



# Ändring av detaljplan AB4 "Sjöatorp 5:1 m.fl." i Sjöatorp, Alvesta kommun, Kronobergs län

## TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING (AB4)

### HANDLINGAR:

Tillägg till planbeskrivning (AB4)

Fastighetsförteckning

Ändring på plankarta AB4

Bilaga 1: Planbeskrivning för AB4, med överstrykningar

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	INLEDNING .....	2
2.	PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR .....	4
3.	PLANFÖRSLAG .....	5
4.	KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET .....	6
5.	GENOMFÖRANDE .....	8



## 1. INLEDNING

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap 6 § Plan- och bygglagen.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i nordvästra Sjöatorp och är 21 676 m<sup>2</sup>.



*Berört område är markerat med vita sträck. 1:2000, Ortofoto Lantmäteriet 2023.*

#### Markägoförhållanden

Området består av privatägda fastigheter med enskild internväg.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktsplan

Föreslagen detaljplan strider inte mot översiktsplanens intentioner. Översiktsplanen menar på att Sjöatorp bör kunna vidareutvecklas.



### Gällande detaljplaner

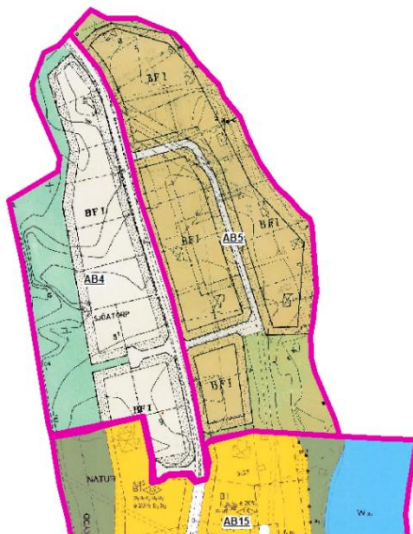
#### Inom planområdet:

Marken är idag planlagd med en detaljplan AB4 lagakraftvunnen år 1966. I den detaljplanen regleras marken för bostäder med fokus på fritidshusboende.

#### Närmast utanför planområdet:

Öst om detaljplanen AB4 ligger AB5 från år 1968, vilket är en utökning av AB4s syfte av att möjliggöra för fritidsboende. De två detaljplanerna är även kopplade med varandra genom att AB5 refererar till AB4.

Söder om planområdet ligger detaljplan AB15 från år 2012. Detaljplanen fokuserar på permanentbostäder och byggrätt på 20% av fastighetsarean.



*Georefererade detaljplaner, 1:2000. Plangränser i rosa.*

### Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2025-06-19 (SBN § 61) samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta och samråda förslag till detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2026-02-19 (SBN § 4) att samhällsbyggnadsförvaltningen ska skicka ut förslaget till detaljplan på granskning.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2026-04-30 (SBN § 33) att anta förslaget till detaljplan.



## 2. PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Sjöatorp samhälle har under modern tid förändras från fritidsboenden på -70 talet till att idag överlag bestå av året runt boende. År 2012 togs en detaljplan fram för södra delen av Sjöatorp (AB15), vilket riktade sig mot moderna året runt boenden med större byggrätt.

I och med att planläggning år 2012 fastslogs inriktningen att i Sjöatorp i stort skulle ges en inriktning mot permanentboende i linje med översiktsplanens intentioner. Norra delens begränsade byggrätt är inte längre vara i linje med övergripande inriktning att möjliggöra för permanentboende året runt.



Norra delen har varierande men generellt mindre fastigheter än södra delen då när detaljplanerna fastställdes år 1966-68 var inriktningen mot mindre fritidsboenden. Dessa mindre fastigheter med tät byggnation nära grannen är utmärkande för byggnadskultur i Sjöatorps samhälle. I många fall har boende i norr redan byggt ut utöver befintlig byggrätt genom avsteg med hänvisning till södra Sjöatorps förutsättningar alternativt via olika moderna undantagsregler.

### Befintlig bebyggelse

Platsen är idag fullt utbyggd då samtliga tomter är bebyggda. Bebyggelsen består av fritidshus från olika årtionden som ofta senare har i olika grad byggts





ut vidare genom tillbyggnader, komplementbyggnader m.m. genom nyttjandet av undantagsregler.

Fritidshusens utformning samt ålder är varierad men följer i stort klassisk svensk byggnadskultur för fritidshus- och villaområden. Det finns en blandning av enplans och en- och en halvplans villor i området och merparten har garage. Området upplevs intimt med grannens byggnation nära egen fastighetsgräns.

### **Gator och trafik**

Samtlig bebyggelse delar på egen enskild väg som går igenom området. Grusväg är inom privat fastighet och ägs och hanteras genom en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen består av de boende längs vägen inom området.

Vägen är smal och av grus, vilket håller hastigheterna låga inom området. Vilket bedöms vara positivt för trafiksäkerheten.

Väg 27 ligger cirka 40 meter väst om närmaste bostadsbyggrätt. Väg 27 är en utpekad farligt gods led.

### **Riksintressen**

Planändringen ligger inom eller tangerar riksintressena Mörrumsån, väg 27 och Småland Airports hinderfria zon samt utpekade område för vindbruk.

### **Strandskydd**

Närliggande vatten, Västersjön, har allmänt strandskydd på 100 meter.

Inom berört planområde ligger dock inget strandskydd då detaljplanen (AB4) framtagen år 1965 är äldre än de allmänna strandskyddsreglerna från år 1975. Strandskydd är därmed utsläckt/finns inte inom berört planområde.



### 3. PLANFÖRSLAG

#### ÖVERGRIPANDE

I och med att planläggning av södra Sjöatorp så fastställdes översiktsplanens viljeriktning att utveckla samhället till året runt permanentboende med större byggrätter. Därmed står Alvesta kommun nu i processen att, i linje med likabehandlingsprincipen, möjliggöra omvandling av hela Sjöatorps tidigare fritidshusboenden till permanentboende utan att förändra områdets karaktär eller andra betydande förutsättningar. Byggrätten i norra Sjöatorp ändras så att den reflekterar södra Sjöatorps byggrätt på tjugo procent av fastigheten, vilket även bedöms vara normal förtätningsgrad för permanentboendeområden.

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER

##### **Egenskapsbestämmelse "Största byggnadsarea – e<sub>1</sub> 20"**

Utnyttjandegraden bestäms till 20% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Exploateringsgraden sätts med syftet att likställa norra och södra Sjöatorps byggrätt. Södra Sjöatorp byggrätt är "20% av fastighetsarean". Områdets karaktär av intim bebyggelse med grannfastigheter tätt inpå den egna fastigheten bedöms inte brytas. Ökning bedöms inte leda till ökat antal boenden i området då det är fullt utbyggt. Förändringen är riktad för att möjliggöra omvandlingen av mindre befintliga fritidsboende till året runt permanentboende.

#### TRAFIK

Trafiksituationen inom Sjöatorp bedöms inte få någon betydande förändring. Ingen ny bostadsfastighet tillkommer och därmed skapas inte heller betydande ökning av trafik i form av fler fordon inom området.

### 4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

#### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

Ingen miljö kvalitetsnorm bedöms få betydande negativ påverkan. Förändringen tillåter visserligen att större yta per fastighet exploateras men inga nya bostadsenheter skapas. Därmed skapas ingen utökad trafik i form av fler fordon eller betydande vattenkonsumtion i form av fler abonnenter, vilket teoretiskt skulle kunna problematisera för va-systemen i området.



Ökningen av exploateringsgrad till 20% av fastighetens area bedöms inte skapa någon form av betydande förändring av dagvattenhanteringen. Berörda fastigheter kommer fortsatt bestå av stor del icke hårdgjord yta.

Ingen ytterligare föroreningskälla skapas, vare sig ytterligare bostäder eller annan starkare föroreningskälla, t.ex. verksamhetsmark. Situationen bedöms inte få en betydande förändring för dagsläget.

Viktigt närliggande vattendrag "Skaddeån från Älgassjön" påverkas inte.

### **Riksintressen**

Inga riksintressen bedöms få betydande negativ påverkan.

### **Buller och farligt gods, väg 27**

Planförslaget är en ändring av detaljplan Sjöatorp 5:1 mfl (AB4) vilket antogs år 1966. En planändring ska endast hantera/beakta förutsättningar som förändras och befintlig detaljplan oförändrade bestämmelser/regleringar fortsätter leva i den lagstiftning som gällde vid dess antagande år 1966.

Första regleringarna för buller trädde i kraft år 1994. Regler kring farligt gods led tillkom år 2006.

Planändringen ändrar visserligen byggrätten men justerar inte på något sätt var bostadshus kan placeras, dvs. planändringen ändrar inte möjlighet till hur nära bostadsbebyggelse kan placeras emot väg 27 (källan för både buller och farligt godsled frågor).

Ovan kan verifieras genom att nollalternativet har samma problematik, dvs. det är inte en problematik som tillkommer/förändras via planändringen. Därmed ska planändringen inte hantera dessa förutsättningar då de inte påverkas av ändringen.

### **Visuell miljö och landskapsbild**

Området ligger omslutet av naturområde vid Västersjön, men påverkande siluett ut mot vattnet bedöms inte få en betydande förändring.

Detta då området redan är fullt utbyggt och många fastigheter nyttjat undantagsregler för att gå förbi grundbyggrätten. Förändring gentemot dagsläget bedöms därmed bli liten, dvs. ej betydande.

Visuell miljö eller landskapsbild bedöms inte få betydande negativ påverkan.



## UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 4 kap. 34 § PBL och enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. En undersökning görs för att utreda och bedöma om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt förordningen om MKB (1998:905). Bedömningen är att planförslaget är förenligt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Planen bedöms stämma överens med grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 kap Miljöbalken. Planen ligger i Sjöatorp samhälle och området bedöms vara lämpat för den typ av exploatering som föreslås. Gällande riktvärden för trafikbuller bedöms inte överskridas. Hänsyn tas till farligt gods-leder. Inga naturområde tas i anspråk. Bedömningen är att inget riksintresse kommer att påtagligt skadas. Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning. Vad gäller miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är bedömningen att planförslaget inte medför ett överskridande av gällande normer.

## 4. GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Planförslaget sändes ut för samråd under vintern 2025. Därefter ska planförslaget ställas ut för granskning under våren 2025 innan ett slutligt planförslag kan antas. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter den tidpunkt då planen antagits. Berörda har möjlighet att lämna synpunkter i samrådsskedet och i granskningsskedet.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år.

#### Verkan på andra detaljplaner

Vid lagakraftvunnen detaljplan ändras egenskapsbestämmelse av AB4 enligt föreliggande planförslag.



### **Planavgift, ansvarsfördelning och ekonomiska frågor**

Alvesta kommun ansvarar för och bekostar upprättandet av förslaget till ändringen av detaljplanen AB4. Planavgift ska tas ut i samband med beviljat bygglov.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I samband med upprättade av detaljplanen har planchef Therese Lindström, exploateringsingenjör Michaela Sjö har medverkat.

Alvesta 2026-04-07

Anders Årman

Planarkitekt