

---

## Detaljplan för fastigheten Åsenhöga prästgård 1:8 m.fl., Gnosjö kommun, Jönköpings län

---

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

#### ÄRENDEHANTERING

2022-11-08 § 348 gav kommunstyrelsen i uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för fastigheten Åsenhöga prästgård 1:8 m.fl.

2023-08-23 § 109 beslöt samhällsbyggnadsnämnden att godkänna upprättade samrådshandlingar samt att låta detaljplanen gå ut på samråd.

#### BESKRIVNING AV SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar upprättade 2022-11-24 ställdes ut för samråd under tiden 18 september– 9 oktober 2023. Samrådshandlingarna lades ut på kommunens hemsida och ställdes ut i kommunhuset. Samrådet annonserades i Värnamo Nyheter 2023-09-16. Samrådshandlingar, underrättelse etc. skickades ut till berörda myndigheter, fastighetsägare etc. utifrån fastighetsförteckning 2023-08-18.

#### FÖLJANDE REMISSINSTANSER HAR INKOMMIT MED SKRIVELSE OCH HAR INGET ATT ERINRA MOT SAMRÅDSFÖRSLAGET

Räddningstjänsten	2023-09-29
E.on Energidistribution AB	2023-10-09

## SYNPUNKTER PÅ SAMRÅDSFÖRSLAGET

Lantmäteriet

2023-09-27

### **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Det saknas helt information i genomförandebeskrivningen om vilken fastighetsbildning som är tänkt att genomföras för att genomföra planen och vem som ska bekosta detta.

Inom planområdet finns även Åsenhöga Prästgård 1:40 som ägs av Gnosjö kommun. Inget nämns om denna fastighet. Är det tänkt att även mark från denna fastighet ska regleras till Åsenhöga Prästgård 1:8?

Delar av nuvarande Åsenhöga Prästgård 1:8 är belägen utanför den nya detaljplanen. Är det tänkt att denna mark ska regleras till kommunens fastighet?

*Kommentar: Delarna av fastigheterna Åsenhöga prästgård 1:2 och 1:40 som faller inom planområdet är tänkta att regleras till fastigheten Åsenhöga prästgård 1:8. Regleringen av Åsenhöga prästgård 1:2 som ägs av Åsenhöga församling till Åsenhöga prästgård 1:8 ska bekostas av nuvarande fastighetsägare till fastigheten Åsenhöga prästgård 1:8. Regleringen av delar av Åsenhöga prästgård 1:40 som ägs av Gnosjö kommun till Åsenhöga prästgård 1:8 ska bekostas av nuvarande markägare till Åsenhöga prästgård 1:8. Delarna av Åsenhöga prästgård 1:8 som ligger utanför planområdet är tänkta att regleras till kommunens fastighet, kostnadsfrågan löses i separat avtal. Planbeskrivningen har uppdaterats med genomförandebeskrivning avseende fastighetsbildning.*

### **FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS**

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plange-nomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund.

Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

*Kommentar: Konsekvenserna beskrivs nu mer ingående i planbeskrivningen.*

### **FASTIGHETSGRÄNS MED DÅLIG KVALITET**

I planförslaget har plangränsen lagts i samma läge som samt korsar flera befintliga fastighetsgränser. Inom planområdet är det en stor del av gränspunkterna som enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har 0,15 meter eller ännu högre lägesosäkerhet. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att "Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data" (Rekommendation 3.4 c).

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvarteretsmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där frågor om gränskvalitet i samband med planläggning diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk

*Kommentar: Gränserna har kontrollerats av kommunens mättingenjör och uppdaterats där det varit nödvändigt.*

### **Länsstyrelsen**

**2023-10-09**

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

### **Länsstyrelsens roll**

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlet och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

### **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Området som detaljplanen omfattar är inte utpekad för något ändamål i Gnosjö kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2015-06-25, § 101.

### **Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har inte några sådana synpunkter som avses i 11 kap. 10 § PBL.

### **Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL**

#### **Översvämning**

I planhandlingarna bör kommunen beskriva risken för översvämning till följd av skyfall. Till exempel om det finns några lågpunkter på området där vatten skulle kunna ansamlas och vilken hänsyn man tar till detta i planen.

#### **Fornlämningar**

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen är acceptabel ur fornlämningssynpunkt, men påminner samtidigt om att det krävs ett tillstånd till ingrepp i fornlämning om man avser göra markingrepp inom fornlämningen. Länsstyrelsen kan som villkor för ett sådant tillstånd ställa krav på en arkeologisk förundersökning och eventuellt i ett senare skede även en arkeologisk undersökning, sådana undersökningar bekostas av exploatören.

#### **Planens utformning**

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att planens utformning möjliggör för eventuell framtida avstyckning i flera tomter.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

*Kommentar: Inom planområdet finns endast ett par lägre punkter där det finns risk för ansamling av dagvatten. Lågpunkterna inom området är dock inte markant lägre än övriga delar av området och området har idag ingen större dagvattenproblematik. Genomförandet av planen innebär att vissa träd kan fällas men parkytan söder om planområdet är så pass stort att det ska klara av att hantera den marginella ökningen av dagvatten. Kommunen bedömer därför att risken för översvämning på grund av skyfall är liten inom eller i anslutning till planområdet. Planbeskrivningen har uppdaterats med ett resonemang kring dagvatten inom området. Även upplysning om att tillstånd för ingrepp i fornlämningar sökes hos Länsstyrelsen har lagts till.*

### **Trafikverket**

**2023-10-04**

#### **Samråd**

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att ändra mark som tidigare varit planlagd som allmän platsmark till kvartersmark, för att på så sätt möjliggöra en sammanslagning av Åsenhöga

prästgård 1:8, med norra delen av fastigheten Åsenhöga prästgård 1:2 så att en större bostadsfastighet kan bildas.

### **Vägar**

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 639 (Tranhultsvägen) väster om planområdet samt väg 636 (Örerydsvägen) straxt utanför planområdet.

I Åsenhöga är gatustrukturen uppbyggd med enskilda vägar inom bostadsområdena. De enskilda vägarna ansluter sedan i ett fåtal punkter mot de statliga vägarna, få direktanslutningar finns.

Bebyggelsestrukturen och förhållandet mellan väg och kvartersmark är genomfört på ett enhetligt sätt i Åsenhöga. Den nu föreslagna detaljplanen ombildar [PARK] till kvartersmark utan att ta hänsyn till de konsekvenser detta innebär för trafiksäkerheten och möjligheten att inom kvartersmark ansöka om anslutning till vägen.

För tidigare användning [PARK] finns inte behov av anslutningar till väg annat än för drift och underhåll av parken. Trafikverket önskar att kommunen tillvaratar möjligheten att främja trafiksäkerheten i Åsenhöga genom att i detaljplan reglera utfartsförbud och byggnadsfritt avstånd till vägen. Trafikverket förordar därför att utfartsförbud ordnas mot väg 639 och att tillkommande kvartersmark för bostäder skall ha sin anslutning mot befintlig enskild väg.

*Kommentar: Utfartsförbud mot väg 639 har lagts till i planen.*

### **REVIDERINGAR I DET FORTSATTA DETALJPLANEARBETET**

- Enligt ovan nämnda kommentarer.

### **REMISSINSTANSER SOM HELT ELLER TILL VISS DEL INTE FÅTT SINA SYN- PUNKTER TILLGODOSEDDA**

#### **GNOSJÖ KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Elias Bengtsson

Planarkitekt