

Ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning
för kvarteret Prästgården
i Älmhults tätort och kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

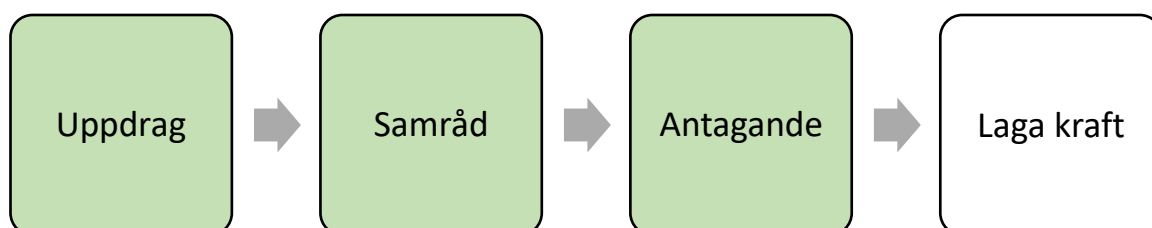


Innehåll

Planprocessen och hur samrådet har bedrivits.....	2
Justeringar i planförslaget efter samrådet	2
Inkomna synpunkter	2
Sammanfattning av inkomna synpunkter	2
Yttranden utan synpunkter.....	2
Yttranden med synpunkter.....	3

Planprocessen och hur samrådet har bedrivits

Processen för att upphäva bestämmelser om tomtindelning görs genom ändring av detaljplan. *Ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården* handläggs med förenklat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Förslaget har funnits tillgänglig för samråd under perioden 5–19 februari 2024. Under samrådetiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Älmhults kommuns servicecenter och på kommunens webbplats.



Justeringar i planförslaget efter samrådet

Ett par förtydliganden görs i planbeskrivningen efter samrådet.

Inkomna synpunkter

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Sammanfattningsvis har ingen erinran inkommit på förslaget att upphäva tomtindelningen för kvarteret Prästgården. Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter som rör god bebyggd miljö och kulturhistoriska värden eftersom den framtida överföringen av mark kan hamna under kyrkogårdsmark som skyddas av kulturmiljölagen. Lantmäteriet har inkommit med kommentarer för plangenomförandet där planen måste förbättras. Länsstyrelsens och Lantmäteriets yttrande redovisas nedan.

Nedan redovisas inkomna skriftliga synpunkter under samrådetiden, samt kommentarer till dessa. Planen har justerats och kompletterats enligt det som redovisas med kursiv stil.

Yttranden utan synpunkter

Yttranden utan synpunkter på planförslaget har inkommit från:

1. E-ON

2. Miljö- och byggnämnden, Älmhults kommun

Yttranden med synpunkter

Yttranden med synpunkter på planförslaget har inkommit från:

Myndigheter (se sida 3–6):

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet

Yttranden med synpunkter – från myndigheter

Sammanfattande synpunkter

Kommunledningsförvaltningen
kommentarer
*Förslag till justering och
komplettering av detaljplanen
redovisas med kursiv stil.*

1. Länsstyrelsen

Syftet med detaljplanen

Syftet med ändringen av gällande detaljplan är att upphäva tomtindelingsplan (Akt nr: 07-ÄLS/508) från 1966 för kvarteret Prästgården i Älmhults tätort.

Älmhults församling har inkommit 16 oktober 2023 med en begäran om planbesked.

Anledningen är att fastighetsägaren önskar att överföra mark från Prästgården 3 till sin andra fastighet Älmhults kyrka 1:1 för att ändamålsenligt fördela markyta mellan kyrkogård och prästgård. Lantmäteriet får inte göra en fastighetsreglering i strid mot detaljplanen eller tomtindelning. Kommunen upphäver tomtindelningen för att möjliggöra önskad fastighetsreglering.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p. 5.

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

God bebyggd miljö och kulturhistoriska värden
Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planerat upphävande av tomtindelning, men vill påpeka att förmodad framtida överföring av mark från fastigheten för prästgården till kyrkogårdsmark kan medföra att den överförda delen kan hamna under kulturmiljölagen, kap. 4 §§ 11, 13 som skyddar kyrkogårdens kulturhistoriska värden.

Länsstyrelsen vill informera om att det enligt kulturmiljölagen kap 4 § 13 behövs tillstånd från Länsstyrelsen för väsentliga ändringar av begravningsplatsen. Detta gäller för alla kyrkogårdar tillkomna före utgången av år 1939, vilken Älmhults kyrkogård är. Oavsett om nya delar tillkommer därefter, gäller kulturmiljölagen för begravnings-platsen i sin helhet.

Länsstyrelsens synpunkter - enligt annan lagstiftning

Fornlämningar enligt Kulturmiljölagen (1988:950)

Länsstyrelsen vill påpeka att den nordvästra delen av Prästgården 1 innehåller en möjlig fornlämning i form av en bytomt/gårdstomt (L1953:494). All form av arbeten i eller i närheten av denna kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen.

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

Länsstyrelsens råd kring god bebyggd miljö och kulturhistoriska värden noteras. *Förtydligande görs i planbeskrivningen (s.8).*

Noteras. Förslaget om ändring av detaljplan rör endast tomtindelningsbestämmelserna. Ingen ändring görs i planförslaget.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta saknas

Upphävande av tomtindelning görs som en ändring av detaljplan (ÄDP) av gällande detaljplan. Eftersom två detaljplaner ligger till grund för det område där tomtindelningen finns behövs två separata beslut om ÄDP.

Noteras. *Upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården görs genom två separata ändringsbeslut av de två underliggande detaljplanerna (0765-P77/4 och 07-ÄLS-186). Planbeskrivning tydliggörs (s.7).*

Ändringar enligt ÄDP ska göras på en kopia av gällande plankarta. Denna kopia av ursprunglig plankarta blir den rättsligt gällande handlingen för ändringen. Planbeskrivningen blir det inte, även om det också är en viktig handling. Därför måste kommunen i detta fall upprätta två plankartor, en för varje ÄDP.

Dessa kartor ska förutom att vara en kopia av gällande plankartor också ha inritat de ändringar som sker. Dvs i detta fall ska området där tomtindelningen finns ritas in och det ska anges på plankartorna att tomtindelningen (med hänvisning till korrekt dokument och datum) upphävs genom ändringen av detaljplan inom de inritade områdena.

Om denna del saknas kommer ändringen av detaljplan inte att bli gällande eftersom plankartan är det enda rättsligt gällande dokumentet.

På PBL Kunskapsbanken ([källa 1](#)) beskrivs att ändring av detaljplan tydligt ska redovisas i planbeskrivningen som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts (upphävande av tomtindelningen) och om det behövs ska ändringar redovisas på en särskild plankarta. Det är gällande detaljplaner som ligger under planområdet (Kv. Prästgården) som är juridiskt gällande. Jämför med prop. 1990/91:146 sid.48 för vidare vägledning.

Process vid ändring av detaljplan används för att upphäva tomtindelingsplan från 1966 i sin helhet. Dvs ändringen rör endast tomtindelningsbestämmelserna och de två detaljplanerna ligger kvar utan övrig ändring. Det är planbeskrivningen som varit föremål för samråd där det är beskrivit i bild och ord vad syftet med ändringen är, hur den kommer att göras och vilka konsekvenser detta kommer att få. Boverkets svar på frågan är att det behövs ingen karta i detta fall eftersom tomtindelingsplan från 1966 ska upphävas i sin helhet. *"Det behövs ingen plankarta med detaljplanen. Om det är en del av tomtindelningarna som ska upphävas redovisas det på en karta, lämpligen en kopia på den gällande tomtindelningsskartan. Om det är hela tomtindelningen som upphävs behövs ingen karta"* Boverket, *Detaljplanegruppen- Enheten för Plan och Bygg, 2024-02-26.*

Kommunledningsförvaltningen anser att upprättandet av två nya plankartor skulle medföra en juridisk osäkerhet kring tolkningsförmån av de underliggande detaljplanerna. Ingen ändring görs i planförslaget.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Vid detaljplanearbete ska en fastighetskonsekvensbeskrivning finnas där det för varje enskild fastighet finns beskrivet vilken påverkan som planen genererar på den aktuella

Noteras. Samrådsretsen har valts enligt Boverkets allmänna råd på PBL

fastigheten. Någon sådan finns ej. Kapitlet om vilken påverkan upphävandet av tomtindelningen får för den enskilde fastighetsägaren är även på ett generellt plan bristfälligt beskrivet.

Det behöver också finnas med en beskrivning om vilken påverkan som ändringen genererar på övriga fastigheter inom 0765-P77/4 och 07-ÄLS-186 som är belägna utanför området för tomtindelningen. Alla fastigheter som idag ingår inom 07-ÄLS-186 och 0765-P77/4 blir berörda av ändringen av detaljplan och ska hanteras inom planarbetet, även om de inte blir direkt berörda av upphävandet av tomtindelningen

kunskapsbanken då berörktretsen är endast de fastigheter som faller inom nuvarande tomtindelingsplan. Ingen annan blir påverkad än de som idag finns inom den plan som upphävs, då det gäller

fastighetsindelingsbestämmelser.

Fastighetskonsekvensbeskrivning förbättras och tydliggörs med en tabell i planbeskrivning (s. 9) med fastigheterna som blir direkt berörda.

Granskning kring delar gällande plankartan

Eftersom plankartorna saknas i ärendet kan Lantmäteriet inte granska de delar som gäller kring plankartan. Detta får istället göras i nästa steg i planprocessen.

Kommunledningsförvaltningen

2024-02-28

Gaudy Orejuela Ronquillo
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt