

Detaljplan för del av fastigheten Skagersholm 2:1 samt upphävande av del av detaljplan inom del av fastigheten Skagersholm 2:1 och samfälligheten s:5, Laxå kommun

Sammanfattning av planförslaget

Ägaren till fastigheten Skagersholm 2:1 önskar ersätta en befintlig detaljplan för bostadsbebyggelse i södra delen av bybildningen Herrgårdsfallet med en ny detaljplan för bostadshusbebyggelse rymmande 10-15 villatomter (13 tomter i den illustration som bifogas planhandlingen) där placeringen av tomterna ligger utmed vägen genom Herrgårdsfallet istället för längre ut på åkermarken som i gällande plan. Därutöver skapas användningsområden för en mindre bad- och båtanläggning med tillhörande ytor. Dealar av nu gällande detaljplan upphävs för del av fastigheten Skagersholm 1:2 och samfälligheten s:5 vilka inte längre är aktuella att genomföra.

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap 18 § har planförslaget varit tillgängligt för granskning under tiden mellan 2022-12-21 och 2023-01-18. Berörda sakägare (fastighetsägare m fl), kommunala och statliga myndigheter och instanser, organisationer och övriga berörda har underrättats. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda, en underrättelse har publicerats på kommunens anslagstavla. Alla planhandlingar i sin helhet har funnits tillgängliga på byggförvaltningens hemsida. Efter granskningen har 7 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och kommenteras inkomna synpunkter som rör detaljplaneförslaget. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnad Sydnärke.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2023-01-18
2. Lantmäteriet	2023-01-10
3. Trafikverket	2023-01-02
4. Ellevio	2023-01-11
5. Nerikes brandkår	2022-12-22
6. Fastighetsägare 1	2023-01-19
7. Fastighetsägare 2	2023-01-18

1. Länsstyrelsen Örebro län

Sammanfattning:

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL (överprövningsgrundande synpunkter)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap PBL (ej överprövningsgrundande synpunkter)

Se bilaga 1

Kommentar:

Utförande på allmän platsmark

Det finns ofta behov av att avgränsa olika typer av funktioner och utförande inom allmän platsmark, något som också är vedertaget sedan PBL infördes 1987. Ett förtydligande görs om att den aktuella bestämmelsen avser "utförande inom allmän platsmark".

Upphävande av strandskydd

Plankartan justeras så bestämmelsen om "upphävande av strandskydd" (a1) finns redovisad under såväl "Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark" som "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Samtidigt har rubriken "Administrativa bestämmelser" tagits bort.

Illustrationer

Två typer av illustrationer finns på plankartan. Dels röd skraffering av ytor där strandskyddet upphävs, vilket gör plankartan mer lättläst, dels illustrationslinjer som visar hur bostadskvarteren skulle kunna delas in i avstyckade fastigheter/tomter. Båda illustrationsmanéren redovisas under rubriken "Illustrationer".

Takvinkel och nockhöjd

Oaktat Boverkets rekommendationer blir plankartan mer lättläst och förståelig om reglerad takvinkel och reglerade nockhöjder redovisas direkt på plankartan.

Rubricering för upphävande av detaljplan

Plankartans och planbeskrivningens rubrik justeras så det framgår att endast delar av nu gällande detaljplan, som inte ersätt av det aktuella planförslaget, upphävs när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

Lantmäteriet har yttrat sig angående ett antal punkter administrativ art där planen bör förbättras eller förtydligas.

Se bilaga 2

Kommentar:

Fastighetsgräns med osäkert läge

Enligt uppgift från Lantmäterimyndigheten har fastighetsgränsen, tillika traktgräns, mellan fastigheterna Skagersholm 2:1 och Torpaskoga 1:10 ett osäkert läge. Notera dock att plangränsen för denna detaljplan inte går i fastighetsgräns/traktgräns utan cirka 10 meter söder om det osäkra läge som redovisas på grundkartan. Ett eventuellt förändrat läge vid gränsbestämning bedöms därför inte påverka bostadskvarteret med dess bestämmelser. Ett utrett gränsläge skulle därmed även fortsatt vara lokaliserad inom den yta som är reglerad som naturmark i gällande detaljplan, det vill säga utanför det nu aktuella planområdet. Ovanstående stycke läggs in under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor och fastighetsrättsliga konsekvenser i genomförandedelen av planbeskrivningen. På kartan förtydligas även att gränsens läge är osäkert.

Upphävande av strandskydd

Plankartan justeras så bestämmelsen om "upphävande av strandskydd" (a1) finns redovisad under såväl "Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark" som "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Samtidigt har rubriken "Administrativa bestämmelser" tagits bort.

Illustrationer

Två typer av illustrationer finns på plankartan. Dels röd skraffering av ytor där strandskyddet upphävs, vilket gör plankartan mer lättläst, dels illustrationslinjer som visar hur bostadskvarteren skulle kunna delas in i avstyckade fastigheter/tomter. Båda illustrationsmanéren redovisas under rubriken "Illustrationer".

Takvinkel och nockhöjd

Oaktat Boverkets rekommendationer blir plankartan mer lättläst och förståelig om reglerad takvinkel och reglerade nockhöjder redovisas direkt på plankartan.

Rubricering för upphävande av detaljplan

Plankartans och planbeskrivningens rubrik justeras så det framgår att endast delar av nu gällande detaljplan, som inte ersätt av det aktuella planförslaget, upphävs när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget. **Se bilaga 3.**

4. Ellevio

Sammanfattning:

Ellevio upplyser om att det utöver den elkabel som redovisas i planhandlingarna finns ytterligare en elkabel som behöver flyttas på exploatörens bekostnad.

Kommentar:

I bifogat granskningsyttrande anges att ytterligare en elkabel (utöver den som går till avvattningsanläggningen) måste flyttas vid exploatering. Läget på transformatorstationen, och då rimligen även elkabeln, som det redovisas på kartan i granskningsyttrandet stämmer inte överens med det inmätta läget på grundkartan. Om nämnda kabel är förlagd söderut från transformatorstationen borde den ligga i prickmark och behöver då inte flyttas. Om kabeln skulle vara förlagd något längre österut kan den marginellt beröra utlagd byggrätt. Den jordförlagda kabeln är säkrad genom markupplåtelseavtal/officialservitut till förmån för Fortum distribution AB (numera Ellevio). Ifall flyttning även av denna kabel görs bekostas det av markägaren/exploatören. Eftersom läget är osäkert bör en kabelutsättning göras innan kvartersmarken tas i anspråk för byggande. Yttrandet genererar ingen förändring på plankarta eller i planbestämmelser men planbeskrivningen kompletteras med information enligt ovan.

5. Nerikes Brandkår

Sammanfattning:

Nerikes Brandkår har inget att erinra till planförslaget i samrådsskedet.
Se bilaga 5.

6. Privatperson 1

Sammanfattning:

En privatperson som är andelsägare i en samfällighet belägen utanför planområdet har inkommit med ett yttrande som rör exploateringsförslaget som sådant.
Se bilaga 6.

Kommentar:

Denne andelsägare i samfälligheten s:5, belägen utanför planområdet, har framfört motsvarande synpunkt även under samrådsskedet. *Yttrandet genererar inga ändringar i planförslaget.*

7. Privatperson 2

Sammanfattning:

En privatperson som är ägare till en fastighet belägen utanför planområdet har inkommit med ett yttrande som rör framtida vattenkvalitet.

Kommentar:

Om tillgången till vatten skulle minska i sådan omfattning att det utgör ett problem eller om vattenkvaliteten försämras så det kan anses utgöra en olägenhet för fastighetsägaren, förbinder sig ägaren och den som är ansvarig för den framtida vattenförsörjning till det nya bostadsområdet att den ägare som yttrat sig ska beredas möjlighet att ansluta sig till bostadsområdets vattenförsörjning. Detta åtagande regleras i det exploateringsavtal som ska upprättas innan planen antas.

Detaljplan för del av fastigheten Skagersholm 2:1 samt upphävande av detaljplan inom del av fastigheten Skagersholm 2:1 och samfälligheten s:5, Laxå kommun

Samhällsbyggnad Sydnärke har bedömt att planhandlingen, med de justeringar av planförslaget som anges under rubrikerna kommentarer i samrådsredogörelsen, kan gå vidare till antagande,

Samrådsredogörelsen har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Torun Andersson
Planarkitekt

Fredrik Idevall
Samhällsbyggnadschef



Länsstyrelsen
Örebro län

BILAGA 1
1 (2)

Yttrande

Datum
2023-01-18

Ärendebeteckning
402-11112-2022

Laxå kommun
kommun@laxa.se

Detaljplan för del av fastigheten Skagersholm 2:1 samt upphävande av detaljplan inom del av fastigheten Skagersholm 2:1 och samfälligheten s:5, Laxå kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Planbestämmelser

På plankartan finns bestämmelser om utförande på allmän platsmark och vattenområde. Enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan ska bestämmelser om utförande endast tillämpas på kvartersmark. Dessa bestämmelser behöver därför ersättas med andra lämpliga planbestämmelser.

I listan över planbestämmelser finns under rubriken Egenskapsbestämmelser för kvartersmark bestämmelsen a₁ – Strandskydd upphävt. Då strandskydd även upphävs på allmän platsmark (gata) bör bestämmelsen även finnas under rubriken Egenskapsbestämmelser för allmän plats. Bestämmelsen finns under rubriken Administrativa bestämmelser, sådana bestämmelser ska dock enligt Boverket inte användas längre.

Begreppet illustrationsgräns bör ersättas med begreppet illustrationslinje. Då illustrationslinjer inte är någon planbestämmelse och saknar juridisk verkan för planen bör dessa linjer inte ligga under rubriken Gränser utan under en egen rubrik kallad Illustrationslinje.

Enligt Boverkets Allmänna råd 2020:6 om redovisning av reglering i detaljplan rekommenderas att bestämmelse om takvinkel ska ha beteckningen o och nockhöjder beteckningen h.

Länsstyrelsen Örebro län

Yttrande

2 (2)

2023-01-18

402-11112-2022

I rubriken till detaljplanen behöver det framgå att endast delar av den gällande detaljplanen upphävs, inte hela.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Jonas Jansson med samhällsplanerare Helena Siegert som föredragande.



2023-01-12

LM2022/062000-0002

Laxå kommun
kommun@laxa.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2022/062000

DATUM: 2023-01-10
KOMMUN: LAXÅ
SKEDE: GRANSKNING
ERT ÄRENDE: KS 2021-93
LÄN: ÖREBRO LÄN

Detaljplan för Skagersholm 2:1

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade december 2022) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Lantmäteriet har i samband med samrådsyttrande missat att påpeka angående nedanstående:

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen mellan Torpaskoga 1:10 och Skagerholm 2:1. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen

BOVERKETS REKOMENDATIONER

Enligt Boverkets föreskrifter 2020:5 och allmänna råd 2020:6 ska inte administrativa bestämmelser användas. Underrubriken *administrativa bestämmelser* i plankartan ska därmed tas bort. Egenskapsbestämmelsen *strandskydd upphävt* finns redan med under egenskapsbestämmelser för kvartersmark. Detta innebär även att skafferingen för den administrativa bestämmelsen ska tas bort från plankartan.

Egenskapsbestämmelsen avgränsas av en sekundär egenskapsgräns, detta räcker i kombination med egenskapsbestämmelsen a₁. Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun, där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära

2023-01-12

LM2022/062000-0002

egenskapsgränser.

Upphävande av strandskydd

- a, Strandskyddet är upphävt, (begränsas av sekundär
egenskapsgräns)

Delar av planen som skulle kunna förbättras

ILLUSTRATIONSLINJER

Vi vill bara påminna att det kallas illustrationslinje och inte illustrationsgräns. Dessa ska inte ligga under rubriken för *Gränser* utan under en egen rubrik som ska kallas *illustrationslinje*. Illustrationslinjer är ingen planbestämmelse och saknar juridisk verkan för planen.

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Vi vill påminna om tidigare kommentar angående användningen av romber med siffror för att beskriva höjder respektive takvinklar. Enligt Boverkets föreskrifter 2020:5 och allmänna råd 2020:6 rekommenderas att takvinkel ska ha beteckningen o och nockhöjder beteckningen h.

RUBRIKEN

Följande rubrik används idag för plankartan och planbeskrivningen: *Detaljplan för del av fastigheten Skagersholm 2:1 samt upphävande av detaljplan inom del av fastigheten Skagersholm 2:1 och samfälligheten Skagersholm s:5*. Tänk på att rubriken kan tolkas som att hela detaljplanen upphävs. Ni skulle i stället kunna skriva *...samt upphävande av del av detaljplanen Torpaskoga, skagersholm* så att det framgår att ni inte upphäver hela detaljplanen.

För Lantmäteriet

Emil Sandelin

Emil Sandelin

Kopia till:

orebro@lansstyrelsen.se

Läs hur Lantmäteriet hanterar dina personuppgifter på vår webbplats
www.lantmateriet.se/personuppgifter, eller genom att kontakta kundcenter på 0771-63 63 63 eller
kundcenter@lm.se

Från: maria.lindstrom@trafikverket.se <maria.lindstrom@trafikverket.se>

Skickat: den 2 januari 2023 10:52

Till: Kommun - Laxå <kommun@laxa.se>

Kopia: orebro@lansstyrelsen.se

Ämne: KS 2021-93 Granskning detaljplan för fastighet Skagersholm 2:1, Laxå kommun

Kommunens dnr: KS 2021-93

Trafikverkets dnr: TRV 2022/145038

Granskning gällande detaljplan för Skagersholm 2:1, Laxå kommun

Trafikverket har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Med vänlig hälsning

Maria Lindström

Samhällsplanerare
Planering, Region Öst

maria.lindstrom@trafikverket.se

Direkt: 010-123 79 79

Trafikverket

Box 1140

631 80 Eskilstuna

Besöksadress: Tullgatan 8

Telefon: 0771-921 921

www.trafikverket.se



Karlstad 2023-01-11

1 (1)

Laxå kommun

Granskningsyttrande detaljplan för Skagersholm 2:1

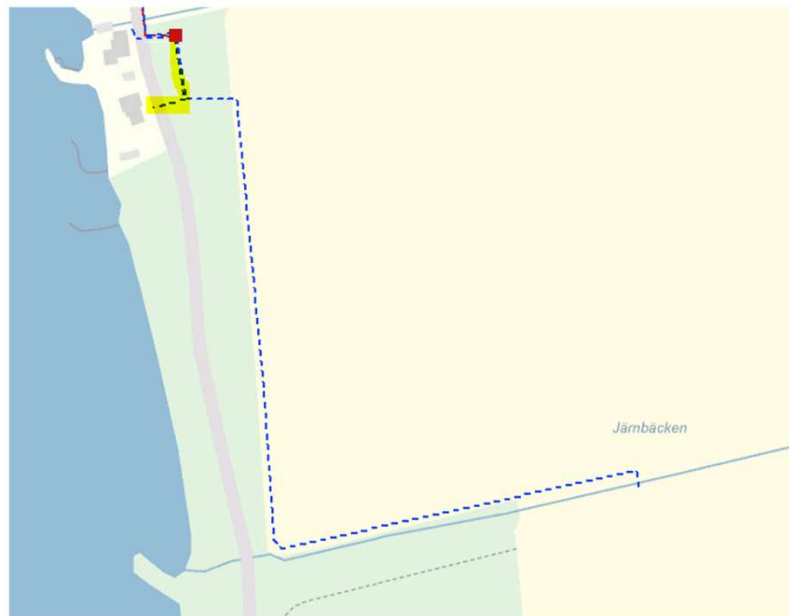
Vi har tagit del av granskningshandlingarna i planärendet. Vi lämnade in synpunkter under samrådet som delvis blivit tillgodosedda.

I planbeskrivningen framgår att ledningen till avvattningsföretaget behöver flyttas och flytt bekostas av exploitör. Förutom ledningen till avvattningsföretaget finns ytterligare en ledning som behöver flyttas, se bifogad bild.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med information om att båda ledningarna behöver flyttas och att flytten bekostas av exploitören.

Med vänliga hälsningar
Johanna Bergsman
E-post: johanna.bergsman@ellevio.se
Telefon: 072-986 97 30
Ellevio AB

Bilaga





Handläggare
Mats Johansson
010-176 20 16
mats.johansson@nerikesbrandkar.se

Samhällsbyggnad Sydnärke
Torun Andersson
696 82 Askersund

Diarienummer
2022-001027
Datum
2022-12-22

BILAGA 5

1 (1)

Fastighetsbeteckning
Skagersholm 2:1, Laxå

Yttrande avseende detaljplan KS 2021-93

Redovisande handlingar:

- Planbeskrivning, granskningshandling.
- Plankarta, granskningshandling.
- Samrådsredogörelse inför granskning.

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar har Nerikes Brandkår inga synpunkter på planförslaget.

Nerikes Brandkår, 2022-12-22

.....
Mats Johansson
Brandinspektör

2023-01-24

BILAGA 6

Från:
Skickat: den 17 januari 2023 21:12
Till: kommun@laxå.se
Ämne: Detaljplan för fastighet Skagersholm 2:1

Jag som delägare i samfälligheten s:5 som ligger mellan planområdet och sjön Skagern motsätter mig all byggnation och exploatering i angränsande område mot samfälligheten. 25% delägare i samfälligheten.

Skickades från [E-post](#) för Windows

2023-01-24

BILAGA 7

From:

Sent: Thursday, January 19, 2023 6:45:11 AM

To:

Cc: Nämnd Sydnärkebygg - Askersund <namndsydnarkebygg@sydnarkebygg.se>; Torun Andersson <torun.andersson@askersund.se>

Subject: VB: SKAGERSHOLM 2:1 Synpunkter kring granskning av detaljplan fastighet Skagersholm 2:1

Ämne: SKAGERSHOLM 2:1 Synpunkter kring granskning av detaljplan fastighet Skagersholm 2:1

Det förbehåll vi kan se för framtida utveckling av området kopplas till vattenförsörjning där vi idag inte har något problem med vattentillgången. När vi läser dokumentationen framgår det att det kommer åtgå mycket vatten för att förse de nybyggda fastigheterna.

Vi vill genom detta mail försäkra oss om att de nuvarande befintliga fastigheternas tillgång till vatten i våra brunnar inte kommer att påverkas negativt – detta kommer vi inte acceptera! Dessutom framgår också att vattenkvalitén kan försämrats och vi vill att ni genomför analyser av vattenkvalitén före och efter byggnation tills området är färdigexploaterat. Skulle vattenkvalitén försämrats mot nuvarande värden kommer vi också yrka på att ni genomför förbättrande åtgärder. Givetvis vill vi att ni delar analysresultatet med oss fastighetsägare.