



Detaljplan för Sjöatorp 5:1 mfl. (AB5) i Sjöatorp samhälle, Alvesta kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Planen har varit föremål för samråd under tiden 17 november 2025 – 15 december 2025. Under samrådstiden har 12 yttranden utan synpunkter och 25 yttranden med synpunkter inkommit.

Sammanfattningsvis har inkomna synpunkter berört oro att detaljplaneändringen inte korrekt visar byggrätten och önskan om korrektion för att alla ska få lika villkor.

Inkomna synpunkter har föranlett till mindre justeringar i planhandlingarna. Plankartan har kompletterats med att inkluderande linje ändrats.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt kommenterats.

PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att likställa byggrätterna i Sjöatorp samhälle.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd under tiden 17 november 2025 – 15 december 2025. Fullständiga handlingar och missiv var utsänt för kännedom till berörda myndigheter, nämnder och företag samt till fastighetsägare inom och angränsande till planområdet enligt sändlista för samråd. Förslaget har även gjorts tillgängligt för medborgarna under samrådstiden i Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta, på Biblioteket i Moheda och på kommunens webbplats alvesta.se/pagaende-detaljplaner/.

Fyra telefonsamtal inkom under samrådet där privatperson hade frågor om förslaget.

INKOMNA YTTRANDE I ÄRENDET

Yttranden utan erinran:

Myndighetsnämnden, Bygg & Miljö

Polisen

Räddningstjänsten

Region Kronoberg

EON



Telia/Skanova

PostNord

Svenska Kraftnät

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 4

Sakägare 5

Yttranden med synpunkter:

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Sjöatorps samfällighetsförening

Sakägare 3

Sakägare 6

Sakägare 7

Sakägare 8

Sakägare 9

Sakägare 10

Sakägare 11

Sakägare 12

Sakägare 13

Sakägare 14

Sakägare 15

Sakägare 16

Sakägare 17

Sakägare 18

Sakägare 19

Sakägare 20

Sakägare 21

Sakägare 22

Sakägare 23

Sakägare 24



Sakägare 25

Sakägare 26

Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras av Alvesta kommun nedan.

Länsstyrelsen Kronoberg

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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 synpunkter - råd enligt 2 kap.

PBL Riksintressen 3 kap. MB

Det finns riksintressen inom eller intill planområdet som berörs indirekt av planförslaget. Mörrumsåns avrinningsområde, väg 27 och Småland Airports hinderfria zon omfattas av riksintresse. Likaså berörs utpekat område av riksintresse för vindbruk. I planförslaget omnämns kort att inga riksintressen bedöms få betydande negativ påverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, men anser att de riksintressen som berörs direkt eller indirekt av detaljplanen bör omnämnas för ökad förståelse för planens förutsättningar och innebörd.

Strandskydd

I planhandlingarna är inte strandskydd omnämnt. Länsstyrelsen konstaterar att planområdet inte omfattas av strandskydd idag. Eftersom mark och vatten i planområdets direkta närhet omfattas av strandskydd bör dock detaljplanen ändå innehålla en beskrivning av förhållandena kring strandskydd för ökad förståelse för planens förutsättningar och innebörd.

Hälsa och säkerhet, risk för olycka, erosion

Länsstyrelsen upplyser om att marken närmast strandkanten är karterad som "Aktsamhetsområde - Skred i finkornig jordart" i länsstyrelsens digitala kartstöd. Definitionen av marken baseras på Länsstyrelsen i Kronobergs län Yttrande 2025-12-12 3 (3) 6733-2025 översiktlig kartering av jordarter i landet. Kartläggningen är endast en översiktlig information om markområden med finkornig jordart som har förutsättningar för jordskred. Det



ger således ingen information om den faktiska risken eller sannolikheten för att skred kan ske. Det nu aktuella ärendet omfattar ett sedan länge bebyggt och etablerat småhusområde. Den justering av byggrätt som aktuell planändring innebär bedöms inte påverka risken för skred i området. Men kommunen bör ha kännedom om markens beskaffenhet, som förutsättning vid eventuella framtida prövningar för bebyggelse.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommunens kommentar

Kommunen har i tidigt skede identifierat de närliggande intressen som Mörrumsåns avrinningsområde, väg 27 och Småland Airports hinderfria zon med mera men då de likt ovan resonemang inte påverkas/förändras av planändringen så har de inte heller hanterats.

Strandskydd är sedan tidigare utsläckt/aldrig funnits då detaljplanen är äldre än de allmänna strandskyddsreglerna från år 1975. En förutsättning som inte förändras och därmed inte heller beskrivs i planändringen.

Ändringen avser inte göra nya bedömningar kring frågor som inte berörs t.ex. skred, riksintressen eller strandskydd, då dessa redan bedömts och hanterats av befintlig detaljplan när den togs fram inom dess gällande lagstiftning och praxis.

Att inkludera saker som inte förändras eller påverkas i planändringen bedöms skapa en otydlighet kring vad faktiskt planändringen ändrar, se även Lantmäteriets synpunkter. Syftet med en ändring är att justera ett fåtal specifika frågor inom befintlig detaljplans syfte.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Hänvisning till dokument i annan detaljplan

Lantmäteriet har i grund och botten samma synpunkter i aktuellt planförslag som i planförslaget för AB4 som granskats samtidigt.

Eftersom denna plan är än mer otydlig i sin grund, där det först hänvisas till att samma bestämmelser ska gälla i AB5 som i AB4 och att dessa bestämmelser i AB4 delvis upphävs genom ändring av detaljplan är det extra viktigt att detta blir tydligt.

Det bör precis som i AB4 förtydligas i rutan på plankartan att bestämmelser som ursprungligen finns i AB4 upphävs. Detta är lämpligt att skriva ut vilka bestämmelser som upphävs med korrekt hänvisning till föregående plans bestämmelselista samt hänvisning



till beslutet i AB5 att planbestämmelser i AB4 också gäller i AB5. Detta för att göra det tydligt för den enskilde hur man kan härleda detta bakåt.

Därutöver är det lämpligt att bifoga den aktuella bestämmelselistan med överstrykningar även i planhandlingarna för ärende AB5, så att den som är berörd av AB5 inte behöver härleda sig tillbaka utan kan se detta på ett enkelt sätt.

Skraffering

Lantmäteriet har förståelse för kommunens tanke om att skraffera området i detaljplanen som inte längre gäller för att skapa en tydlighet. Tyvärr skapas andra problem av det skrafferade området.

1. Ändringar vid ändring av detaljplan ska göras på befintlig plankarta. (Eller på pdf-kopia av sådan) I den ursprungliga plankartan är området inte skrafferat, detta betyder att kommunen inte gör ändringen på den befintliga plankartan vilket blir en felaktig hantering av planändringen.
2. Tydlighet, den ovana läsaren av detaljplan kan enkelt tro att området som skrafferas upphävs genom den nu aktuella planändringen, vilket gör att tydligheten snarare försämraras än förbättras genom skrafferingen.
3. Eftersom skrafferingen inte finns på befintlig plankarta, och inte heller är en del av ändringen som görs nu betyder det att skrafferingen endast är en illustration. Illustrationer bör alltid undvikas på plankartan och passar bättre i den icke rättsligt gällande planbeskrivningen eller i en illustrationskarta.

Lantmäteriet anser därför att kommunen bör tänka en gång till angående hur detta illustreras på bästa sätt.

Upphävande av bestämmelser

Upphävande av bestämmelser som står angivna i en separat handling görs. Detta är svårt att gestalta med dagens lagstiftning där endast plankartan som blir gällande. Kommunens lösning med att skriva in detta i en infälld ruta i planbeskrivningen är en bra lösning.

Eftersom endast plankartan blir gällande är det dock lämpligt att ange i bestämmelsen i plankartan vilka bestämmelser som upphävs som komplement till att bifoga själva listan med överstrykningar. Detta för att själva upphävandebeslutet ska stå i den rättsligt gällande plankartan. Exempelvis "Planbestämmelser 6§, 7§ & 8§ i bestämmelselista xxxyyy från 30 september 1965 upphävs". Eftersom planändringen görs med nuvarande PBL, är det inte möjligt att göra rättsligt gällande ändringar i en annan handling än plankartan.

Det ska också nämnas att den bifogade bestämmelselistan inte är en planbeskrivning utan just en separat beslutad handling med planbestämmelser

Kommunens kommentar



Hänvisningsförslag "Planbestämmelser 6§ & 7§ i bestämmelselista tillhörande beskrivning till detaljplan från 30 september 1965 upphävs" lyfts in planhandlingarna. Skaffering tas bort.

Samlade synpunkter från Sjöatorps samfällighetsförening samt sakägare 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

I planförslaget anges att syftet är att "likställa byggrätterna i Sjöatorp". Det är därför anmärkningsvärt att den föreslagna regleringen för norra Sjöatorp inte överensstämmer med den byggrätt som gäller i detaljplan AB15 för södra delen.

I AB15 gäller en tydlig och ren bestämmelse: 20 % av fastighetsarean, utan inskränkningar eller interna avgränsningar. I det nu föreslagna AB4/AB5-förslaget används istället formuleringen: "20 % av fastighetsarean inom användningsområdet", kombinerat med en e1-gräns som lagts innanför prickmark. Detta innebär att prickmark exkluderas från beräkningen och att norra Sjöatorp i praktiken får en betydligt mindre byggrätt än södra delen. Det står i direkt konflikt med likabehandlingsprincipen och med planens uttryckta syfte.

Vi vill även uppmärksamma kommunen på att A5-bestämmelsen från AB15 – som medger skärmtak och inglasningar upp till 30 m² utan bygglov – inte har följt med in i den föreslagna ändringen för AB4/AB5. Detta är ytterligare en avvikelse som gör att norra Sjöatorp ges sämre förutsättningar än södra Sjöatorp, trots att kommunen uttryckligen hänvisar till AB15 som modell för 'likabehandlingsprincipen'

Sammantaget innebär dessa avsteg att förslaget inte uppfyller sitt eget syfte att likställa byggrätterna. Det är också tydligt att den föreslagna utformningen kommer att skapa onödigt frustration och konflikt i området, eftersom fastighetsägare i norra delen behandlas mindre förmånligt än de i södra Sjöatorp.

Vi yrkar därför att bestämmelserna justeras så att de blir identiska med AB15, vilket innebär: "Största byggnadsarea får uppgå till högst 20 % av fastighetsarean." A5-bestämmelsen i AB15 om skärmtak/inglasning (max 30 m² utan bygglov) införs även i AB4/AB5. Ingen e1-avgränsning eller reducering av fastighetsarean genom "användningsområde".

Kommunens kommentar

I AB15 är bestämmelsen e2 "Största byggnadsarea av fastighetsarea, dock högst 180 m² för enskild byggnad", dvs. er information är inkorrekt. Kommunen har valt att inte ha med bisatsen till ovan bestämmelse för AB4 och AB5 då andra villkor gäller. Inom området är fastigheterna överlag mindre och naturligt hindrar för stor karaktärsbrytande byggnation. Inom de större fastigheterna mot vattnet i AB5 hindras oskäligt stora byggnationer istället av befintlig prickmarkerad mark.

Möjligheten till bestämmelser som minskar eller ökar bygglovsplikten har tagits bort i och med nya plan- och bygglagsregler som tillträdde den 1 december 2025. Önskad bestämmelse om fritt skärmtak/inglasning kan och ska inte längre läggas in i detaljplaner.

Angående skrivningen för bestämmelsen e1 "Största tillåtna byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet" så är denna skrivning utformad utifrån gällande



rekommendationer/praxis, vilket formas utifrån aktuella rättsfall. Summerat så ska bestämelsen skrivas på detta sätt.

Er oro att bestämmelsen inte gäller hela fastigheten är ogrundad. Gissningsvis har viss begreppsförvirring gjort de hela otydligt. Inom egenskapsområdet så får 20% av fastighetsarean inom användningsområdet (vilket hänvisar till markanvändningen "B", inte egenskapsområdet). Dvs. 20% av fastigheten som har markanvändningen "B" får byggas INOM egenskapsområdet. Det är därmed två olika saker, där ena bestämmer HUR mycket som får byggas och den andra delen VAR byggrätten får byggas ut.

Med ovan beskrivet så håller kommunen med om att markeringen gör de hela onödigt otydligt och kommer justera plankartans linjer så ovan blir tydligare.

2026-01-12

Anders Årman
Planarkitekt