



Detaljplan för del av Lekaryd 1:24 i Lekaryd

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2023-04-11 – 2023-05-02. Under samrådstiden har 4 yttranden utan synpunkter och 6 yttranden med synpunkter inkommit.

Sammanfattningsvis har inkomna synpunkter berört grundkartan, grundvattenkällor, servitut, byggrätter och avstånd till befintliga bostäder.

Inkomna synpunkter har föranlett kompletteringar i planhandlingarna. Utöver redaktionella justeringar och förtydliganden så har följande justeringar gjorts i detaljplanen efter genomfört samråd:

- Plankartan har ändrats avseende planbestämmelser rörande utformning av fasad och tak, att stenmur ska bevaras samt att endast friliggande en- och tvåbostadshus får byggas.
- Planbeskrivningen har kompletterats kring dagvattenhantering, jordbruksmark, buller, landskapsbild och kulturvärden, samt förtydligats kring vattenförekomster.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt här kommenterats och bemötts.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att:

- Planförslag för Lekaryd 1:24 skall ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap § 18.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder på fastigheten Lekaryd 1:24.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd under tiden 2023-04-11 – 2023-05-02. Fullständiga handlingar och missiv var utsänt för kännedom och eventuellt yttrande 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 Alvesta och på kommunens webbplats www.alvesta.se/planer.



INKOMNA YTTRANDE I ÄRENDET

Yttranden utan erinran:

Polismyndigheten Kronobergs län

Region Kronoberg

Wexnet

E.ON.

Yttranden med synpunkter:

Länsstyrelsen Kronoberg

Lantmäteriet

Trafikverket

Värends Räddningstjänst

Lekaryd Sockenråd

Fastighetsägare 1 (Lekaryd Norregård 2, Helena och Martin Kronstrand)

Fastighetsägare 2 (Lekaryd 11:2, Sven Leander och Inger Almén)

Fastighetsägare 3 (Lekaryd 4:4, Maria Fridell och David Andersson)

De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form med kommentarer:



Länsstyrelsen Kronoberg

Länsstyrelsens sammanfattande synpunkter

Det föreslagna området finns redovisat i kommunens gällande översiktsplan, antagen år 2008 som möjlig plats för kompletterande bostäder. Detaljplanen överensstämmer med den inriktningen förutsatt att den nya bebyggelsen kan anpassas till den befintliga miljön.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör kulturmiljö av riksintresse, hälsa / säkerhet (buller) och miljökvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Överprövningsgrundade frågor

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör kulturmiljö av riksintresse, hälsa / säkerhet (buller) och miljökvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen. Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken (MB)

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken (MB)

Fastigheten är belägen inom en kulturmiljö av riksintresse, Hjärtanäs Dansjö-Gåvetorp-Spåningslanda [G 18]. Motivering för riksintresset: Centralbygd med lång odlingskontinuitet där sockencentrum, herrgårds- och allmogebeskyddelse väl illustrerar lokalsamhällets sociala organisation och godsens påverkan på det agrara landskapet. (Fornlämningsmiljö, Herrgårdsmiljö, Bymiljö).

Uttryck för riksintresset: Fornlämningsmiljö med gravar och fossil åkermark illustrerar områdets långa kontinuitet. Lekaryds sockencentrum med medeltida kyrka, sockenstuga, Lekaryds gamla och nya skola samt ett väl utvecklat kommunikationsnät av lands- och byvägar visar platsens centrala roll i socknen. Herrgårdsmiljöernas storskalighet och symmetriska läge på ömse sidor om Dansjön illustrerar godsens visuella påverkan på landskapet. Herrgårdarnas storskaliga åkermark med dess stenmurar, Gåvetorps tegelbruk, torpbebyggelsen med tillhörande vägnät och utgården Hjärtenholm illustrerar godsens sociala och ekonomiska inflytande i lokalsamhället. Den bibehållna bystrukturen i Hjärtanäs illustrerar bondelandskapet från tiden innan 1800-talet. Det är positivt att kommunen har använt planbestämmelser för att säkerställa att föreslagen ny bebyggelse anpassas till platsens kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse bör integreras i den befintliga bebyggelsen och utformning av nytillkommande bebyggelse anpassas till den befintliga i placering, stil och material.

Omedelbart väster om planfastigheten ligger en byggnad från mitten av 1800-talet, vid Lekarydsvägen, numera platsen för byns lantkafé. Nytillkommande bebyggelse behöver anpassas till denna äldre fastighet och byggrätten på de nya två fastigheterna i direkt anslutning i söder behöver begränsas ytterligare för att ge respektavstånd.

Befintlig bebyggelse utmed Lekarydsvägen består av bostadshus och ekonomibyggnader oregelbundet placerade i olika stora tomter utmed vägen. Det är önskvärt att fastigheterna inom planområdet tar fasta på denna struktur och kan ges variation i tomtstorlek,



eventuellt kan byggrätten behöva begränsas för att uppnå oregelbundenhet. Det kan vara lämpligt att använda bruttoarea i stället för byggnadsarea.

De nya fastigheterna placeras där det idag är betesmark med fria siktlinjer i det öppna odlingslandskapet, från Lekarydsvägen och bland annat mot kyrkan och sockencentret. Fria siktlinjer och landskapens öppenhet ingår som en del av upplevelsen av riksintresset som bör bevaras. Hur landskapsbilden påverkas bör bättre analyseras och redovisas.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (MB)

Kommunen anger endast att Lekarydsån utgör recipient. Om dagvattnet även rinner till grundvattenförekomsten Alvestaåsen, Lekaryd behöver även denna förekomst beskrivas som recipient. Det behöver även förtydligas vilken vattendragsförekomst som utgör recipient (då Lekarydsån är uppdelad i flera olika vattenförekomster), samt anges vilket vattenskyddsområde som planområdet ligger inom.

Hälsa och säkerhet

Översvämning/klimatanpassning

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens redovisning av översvämningens risk. Länsstyrelsen i Kronobergs län. Föreordnade områden enligt 10 kap miljöbalken (MB) Enligt länsstyrelsens dokumentation (EBH-stödet) finns det ingen förorenad mark inom planområdet.

Buller

I planbeskrivningen anges att bullerpåverkan blir mindre till år 2040 från stambanan Stockholm-Malmö. Kommunen bör redovisa vilket underlag som stöder att påverkan från tågtrafiken ska minska. Beskrivningen av bullersituationen behöver ses över så att det framgår att riktvärden för buller inte överskrids år 2040. Det står till exempel att uteplatser ska anläggas mot väster.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 5 kap. 11 a § PBL och 6 kap. 11 och 12 §§ MB

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan/kan medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Rådgivning om allmänna intressen

Enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning Det föreslagna området finns redovisat i kommunens gällande översiktsplan, antagen år 2008 som möjlig plats för kompletterande bostäder. Detaljplanen överensstämmer med den inriktningen förutsatt att den nya bebyggelsen kan anpassas till den befintliga miljön.



Gestaltning av bebyggelse

Det skulle underlätta förståelsen av planförslaget om det i planbeskrivningen fanns en illustration eller fotomontage som visade hur den nya bebyggelsen kan placeras och hur anpassning till befintlig bebyggelse kan göras.

Kulturhistoriska värden

Planområdet ingår också i motsvarande regionalt kulturmiljöprogram (Hjärtanäs, Dansjö, Gåvetorp och Spåningslanda), som i sin utsträckning och formuleringar i stort motsvarar riksintresset. Länsstyrelsen betonar vikten av god byggnadskultur och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning av ny bebyggelse, där hänsyn tas till omgivande stads- eller landskapsbild. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och integrera dem i ny bebyggelse är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö. Naturvärden och grönstruktur Länsstyrelsen har inga synpunkter avseende naturvärden inom planområdet.

Jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Planområdet består av jordbruksmark och ligger inom ett större sammanhängande jordbrukslandskap, vilket ingår i länets naturvårdsprogram klass 2. Länsstyrelsen anser att det behövs en tydlig motivering i planbeskrivningen om att ta jordbruksmark ur produktion där avvägning har gjorts med hänsyn till övergripande mål om att skydda jordbruksmark.

Social robusthet

Barnperspektiv liksom områdets tillgänglighet tas upp i planförslaget. Krav/anspråk enligt annan lagstiftning Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen (KML) Länsstyrelsen konstaterar att det i området finns två numera borttagna och undersöka fornlämningar i form av två härdar, L1951:112 och L1951:113. Dessa är i sig starka indikationer på en forntida närvaro i området och Länsstyrelsen anser därför att tillstånd enligt 2. kap. Kulturmiljölagen (1988:950) krävs för ingreppen och att hela området först ska utredas i en arkeologisk utredning, steg 2 (sökschaktning), innan det kan exploateras. Länsstyrelsen i Kronobergs län Yttrande 2023-04-27 5 (5) 402-2262-2023 Även i övrigt är fornlämningsbilden i närområdet rikt, inte minst på hållristningar, t.ex. L1954:2810, belägen cirka 200 meter nordöst om L1951:112 och L1951:113.

Övriga synpunkter

Plankartan behöver ses över så att ingen information inom eller utanför planområdet saknas. Grundkartan är bristfällig. Planbestämmelsen f2 behöver justeras.

Kommentar

Bedömningen är att avståndet mellan fastigheten och plats för bostadsbebyggelse är tillräckligt begränsat genom gemensamhetsanläggningen för väg, genom utnyttjandegrad och genom minsta tomtstorlek som innebär en betydande andel fri yta som ger stora möjligheter att placera bostadsbebyggelsen längre österut. Bostadsbebyggelsen kan placeras på ett naturligt respektavstånd från närliggande bebyggelse.



För att bevara siktlinjer mot odlingslandskapet, som är en tongivande karaktär i Lekaryd samhälle, har ytterligare en bestämmelse tillkommit i plankartan; Endast friliggande en- och tvåbostadshus får tillåtas på planområdet. Detta begränsar möjligheten att skymma siktlinjer. Planbeskrivningen har också kompletterats med ytterligare beskrivning om påverkan på landskapsbild.

Tillägg har gjorts i planebeskrivningen om Alvestaåsens roll som recipient och specificering om den aktuella vattenförekomsten Tvårån-Dansjön och vattenskyddsområdet för Lekaryd.

Formuleringen om placering på uteplatser har ändrats till den korrekta riktningen, vilken är öst om bostadsbebyggelsen. Anledningen till att ekvivalenta bullernivåer för väg och järnväg beräknas minska till 2040 är att bullerberäkningen inkluderar en utfasning av äldre tåg och övergång till tystare tåg (Bullerkartering, 2022, s. 16).

En motivering har lagts till om skäl att ta i anspråk jordbruksmark i planbeskrivningen. Området är placerat längs med befintlig bebyggelse. Det ligger i allmänhetens intresse i att bygga nya bostäder i Lekaryd och att möjliggöra för fortlevandet av samhället. I markanvändningskartan i översiktsplanen för Alvesta kommun har noga avväganden gjorts för att bevara jordbruksmark, samtidigt som ett fåtal ytmässigt mindre områden pekats ut för bebyggelse längs med grannhus och övrig infrastruktur. Detta överensstämmer med hushållningsbestämmelserna i 3 kap 4 § Miljöbalken om att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

En arkeologisk utredning har genomförts; resultatet i sökschaktningen inte fann nya lämningar.

Information har lagts in i grundkartan och planbestämmelsen f2 har justerats till att tillåta mansardtak (brutet sadeltak).

Fastighetsägare Lekaryd Ekebacken 1

Vi tycker inte att det är relevant att en detaljplan upprättas. Varför anser samhällsbyggnadsförvaltningen att detta är nödvändigt?

Vi tycker att ytterligare förtätning med byggnation i Lekaryd inte ska göras innan det finns en ny översiktsplan på plats.

En ny markanvändningsutredning för Lekaryd måste göras som underlag till detaljplanen. Detaljplanen måste korrigeras med anledning av diverse felaktigheter och brister samt sändas ut på samråd igen. Detaljplanen speglar ensidigt vissa intressen och skapar inte förståelse för helheten. Sakägare, Länsstyrelsen m.fl. har svårt att överblicka konsekvenserna, vidden av förslaget och hur det påverkar sammanhanget. Förslaget saknar kontext. Styrning gällande gestaltning vid nybyggnation har helt uteblivit de senaste åren. Detaljplanen saknar väsentliga beskrivningar i egenskapsbestämmelserna för att möta riksintrycket för kulturmiljö och hänsyn till naturmiljön. Vi kräver att en ny utredning för trafikmiljön i Lekaryd och Trafikverkets synpunkter och tillstånd i granskningsfasen, innan detaljplanen vinner laga kraft

Kommentar

Bygglovet förföll 2021. Kommunen har bedömt att ny bebyggelse ska regleras genom detaljplan. Bedömningen är också att bebyggelsetrycket är högt i Lekaryd, särskilt med



hänsyn till bevarandevärden och varsamhet där ett fåtal lämpliga fastigheter pekats ut för ny bebyggelse. Tomtantalet och storleken bevarar siktvärden mot det öppna jordbrukslandskapet och följer strukturen längs Lekarydsvägen.

Dagvattenhanteringen kommer ske genom reglering av markens höjd samt markens genomsläpplighet på vissa ytor, vilket leder och fördröjer vattnet naturligt.

En del av Lekaryds karaktär är den oregelbundenhet som kan noteras i omgivande bebyggelses färgsättning, form och husstorlek. De gemensamma dragen bestående av taktäckningsmaterial, fasadmateriell, taktyp och bebyggelsehöjd regleras enligt planbestämmelser.

Fastighetsägare Lekaryd Norregård 2

Det som vi ser är mycket påtagligt utifrån vår synpunkt är att det från översiktsplanen 2008 och det senaste bygglovets gällande tomterna 1:24 och 1:25 då omfattande 4 tomter på en markyta som nu är föreslaget till 5 tomter. Detta är en avsevärd förtätning på denna lilla sträcka och innebär i praktiken sammanhängande rad med hus från Bullerby föräldrakooperativ fram till Lekaryds prästgård.

Denna förtätning med en byggnation upp till 20% av fastighetsarean 1600 m² innebär i praktiken en byggnad om cirka 320 m² med den takhöjd på 8 meter och om 4+1 fastigheter ger en vägg utifrån 4:11. Förtätningen av byggnader och hustypen småhus med möjlighet upp till 2 bostäder i en huskropp som tillsammans med ett företag (legal entitet) som tomtägare (exploatör) påvisar att det högst troligen kommer bli 4 hus á 2 bostäder (1:24) vilket ger 9 stycken bostäder. Detta är inte vad vi flyttade till Lekaryd för. Det var landskapsbild och den unika miljön som Lekaryd innebär. Den förändras drastiskt på grund av detta förslag.

Detta är en potentiell förtätning långt utanför den tänkta planförslaget/byggnationen som ska stämma överens med Lekaryds narrativa landskap som har ett kulturintresse. Denna detaljplan med tillhörande planförslag ger ett alldeles för stort utrymme att tolkas fritt för markägaren tillika beställare och betalande part för denna detaljplan. Det är på gränsen till jäv och emot demokratins grunder samt att kommunen ska i första hand ta hänsyn till invånarnas intressen och inte ett företag från utanför kommunen som detta fall.

Omständigheterna i närheten av tomten 3:23 har förändrats avsevärt sedan Översiktsplanen 2008 i form av att det idag ligger ett Lantcafé i direkt anslutning till de potentiella tomterna. Lantcaféet har blivit en central samlingspunkt i Lekaryd med verksamhet som engagerar stora delar av socknen samt förbiresande eller tillresande. Lantcaféets utsikt från dess fönster kommer då att bli rakt in i huskroppar i stället för ut i landskapsvy.

Vi efterlyser ett exploateringsavtal som ska reglera genomförandet av detaljplanen så att de stora tolkningsutrymmen som tillåts i den föreslagna detaljplanen inte utnyttjas/exploateras på ett oönskat sätt. Det är i den föreslagna detaljplanen ett alltför stort utrymme för feltolkningar som kan gå helt emot de rikskulturbeskrivande intressena, småländska traditionen med röda stugor och vita knutar. Vi anser detta är mycket viktigt att reglera i exploateringsavtal eftersom det vid tidigare bygglovshandlingar beviljat kraftig förtätning



av byggnation samt att det var långt ifrån den utlovade byggnationen, små hus med vita knutar som planlagts sedan tidigare.

I samrådshandlingen står uttryckligen av 1:24 blir goda intäkter för Alvesta kommun. Vi ställer oss starkt frågande till att intäkter ska vara av större intresse än att bevara ett rikskulturellt område eller att det faktiskt byggs ut varligt och respektfullt mot kommunens invånare samt kulturhistoriska värden. Är Alvesta kommun så ekonomiskt driven, intresserad av intäkter genom utbyggnad av tomter så finns det mycket annan mark/skogsmark som är mer lämplig att bygga på. Vi känner en stark misstro till att den föreslagna tomtmarken inte är jordbruksmark då detta varit jordbruksmark sedan långt tillbaka.

Vi anser att det är mycket olämpligt att bygga tomter på 1:24 då det vid stora smältmängder med vatten eller regn är som en sjö på tomtmarken. Vi flyttade in i Lekaryd Norregård 4:11 2007 och de första åren var det en 20–50 centimeter djup sjö på denna mark som översvämde diken, vägen och fyllde källare på fastigheten 4:4.

Vi anser vidare det som ett tvivelaktigt beslut att kommunen går ut med en ny detaljplan på uppdrag av ett företag som så tydligt inte nöjer sig med de 3 tomter som finns föreslaget utan vill ha en detaljplan med 4 tomter på den tomt som är avsedd för 3 tomter. Detta är enligt oss en överexploatering med det enda syftet att få ekonomisk hållbarhet i de investeringar som är tänkta att genomföras för hus som ska användas som hyresbostäder. Observera att detta inte är intresset hos kommunens invånare som ska vara kommunens primära intresse utan i stället tar fokus på en extern investerare för att generera intäkter.

Vi motsatte oss tidigare bygglov på tomten som nu utgörs av tomterna 1:24+1:25 samt överklagade beslutet. Vi ser helst att ingen byggnation görs på någon tomt gällande 1:24 och 1:25 överhuvudtaget.

Kommentar

Det som regleras är de gemensamma värdena i landskapsbilden. Denna karaktär kännetecknas av den fria sikten ut mot jordbrukslandskapet som möjliggörs med de större tomterna och friliggande hus med fasad av trä och sadel-, mansard- eller valmat tak i taktegel- eller betong, vilket regleras genom planbestämmelser.

Regleringarna som har gjorts bedöms tillräckliga för att styra bebyggelsen så att den överensstämmer med kulturmiljövärden i Lekaryd. Landskapets siktlinjer tas även om hänsyn i en planbestämmelse om friliggande bostadshus.

Planhandlingarna beskriver konsekvenser av planförslaget. Detaljplanen bedöms ha en ej betydande påverkan på jordbrukets framtid i Lekaryd.

Dagvattnet kommer att hanteras genom reglering av markens genomsläpplighet och genom höjdsättning. Fastigheten Lekaryd 4:4 är belägen på den västra sidan om Lekarydsvägen i ett sluttande läge och förutsättningarna till dagvattenhantering på andra sidan vägen bedöms inte påverkas av planområdet eftersom det finns ett vägdike och en väg mellan båda fastigheterna.

Sockenrådet Lekaryd

Den tilltänkta detaljplanen innebär oskäligt stora förändringar kring lantcaféet i Lekaryd som på kort tid har blivit en viktig samlingspunkt i byn. Verksamheten gör byn levande



och stärker samtidigt Lekaryd som utflyktsmål. Då det nya detaljplanerade området ligger i omedelbar närhet till lantcaféet riskerar områdets utformning att förändra förutsättningarna för lantcaféets fortsatta drift.

Gestaltningsskruven på nybyggnationen ska vara högt ställda i Lekaryd. Erfarenhet av detaljplanen för Lekaryd 3:21 visar att den detaljplanens ambitioner inte återspeglas i slutgiltigt resultat (se vår skrivelse till samhällsbyggnadsnämnden från 1 mars 2023). Vi är därför emot att en detaljplan för 1:24 överhuvudtaget görs då det redan finns en översiktsplan som hanterar frågor kring byggnation i Lekaryd. Egenskapsbestämmelserna i samrådsförslaget 1:24 är så tunna att resultatet är helt oförutsägbart och ingen styrning för att värna riksintressen för kultur- och naturmiljö förekommer.

Innehållet i samrådshandlingarna utgår från den föråldrade översiktsplanen från 2008. Vår arbetsgrupp anser att Alvesta kommun ska prioritera framtagningen av påbörjad översiktsplan och avvakta med detaljplanen. Översiktsplanen kommer att vara ett rättvisande, aktuellt och demokratiskt underlag för nybyggnation, trafikfrågor samt riksintressen rörande kultur- och miljöfrågor. Den nya översiktsplanen, som kommer att belysa helheten i vår tid, är därmed det bästa möjliga underlag utifrån vilket viktiga beslut om Lekaryds by ska tas.

Kommentar

Detaljplanen bedöms inte påverka lantcaféets drift och verksamhet. Fastighetsgränsen begränsar redan möjligheten för Lantcaféet till att utöka sin verksamhet mot Lekaryd 1:24.

Bedömningen är att bestämmelser har tillskapats för att värna om kulturlandskapet i Lekaryd.

Eftersom ansökan avser bostadshus i ett attraktivt område med stort tryck på exploatering som ligger inom riksintresse för kulturmiljö har bedömningen gjorts att prövning ska ske i detaljplan. Översiktsplanen för området är aktuell och bedömningen är att området är lämpligt för bostadsbebyggelse i Lekaryd by.

Fastighetsägare Lekaryd 11:2

Vi vill inte ha någon byggnation på marken 1:24. Vi accepterar inte att det skall bli 4 tomter som förut var 3. Det finns ingen rimlighet med så många byggnader. Vi vill ha kvar betesmarken så vi får ha kvar vår landsbygds känsla. Vi vill att träd och buskage skall vara kvar, likaså stenmuren. Vi befarar att det kommer byggas hyreslägenheter eftersom det är ett företag som köpt upp marken. Vi ställer oss frågande till att företaget har bekostat detaljplanen vilket vi tror att kommunen springer företagets ärenden. En byggnation på 1:24 kommer att förstöra för vårt fina lantcafé.

Vi ställer oss frågande om vägen in, infarten är lämplig att bygga så nära vår tomt. Kan resultera i minst 10 bilar som åker ut och in flera gånger om dagen vilket blir ett stort störningsmoment för oss.

Vi har ett rör under trädgården som ska leda bort regn- och smältvatten. Vi är rädda för att en byggnation på 1:24 ändrar vattenflödet så att vårt hus drabbas negativt.

Kommentar



Planområdet har bedömts vara lämplig för tillkommande bebyggelse enligt utifrån Alvesta kommuns gällande översiktsplan.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform.

Möjligheten för markägare, oavsett om den är privat eller kommunal att bebygga sin fastighet prövas i detaljplanen.

Detaljplanen bedöms inte påverka lantcafés verksamhet.

Fastighetsägare Lekaryd 4:4

Detaljplanen innehåller benämningen småhus vilket är en byggnad med en eller två bostäder. Friliggande villor, radhus, kedjehus och parhus räknas alla som småhus. För att bevara Lekaryds lantliga miljö bör det stå med i detaljplanen att det inte kommer att byggas radhus, kedjehus, parhus eller flerfamiljshus.

I översiktsplanen beskrevs 4 tomter som nu plötsligt blivit 5 tomter i detaljplanen. Med 5 villor på denna yta liknar Lekaryd by ett villaområde och den lantliga charmen som man önskar bevara försvinner.

Kommentar

En justering har gjorts med tillägg av en bestämmelse att endast friliggande en- och tvåbostadshus ska tillåtas för att förtydliga de fria siktlinjerna.

Planen möjliggör 4 större fastigheter som lämpliga för friliggande småhus.

Övriga punkter noteras.

Trafikverket

Planområdet är beläget intill den statliga vägen 736 och cirka 100 meter öster om Södra stambanan som utgör ett riksintresse för kommunikationer. Väg 736 har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på cirka 700 fordon och är hastighetsreglerad till 50 km/tim.

Planförslaget innehåller en ny/ändrad anslutning till statlig väg. Trafikverkets tolkning utifrån samrådsunderlaget är att de föreslagna bostadstomterna ska få en gemensam anslutning/utfart till väg 736 via den befintliga anslutningen vid telestationen.

Trafikverket ser positivt på kommunens ambition att samordna de nya fastigheternas utfarter i stället för att planera enskilda anslutningar men anser att planförslaget inklusive plankarta och illustration (s.15 i planbeskrivningen) behöver kompletteras avseende exakt avstånd och utformning av planerad parallellgata. För att Trafikverket ska kunna göra en bedömning av planförslagets påverkan på statlig väg och ta ställning till föreslagen anslutningslösning behöver dessa delar tydliggöras. Hänsyn behöver tas till hela det statliga vägområdet, inklusive dike och slänter. Dagvattenhantering behöver lösas på ett sätt som inte inverkar negativt på den statliga väganläggningens kapacitet och funktion. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen



och Trafikverket. Förändring av anslutningar hanteras genom e-tjänst på Trafikverkets hemsida.

Trafikverket förbehåller sig rätten att inkomma med kompletterande synpunkter i granskningskedet, efter att kommunen har kompletterat planhandlingarna med mer exakt utformning, funktion och reglering av bostadsfastigheternas anslutning till väg 736.

Kommentar

Tillägg har gjorts som redovisar vägens placering och diken närmast planområdet.

Lantmäteriet

Bestämmelsen om utnyttjandegrad är kopplad till fastighetsarea inom egenskapsområdet. När fastighetsbildning görs kommer sannolikt ingen ny fastighetsgräns dras i egenskapsgränsen. Det blir därmed svårt för den enskilde att förstå hur stor byggnadsarea som faktiskt får byggas. Bestämmelsen stämmer ej heller överens med planbeskrivningen där det står att fastighetarean knyts till användningsområdet.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen är föråldrad. Förvisso finns angivet att den är från 2023-01-30. Lantmäteriet noterar dock att fastighetsindelning från senaste lantmäteriförrättningen i området 2022-01-20 saknas varpå aktualitetsdatumet åtminstone är äldre än så. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Fastighetsbeteckning för Lekaryd 1:12 och 4:11 hamnar utanför fastigheten. Fastighetsbeteckning för Lekaryd 3:23, 1:24, 1:25 saknas. Vissa fastighetsgränser saknas i plankartan. Allmän väg G 736 bör framgå i plankartan för ökad tydlighet. Det hänvisas även till denna i planbeskrivningen vilket även det är skäl till att den ska vara med. Även namnet Lekarydsvägen refereras till i planbeskrivningen och ska framgå i plankartan.

På fastigheten Lekaryd 1:25 skrivs att vägservitutet 0764-2021/8.1 upphör till följd av planförslaget. Detta är felaktigt. Endast Lantmäteriet kan bilda och upphäva officiärservitut och det krävs lantmäteriförrättning för att servitutet ska upphöra. Det som dock sker är att servitutet blir planstridigt i och med detaljplanen. Detta innebär dock ej att det upphävs.

Delar av planen som bör förbättras

Lantmäteriet noterar att u-område saknas för ledningsrätterna 0764-02/38.1-2. Om avsikten är att dessa ska bli planstridiga och tas bort bör detta framgå även i fastighetskonsekvensbeskrivningen så att ledningsrättshavaren enkelt får en överblick av detta. Även andra ledningsrätter samt andra rättigheter bör framgå i en konsekvensbeskrivning för korrekt redovisning.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande



tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och 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.

Kommentar

Informationen om ledningsrätterna är mottagen och stycket i planbeskrivningen är ändrat. Fastighetsförteckningen aktualiseras.

Ledningsrätten, 0764-02/38.1-2 (teleledning och telestation) avvecklas av ledningsrättsägaren Skanova.

Värends Räddningstjänst

Framkomlighet och insatstider

Räddningstjänsten bedömer att den normala insatstiden till området ligger mellan 10–20 minuter. Kommunen och exploatörer bör därför notera att den aktuella insatstiden begränsar möjligheten att projektera vissa typer av byggnader med räddningstjänstens stegutrustning som utrymningsväg (BBR 5:323). I de fall hus uppförs som baserar sig på utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning krävs planering för uppställningsplatser.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten noterar att brandvattenförsörjning ej behandlas i detaljplanen. Utifrån 3 kap 1 § i lag om skydd mot olyckor framgår det att "För att skydda människors liv och hälsa samt egendom och miljön skall kommunen se till att åtgärder vidtas för att förebygga bränder och skador till följd av bränder..." Räddningstjänsten anser att god tillgång till brandvatten är en av flera förutsättningar för att en effektiv räddningsinsats ska kunna bedrivas. Räddningstjänstens brandvattenbehov för den här områdestypen anses vara 10 l/s. Vattentrycket i brandposterna bör ligga mellan 1.5–7 bar. Avstånd mellan brandposter bör inte överstiga 150 meter. Avståndet mellan brandpost och räddningstjänstens uppställningsplats bör inte överstiga 75 meter.

Kommentar

I samband med utbyggnad av vatten och avlopp till ny bebyggelse kommer behovet av brandvatten och brandposter att tillgodoses.

Sammanfattning och förslag till beslut: Se inledningen.

2026-02-10

Alvesta kommun