

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Detaljplan för Äspered 1:38 m.fl. Furusjö

Diarienummer: BN 2025–197

2026-04-07

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

# Samrådsredogörelse

## Standardförfarande

### Hur samrådet har bedrivits

Byggnadsnämnden beslutade den 10 november 2016 enligt § 99 *Planbesked, Äspered 1:38* (diarienummer BN16/331) att upprätta en detaljplan för fastigheten Äspered 1:38.

Samråd kring ny detaljplan genomfördes 6 oktober – 3 november 2025. Under samrådet inkom 11 yttranden. De inkomna yttrandena har sammanfattats och kommenterats här under.

### Inkomna skrivelser

Vid samrådet slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

1. Postnord	2025-10-06
2. Vattenfall Eldistribution	2025-10-06, ingen erinran
3. Trafikverket	2025-10-28
4. June Avfall & Miljö AB	2025-10-28
5. Socialnämnden	2025-10-31, ingen erinran
6. Granne	2025-10-31
7. Lantmäteriet	2025-10-31
8. Granne	2025-11-03
9. Granne	2025-11-03
10. Länsstyrelsen	2025-11-03
11. Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-04, ingen erinran
12. Naturskyddsföreningen	2025-11-06
13. Räddningstjänsten	2025-11-06
14. Granne	2025-11-06
15. Miljönämnden	2025-11-14, ingen erinran

## 1. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verk-samma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd medför att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Kommentar: Befintliga postlådor är redan idag placerade i en lådsamling i början av Sjövägen. Utrymme finns att lösa detta.*

## 2. Vattenfall Eldistribution

Ingen erinran.

## 3. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende för yttrande och lämnar följande synpunkter på planförslaget. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga för cirka tolv stycken villatomter i Furusjö. Planområdet ansluts via Sjövägen till länsväg 1819.

### Statlig väg

Planområdet angränsar till länsväg 1819, som är utpekad som funktionellt prioriterad väg (FPV) och har betydelse som kompletterande regionalt viktig väg. I detaljplanen säkerställs ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter från vägen. Trafikverket tolkar plankartan som att naturmarken sträcker sig fram till körbanekanten på länsväg 1819. Trafikverket förfogar över vägområdet och ansvarar för drift, underhåll och skötsel av väganläggningen. Detta innefattar bland annat röjning, slåtter, bekämpning av invasiva arter, beläggningsarbeten, vinterväghållning samt avvattningsåtgärder. För att dessa åtgärder ska kunna genomföras krävs tillgång till marken inom vägområdet, det vill säga körbana, dike och slänt. Trafikverket anser därför att vägområden i huvudprincip bör undantas från detaljplaneläggning. Den del av naturmarken som enligt plankartan ligger inom vägområdet behöver därmed justeras så att vägområdet inte omfattas av detaljplanen.

*Kommentar: Planområdet har minskats så det ligger utanför vägområdet.*

### Vägplan

För att öka trafiksäkerheten, skapa god trygghet för gående och cyklister och underlätta pendling med cykel bygger Trafikverket en gång- och cykelväg längs väg 1819. För åtgärden finns

en fastställd vägplan som reglerar gång-och cykelvägens läge och utformning. Se bifogat dokument. Trafikverket konstaterar att planområdet delvis överlappar med ett område i vägplanen och bedömer att planerna inte strider mot varandra.

### Dagvatten

Trafikverket vill uppmärksamma om att dagvatten ska hanteras inom fastighetens gränser och får inte belasta den statliga infrastrukturen. Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar är enbart till för vägens avvattning.

*Kommentar: Dagvatten inom detaljplanen kommer inte belasta den statliga vägstrukturen.*

### Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Om nödvändiga åtgärder krävs såsom exempelvis bullerskydd ska detta bekostas av kommunen och/eller exploatören.

*Kommentar: Enligt den trafikbullerutredning som har tagits fram uppfylls riktvärdena för trafikbuller.*

## 4. June Avfall & Miljö AB

Då detaljplanen möjliggör för ett nytt bostadsområde med villatomter finns goda möjligheter att nå en hållbar avfallshantering. Framkomligheten för sopbilarna bedöms som god och på återvändsgränden i sydost planeras en vändplan. Vändplatser ska utformas med en diameter på 18 meter.

Eftersom avfallshanteringen ska lösas inom respektive fastighet behöver det finns utrymme för uppställning av två stycken 370-liters kärl på fastigheten. För att undvika att fastighetsägare ska få dra fram sina kärl vid avfallshämtning, eller betala dragavstånd och placeringstilllägg, ska kärnen kunna ställas upp inom tre meter från sopbilens uppställningsplats.

I övrigt finns anvisningar gällande avfallshantering i June Avfall & Miljös avfallsföreskrifter och i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen – riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”.

*Kommentar: Planförslaget har förutsättningar för att uppfylla önskemålen.*

## 5. Socialnämnden

Socialnämnden har inga synpunkter på planförslaget.

## 6. XXX

Styrande för våra synpunkter nedan på ”Planbeskrivning för detaljplan Äspered 1:38 m.fl.” är en stark önskan om ett bibehållande av områdets lantliga prägel. Vi noterar med tacksamhet att ett sådant bibehållande också uttryckligen är ett överordnat mål för utformningen av denna detaljplan.

### Utformning av hus:

I planbeskrivningen anges uttryckligen att det är viktigt att bevara den *lantliga karaktären* i området. I linje med detta så anges på två ställen i planbeskrivningen att *endast* enbostadshus är tillåtna – se sidan 11 stycket 1 och sidan 15 stycket 2. På sidan 13 stycket 1 så anges däremot att detaljplanens huvudsyfte är att ”möjliggöra uppförandet av en- och tvåbostadshus”.

Därmed behövs ett klargörande om att bevarandet av områdets lantliga karaktär endast medger uppförandet av *friliggande enbostadshus* och att därmed uppförandet av två- och flerbostadshus inte medges.

*Kommentar: Rätt ska vara enbart enbostadshus. Planbeskrivningen har justerats.*

#### Strandskydd:

På sidan 35 i planbeskrivningen under rubriken ”Strandskydd” så anges att för redan bebyggda fastigheter så ”är strandskyddet upphävt och ska vara det även i fortsättningen”. Vi ifrågasätter starkt varför strandskyddet ska upphävas för redan bebyggda fastigheter då det övergripande målet för detaljplanen enligt planbeskrivningen just är att bibehålla områdets lantliga prägel. Skälet att bibehålla områdets lantliga prägel är ju det skäl som uttryckligen enligt planbeskrivningen gör att strandskyddet behålls vad gäller den planerade nya bebyggelsen. Detta pekar onekligen på att strandskyddet är ett viktigt verktyg för att kunna bibehålla områdets lantliga prägel – vilket också är ett överordnat mål för detaljplanen.

Möjligheten att vid behov kunna söka dispens från strandskyddet har fungerat väl och medför helt otvetydigt att ett generellt upphävande av strandskyddet för redan bebyggda fastigheter inte är motiverat och inte heller är i linje med detaljplanens övergripande mål och syfte att bibehålla områdets lantliga karaktär. En fortsatt *restriktiv syn på nybyggnation för även dessa redan bebyggda fastigheter* och därmed ett *bibehållet strandskydd* för dessa fastigheter måste därför vara en helt nödvändig del av denna detaljplan.

*Kommentar: Kommunen delar uppfattningen att strandskyddet är ett viktigt instrument enligt miljöbalken och att prövning genom strandskyddsdispens har fungerat för enskilda åtgärder. Samtidigt gör kommunen bedömningen att ett generellt bibehållet strandskydd för redan ianspråktaga bostadstomter medför planeringsmässiga och rättsliga svårigheter.*

*Detaljplanens syfte är att skapa långsiktig och tydlig reglering av mark- och vattenanvändningen enligt plan- och bygglagen. Om strandskyddet kvarstår fullt ut inom redan bebyggda och etablerade tomter uppstår en målkonflikt mellan planens byggrätter enligt PBL och de begränsningar som följer av miljöbalkens strandskyddsbestämmelser. Detta riskerar att leda till otydlighet för fastighetsägare, svårigheter vid lovprövning samt att detaljplanens byggrätter endast blir teoretiska.*

*Mot denna bakgrund bedömer kommunen att ett upphävande av strandskyddet för redan ianspråktagen kvartersmark, är motiverat och förenligt med miljöbalkens särskilda skäl. Ett sådant ställningstagande bedöms även bidra till en mer rättssäker och förutsebar tillämpning av både PBL och miljöbalken, samtidigt som planens övergripande mål om varsam utveckling och bevarande av områdets karaktär kan upprätthållas.*

#### Natur:

Genom att i planbeskrivningen läsa ihop styckena på sidan 17 stycket 1 ”Fastighetsindelning och markförvärv” och sidan 12 stycket 4 ”Natur” så finner vi att områden som i planen är betecknade som ”natur” ska förvärvas av kommunen och beläggas med byggnadsförbud samt skötas på visst sätt. Det framhålls särskilt i planbeskrivningen att de två större områdena med beteckningen ”natur” omfattas av strandskyddet och att detta då är positivt – se sidan 12 stycket 5.

I linje med detta konstaterande så ska, enligt vår uppfattning, givetvis även *de två mindre områdena med beteckningen "natur"* vilka är belägna direkt norr om fastigheterna Sjövägen 1 och Sjövägen 3 respektive direkt öster om fastigheten Sjövägen 1 också *omfattas av strandskydd och byggnadsförbud*. Se även under punkten 2 "Strandskydd" ovan.

*Kommentar: Alla områden markerade med NATUR bibehåller strandskyddet och kommunen har för avsikt att ta över marken. Planbeskrivningen har förtydligats kring detta.*

#### Sjövägen:

Vi stödjer starkt planbeskrivningens linje att Sjövägen även fortsatt ska vara en *grusväg* för att på så sätt bidra till att bevara områdets lantliga prägel. För att uppnå detta syfte och mål för detaljplanen så bör den "nya" Sjövägens sträckning mot väster avslutas med en *vändplan* och inte fortsätta hela sträckan fram till anslutningen av nu befintlig "skogsväg" till landsvägen 1819. På så sätt minskas risken för oönskad genomfartstrafik och tillika minskas risken för oönskad parkering av besökande badgäster till kommunens stora badplats när parkeringsutrymmena där tryter.

Ytterligare punkter gällande "nya" Sjövägen:

Hastighetsbegränsning med skyltar till 20 km/h bedöms som högst nödvändigt. Detta inte minst med hänsyn till att ökningen av körbredden, enligt planbeskrivningen till hela 6 m, annars torde riskera att inbjuda till betydligt högre hastigheter än vad som är både trafiksäkert och i övrigt lämpligt.

Dessutom kan med denna bakgrund också ifrågasättas om *körbredden* behöver vara hela 6 m, vartill det enligt planbeskrivningen dessutom ska tillkomma ett dike. Detta inte minst då bredden på befintlig är cirka 4,5 m i vägens östra ände och cirka 3 m längre västerut. En ganska rejäl breddning av vägen för att på så sätt kunna ta om hand en ökad trafikvolym genom den planerade nya bebyggelsen torde kunna uppnås utan att behöva öka körbredden till hela 6 m samt därutöver plats för ett dike.

En mindre körbredd än den i planbeskrivningen föreslagna på 6 m torde dessutom öka möjligheten för att kunna bevara åtminstone något av Sjövägens nuvarande grässträngar på båda sidor om vägen. Ett sådant bevarande torde avsevärt kunna bidra till bevarandet av områdets lantliga karaktär.

Väg-/gatubelysning vore högst önskvärd på "nya" Sjövägen. Detta för att därmed kunna öka trafiksäkerheten – inte minst nödvändigt med hänsyn till en väntad ökad trafikvolym och dessutom risker för högre hastighet på trafiken genom en ökad körbredd.

Genomförandet av detaljplanen innebärande nybyggnation kommer att öka trafikvolymen på Sjövägen genom både trafik till/från de nya husen samt givetvis även byggtrafik i samband med uppförandet av dessa hus. Hittills har *underhåll och snöröjning* ombesörjts gemensamt av de utefter Sjövägen nu boende. Detaljplanen lär dock medföra en ökad trafikvolym – en ökning av både boendetrafik och byggtrafik. Denna förväntade utveckling torde nödvändiggöra att både underhåll och snöröjning ordnas genom kommunens försorg inom en ganska nära framtid. Denna synpunkt gäller oavsett av tidpunkten för när ett genomförande av kommunens förvärv av del av vägsamfälligheten Åspered s:2 kommer att ske.

*Kommunen noterar synpunkterna. Det är kommunens intention att Sjövägen även fortsättningsvis ska utgöra en återvändsgata och inte förbindas vidare med väg 1819. Önskemålet*

*om att vägen även fortsättningsvis ska vara grusad har uppmärksammats. Frågan om Sjövägens framtida utformning, inklusive beläggning, kommer att utredas i ett senare skede och regleras inte i detaljplanen.*

*I plankartan har mark mellan befintliga fastigheter reglerats som gata för att säkerställa tillräckligt utrymme för gatans funktioner, såsom köryta, diken, belysning och övriga tekniska anordningar.*

*Sjövägen har i detaljplanen reglerats som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. När detaljplanen har fått laga kraft kommer kommunen att ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Kommunen har därmed rätt och, på fastighetsägarens begäran, skyldighet att förvärva mark som i detaljplanen redovisas som allmän platsmark i enlighet med 6 kap. 13–14 §§ plan- och bygglagen.*

#### **Fiber:**

I planbeskrivningen på sidan 19 stycket 2 anges ”att Habo Energis fibernät kommer att anslutas till området”. Vi undrar därmed under vilka förutsättningar och vid vilken tidpunkt som en sådan anslutning kommer att kunna ske.

I planbeskrivningen hävdas ”att fiber finns fram till vissa fastigheter” – oss veterligen finns dock idag inget inkopplat fungerande fibersystem till boende utefter Sjövägen. Internetanvändningen hos de nu boende har därför istället fått ordnas temporärt genom olika former av mer eller mindre väl fungerande mobilbaserade system. En tillgång till en mer ordnad form av internetanvändning genom ett fibersystem med därtill hörande möjligheter till högre kapaciteter är därför högst önskvärd.

*Kommunen noterar synpunkten. Kanalisation finns i dagsläget framdragen till Sjöbron i anslutning till Sjövägen. En eventuell förlängning av kanalisationen kan komma i samband med framtida upprustning av Sjövägen, då samordning av arbeten kan medföra både ekonomiska och praktiska fördelar. Tidpunkt för ett sådant genomförande är i nuläget inte fastställd och är beroende av när byggnation av nya fastigheter aktualiseras.*

## **7. Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-09-09) har följande noterats:

**För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras**

***Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsbestämmelser?***

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”begränsas av sekundär

egenskapsgräns” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

*Kommentar: Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats gällande användningen av sekundär egenskapsgräns.*

### ***Inte möjligt att genomföra fastighetsbildning på kvartersmark med strandskydd***

I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen Bostäder där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft.

Det är inte lämpligt att planlägga för kvartersmark som kommer att omfattas av strandskydd när planen fått laga kraft.

Rättsutvecklingen har nämligen visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det nämligen tre domar, F 489–21, F 10196–20 och F 14045–20 från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna. Av domstolens skäl i F 489–21 framgår bland annat ”Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplaneläggning. I detta fall står dock bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdenas lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad. ...

*... Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråktagna för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråkta som sådan.”* I de andra domarna finns liknande formuleringar.

Samma resonemang bör kunna tillämpas på all typ av kvartersmark. I planarbetet behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår.

Upphävande av strandskydd är en egenskapsbestämmelse enligt Boverket föreskrifter om detaljplan BFS 2020. Det innebär att beteckningen behöver anges inom alla de egenskapsområden som bestämmelsen ska gälla. Alternativt kan endast en text användas utan beteckning för att bestämmelsen ska bli mer generell inom ett specifikt användningsområde. I nuvarande planförslag är inte strandskyddet upphävt inom kvartersmark med prick/plusmark. Det är heller inte upphävt för Äspered 1:26, 1:19, 1:40 och 1:9.

Det samma gäller för upphävande av strandskydd inom allmän plats.

*Kommentar: Plankartan har uppdaterats och förtydligats vad gäller vilka områden där strandskyddet upphävs. Inga nya bostadsfastigheter inom strandskyddat område planeras utan befäster befintliga registrerade bostadsfastigheter. Kommunen ser med fördel att det inte går att stycka av fastigheter med strandskydd.*

### ***Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal***

I planbeskrivningen anges att ett genomförandeavtal kommer tas fram mellan byggaktörena och kommunen. Det anges också att avtalet ska reglera hur genomförandet av området ska ske, ex. avseende standard på dagvattenhantering, gator samt vatten och avlopp.

När marken ägs av någon annan än kommunen, kallas genomförandeavtalet för exploateringsavtal.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem.

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas.

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med mer information kring exploateringsavtal och fastighetsrättsliga konsekvenser.*

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### **Redovisning av kostnader för fastighetsägare på grund av gatukostnader**

I planbeskrivningen framgår att det kommer bli aktuellt med upprustning av Sjövägen. Vägen kommer få kommunalt huvudmannaskap. Av planbeskrivningen bör det framgå om kommunen planerar att tillämpa gatukostnadsreglerna i samband med upprustningen av Sjövägen. Om det är aktuellt är det viktigt att det tydligt framgår av planen vilka fastigheter som kommer att behöva betala gatukostnadsersättning. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan redovisning hittats i de aktuella planhandlingarna.

*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter kring upprustningen av Sjövägen och hur detta ska finansieras.*

### **Grundkarta**

I grundkartan saknas redovisning av befintliga rättigheter (servitut och ledningsrätt). Det är viktigt att rättigheterna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta rättighet på plankartan och förstå konsekvenserna för den berörda rättigheten.

*Kommentar: Befintliga rättigheter som finns registrerade i registerkartan redovisas nu på kartan.*

**Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet.**

I planförslaget finns det användningsgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Se **Äspered 1:26, 1:19, 1:40, 1:9, 1:32 och 1:14** blir planlagda med kvartersmark för bostäder, som får gränser mot allmän plats med kommunalt huvudmannaskap enligt planförslaget. Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

*Kommentar: Fastighetsgränserna är kontrollerade och nu även levererats till Lm för uppdatering av DRK-kartan (digitala registerkartan).*

## 8. XXX

Synpunkter från XXX angående förslag på detaljplan för Äspered 1:38. Jag motsätter mig all ändring av storlek på min fastighet, XXX. Det finns inga planer på att på något sätt stycka av fastigheten. Det var jag som informerade kommunen, inför VA-arbetet 2020, om att knäroten fanns i det nu markerade området i underlaget på förslag om detaljplanen. För mig och min familj är Furusjö vår plats att komma nära naturen och att värna om den ursprungliga miljön är viktigt för oss.

Angående Sjövägen så ställer jag mig bakom kommunens planer på att den inte skall asfalteras och även att den inte skall dras så man kan köra in från den västra delen.

*Kommentar: Kommunen delar synpunkten. Delar av fastigheten kommer även i fortsättningen ha kvar strandskyddet då det inte finns några särskilda skäl att upphäva detta.*

## 9. XXX

**Syfte och lokalisering:**

Husen som planeras byggas på er planerade detaljplan är inte utsatta på kartan, 12 st. villatomter på vardera 1200 m<sup>2</sup>. Beträffande de tomter som är planerade från Sjövägen ned mot fastigheterna 1:40, 1:19 och 1:26 anser vi på XXX kommer att störa oss.

*Kommentar: Detaljplanen detaljstyr inte placeringen av husen då tanken är att tomterna ska bebyggas som enskilda enheter, dock har det satts en minsta tomtstorlek och antal lägenheter*

*för att säkerställa att området inte exploateras för hårt och på det sättet inte förstör områdets karaktär.*

*Då det finns ett grönområde med en bredd om 50 meter mellan befintliga och planerade tomterna anser inte kommunen att detta kommer att orsaka några betydande olägenheter.*

### **Gata**

Sjövägen är ingen samfällighet, som ni har uppgett. Vi uppbär inga statliga medel/alt bidrag, utan betalar allt underhåll såsom grusning samt snöröjning själva (privat väg/enskild väg). Habo kommun erbjöds att hjälpa till med snöröjning, med anledning av att man flera gånger i veckan kör till befintligt pumphus på Sjövägen, men avstod att hjälpa till. Idag är Sjövägen väster vandringsled. Tanken är förmodligen att hela Sjövägen ska användas till biltrafik, vandringsled och cykelväg, då måste hela Sjövägen breddas. Man planerar att göra Sjövägen allmän. Hur ska detta gå till? Då vi har servitut på vägen. Det kanske är av intresse att namnet Sjövägen uppstod när räddningstjänst 1995 inte hittade ner till oss. Beskedet var då att det inte fanns några permanentboende och därmed uppstod ett allvarligt problem som kunde fått allvarliga konsekvenser. Kommunen var tvungen att sätta ut ett gatunamn, så att räddningstjänst och dylikt hittar.

Det finns för närvarande 3 hushåll som bor året runt. Ta gärna kontakt med Skatteverket, Folkbokföringen, så ni får korrekta uppgifter tack. Gå inte på hörsägen eller vad man tror. Det är allvarligt när en kommun inte har koll på detta. Räddningstjänst såsom brandkår och ambulans måste hitta. Svar emotses angående detta.

*Kommentar: Enligt Lantmäteriets register är Sjövägen en samfällighet med beteckningen Äspered S:2. Deläggande fastigheter är Äspered 1:3, 1:30 1:6 och 1:7. Enligt det servitut som finns kopplat till Äspered 1:26 finns en rättighet till en utfartsväg till landsvägen (vilket var Sjövägen när servitutet skrevs). Denna rättighet har registrerats i fastighetsregistret som 16-HAJ-461.*

*Om Sjövägen och angränsande gator inom området regleras som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, har kommunen rätt att lösa in marken (PBL 6 kap 13 §). Kommunen har även en skyldighet att lösa in den allmänna platsen om fastighetsägaren begär det (PBL 14 kap 14§). Kommunen avser att förvärva marken och initiera en lantmäteriförrättning.*

*Alla fastigheter inom planområdet har tilldelats adresser. Kommunen samarbetar med räddningstjänsten och följer fastställda rutiner för adressättning. Kommunen har dessutom tillgång till register som visar vilka fastigheter som är folkbokförda med boende på respektive adress. Planbeskrivningen har ändrats med antal permanentboende till tre.*

### **Natur**

Naturen nära Sjövägen är idag en rekreationsplats för djurliv och människor bland annat vandringsled.

Fåglar så som gök, hackspett, skogsduvor, gröngöling, olika slags hökar, fasan, skogsfågel, orre, flugsnappare, talltita, nötväcka och ett flertal andra småfågelarter häckar och besöker vårt fågelbord. se 4§ artskyddsförordningen.

Harar, rådjur, älgar, ekorrar, räv, grävling mm.

Hur gör man med dessa gamla åsar som finns. Det är kulturmark.

Vi har till exempel knärot i området, vissa kärlväxter såsom kärringtand som förmodligen växer på flera ställen. Vi har en uppgift på en ovanlig orkidé som också ska finnas, måste undersökas. I samband med naturvärdesinventering skriver utredaren att denna gjordes i december månad och därmed kan något missats. Hur inventerar man växtarter på vintern?

Blåsippor växer vid vår tomtgräns i granhäcken mot skogen.

*Kommentar: Kommunen noterar de synpunkter som framförs avseende naturvärden och förekomst av djur- och växtarter inom och i anslutning till planområdet.*

*Detaljplanens syfte är i huvudsak att planlägga ny och reglera befintlig bebyggelse samt allmän platsmark. Planen medger ingen omfattande ny exploatering och innebär inga åtgärder som i sig förutsätter borttagande av värdefull natur eller förändringar av större sammanhängande naturområden. Mot denna bakgrund bedöms detaljplanen inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.*

*Inom ramen för planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts. Kommunen är medveten om att inventeringen utfördes under vinterperiod, vilket innebär att vissa växtarter inte kunnat observeras. Detta förhållande har beaktats i planeringsunderlaget. Kommunen bedömer sammantaget att tillgängligt underlag är tillräckligt för att göra en avvägd bedömning av planens påverkan på naturmiljön på den detaljeringsnivå som krävs i detaljplanskedet.*

*Frågor om faktisk förekomst av skyddade arter enligt artskyddsförordningen samt åtgärders förenlighet med detta regelverk prövas i tillämpliga fall i genomförande- och lovskede. Artskyddsförordningens bestämmelser gäller oberoende av detaljplanen och kan innebära begränsningar eller krav på dispens vid genomförande av åtgärder som riskerar att påverka skyddade arter eller deras livsmiljöer. Detaljplanen innebär inte någon rätt att åsidosätta dessa bestämmelser.*

*De naturvärden som beskrivs i yttrandet, såsom förekomst av fåglar, däggdjur och fridlysta växter, bedöms i huvudsak vara knutna till omgivande naturmark och skogsområden. Detaljplanen reglerar båda redan ianspråktagen mark och en del mark som i naturvärdesinventeringen har fått låga värden. Därför bedöms inte detaljplanen medföra påtaglig skada på dessa värden.*

*Sammantaget bedömer kommunen att detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i plan- och bygglagen samt miljöbalken, inklusive hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken och artskyddsförordningen. Synpunkterna har därmed beaktats i den fortsatta planprocessen.*

### **Strandskydd**

Det generella strandskyddet är 100 meter från stranden vid normalvattenstånd på land och i vatten. Länsstyrelsen kan utvidga strandskyddet upp till 300 meter på land och i vatten. Strandskyddet gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag oavsett storlek. Syftet med strandskydd är att trygga och till bevara goda livsvillkor för djur på land och vatten vilket ni själva skriver. Furusjön är en skogssjö som ligger c: a 9 km nordväst om Habo tätort. Det finns inga möjligheter att lägga i båt från allmän plats.

Furusjön har ett stort fågelliv. Här häckar bland annat and, häger, lom, knipand, gås, trana. Vi har tidigare under åren haft besök av fiskgjuse, som har häckat och byggt bo. Vad grundar vi

detta på? Under de 30 år vi bebott fastighet XXX har vi haft möjlighet att studera detta. I framtiden kommer förmodligen stränderna att bli utnyttjade av diverse aktiviteter såsom ökad närvaro av båttrafik osv. Själva kan vi inte disponera hela vår tomt på grund av fågellivet på våren. Från fastighet XXX har detta nu varit en fredad zon. Det lilla som finns kvar av Furusjön klarar inte av tilltänkt exploatering. Hänvisar till 4:e § artskyddsförordningen.

*Kommentar: Kommunen noterar de synpunkter som framförs avseende strandskyddets syfte, Furusjöns naturvärden samt förekomst av fågelliv och andra skyddade arter.*

*Kommunen delar uppfattningen att strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken syftar till att långsiktigt säkerställa goda livsvillkor för växt- och djurliv samt att tillgodose allmänhetens tillgång till strandområden. Dessa intressen har varit centrala i planarbetet. Det generella strandskyddet om 100 meter gäller inom planområdet, och något utvidgat strandskydd har inte beslutats av Länsstyrelsen för Furusjön.*

*Detaljplanen syftar i huvudsak till att reglera befintlig bebyggelse och markanvändning. Planen medger ingen ny exploatering i strandnära lägen och innebär inte att nya områden tas i anspråk för allmän rekreation, båtuppläggning eller båtiläggningsplatser. Planen ger inte heller upphov till någon ny allmän tillgänglighet till stranden. Farhågor om ökad båttrafik eller ett förändrat nyttjande av stranden bedöms därför inte vara en direkt följd av detaljplanens genomförande.*

*De naturvärden och det fågelliv som beskrivs i yttrandet bedöms i huvudsak vara knutna till Furusjön och dess omgivande naturmiljöer. Kommunen konstaterar att dessa värden till stor del ligger utanför de delar av planområdet där marken redan är ianspråktagen för bostadsändamål. Detaljplanen bedöms därför inte medföra påtaglig skada på strandskyddets syften.*

*Artskyddsförordningens bestämmelser, inklusive 4 §, gäller oberoende av detaljplanen. Om skyddade arter eller deras livsmiljöer berörs vid framtida åtgärder krävs att dessa prövas enligt gällande lagstiftning. Detaljplanen medför inte någon rätt att vidta åtgärder som strider mot artskyddsförordningen, och eventuella inskränkningar i nyttjandet av mark till följd av artskydd ska hanteras i genomförande- eller lovskede.*

*Sammantaget bedömer kommunen att detaljplanen, med hänsyn till dess begränsade exploateringsinnehåll och fokus på redan ianspråktagen mark, är förenlig med strandskyddets syften enligt miljöbalken samt med bestämmelserna i artskyddsförordningen. Synpunkterna har beaktats i den fortsatta planprocessen.*

### **Trafikbullerutredning**

Här presenteras en annan karta än den som finns under Planförslag. Vilken karta gäller? Om den tilltänkta planeringen blir av hur ska vi kunna leva och bo på en byggarbetsplats?

*Den karta som redovisas i bullerutredningen har tagits fram i ett tidigt skisskede. För bedömningen av bullerpåverkan är det centrala hur trafiken på väg 1819 ger upphov till buller mot planområdet. Av bullerutredningen framgår att gällande riktvärden enligt **förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader** klaras för planområdet.*

*Buller under byggtiden utgör en tillfällig störning och regleras genom **plan- och bygglagen (2010:900)** samt genom **Naturvårdsverkets riktlinjer för bygg- och anläggningsbuller**, vilka*

*anger vägledande bullernivåer för dag-, kvälls- och nattetid. Eventuella störningar under byggskedet ska hanteras inom ramen för tillsyn enligt gällande lagstiftning.*

### **Planens tänkbara effekter**

Vi saknar ingen mer bebyggelse, och allra helst vill vi poängtera inga parkeringsplatser eller vändzon utanför vår fastighet.

Direkta effekter av detaljplanens genomförande är att skog avverkas, vilket leder till förlust av naturmiljö och biologisk mångfald. Markanvändningen förändras från naturmark till bebyggelse och trädgårdar. När marken tas i anspråk ökar andelen hårdgjorda ytor, såsom tak, uppfarter och vägar. Detta medför risk för ökad avrinning och försämrade infiltration, vilket i sin tur kan innebära en ökad risk för lokala översvämningar om dagvattenhanteringen inte utformas på ett hållbart sätt.

Byggnationen innebär också ökade utsläpp av växthusgaser, dels under själva byggskedet och dels från framtida trafik till och från området. Samtidigt försvinner skogens koldioxidupptag.

Trafik och transporter förväntas öka som en följd av planens genomförande. Landskapsbilden kommer lokalt att förändras när skogen ersätts av bostäder, vilket innebär en övergång från naturmiljö till tätortsstruktur. Därmed kan även rekreativvärden påverkas, särskilt om området idag används för promenader, svamp- eller bärplockning. Möjligheterna till friluftsliv på platsen minskar därmed.

För människors hälsa och livskvalitet kan planens genomförande ge både positiva och negativa effekter. På kort sikt kan byggtrafik ge upphov till buller och damm som tillfälligt påverkar boendemiljön negativt. Sammanfattningsvis bedöms den största miljöpåverkan vara förlusten av skogsmark och dess ekosystem, samt ökade trafikflöden och förändrad dagvattenhantering.

#### *Kommentar:*

##### *Planens syfte och avvägning*

*Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett begränsat antal bostäder i anslutning till ett redan delvis ianspråktaget område och samtidigt säkerställa en god helhetsmiljö. Vid planläggningen görs alltid en avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen enligt plan- och bygglagen (PBL). Kommunen har i detta arbete bedömt att föreslagen bebyggelse kan tillkomma utan att områdets övergripande natur- och rekreativvärden påverkas på ett oacceptabelt sätt.*

##### *Naturmiljö och biologisk mångfald*

*Det stämmer att viss skogsmark tas i anspråk, vilket alltid innebär en förändring av naturmiljön. Planområdet utgör dock en begränsad del av ett större sammanhängande grönområde, och den biologiska mångfalden bedöms kunna bevaras genom att betydande delar av vegetationen sparas. Inom de kvarter som planeras för ny bebyggelse har inga särskilda skyddsvärda arter hittats, utan dessa har observerats på redan bebyggda fastigheter.*

##### *Dagvattenhantering och risk för översvämning*

*Den geotekniska undersökningen visar på att marken har hög genomsläpplighet och att dagvattenhanteringen kan lösas på ett hållbart sätt. Planbeskrivningen innehåller riktlinjer för hur dagvattnet ska tas omhand lokalt.*

### *Trafik och parkering*

*Trafikmängderna bedöms öka marginellt och medför inte någon betydande påverkan på framkomlighet eller trafiksäkerhet. Lokaliseringen av vändzoner och parkeringsytor kommer att utredas i den fortsatta projekteringen med hänsyn till befintlig bebyggelse och boendemiljö. Kommunen noterar synpunkten om att inte anlägga parkeringsplats eller vändzon direkt utanför den berörda fastigheten, och detta kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. Dock finns en mindre vändzon utanför fastigheten idag. Planens genomförande kan innebära viss ökning av trafik under byggskedet samt i driftskedet. Med hänsyn till planens begränsade omfattning bedöms trafikökningen vara liten och inte medföra betydande olägenheter för omgivningen. Tillfälliga störningar i form av buller och damm under byggskedet regleras genom miljö- och arbetsmiljölagstiftning och bedöms vara av övergående karaktär.*

### *Landskapsbild och rekreativvärden*

*Planen innebär en förändring från naturmark till bostadsmiljö, vilket är en naturlig följd av tätortens utveckling. Kommunen bedömer att rekreativmöjligheterna i området som helhet kan bibehållas genom att närliggande grönområden bevaras.*

### *Samlad bedömning*

*Kommunen delar uppfattningen att planen innebär vissa miljömässiga konsekvenser, särskilt avseende skogsmarkens omvandling. Genom de planbestämmelser och utredningar som tagits fram bedöms dock påverkan kunna begränsas till en acceptabel nivå.*

### **Sammanvägd behovsbedömning**

Enligt 5 kap. 34 § PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

*Kommentar: Kommunen är medveten om detta och har genomfört "Undersökning om betydande miljöpåverkan" enligt PBL 5:11a § och MB 6:6 §. Konklusionen är att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning kring detta.*

## **10. Länsstyrelsen**

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

### **Översvämning**

Kommunen har inte beskrivit hur planområdet påverkas av höga vattenflöden från Furusjön och om det behöver vidtas några särskilda åtgärder för att omhänderta dessa. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver komplettera planbeskrivningen avseende detta. Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningrisk från höga flöden i Furusjön.

*Kommentar: Det högsta uppmätta vattenståndet vid Knipåns utlopp är +237,25 meter. De befintliga husen längs Furusjön inom planområdet ligger på nivåer mellan +239,0 och +240,0 meter. Detta visar att det finns en god höjdskillnad mellan sjöns högsta vattennivå och bebyggelsen, vilket innebär att risken för översvämning är mycket liten.*

*Även om delar av området exploateras kommer stora skogsområden att finnas kvar runtom. Tillsammans med markens goda genomsläpplighet bidrar detta till att ytterligare minska risken för att området påverkas av höga vattennivåer.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med hur vattenflöden från Furusjön påverkar planområdet.*

### **Geoteknik**

Med anledning av att SGI:s kartunderlag indikerar att stranden har potentiellt hög eroderbarhet och utgör aktsamhetsområde för skred behöver planen kompletteras med en tydligare bedömning av risk för erosion av Furusjöns strandkant. Utifrån bedömningen behövs det sedan ett resonemang kring eventuella åtgärder och bestämmelser i plankartan.

*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av risken för erosion längs Furusjöns strandkant. Det kartunderlag från SGI som länsstyrelsen hänvisar till, och som visar hög potentiell eroderbarhet, utgår enbart från materialegenskaperna i marken (sand och grus). Kartan tar däremot inte hänsyn till faktorer som strömningshastighet, vågpåverkan och strandens morfologi – det vill säga de faktiska förhållanden som styr risken för erosion.*

*Furusjön påverkas vare sig av större strömningsförhållanden eller av kraftig vågpåverkan. Därför finns det inga förutsättningar för någon betydande erosion längs strandlinjen. En jämförelse mellan nya och äldre flygfoton visar dessutom att strandlinjens läge inte har förändrats i någon märkbar omfattning. Sammantaget bedöms därför erosionsfrågan inte ha någon betydande påverkan på detaljplanen.*

*Planbeskrivningen har kompletterats kring detta.*

### **Strandskydd**

Med anledning av att fastigheterna Äspered 1:9 och 1:32 innehåller skogsmark som inte är ianspråktagen bedömer länsstyrelsen att fastigheterna inte i sin helhet kan anses vara ianspråktagna i den mening lagen och det särskilda skälet anger. Några andra särskilda skäl har inte framkommit.

*Kommentar: Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning i den del som avser att fastigheterna inte i sin helhet kan anses vara ianspråktagna. När det gäller fastigheten Äspered 1:32 kan konstateras att delar av fastigheten utgörs av skogsmark med större träd, vilket är en följd av fastighetens relativt stora areal om cirka 6 000 m<sup>2</sup>. Fastigheten avstyckades i denna omfattning redan år 1950 och har därefter varit oförändrad. Enligt Lantmäteriets register är fastigheten avstyckad och taxerad som bostadsfastighet. Fastighetsägaren har inte för avsikt att ytterligare stycka av fastigheten utan avser att behålla den i nuvarande omfattning och användning.*

*Mot denna bakgrund föreslår kommunen att strandskyddet upphävs inom den del av fastigheten som utgör hemfridszon, medan strandskyddet i övrigt kvarstår inom fastigheten.*

*Vad gäller fastigheten Äspered 1:9 bedömer kommunen att marken är ianspråktagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften, varför särskilt skäl för upphävande av strandskydd föreligger i denna del. Plankartan har reviderats med avseende på de områden där upphävande av strandskydd föreslås.*

## Råd enligt 2 kap. PBL *Naturmiljö*

I och med att det på fastigheten Äspered 1:32 förekommer knärot anser länsstyrelsen att det behöver tydliggöras hur denna förekomst ska hanteras i samband med att marken planläggs för bostadsändamål. Enligt riktlinjer från Skogsstyrelsen kan knärot påverkas av markförändringar inom 50 meter från sin växtplats. Aktuellt planförslag kan därför kräva dispens enligt artskyddsförordningen. I första hand bör planläggning alltid ske så att skyddade områden och arter och deras livsmiljöer kan bevaras och inte riskerar att skadas. Eventuella dispenser från exempelvis artskyddsbestämmelserna som är nödvändiga för planens genomförande bör dock sökas och vara beviljade/godkända innan planen antas för att säkerställa planens genomförbarhet.

*Kommentar: Detaljplanen befäster endast befintlig markanvändning. Att det finns skyddade arter inom marken skyddas genom att strandskyddet inte upphävs där växterna finns. Kommunen anser att med ett bibehållet strandskydd finns inga incitament att ansöka om dispens från artskyddsförordningen.*

Enligt Naturvärdesinventeringen förekommer, inom planområdet, den invasiva arten blomsterlupin. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen med fördel kompletteras med en beskrivning av hur blomsterlupin bör hanteras inom planområdet för att inte riskera att växten sprids.

*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats.*

### **Gestaltning**

Kommunen beskriver att den skogliga karaktären ska vara dominerande även i ett framtida scenario och att naturen är ett tydligt inslag mellan husen. Länsstyrelsen noterar att plankartan tillåter stora och sammanhängande områden med kvartersmark och det går inte att säkerställa att vegetation och skogliga inslag sparas mellan tillkommande byggnader.

Om kommunen anser att de skogliga kvaliteterna är karaktärsbärande för området kan kommunen överväga att planlägga kvartersmarken med inslag av allmän plats mellan fastigheterna och på så sätt bevara vegetation. Detta med hänsyn till landskapsbild och naturvärden.

*Kommentar: Kommunen har valt att inte lägga allmänplatsmark mellan bostadstomterna, det finns istället skog runt kvartersmarken som kan bidra till den skogliga känslan. För befintliga fastigheter finns det heller inga sådana inslag.*

Kommunen redogör för områdets historia som ett fritidshusområde och uttrycker en vilja att låta tillkommande bebyggelse anpassa sig till den befintliga karaktären på platsen. För att bevara den lantliga och småskaliga karaktären har detaljplanen bestämmelser som styr byggnaders placering, storlek och utformning. Tomterna är väl tilltagna med en begränsning till minst 1200 kvadratmeter.

Kommunen kan med fördel undersöka hur den tillkommande bebyggelsen kan regleras för att den ska uppfattas som småskalig trots en generös byggrätt. Detta utifrån kravet på god formverkan samt hänsyn till landskapsbild och kulturvärden. Utöver detta anser Länsstyrelsen att kommunen med fördel kan komplettera planbeskrivningen med illustrationer över hur platsen kan se ut med den tillkommande bebyggelsen. Dessa illustrationer behöver endast visa enkla

volymer och syftar framför allt till att möjliggöra att den som läser planen kan förstå dess konsekvenser.

*Kommentar: Den bärande tanken i detaljplanen är att bevara området glesa struktur genom att tillåta större tomter, vilket speglar den befintliga bebyggelsens karaktär. Genom en minsta tomtstorlek om 1 200 kvm säkerställs ett lågt exploateringsstal och generösa mellanrum mellan byggnader, vilket är en avgörande faktor för upplevelsen av småskalighet och lantlighet.*

*De tillkommande kvarteren är dessutom inte placerade dikt an den befintliga bebyggelsen, utan utgör egna bebyggelseenheter. Detta innebär att ny och befintlig bebyggelse inte kommer att uppfattas i ett sammanhang på ett sätt som kräver att byggnadsstorlekar eller uttryck strikt överensstämmer med varandra. Avståndet mellan kvarteren medför att bebyggelsens visuella påverkan på landskapsbilden blir begränsad och att skillnader i byggnadsvolymer kan accepteras utan att områdets helhetskaraktär påverkas negativt.*

*Den befintliga bebyggelsen har sin grund i ett fritidshusområde och består därför av relativt små byggnader. Det är samtidigt väl känt att dessa hus inte är enhetliga vare sig i form, volym eller arkitektoniskt uttryck. Att använda denna heterogena och historiskt betingade bebyggelse som norm för framtida byggnadsstorlekar riskerar därför att bli missvisande. Den nya detaljplanen skapar istället möjlighet för en successiv utveckling mot större och mer ändamålsenliga bostäder, vilket är en naturlig följd av områdets omvandling mot permanentboende.*

*Mot denna bakgrund finns det utrymme att tillåta större byggnadsvolymer inom ramen för planen utan att småskaligheten går förlorad. Småskalig bebyggelse bör i detta sammanhang förstås som en funktion av gleshet, landskapsanpassning och avstånd mellan byggnader, snarare än som en direkt spegling av äldre fritidshus i fråga om storlek och utformning.*

*Sammantaget innebär detta att planens grundidé – stora tomter, låg täthet och tydlig separation mellan ny och befintlig bebyggelse – redan uppfyller kraven på god formverkan samt hänsyn till landskapsbild och kulturvärden. Ytterligare detaljreglering av byggnaders storlek och utformning framstår därför som mindre motiverad och riskerar att begränsa planens flexibilitet utan att tillföra motsvarande mervärde. En illustrationsplan har tagits fram.*

## **Trafik**

Kommunen beskriver att Trafikverket har tagit fram en vägplan för en regional gång- och cykelväg längs väg 1819 mellan Furusjö och halvvägs till Habo tätort. På längre sikt ska Mullsjö och Habo tätort knytas samman med gång- och cykelväg.

Kommunen skriver också, enligt naturvärdesinventeringen, förekommer inom planområdet, den invasiva arten blomsterlupin. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen med fördel kompletteras med en beskrivning av hur blomsterlupin bör hanteras inom planområdet för att inte riskera att växten sprids.

*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats.*

## **Planbestämmelser**

I plankartan reglerar kommunen utnyttjandegraden till 25 % men med en begränsning av 250 kvadratmeter.

Kommunen bör i plankartan precisera vilken area dessa 25 % ska räknas av. Därutöver bör kommunen även precisera vilken area som begränsningen 250 kvadratmeter avser. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att beakta de föreslagna ändringar i PBL som träder i kraft den 1 december 2025. Dessa kan föranleda större byggrätt i genomförandet i och med förslagen gällande komplementbyggnader.

*Kommentar: Planbestämmelsen har preciserats. Kommunen är medveten om ändringarna i PBL.*

Länsstyrelsen anser att bestämmelsen h<sub>2</sub> behöver ses över då den i plankartan och i planbeskrivningen är formulerad på olika sätt.

*Kommentar: Planbestämmelsen har setts över och ska nu överensstämma i plankarta och planbeskrivning.*

Kommunen reglerar huvudbyggnadens taktyp. Länsstyrelsen anser att kommunen bör säkerställa att inga av de befintliga byggnaderna, på grund av taktyp, blir planstridiga då bestämmelsen införs.

*Kommentar: Alla befintliga huvudbyggnader har sadeltak.*

Kommunen reglerar planområdet på ett sådant sätt som gör viss befintlig bebyggelse planstridig. Detta avhjälper kommunen med en bestämmelse om att befintlig bebyggelse ska tillåtas vara planstridig: e<sub>3</sub> och p<sub>3</sub>.

Länsstyrelsen är tveksam till möjligheten att genom en planbestämmelse reglera att en annan planbestämmelse inte ska gälla för befintliga byggnader. Detaljplanens bestämmelser gäller på samma sätt vid nybyggnad som vid förändring av befintlig bebyggelse även om de befintliga byggnaderna inte påverkas av planens eventuella krav förrän en åtgärd ska utföras på byggnaderna. Om detaljplanen innebär att byggnaden är planstridig kan detta påverka möjligheten att få bygglov för andra åtgärder.

*Kommentar: Planbestämmelserna e<sub>3</sub> och p<sub>3</sub> har plockats bort från plankartan.*

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

## **11. Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU**

Kommunstyrelsens arbetsutskott har inga synpunkter på planförslaget.

## **12. Naturskyddsföreningen**

Planområdet innehåller kommunens största kända förekomst av knärot, (*Goodyera repens*) klassad som VU. Åtgärder bör vidtagas för att dessa inte skall skadas i samband med exploateringen i samband med schaktning, transporter och upplag av schaktmassor.

Utefter Furusjöns strand utanför den SV gränsen av området, finns en liten våtmark med mycket höga naturvärden. Den innehåller bland annat brunag (*Rhynchospora fusca*) och den lilla orkidén myggblomster (*Hammarbya paludosa*) på den enda kända lokalen i kommunen.

Åtgärder bör vidtagas för att inte vattentillförseln till våtmarken ändras i samband med exploateringen.

*Kommentar: Förekomsten av knärot finns inom en privat fastighet och inga åtgärder planeras inom fastigheten. Lokaliteten för brunag och myggblomster ligger inom strandskyddat område. Den lilla våtmarken som beskrivs ovan ligger utanför planområdet men kommunen noterar detta.*

### 13. Räddningstjänsten

Räddningstjänstens insatstid till Furusjö är under 20 minuter.

Brandposter enligt alternativsystem kan tillämpas med ett avstånd på 1000 meter till brandpost med kapacitet på 15 l/s.

### 14. XXX

Vi äger fastigheten XXX och vill lämna följande synpunkter på detaljplanen för Äspered 1:38.

Vårt bostadshus ligger endast cirka 0,6 meter från tomtgränsen mot den aktuella vägen och är uppfört på 1800-talet med känslig grundläggning och låg ljudisolering. Jag motsätter mig att vägen breddas eller används som huvudinfart till det nya området. Arbeten med väg och diken riskerar att orsaka vibrationer, fuktpåverkan och buller som kan skada huset och försämra boendemiljön. Vi anser att vägen bör behållas i sitt nuvarande utförande, då området fortfarande till största delen består av sommarhus och vi kan inte se att breddningen skall vara möjlig. Vi tycker att infart till det nya området bör ske från västra sidan från Mullsjöhållet. Kommunen bör även genomföra risk- och bullerutredningar för befintliga bostäder innan planförslaget går vidare.

*Kommentar: Hänsyn kommer att tas till befintlig bebyggelse vid upprustning av Sjövägen.*

### 15. Miljönämnden

Ingen erinran.

## Sammanfattning

Planhandlingarna har uppdaterats och kompletterats med följande inför granskningen:

### *Planbeskrivning*

- Planbeskrivningen har kompletterats enligt de kommentarer som finns med i denna samrådsredogörelse.

### *Plankartan*

- Planbestämmelsen  $h_1$  och  $h_2$  har preciserats.
- Planbestämmelsen  $e_1$  har preciserats.
- Planbestämmelsen  $p_3$  har plockats bort.
- Planbestämmelsen  $e_3$  har plockats bort.
- Planbestämmelsen  $f_3$  har lagts till.
- Plankartan har förtydligats med vilka ytor där strandskyddet upphävs.
- Rättigheter har lagts in på plankartan där dessa finns med i Lantmäteriets registerkarta.

*Habo 2026-04-07*  
*Byggnadsnämnden*