande 26 juli 2024.

Totalt har 12 skrivelser kommit in, varav 3 från statliga myndigheter, 4 från kommunala nämnder eller styrelser, 5 från övriga myndigheter, bolag och organisationer, samt 1 från sakägare. Länsstyrelsen inkom med yttrande efter granskningstiden.

SYNPUNKTER FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Länsstyrelsen (inkom 2024-08-21)

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.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Naturvärden

Kommunens naturvärdesutredning är tydlig och i enlighet Länsstyrelsens samrådsyttrande på så sätt att inventeringsområde 3 anges som det viktigaste området utifrån högt naturvärde, strukturer och fynd av arter som är viktiga för biologisk mångfald. Området bör bevaras så långt som möjligt. Länsstyrelsen delar inte kommunens resonemang att ytor inom planområdet benämnda NATUR och PARK säkerställer de höga naturvärdena. Större delen av område 3 föreslås bli parkeringsyta och torgplats. (1) Enligt granskningsplanen väljer kommunen att göra en ganska stort NATUR-yta på östra sidan av järnvägen, ett område som inte utretts i naturvärdesutredningen. Det saknas motivering till det i planbeskrivningen. Ett bättre alternativ, utifrån bevarande av naturvärden, vore om p-platsen ligger öster om järnvägen och NATUR-ytan är på västra sidan. För att skapa goda förutsättningar för biologisk mångfald är att i första hand skydda och bevara befintliga naturvärden, enligt hänsynshierakin.

Länsstyrelsen ser positivt på kompensationsområdet och de åtgärder som beskrivs. Inför utförandet bör kommunen samråda med Länsstyrelsen så t ex skötselåtgärder inte redan görs i området eller området finns med i framtida projekt hos Länsstyrelsen.

Kulturhistoriska värden

Eftersom detaljplanen reglerar bevarandet av kulturmiljövärden och identitetsskapande värden i utvecklingen av området kvarstår de synpunkter länsstyrelsen hade i samrådet om att detta också bör framgå kort i planens syfte. Läs gärna mer hos Boverket, PBL Kunskapsbanken Detaljplanens syfte - PBL kunskapsbanken - Boverket.

(2) Synpunkten på varsamhetsbestämmelse k₂ från samrådet kvarstår. I bestämmelsen finns en del som är en bestämmelse om skydd av kulturvärden – Originalbyggnadens stengrund ska bevaras. Om det är den befintliga stengrunden som ska bevaras ska en bestämmelse om skydd av kulturvärden (q) användas. Annars bör denna del formuleras om, exempelvis kan det stå att originalbyggnadens grund ska vara av sten och ha samma karaktär som befintlig grund. Läs gärna mer om att formulera tydliga planbestämmelser rörande reglering av kulturmiljövärden på Boverkets hemsida, PBL Kunskapsbanken.

(3) Synpunkten rörande ställverksbyggnaden kvarstår från samrådsskedet. Oavsett vad kommunen anser om bebyggelseinventeringen är byggnaden en liten del av stationsbebyggelsen och har vissa kulturhistoriska värden som del av miljön. Eftersom byggnaden rivs skulle kommunen mycket kort kunna redogöra för skälen till detta. Då uppfylls också kraven i PBL om att planbeskrivningen ska redovisa de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser.

Kommentar:

(1) Det östra naturområde har inventerats i naturvärdesbedömningen. Området bedöms ha begränsade naturvärden idag, men god potential som kompensationsområde.

Ytan är kuperad och lämpar sig därför inte för parkering om inte omfattande markåtgärder vidtas.

(2) Kommunen vill med formuleringen precisera vilka aspekter som är av avgörande för byggnadens karaktär. Det framgår av plankartan och planbeskrivningen att det är en varsamhetsbestämmelse som avses och att det är byggnadens helhetskaraktär som värnas. I denna kontext anser kommunen att formuleringen är tydlig.

(3) Trafikverket beviljades under 2023 rivningslov för ställverksbyggnaden då nytt teknikhus och mast uppförts. Kommunen gör i detaljplanen därför ingen annan bedömning.

Trafikverket

(1) Biotopskydd

Vad gäller den biotopskyddade björkallén förutsätter Trafikverket att byggnation av plattform utgör särskilt skäl då allén kan komma att påverkas vid kommande byggnation av ny plattform.

Buller och vibrationer

Sedan samrådsskedet har så väl vibrationsutredning som bullerutredning tagits fram. Riktvärdet 0,4 mm/s RMS som generellt används vid nybyggnation av bostäder intill järnväg beräknas klaras med marginal. Även riktvärdena för buller beräknas att klaras.

I övrigt finner Trafikverket tidigare framförda synpunkter beaktade. Planhandlingarna överensstämmer med de diskussioner som förs inom ramen för pågående projekt och ska bekostas i enlighet med den avsiktsförklaring som sedan tidigare tecknats mellan Laholms kommun, Region Halland och Trafikverket.

Kommentar:

(1) Laholms kommun gör bedömningen att björkallén inte uppfyller kriterierna för det generella biotopskyddet. Kommunen redogör i planbeskrivningen för sin bedömning, där den aktuella björkallén benämns som *den norra trädraden*. Om annan bedömning skulle göras så instämmer kommunen i att utbyggnad av stationsområdet ska utgöra ett särskilt skäl för dispens.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna (daterade 2024-06-24).

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat inkomna handlingar och har inga synpunkter på innehållet.

Kultur- och folkhälsonämnden

Mot bakgrund av att Kultur- och folkhälsonämndens synpunkter från samrådsfasen tillgodosetts konstaterar vi med utgångspunkt i kultur- och folkhälsonämndens delegationsordning § 6.32 att kultur- och folkhälsonämnden inte har något att erinra i granskningen

Laholms AB

Laholms AB och Kommunfastigheter i Laholm AB har tagit del av förslag till detaljplan för Vessinge 2:2 m.fl., Veinge station, Veinge och har inget att erinra.

Laholmsbuktens VA AB

LBVA har inget att erinra i rubricerad detaljplan.

SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, BOLAG OCH ORGANISATIONER

Synpunkterna från ovan nämnda berörda citeras nedan. Originalhandlingarna finns tillgängliga på byggnadsenheten.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Plan- och byggnadsenhetens ser inte att synpunkterna föranleder en ändring av planförslaget.

Region Halland

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken.

En framgångsfaktor för nya stationer är att kunna erbjuda attraktiva bytesmöjligheter mellan buss och tåg. Hallandstrafiken och Laholms kommun har diskuterat lösningar för att få till den bästa bytesmöjligheter mellan buss och tåg för våra kunder. Ett alternativ som Hallandstrafiken tittar närmare på är att införa en stationspendel mellan Laholm och Veinge, linjen behöver säkra möjlighet att vända på kommunalt vägnät.

Dialogen mellan kommunen och Hallandstrafiken behöver fortsätta vidare i kommande faser.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade detaljplan för yttrande. Vi har följandesynpunkter:

(1) Efter samrådsskedet har verkstadsbyggnaden, Veinge station 3:1, med högt kulturhistoriskt värde, fått varsamhetsbestämmelser vilket är positivt. Verkstadsbyggnaden bör även få rivningsförbud i detaljplanen.

(2) Ställverket, Vessinge 2:2, strax norr om stationsbyggnaden, bör få varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Ställverket ingår i bedömningen för stationshuset med klass B i den halländska inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar. Delar av den tomt som ska bebyggas har tidigare varit bebyggd. Kulturmiljölagens 2 kapitel 10 § gäller dock alltid: *Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Lag (2013:548)*

Kommentar:

- (1) Laholms kommun vidhåller tidigare avvägning mellan verkstadsbyggnadens bevarande och möjligheten till att utvecklas ett attraktivt och funksenligt stationsområde. Ingen vidare reglering kommer göras.
- (4) Trafikverket beviljades under 2023 rivningslov för ställverksbyggnaden då nytt teknikhus och mast uppförts. Kommunen gör i detaljplanen därför ingen annan bedömning.

Nordion Energi AB

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda området och därmed inget att erinra.

Södra Hallands Kraft EI

Södra Hallands Kraft ekonomisk förening/EL har inget att erinra gällande rubricerad plangranskning (var vänliga notera att när det gäller gas inom området så svarar vår gasavdelning).

Även om vi inte har något att erinra begär vi dock även fortsättningsvis att våra befintliga ledningar i mark ligger skyddade i t.ex. U-områden där det behövs. Eventuell flytt, nu eller senare, av dessa utrustningar bekostas av markägaren/exploatören.

Vi konstaterar att det finns med ett E-område som vi begärde.

Vi behöver i god tid få veta effektbehov för eventuell nybyggnationen.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Synpunkterna från ovan nämnda berörda sammanfattas nedan, originalhandlingarna finns tillgängliga på plan- och byggnadsenheten.

Fastighetsägare till Veinge Station 3:1

Mina tidigare synpunkter avseende detaljplanen och den direkta påverkan på min fastighet, enl. tidigare inlämnat, kvarstår.

Jag vill även tillägga något avseende den samrådsredogörelse som utförts av plan- och byggnadsenheten med anledning av bl.a. ovan nämnda synpunkt. Jag vill uttrycka min oro, för det som jag upplever som ganska rättsosäkert för min del med anledning av hur samrådsredogörelse är skriven och hur nästa steg i processen är beskriven.

” (4) Kommunen noterar att det finns meningsskiljaktighet avseende tunnelns placering och kommer föra en vidare dialog med berörda parter.”

(1) När avser man föra denna ”vidare dialog”. Efter att politikerna tagit beslut gällande planen? För mig som sakägare så låter det som en lite märklig ordningsföljd. Det mest rimliga borde väl vara att man först är överens med sakägare/fastighetsägare innan man tar beslut som har så väsentlig, ekonomisk påverkan för enskild.

(2) Jag har varit proaktiv i ärendet och haft dialog sedan 2020 med Plan- och byggnadsenheten i ärendet men ännu inte fått ett enda konkret förslag trots åtskilliga påtryckningar från min sida.

Jag anser att man genom formuleringen i samrådsredogörelsen i pkt 4 enl. ovan ger sken till beslutsfattande politiker att detta är något som enkelt kommer lösas i efterhand. (3) Men beslutet är i allra högsta grad beroende på att parterna är överens innan beslut.

Det är min mark man tänker ta i anspråk, den påverkar direkt både marknadsvärde, men framförallt möjligheterna till att utveckla stationen och i förlängningen denna värdeutveckling. Att anta en detaljplan på dessa grunder gör ju att mitt enda alternativ blir att låta mark- och miljödomstolen titta på mina synpunkter.

(4) Jag anser att det måste tydliggöras för beslutsfattande politiker graden av påverkan, ett ianspråktagande för allmänheten, av min mark innebär för mig. Det handlar inte bara om att få utsikten skymd, eller förändrad bil- och busstrafik. Man tar min mark och omöjliggör all framtida utbyggnad och yt-baserad utveckling av stationen. Detta har stora ekonomiska följder både för Stationen Fastighet AB men också för de företag som huserar där. (Högbergs Ingenjörstjänst AB, Wessingekälla bryggerhus AB och Stationsgrillen/Miryez AB).

Avslutningsvis vill jag i anslutning till dessa kommentarer ha synpunkt på pkt 1 i samrådsredogörelsens kommentarer gällande min fastighet. När en detaljplan görs, så skall denna göras korrekt. Vilket innebär att i det fall det inte finns någon anledning överhuvudtaget att markera mark med prickmark/byggnadsförbud så skall detta heller inte göras. Detsamma gäller för andra direkta felaktigheter i föregående detaljplan såsom t.ex. stationsbyggnadens byggnadshöjd.

Dessa förutsättningar kan inte användas som någon sorts förhandlingsmedel, såsom det hittills antytts vid flertalet kontakter enl. min upplevelse. Jag förutsätter att detaljplanen kommer utföras korrekt utifrån de förutsättningar och projektering och utredningar har påvisat. (5) Riskutredningen för spåret som utförts av Ramböll säger tydligt att det inte finns någon som helst anledning att belägga min fastighet med prickmark/byggnadsförbud.

Kommentar:

- (1) Dialog har förts löpande genom kommunens ansvariga för mark- och exploatering. I yttrandets sista stycke bekräftas att flertalet kontakter tagits. Dialog har även förts med Trafikverket.
- (2) Fastighetsägare framförde under 2020 förslag om att bygga ut stationshuset mot järnvägsspåret. Kommunen beställde och bekostade därför en särskild riskutredning, i dialog med fastighetsägaren, för att undersöka denna möjlighet samt att möjliggöra för befintliga bostäder i stationsbyggnaden. Efter riskutredningens framtagande var utbyggnaden enligt fastighetsägaren inte längre aktuellt. Möjligheten till utbyggnad har dock bevarats i detaljplanen.
- (3) Kommunen har möjlighet att, utan överenskommelse med fastighetsägare, begära inlösen av den allmänna platsmarken enligt 6 kap 13 § PBL.
- (4) Aktuell fastighet begränsas enligt gällande detaljplan genom att del av stationsbyggnaden ligger på allmän plats, del av stationsbyggnaden ligger utanför fastighetsgräns, samt att lägenheten/bostaden i bottenplan strider mot detaljplan.

Förslag till ny detaljplan justerar detaljplanen så att fastigheten kan få ett planenligt utgångsläge. Ändrad reglering avseende våningsantal och borttagande av prickmark innebär därutöver att fastighetens potentiella bruttoarea ökar med 400%.

Kommunen har tillsammans med fastighetsägaren låtit göra en oberoende värdering av fastigheten utifrån dess situation enligt gällande detaljplan samt förslag till ny detaljplan. Värderingen visar på en värdehöjning om cirka 70%.

Laholms kommun bedömer därför att förändringen får positiva effekter för fastigheten.

- (5) Prickmark inom fastigheten syftar till att säkerställa utrymme för underhåll av järnvägen, att säkerställa markens hållfasthet utmed den ramp som föreslås, samt skapa ett respektavstånd till gående vid passagen mellan Stationsplan och Järnvägsleden

SAMMANFATTNING

Inga förändringar i planhandlingarna föreslås.

NAMNLISTA

Följande berörda har inte fullt ut fått sina synpunkter tillgodosedda.

Sakägare (enl. fastighetsförteckning)

Fastighetsägare till Veinge Station 3:1

LAHOLM 2024-08-22

Charlotta Hansson
Plan- och byggnadschef

Amadeus Henriksson
Planarkitekt