



Detaljplan för del av Tottsjömo 1:2, Laxå kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är i huvudsak att möjliggöra småhusbebyggelse för ca 50 nya fastigheter inom delar av fastigheten Tottsjömo 1:2. Exploateringen möjliggör en befolkningsökning i landsbygd vilken kan bidra till att hålla landsbygden levande och ökar underlag för service och infrastruktur.

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2017-11-13 och 2017-12-14. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har beretts tillfälle för samråd. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev och funnits tillgängligt på byggförvaltningens hemsida.

Efter samrådet har 11 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Sydnerkes byggförvaltning.

Sammanfattning av yttranden

Nedan följer en sammanställning av de inkomna yttrandena. Kommunens kommentarer följer efter varje yttrande. I slutet av dokumentet framgår det vilka justeringar av planförslaget som kommunen avser att göra utifrån de inkomna synpunkterna.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2017-12-14
2. Lantmäteriet	2017-11-27
3. Ellevio AB	2017-11-21
4. Trafikverket	2017-11-13
5. Sydnerkes kommunalförbund	2017-11-28
6. Laxå kommun	2017-12-07

7. Sydnärkes Miljöförvaltning	2017-12-06
8. Herrängens vägsamfällighet	2017-12-05
9. Tottsjömo 2:a samfällighetsförening	2017-12-04
10. Fastighetsägare 1	2017-12-05
11. Fastighetsägare 2	2017-11-30

1. Länsstyrelsen Örebro län

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrundema i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa, miljökvalitetsnormer för vatten och strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Vatten och avlopp

I planbeskrivningen anges att planområdet idag inte ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) samt att exploatör/ fastighetsägare har möjlighet att själv ordna VA-försörjning i en gemensamhetsanläggning. På plankartan medges tekniska anläggningar i anslutning till planerade bostäder och i närheten av befintliga bostäder.

Av planhandlingarna framgår inte om det har gjorts en vatten- och avloppsutredning som visar förutsättningarna för hantering och placering av vatten- och avloppsanläggningar i planområdet. Om planområdet inte ansluts till kommunalt VA anser Länsstyrelsen att en VA-utredning behöver tas fram i planprocessen som underlag för detaljplanen. VA-utredningen ska redovisa möjligheten till en gemensam dricksvattenförsörjning och avloppslösning för planområdet samt en beskrivning av hur de tekniska anläggningarna ska genomföras. VA-utredningen behöver även redovisa kapacitetsbehoven samt behovet av skyddsavstånd till bostäder från vattentäkt och avloppsanläggning. I planhandlingarna behöver även ansvarsfrågan för de tekniska anläggningarna framgå, dvs. ansvaret för anläggande, drift och underhåll.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen anges att ett genomförande av detaljplanen inte innebär att miljökvalitetsnormer överskrids. För att kunna dra en sådan slutsats anser Länsstyrelsen att statusen för vattenförekomsten Skagern behöver redovisas i planhandlingarna. Länsstyrelsen bedömer att den planerade avloppsanläggningen kan medföra utsläpp som påverkar Skagern som recipient, vilket behöver utredas. Länsstyrelsen föreslår att denna fråga ingår som en del i framtagandet av en VA-utredning.

Strandskydd

Planområdet ligger vid sjön Skagern som omfattas av strandskydd om 100 meter både på land och i vatten. På plankartan föreslås strandskydd upphävas på område för kvartersmark för bostäder. För att upphäva strandskyddet i detaljplan krävs särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken (MB). Länsstyrelsen anser att det i planhandlingarna behöver tydliggöras vilket särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c-d § MB som åberopas för de planerade bostäderna. Vidare anser Länsstyrelsen att fri passage mot fastigheten Kroppfjäll 3:4 behöver säkerställas i detaljplanen.

I planområdet ingår ett vattenområde för småbåtshamn som enligt planbeskrivningen ingår i LIS-område. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att vattenområdet inte är ett utpekade LIS-område och därför kan inte hänvisning till LIS anges som särskilt skäl för upphävande av strandskydd.

Länsstyrelsen bedömer dock att det finns annat särskilt skäl för upphävande av strandskydd för småbåtshamnen. Om strandskyddet inte upphävs för småbåtshamnen i detaljplanen behöver det framgå av planbeskrivningen att det krävs dispens från strandskyddet. Länsstyrelsen anser vidare att område för småbåtshamn bör begränsas med antal bryggor och storlek på bryggor.

I kommunens tematiska tillägg till översiktsplan avseende LIS anges att ett utpekade skogsområde vid stranden som innehåller äldre tallar och en väl använd stig ska lämnas orört. I detaljplanen föreslås en del av det utpekade skogsområdet användas för servicebyggnader för bad- och båtplats samt ytor för angöring och biluppställning. I planbeskrivningen anges att speciell hänsyn ska tas till det utpekade skogsområdet. Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att ta området i anspråk med hänsyn till strandskyddets syften samt natur- och friluftsvärdena i det utpekade skogsområdet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

I den kommunomfattande översiktsplanen, antagen 2015, är planområdet inte utpekade för någon särskild användning. I kommunens tematiska tillägg till översiktsplan avseende LIS (landsbygdsområde i strandnära läge), antagen 2016, pekas området närmast stranden ut som område med möjlighet för bostadsbebyggelse samt utveckling av befintlig campingverksamhet, undantaget ett skogsområde som ska lämnas orört. Det planerade bostadsområdet har därmed i huvudsak inget stöd i översiktsplanen.

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en miljöbedömning behöver göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 6 kap. 12 § MB. Länsstyrelsen bedömer dock att detaljplanens genomförande innebär betydande miljöpåverkan med anledning av att det aktuella planområdet tas i anspråk för en ny sammanhållen bebyggelse och småbåtshamn. Det planerade bostadsområdet och småbåtshamnen saknar stöd i översiktsplanen. Länsstyrelsen anser därför att en MKB behöver tas fram och ska innehålla en beskrivning av den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma med avseende på frågor om landskapsbild, människors hälsa, strandskydd, naturvärden, friluftsliv samt miljö kvalitetsnormer för vatten. Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om MKB:ns avgränsning och omfattning.

Vattenverksamhet

I planbeskrivningen anges att anläggande av bryggor och dylikt är vattenverksamhet och att ansökan ska ske hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att vad gäller byggande eller ändring av bryggor finns särskilda regler som innebär att i de flesta av länets kommuner, däribland Laxå, ska anmälan om vattenverksamhet skickas till kommunen.

Trafik

Planområdet föreslås anslutas till en enskild väg som senare ansluts till väg 576. Länsstyrelsen anser att konsekvenserna av en ökad trafik från planområdet samt tillgängligheten till kollektivtrafik behöver belysas mer utförligt.

Geotekniska förhållanden

I planbeskrivningen anges att en översiktlig geoteknisk undersökning har utförts och biläggs planhandlingarna. Undersökningen saknas dock i planhandlingarna.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen anser att användningen E, tekniska anläggningar, behöver preciseras med vilken typ av teknisk anläggning som avses med hänsyn till anläggningarnas eventuella omgivningspåverkan. Även behovet av utrymme för tekniska anläggningar behöver säkerställas.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att egenskapsbestämmelsen som reglerar markhöjd saknar lagstöd. Länsstyrelsen föreslår att planbestämmelsen ändras till en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt, eftersom en sådan bestämmelse kan användas för att tex. minska marklovplikten.

Administrativa bestämmelser om ändrad marklovplikt bör preciseras till vilken nivå fyllningen får göras utan att lov krävs. Ändras lovplikten bör det även motiveras i planbeskrivningen.

På plankartan finns en planbestämmelse som reglerar att största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarea. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att då det på plankartan inte finns någon planbestämmelse som reglerar fastighetsstorlek kan effekterna av bestämmelsen variera mycket beroende på hur de nya fastigheterna kommer att avstyckas.

I planbestämmelsen som reglerar placering av byggnader används begreppen tomtgräns och gräns. Länsstyrelsen anser att det blir tydligare om begreppet fastighetsgräns användas i stället.

I förteckningen över planbestämmelser finns två planbestämmelser som reglerar takvinkel samt byggnadshöjd. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet, dvs. även vid E, tekniska anläggningar och BS, bostäder och skola där byggnadernas höjd regleras genom annan planbestämmelse. Om dessa planbestämmelser endast ska gälla vid kvartersmark för bostäder i den västra delen av planområdet behöver detta tydliggöras genom beteckning på plankartan.

I planhandlingarna anges att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Enligt 4 kap. 7 § PBL ska det finnas särskilda skäl för att i detaljplan bestämma att huvudmannskapet ska vara enskilt för allmänna platser. De särskilda skälen behöver redovisas i planhandlingarna.

I planområdet finns en starkströmsledning. Vid enskilt huvudmannaskap bör mark reserveras för allmännyttiga ändamål på allmän plats för att möjliggöra åtkomst till marken. Markreservat för allmännyttiga ändamål regleras genom administrativa bestämmelser och betecknas tex. som u; allmännyttiga underjordiska ledningar eller som I; allmännyttiga luftledningar.

Planförfarande

För planförslaget används standardförfarande. Då detaljplanen inte har stöd i gällande översiktsplan samt kan antas medföra betydande miljöpåverkan anser Länsstyrelsen att ett utökat planförfarande bör användas.

Kommentar:

Plankarta och planbeskrivning kompletteras gällande va-lösning för området.

Planbeskrivningen kompletteras gällande miljö kvalitetsnormer.

Planbeskrivningen kompletteras gällande upphävande av strandskydd.

Kommunen bedömer att detaljplanen har stöd i översiktsplanen. Planområdet är i linje med kommunens ställningstagande och avviker inte från översiktsplanen och tillhörande MKB.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende de frågor som Länsstyrelsen bedömer ge upphov till betydande miljöpåverkan. Genom komplettering och viss justering av planen bedömer inte kommunen att planförslaget ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Planbeskrivningen kompletteras gällande anmälan om vattenverksamhet.

Geotekniskt PM bifogas planhandlingarna.

Planförslaget justeras och preciseras gällande planbestämmelser.

Planbeskrivningen kompletteras med särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.

Planbeskrivningen kompletteras gällande befintliga ledningar.

Planförfarandet ändras till utökat förfarande.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, ska det enligt PBL 4 kap. 7 § finnas särskilda skäl för det. De särskilda skälen ska då redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning av de aktuella planhandlingarna har någon sådan redovisning inte hittats.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

När en exploatör ska genomföra en detaljplan med enskilt huvudmannaskap, finns ett stort behov av en tydlig redovisning av genom-förandet och konsekvenserna för nuvarande och blivande fastighetsägare. Av förarbetena till nuvarande PBL:s lydelse framgår följande:

”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. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

När det gäller ett genomförande av en detaljplan med enskilt huvudmannaskap är de ekonomiska konsekvenserna extra viktiga att tydliggöra. Det behöver framgå om det är exploatören eller de blivande fastighetsägarna som ska ansvara och betala för utbyggnaden av vägar och grönytor samt förrättningskostnaderna för avstyckningar och bildande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

Ska alla anläggningar, va och vägar, byggas ut direkt? Vad blir konsekvenserna om enbart ett par av tomterna säljs, är det då dessa fastighetsägare som kommer att få bekosta utbyggnaden av området?

Så snart detaljplanen vunnit laga kraft är det möjligt för fastighetsägaren att sälja tomter. Vad det kan innebära kostnadsmissigt för en blivande fastighetsägare måste framgå av planbeskrivningen.

Av planbeskrivningen framgår att bygglov inte kan ges innan respektive fastighet är ansluten till godkänd vattentäkt och godkänd avloppsanläggning. Det skulle kunna innebära att de fastighetsägare som köper de första fastigheterna kan bli tvungna att investera stora summor i blivande gemensamma anläggningar för att få bygglov. Ska hela området byggas ut på en gång eller kommer det att byggas ut i etapper? Om etappvis utbyggnad ska ske kan det innebära att gemensamhetsanläggningarna kan behöva omprövas allt eftersom anläggningarna byggs ut?

Det behövs också en beskrivning av hur man tänker sig gemensamhetsanläggningen för naturmarken. Ska alla fastighetsägare ha del i alla delar av naturmarken. Finns det någon nytta för exempelvis de som bygger på östra sidan av vägen? Vad gäller omfattningen av allmän plats - NATUR förefaller den vara mer knuten till exploatörens markinnehav än till vad som kan uppfattas som funktionell skötselmark för kvartersmarkens behov.

Gemensamhetsanläggningen för småbåtshamn, ska den enbart vara till för de fastigheter som nu ska avstyckas eller kommer den användas av fler?

Sammanfattningsvis anser Lantmäteriet att detaljplanens konsekvensbeskrivning måste ses över och kompletteras för.

Samfälliga vägar

I nordöstra delen av planområdet går en samfällig väg (Delning 1902-12-15, akt 18-FIN-982) som inte är uppregraderad, men som troligen berör planområdet. Den bör finnas med i fastighetsförteckningen. För att genomföra planen och avstycka bostadstomter på det området behöver den sannolikt tas bort. Det medför en fastighetsreglering som berör ägaren till Tottsjömo 1:2, delägarna i samfälligheten och eventuellt blivande fastighetsägare till styckningslotterna i det området.

Utredning av vattenområdet

För att kunna bilda en gemensamhetsanläggning för småbåtshamn kommer en utredning av äganderätten till vattnet utanför fastigheten Tottsjömo 1:2 behöva göras.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Egenskapsbestämmelser relaterade till tomt eller fastighet

I planförslaget finns egenskapsbestämmelsen:

”Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot grannfastighet. Friliggande uthus och garage/carport får placeras 1,0 meter från gräns mot grannfastighet.”

I bestämmelsen relateras till begreppen tomtgräns respektive gräns. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp och för tydlighetens skull är begreppet fastighet respektive fastighetsgräns att föredra i planbestämmelser.

Delar av detaljplanen som skulle kunna förbättras

Största byggnadsarea

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att effekterna av bestämmelsen ”Största byggnadsarea är 40 procent av fastighetsarea” kan bli mycket varierade beroende på hur de nya fastigheterna kommer att avstyckas. Eftersom det inte finns några begränsningar i planen gällande fastighetsstorlek är det upp till markägaren hur stora fastigheter denne vill sälja och därmed också hur stora hus som kan byggas.

Illustrationer

För tydlighetens skull avråder Lantmäteriet från användning av illustrationslinjer i plankartan. Antingen bör en särskild illustrationskarta upprättas eller bör illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Högsta totalhöjd

För området avsett för *Tekniska anläggningar* respektive *Bostäder och Skola* finns egenskapsbestämmelser om en högsta totalhöjd på 3 resp. 7 meter. Ska någon motsvarande bestämmelse finnas för resterande kvartersmark för bostäder?

Säkra befintlig ledningsrätt

När det är enskilt huvudmannaskap och det finns utrymmen för allmänna ledningar upplåtna kan det vara fördelaktigt att göra detaljplanen tydlig för alla parter och använda planbestämmelserna u fastän det är allmän plats. Inom planområdet finns här en starkströmsledning upplåten med ledningsrätt till förmån för Ellevio.

Övriga frågor

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.

Planbeskrivningen kompletteras med fastighetskonsekvensbeskrivning.

Formuleringar gällande tomtgränser justeras till fastighetsgränser.

Illustrationslinjer tas bort ur plankartan.

Planbestämmelser har justerats gällande formulering av byggnadshöjder.

Plankartan kompletteras gällande utskriftsformat.

3. Ellevio AB

Ellevio AB har hög- och lågspänningskablar som går i vägen genom detaljplaneområdet, och eventuell flytt bekostas normalt av exploitören

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras gällande ledningar genom planområdet.

4. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra gällande aktuell detaljplan.

5. Sydnärkes Kommunalförbund

Enligt plankartan finns ingen yta avsatt för en, för planområdet, gemensam avfallshantering. Tolkningen blir då att en tänkt avfallslösning är avfallskärl på varje enskild tomt. I den fortsatta planprocessen får diskussion föras mellan exploitör och förbundet om alternativa lösningar.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte vart och hur avfallshanteringen ska anordnas, dock är det lämpligast att anordna avfallshantering inom varje enskild fastighet.

6. Laxå kommun

Laxå kommun har inga andra synpunkter än att kommunen ser positivt på detaljplanen för del av Tottsjömo 1:2. Detaljplanen ger förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i kommunen, vilket också bidrar till en positiv utveckling.

7. Sydnärkes miljöförvaltning

Miljöförvaltningen ifrågasätter placering av servicebyggnad eftersom detta område är det kvarvarande området med ett skogligt värde.

För närvarande är i princip all mark mot stranden till som föreslås som ”naturmark” hygge. Det innebär stora möjligheter att planera naturområdet på ett sätt som gynnar naturvärden, så att det på lång sikt kan bli biologiskt sett värdefullare än produktionsskogen som tidigare funnits på fastigheten. Hur det bäst görs måste bedömas utifrån platsens förutsättningar, men generellt kan sägas att sammanhängande skogsområden som lämnas för fri utveckling bör få finnas. Om marken är sandig kan delar av naturmarken med fördel hållas öppen, så att solbelysta sandområden skapas.

Kommentar:

Område för servicebyggnad har tagit bort från detaljplanen.

Detaljplanen reglerar inte hur naturmarken intill Skagern ska utformas.

8. Herrängens vägsamfällighet

Herrängområdets vägsamfällighet består av drygt 80 medlemmar, vilka utgörs av permanentboende, fritidsboende och markägare. Styrelsen har genom e-post låtit medlemmarna få ta ställning till förslaget genom att direkt kunna vända sig till kommunen med synpunkter eller vända sig till styrelsen som ser till att synpunkterna genom denna skrivelse kommer in till samråd.

Det är mycket som är positivt med ett nytt område vilket kan öppna upp för fler permanentboende som i sin tur gynnar en levande landsbygd men också förhoppningar om att fler barnfamiljer kan komma till området framförallt då förslag om ny förskola kan verka lockande för köpare.

Det som oroar en del medlemmar är hur mycket det nya området kommer påverka naturområdet och möjligheterna att röra sig vid strandpromenaden som är en omtyckt promenadstig för många i området och för campingens gäster. Likaså uttrycks en oro om hur mycket det nya området kommer förändra skogs- och sjöidyllen som detta område utgör och möjligheterna att kunna gå runt i skogsområdet och plocka svamp och bär m.m. Det är därmed viktigt att det fortsättningsvis är lika naturligt och möjligt att ta sig fram längs strandpromenaden och skogen runt om det nya området.

Styrelsen för vägsamfälligheten vill redan nu lyfta det utökade vägslitaget som det nya området kommer utgöra och detta är något vi behöver ta ställning till, förekomma och åtgärda. Detta vill vi göra med en god dialog under projekteringen av det nya området. Vi har exempelvis tidigare genom årsstämma beslutat att ett Slitageersättningsavtal kan upprättas vid utökat slitage vilket är ett vanligt förfarande vid situationer som denna. Avtalet är från Riksförbundet Enskilda Vägar (REV).

Om det visar sig att en ny förrättning behövs på grund av det stora antalet nya medlemmar är detta något som ägaren av det nya området, Tottsjömo 1:2, bör stå kostanden för.

Kommentar:

Naturområdet inom detaljplanen kommer även fortsättningsvis vara allmän plats, där inga privata anläggningar får uppföras.

Eventuellt slitageavtal kan upprättas mellan samfällighet och fastighetsägaren till Tottsjömo 1:2.

Planbeskrivningen kompletteras gällande att eventuell förrättning bör bekostas av fastighetsägaren till Tottsjömo 1:2.

9. Tottsjömo 2:a samfällighetsförening

Fastigheten Tottsjömo 1:2 planeras att bli förberedd för 50 tomter för fritids- och permanentboende i sjön Skagerns omedelbara närhet. Med 50 nya villor i området skulle detta kunna innebära 100 eller fler personer som bor permanent i området. Detta går helt i linje med Laxå kommuns önskan att få fler innevånare. Man får dock vara medveten om att denna förändring skulle kunna ändra karaktären på hela området i kommunens södra delar. Idag är området mycket uppskattat för sina vida skogar med rekreationsmöjligheter och lugn miljö med allt vad det innebär. Skagern Campings stora antal besökare sommartid är ett tydligt bevis på det omgivande skogsområdets popularitet.

Vi är ett fritidshusområde i det tänkta bostadsområdets absoluta närhet som har följande önskan till mindre ändring i ovan rubricerad plan: Vi önskar att de fyra närmsta tomterna i rad, se markering på bifogad kopia av detaljplan, stryks och blir prickat område, som inte får bebyggas. Detta skulle ge en naturlig inramning av det nya bostadsområdet.

I den föreliggande detaljplanen Tottsjömo 2:1 nu utsänd för samråd finns endast cirka 2 meter mellan vårt område och våra blivande närmsta grannar. Vi anser dessa tomtgränser är för nära vårt område och gör att våra två områden på sikt växer samman till ett. Vårt område har de senaste 40 åren varit ett utpräglat sommarstugeområde, varav ett hus är åretruntboende. Det planerade området avser permanentbostäder varvid en tydlig inramning behövs.

I det tänkta bostadsområdets andra ända finns ett prickat område, en grönyta om cirka 8 meter, till närmsta grannar fastigheterna Kroppfjäll 3:x. Vi önskar en liknande grönyta på vår sida om den tänkta nybyggnationen.

Vi tror även att trivseln för våra blivande nya grannar blir större med en större grönyta bakom deras tomter. Detta skulle även kunna göra att tomterna är lättare att sälja för markägaren.

Kommentar:

Plankartan justeras och kompletteras med naturmark mot omkringliggande bostäder.

10. Fastighetsägare 1

Vi som närmaste fastighetsägare ställer oss positiva till förslaget i sin helhet men har några synpunkter som vi anser är av vikt att begrundas. Föreslagna åtgärder bör sedan vidtas innan förslaget ställs ut för granskning.

Fastighetsägare till Kroppfjäll 3:5 har, i bilaga 1, markerat det område som bör ändras från ett begränsat markområde till en NATUR-mark. Alternativt tas de 4 tomter som är placerade närmast Kroppfjäll 3:4 - 3:12 helt bort.

För fastigheterna i Kroppfjäll 3:4 - 3:12 innebär det nya området (Tottsjömo 1:2) väsentligen förändrat läge. Kroppfjäll 3:4 - 3:12 är nu en liten lugn gata med 12 tomter i ett skogsområde intill sjön Skagern med närheten till en lugn familjecamping. Det är därmed ett helt annat läge att istället få ett stort bostadsområde med 50 tomter, båthus, båthamn och förskola intill husknuten.

För att gå det befintliga lilla området till mötes önskas en mindre skogsremsa mellan dessa två områden. Vi vill också gå förslaget om Tottsjömo 1:2 tillmötes och föreslår en mindre ändring enligt bilaga 1.

De 4 tomter som berörs av förändringen är också de tomter som i detaljplanen är störst. Det finns därmed ej något som hindrar förändringen som vi föreslår. Naturmarken behöver ej innebära uppväxt skog eller höga träd utan är till för avstånd mellan områdena och möjliggör att ta sig fram i skogsområdet.

Som det också framgår av handlingarna är området ett utpekat område med högt naturvärde. Det är också ett friluftsområde som används av många för rekreation i skogen intill sjön Skagern. För att det fortsatt skall vara möjligt att röra sig fritt i skogsområdet så bör det markerade området utgöras av NATUR-mark. Detta gör stor skillnad för många då Tottsjömo 1:2 och Kroppfjäll 3:4 - 3:12 annars förhindrar förbindelsen mellan skogsområdena i det aktuella område som dessa två detaljplaner reglerar. Självfallet finns möjligheterna att färdas till fots på de båda områdenas lokalgator men det är just möjligheten att kunna ta sig fram i skogsområde som bör bevaras.

Kommentar:

Plankartan justeras och kompletteras med naturmark mot omkringliggande bostäder.

Område för servicebyggnad har tagit bort från detaljplanen.

11. Fastighetsägare 2

Det är positivt att man öppnar möjlighet för fler personer att bosätta sig i ett naturskönt område antingen som permanent- eller fritidsboende.

Enligt förslag till detaljplan är det relativt många tillkommande tomter som ger:

Mer än en fördubbling av trafiken till området. Vägen mot Finnerödja bör förbättras - breddning och hård beläggning

Inskränkning på rörligheten i området - avskärmar strandremsan, tomter närmare stranden än 100 meter.

Hur är avloppsfrågan tänkt att lösas - finns ingen mark avsatt för reningsverk.

Varifrån ska vattenförsörjningen ske - ett större vattenuttag kan påverka vattentillgången för befintliga fastigheter.

För att avskärma området från befintlig bebyggelse bör 4 tomter mot Kroppfjäll 3:4, 3:5 och 3:6 ersättas med naturmark.

Eftersom det finns många frågetecken i förslaget är det svårt att ta slutgiltig ställning till det.

Kommentar:

Planen möjliggör bebyggelse som kan medföra en betydande trafikökning. Befintliga vägar bedöms dock fortsatt vara tillräckliga.

Endast en begränsad del av kvartersmarken för bostäder placeras närmre än 100 meter från strandlinjen. I huvudsak är bostadsmarken utanför strandskyddat område.

Planhandlingarna kompletteras gällande vatten och avlopp.

Plankartan justeras och kompletteras med naturmark mot omkringliggande bostäder.

Förslag till revidering av detaljplan för del av Tottsjömo 1:2, Laxå kommun, Örebro län.

Sydnärkes Byggförvaltning har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar:

- *Plankarta och planbeskrivning kompletteras gällande va-lösning för området.*
- *Planbeskrivningen kompletteras gällande miljökvalitetsnormer.*
- *Planbeskrivningen kompletteras gällande upphävande av strandskydd.*
- *Kommunen bedömer att detaljplanen har stöd i översiktsplanen. Planområdet är i linje med kommunens ställningstagande och avviker inte från översiktsplanen och tillhörande MKB. Planbeskrivningen har kompletterats avseende de frågor som Länsstyrelsen bedömer ge upphov till betydande miljöpåverkan. Genom komplettering och viss justering av planen bedömer inte kommunen att planförslaget ger upphov till betydande miljöpåverkan.*
- *Planbeskrivningen kompletteras gällande anmälan om vattenverksamhet.*
- *Geotekniskt PM bifogas planhandlingarna.*
- *Planförslaget justeras och preciseras gällande planbestämmelser.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.*
- *Planbeskrivningen kompletteras gällande befintliga ledningar.*
- *Planförfarandet ändras till utökat förfarande.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med fastighetskonsekvensbeskrivning.*
- *Formuleringar gällande tomtgränser justeras till fastighetsgränser.*
- *Illustrationslinjer tas bort ur plankartan.*
- *Planbestämmelser har justerats gällande formulering av byggnadshöjder.*
- *Plankartan kompletteras gällande utskriftsformat.*
- *Område för servicebyggnad har tagit bort från detaljplanen.*
- *Planbeskrivningen kompletteras gällande att eventuell förrättning bör bekostas av fastighetsägaren till Tottsjömo 1:2.*
- *Plankartan justeras och kompletteras med naturmark mot omkringliggande bostäder.*