

Miljö- och byggförvaltningen  
Johanna Kihlström  
0476 55178  
Johanna.kihlstrom@almhult.se

Detaljplan för  
Sånnaböke 1:158 (Norra Gamla Vägen)  
Älmhult  
Älmhults kommun

## Samrådsredogörelse



## Planprocessen

Förslag till ny detaljplan har varit på samråd från den 16 december 2016 till 20 januari 2017. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats och i kommunhuset. Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras i den här samrådsredogörelsen.

Efter samrådet har ägarförhållandena ändrats och fastigheten som ingår i detaljplanen har fått en ny ägare med nya önskemål om hur marken ska användas. Utifrån diskussion med fastighetsägaren och inkomna synpunkter i samrådet har planförslaget ändrats och förslaget kommer finnas tillgängligt för granskning innan detaljplanen antas av miljö- och byggnämnden. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900 PBL).

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att göra det möjligt att komplettera befintliga bebyggelsen längs Norra gamla vägen med fler bostäder. Vidare ska detaljplanen säkerställa att den nya bebyggelsen passar in i den befintliga, historiska miljön och att viktiga element såsom stenmurar bevaras.

## Förändringar i detaljplanen

### På plankartan

- Planområdesgränsen justeras och gränsen följer nu fastighetsgränsen mot gata.
- Planområdet har även utökats något för att få med del av fastigheten Sännaböke 1:135 som ligger utanför befintlig detaljplan. Dessa bestämmelser är desamma som gäller för fastigheten i den gällande detaljplan.
- Prickmark (byggnad får inte uppföras) läggs längs med fastighetsgränsen. 6 m mot Norra Gamla vägen och 4 m mot naturområdet i öst, samt 4 m mot grannar i norr och söder.
- För att säkra möjligheten att i framtiden avstycka fastigheten i flera delar säkerställs ett område för gemensamhetsanläggning för väg.
- E-området tas bort och område för sopkärl för hushållsnära källsortering förläggs på kvartersmark och säkras med gemensamhetsanläggning. Inom gemensamhetsanläggning möjliggörs även uppförandet av komplementbyggnad för t.ex. sophus
- En bestämmelse om byggnadshöjd vid byggande av suterränghus läggs till. Vid byggande av suterränghus får byggnadshöjd uppgå till 7,6 och vind får inte inredas.
- En bestämmelse om högsta nockhöjd 3 m för komplementbyggnad inom gemensamhetsanläggning läggs till.
- En bestämmelse om högsta byggnadshöjd 3 m för komplementbyggnad för övrig tomtmark läggs till.

### I planbeskrivningen

- Ett stycke läggs till som lyder: *"Inom planområdet kan det finnas rester dolt under mark efter medeltida eller historisk bebyggelse i form av kulturlager. Skulle en förmodad fornlämning eller ett fornfynd upptäckas under pågående arbetsinsatser ska arbetet avstanna och Länsstyrelsen underrättas enligt kulturmiljölagens 2 kap § 10 (1988:950, KLM)."*
- Under rubriken *Konsekvenser – fastighetsrättsliga frågor* förtydligas ansvaret kring fastighetsrättsliga frågor.
- Ett stycke läggs till om närliggande verksamheter som lyder så här: *"Torvtäkten kan generera såväl buller som damm vid full drift. Detta kan vara extra känsligt under torra sommar dagar, täktverksamheten avstannar inte under sommarsemestern tvärtom är det ofta högsäsong inom branschen. 250 meter från en torvtäkt är det normalt inga problem att bygga bostäder då ljud/buller från verksamheten vanligen inte ens är mätbart på det avståndet, dock kan det vara hörbart. Normalt sett är inte heller damm ett problem men vid extrem torka och hård vind kan problem uppstå. Därför bör placeringen av såväl hus som uteplatser i anslutning till husen placeras med detta i åtanke. Området runt om planområdet är redan utbyggt som bostadsområde därför läggs inga särskilda planbestämmelser, utan det är upp till varje byggherre att placera hus och uteplatser efter givna förutsättningar."*
- Stycket om Natur- och landskapsbild i planbeskrivningen har förtydligas.

I övrigt har planbeskrivningen uppdaterats något för att stämma överens med det föreliggande planförslaget.

### Utan synpunkter

- Trafikverket
- Region Kronoberg
- Kommunstyrelsen
- E.ON Gas Sverige AB

### Med synpunkter

- Länsstyrelsen Kronoberg
- Lantmäteriet
- E.ON elnät Sverige AB
- Fastighetsägare till fastigheten Sännaböke 1:344
- Fastighetsägare till fastigheten Sännaböke 1:345
- Jiffy Unitorv AB genom Mark- och miljörådgivning Sverige AB

### Inkomna yttranden utanför samrådskretsen med synpunkter:

- Fastighetsägare till fastigheten Sännaböke 1:54

## Myndigheter

Länsstyrelsen i Kronoberg

### *Sammanfattande synpunkter*

Det är positivt att kommunen i planläggningen vill anpassa tillkommande bebyggelse till den befintliga miljön. När det gäller planbestämmelser om bebyggelsens utformning behöver planen kompletteras med tydligare motivering. Eventuella biotopskyddade områden inom planområdet så som stenmurar, alléer, ängsholmar behöver beskrivas i planhandlingarna.

### *Normalt planförfarande*

Kommunen ska använda sig av normalt planförfarande enligt 5 kap 20 § plan-och bygglagen (2010:900, PBL) för detaljplaner påbörjade före 1 januari 2015 (SFS 2014:900).

### *Bebyggelse, naturmiljö och kulturmiljö*

Naturvärden och kulturvärden lyfts i planen som något bevarandevärt att ta hänsyn till längs med den Norra Gamla vägen.

### *Biotopskydd i naturmiljöer och planbestämmelser*

Om planområdet berör biotopskyddsområden behöver detta beskrivas så att det framgår att hänsyn tagits till dem i planen. Det generella biotopskyddet är ett skydd enligt miljöbalkens sjunde kapitel (1998:808, MB) som omfattar ett antal naturmiljöer i odlingslandskapet såsom stenmurar, alléer, och åkerholmar. Om planen berörs av biotopskyddade naturmiljöer som kommer att påverkas av exploateringen krävs dispens från bestämmelserna om biotopskyddet från Länsstyrelsen.

Enligt 2 kap 6 § PBL kan bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Utifrån detta kan det motiveras i planen att byggnader ska placeras och utformas så att hänsyn tas till platsens värden och kvaliteter. Text kan en planbestämmelse formuleras utifrån en motivering om vikten av att den tillkommande bebyggelsen utformas med sadeltak eller mansardtak.

### *Skyddsvärda arter*

Naturinventeringen beskriver områden som har olika naturvärdesklassning. Så som det beskrivs i planhandlingarna växer gräsmarken sakta igen och det innebär att skyddsvärda arter inte har gynnsamma förutsättningar att överleva. Det aktuella planområdet saknar i nuläget förutsättningar för att hysa skyddsvärda arter, i detta fall vädandsbi och andra ovanliga och hotade biarter. Det finns fortfarande förutsättningar inom spridningsavstånd från det aktuella exploateringsområdet för skyddsvärda arter/biarter att åter kunna etablera sig inom området om gräsmarken kan återfå sin hävd.

### *Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen*

Planområdet och den tilltänkta exploateringen berör en del av Sånabökes äldre bytomt. En bytomt beskriver den äldsta kända utbredningen för en by. Området för bytomten har fått sin avgränsning efter äldre bebyggelselagen på äldre lantmäterikartor och registrerats som Bevakningsobjekt RAÄ Stenbrohult 228:1. Länsstyrelsen bedömer att gårdstomten inte är att betrakta som en fornlämning utan som en övrig kulturhistorisk lämning eftersom den är bebyggd idag. Något särskilt tillstånd enligt kulturmiljölagen behöver därför inte sökas.

Inom bytomten kan det dock finnas rester dolt under mark efter medeltida eller historisk bebyggelse i form av kulturlager. Skulle en förmodad fornlämning eller ett fornfynd upptäckas under pågående arbetsinsatser ska arbetet avstanna och Länsstyrelsen underrättas enligt kulturmiljölagens 2 kap § 10 (1988:950, KLM).

### *Överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap 10 § Plan- och bygglagen*

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte påverkar några överprövningsgrundande frågor.

### *Miljö- och byggförvaltningens kommentar:*

*Exploatören har haft kontakt med Länsstyrelsen angående biotopskyddsområden och dispens för att göra ingrepp i dessa.*

*Kommunen har även förtydligat stycket om Natur- och landskapsbild i planbeskrivningen.*

*Miljö- och byggförvaltningen bedömer att tillräcklig hänsyn tas till omgivningarna genom att det finns en bestämmelse om att byggnaderna ska ha sadel- eller mansardtak. Planbeskrivningen förtydligas på denna punkt.*

*Det finns redan en text under genomförandefrågor om att man ska avbryta pågående arbetsinsatser och kontakta Länsstyrelsen, men exakta formulering läggs till både under genomförandefrågor och under rubriken kulturmiljö: "Inom planområdet kan det finnas rester dolt under mark efter medeltida eller historisk bebyggelse i form av kulturlager. Skulle en förmodad fornlämning eller ett fornfynd upptäckas under pågående arbetsinsatser ska arbetet avstanna och Länsstyrelsen underrättas enligt kulturmiljölagens 2 kap § 10 (1988:950, KLM)."*

### **Lantmäteriet**

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Nya fastigheterna kommer bildas genom enbart avstyckning. Allmänplatsmark kan ligga kvar på Sånaböke 1:158. Vem ska hantera ansökan om avstyckning för de nya bostadsfastigheterna? Befintlig fastighetsgräns mot Sånaböke 1:97 är tillkommen genom avsöndring (privat jorddelning) och måste vid en avstyckning av kvartersmarken bestämmas.

**Miljö- och byggkontorets kommentar:**

*Sedan samrådet har ägarförhållanden ändrats exploatören är numera en privat aktör. Denna kommer antingen att behålla användningsområdet för bostad som en fastighet och hyra ut de hus han tänker bygga eller låta stycka av fastigheter med husen på och sedan sälja dem.*

*Fastighetsägaren kommer att ansöka om avstyckning av de nya fastigheterna.*

*Planbeskrivningen förtydligas med skrivning om de fastighetsrättsliga frågorna under rubriken Konsekvenser.*

**E.ON elnät Sverige AB**

E.ON elnät Sverige föreslår att nya ledningar och nya markkablar förläggs längs med gata. E.ON önskar inga E-områden för kabelskåp. Nya ledningar förläggs i samråd med exploatör och kabelskåp komemr att sättas i anslutning till bebyggelsen. E.ON Elnät förutsätter att kontakt tas i god tid före exploatering för samordning.

**Miljö- och byggförvaltningens kommentar:**

Synpunkter beaktas.

**Företag och organisationer****JiffyUnitorv AB genom Mark- och miljörådgivning Sverige AB**

JiffyUnitorv AB är positivt inställda till den planerade detaljplanen och förtätningen av samhället. Det är positivt med en samlad bebyggelse som förhoppningsvis ger underlag för bättre samhällsservice och kollektivtrafik. JiffyUnitorv AB vill även belysa att det bedrivs en pågående täktverksamhet sedan många år och det finns i nuläget inga planer på att lägga ner den här verksamheten. En verksamhet som en torvtäkt kan generera såväl buller som damm vid full drift. Detta kan vara extra känsligt under torra sommardagar, täktverksamheten avstannar inte under sommarsemestern tvärtom är det ofta högsäsong inom branschen. 250 meter från en torvtäkt är det normalt inga problem att bygga bostäder då ljud/buller från verksamheten vanligen inte ens är mätbart på det avståndet, dock kan det vara hörbart. Normalt sett är inte heller damm ett problem men vid extrem torka och hård vind kan problem uppstå. Därför bör placeringen av såväl hus som uteplatser i anslutning till husen placeras med detta i åtanke.

De som köper husen inom det detaljplanerade området bör informeras om den pågående verksamheten, vad det vid extrema torrväder kan innebära och att torvtäkten kommer att fortgå under överskådlig tid.

JiffyUnitorv AB ser det som positivt att en skogsridå kvarstår längst i öster av det detaljplanerade området det minskar väsentligt risken för problem och det är därför önskvärt att ridån utökas ytterligare.

**Miljö- och byggförvaltningens kommentar:**

*För att säkerställa att informationen finns utökas stycket i planbeskrivningen om närliggande verksamheter med stycket: "Torvtäkten kan generera såväl buller som damm vid full drift. Detta kan vara extra känsligt under torra sommark dagar, täktverksamheten avstannar inte under sommarsemestern tvärtom är det ofta högsäsong inom branschen. 250 meter från en torvtäkt är det normalt inga problem att bygga bostäder då ljud/buller från verksamheten vanligen inte ens är mätbart på det avståndet, dock kan det vara hörbart. Normalt sett är inte heller damm ett problem men vid extrem torka och hård vind kan problem uppstå. Därför bör placeringen av såväl hus som uteplatser i anslutning till husen placeras med detta i åtanke. Området runt om planområdet är redan utbyggt som bostadsområde därför läggs inga särskilda planbestämmelser, utan det är upp till varje byggherre att placera hus och uteplatser efter givna förutsättningar."*

*Miljö- och byggförvaltningen bedömer dock inte att det behövs någon särskild planbestämmelse om placering av hus eller uteplats då det är ett relativt ovanligt problem som uppstår vid extrem torka och hård vind samt då det redan finns bostadshus i omgivningarna på samma avstånd och i samma vindriktning.*

**Privatpersoner**

*Miljö- och byggförvaltningens synpunkter sammanställs i slutet av synpunkterna*

**Privatpersoner inom samrådskretsen****Fastighetsägare till fastigheten Sånnaböke 1:344**

Undertecknade medger inte att planförslaget antas.

För att förslaget ska antas anser undertecknade att följande åtgärder vidtas:

- Beläggning av Norra Gamla Vägen med t.ex. asfalt eller oljegrus eftersom slitaget kommer att öka med ökad bebyggelse.
- Sänkt hastighet på Växjövägen samt hastighetsbegränsande åtgärder t.ex. farthinder och/eller chikaner. Samt att gång- och cykelvägen som förbinder Norra Gamla Vägen med Växjövägen får ett markerat övergångsställe. Förbindelsen är idag riskabel med hög hastighet på trafiken och skymd sikt. Sänkt hastighet skulle även påverka området positivt genom lägre buller.
- Vidare ogillas förslaget med miljöstation utmed Norra Gamla Vägen. Det innebär att avfall från sju fastigheter kommer att samlas på en liten yta (från fastigheterna 1:344, 1:345 och 1:336 utöver de fyra nya). Detta skulle förmodligen orsaka stort obehag, inte minst under de varma sommarmånaderna.
- För övrigt finns en önskan om att på Norra Gamla Vägen minska lastbilstrafiken genom att t.ex. begränsa fordonslängden till 12 meter. Då skulle tunga och långa



## Samrådsredogörelse

2018-06-07

8(11)

lastbilar på väg till eller från torvindustrin blir hänvisade till Växjövägen och renhållningsfordon skulle fortfarande kunna trafikera vägen.



### Fastighetsägare till fastigheten Sånnaböke 1: 1:345

För att förslaget ska antas anser undertecknade att följande åtgärder vidtas:

- Beläggning av Norra Gamla Vägen med oljegrus eftersom slitaget kommer att öka med ökad bebyggelse.
- Sänkt hastigheten på Växjövägen samt hastighetsbegränsande åtgärder t.ex. farthinder och/eller chikaner. Samt att gång- och cykelväg som förbinder Norra Gamla Vägen med Växjövägen får ett markerat övergångsställe. Förbindelsen är idag riskabel med hög hastighet på trafiken och skymd sikt. Sänkt hastighet skulle även påverka området positivt genom lägre buller.
- Vidare ogillas förslaget med miljöstation utmed Norra Gamla Vägen och plats för placeringen av denna. Det innebär att avfall från sju fastigheter kommer att samlas på en liten yta (från fastigheterna I :344, I :345 och I :336 (utöver de fyra nya). Detta skulle förmodligen orsaka stort obehag, inte minst under de varma sommarmånaderna.
- För övrigt finns en önskan om att på Norra Gamla Vägen minska lastbilstrafiken genom att t.ex. begränsa fordonslängden till 12 meter. Då skulle tunga och långa lastbilar på väg till eller från torvindustrin blir hänvisade till Växjövägen och renhållningsfordon skulle fortfarande kunna trafikera vägen.

### *Privatpersoner utanför samrådskretsen*

#### Fastighetsägare till fastigheten Sånnaböke 1:54

Undertecknade medger inte att planförslaget antas utan att tillägg till detaljplanen vad gäller vägbeläggningen görs.

Vi äger och bor på en fastighet på Norra Gamla Vägen sedan 1996 och vi är nu oroad över att kommunen planerar ytterligare förtätning vilket kommer att leda till påfrestningar i hela området i o m den redan hårt belastade vägen som redan idag skapar problem genom grusbeläggningen då trafiken ökat dramatiskt under dom senaste 10 åren.

Vägdammet på somrarna och tjälen på vintern i kombination med dåligt underhåll, skapar dåliga förutsättningar för ett bra och bekymmersfritt boende i området. Hälsoaspekterna p.g.a. vägdammet ej att förglömma.

Under vår- och sommarhalvåret ökar även belastningen påtagligt på vägen i o m

Flygklubben/radioflygklubbens aktiviteter, där vägen används för att komma till flygplatsen.

Kommunen har vidhållit att vägen skall behålla sin särprägel, men detta står inte i paritet med ytterligare förtätning, där landsbygdskaraktären helt kommer att försvinna i samband med detaljplaneförslaget där dom gamla betesmarkerna/ängarna bebyggs och Norra Gamla Vägen kommer därför att bli ett utbyggt bostadsområde med grusväg!

Med facit i handen kan man lätt konstatera att grusväg INTE fungerar i ett modernt bostadsområde där behovet av kontinuerligt underhåll gör att underhållskostnaderna inte skall underskattas.

## Samrådsredogörelse

2018-06-07

10(11)

För att förslaget ska antas anser undertecknade att följande åtgärder vidtas:

- Beläggning av Norra Gamla Vägen med oljegrus eftersom slitaget kommer att öka med ökad bebyggelse.
- Sänkt hastighet på Växjövägen till 60 km/t.
- Trafiksäkra övergången från Norra Gamla Vägen via cykelvägen över Växjövägen till Stationsgatan.
- Installera ett bevakat Övergångsställe med ljussignaler. Förbindelsen är idag riskabel i kombination med hög hastighet på Växjövägen med skymd sikt. Sänkt hastighet på Växjövägen minskar även bullernivån på Norra Gamla Vägen.
- Stoppa lastbilstrafiken på Norra Gamla Vägen för lastbilar som bl.a. är på väg till Torvindustrin. Undantag tung trafik med speciell behörighet (sophämtning, eller entreprenadmaskiner för speciella ändamål)
- För övrigt så ogillas förslaget på en miljöstation utmed Norra Gamla Vägen. Det finns redan en Miljöstation/återvinningsstation i Möckeln som kan byggas ut och som är ett mera kostnadseffektivt alternativ.

### *Miljö- och byggkontorets kommentar:*

*Föreliggande exploatering bedömer miljö- och byggförvaltningen passar väl in i omgivningarna med tanke på den struktur som Norra Gamla Vägen har, eftersom planområdet fyller i den lucka som finns mellan existerande bostadsfastigheter och på så sätt förstärker att byn har växt fram längs med vägen. Större delen av betesmarken behålls.*

*Hastighetsbegränsningar, beläggningstyper, tillåtna typer av fordon och detaljutformning på vägar brukar inte regleras i detaljplaner. I planbeskrivningen till den gällande detaljplanen för hela Norra Gamla Vägen nämns grusbeläggningen som en viktig del av miljön/stadsbilden, men beläggningen på Norra Gamla Vägen styrs inte genom föreliggande detaljplan, utan det är Tekniska förvaltningen i egenskap av väghållare som har hand om skötseln av denna och som avgör vilken beläggning som det är rimligt att ha. Det är även Tekniska förvaltningen som beslutar om hastighetsbegränsningar och tillåtna fordon på de vägar som kommunen förvaltar. Vi har framfört synpunkter till gatuchefen på kommunen som kommer vidta vissa åtgärder gällande vägen.*

*Enligt gatuchefen kommer vägen asfalteras i höst.*

*Växjövägen är statlig ända ner till Fiskevägen och därför är det Trafikverket som har rådighet över den sträckan. Vi framför dock dina synpunkter till gatuchefen på kommunen så att hon i sin tur kan se över de möjligheter kommunen har samt samtala med Trafikverket om saken.*

*Miljöstationen är tänkt enbart till hushållsavfallet från de fyra fastigheter som ligger inom planområdet. Tanken var att lösningen med att sopkärnen står utmed Norra Gamla Vägen ger betydligt mindre omgivningspåverkan än om man kör in med sopbilen på den skaftegata som går igenom planområdet för att vända och sedan köra ut på Norra Gamla Vägen igen. I och med att tunnorna står samlade utefter en av de tillkommande*



## Samrådsredogörelse

2018-06-07

11(11)

*tomterna så behöver sopbilen också bara göra ett stopp, istället för fyra. Alternativet hade varit att låta sopbilen först svänga in på skaftvägen, stanna längs med två hushåll, vända, stanna vid två hushåll igen på vägen ut och sedan till slut svänga ut på Norra Gamla Vägen igen. Svängen in så väl som svängen ut hade blivit förhållandevis snäva.*

*I nya förslaget tas E-området bort och område för sopkärl för hushållsnära källsortering (likt som finns för övriga hushåll i området) förläggs på kvartersmark och säkras med en bestämmelse om gemensamhetsanläggning. Planområdesgränsen justeras och gränsen följer nu fastighetsgränsen mot gata.*

Miljö- och byggnämnden  
2018-06-07

Henrik Johansson  
Stadsarkitekt

Johanna Kihlström  
Planarkitekt

**Antagen av Miljö- och byggnämnden 2018-09-24, § 77  
LAGA KRAFT 2018-10-25.**