Detaljplan för del av fastighet Laxåskogen 1:210 m.fl.

Laxå kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att göra befintlig markvändning inom berörda fastigheter planenlig. Detaljplanen ska reglera så, att berörda fastigheter regleras som kvartersmark för bostäder och frångår befintlig situation där allmän platsmark för park har inkluderats i fastigheter av privat regi.

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2025-09-25 och 2025-10-17. 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 till berörda och funnits tillgängligt på Samhällsbyggnad Sydnärkes hemsida. Efter samrådet har 8 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Samhällsbyggnad Sydnärke.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2025-10-16
2. Lantmäteriet	2025-10-15
3. Trafikverket	2025-09-29
4. Nerikes Brandkår	2025-09-26
5. Postnord	2025-09-25
6. Sydnärkes miljönämnd	2025-10-16
7. Fastighetsägare 1	2025-10-15

8. Fastighetsägare 2	2025-10-16

1. Länsstyrelsen Örebro län

Sammanfattning:

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Plankarta

I listan över gränser redovisas illustrationsgräns, denna gräns saknas dock på plankartan.

Kommentar:

Plankartans redovisning och teckenförklaring har justerats för att överensstämma.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

Delar av planen som bör förbättras

Teckenförklaringen och plankartan

Teckenförklaringen till plankartan redovisar illustrationsgräns; illustrationsgränser saknas i plankartan.

Befintlig byggnation mot ny detaljplan

Det verkar som att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet, men de aktuella gränspunkterna är inte uppdaterade i den digitala registerkartan (därav nästa synpunkt under rubriken nedan **fastighetsgräns utan gränspunkter i registerkartan i anslutning till kvartersmark**). Det är av stor vikt att förbättringar och kompletteringar av geometrier även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida

fastighetsbildning. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske.

Se till så att alla inmätningar av gränspunkters lägesosäkerhet rapporteras in till Lantmäteriet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Lantmäteriet kommer därefter att lägga in uppgifter om inmätningarna så att det framgår av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan vilka gränspunkter som mätts in och vilka som beräknats samt dessa gränspunkters gränskvalitet.

Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

Fastighetsgräns utan gränspunkter i registerkartan i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgräns mot Laxåskogen 1:221. Den aktuella fastighetsgränsen saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visa sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsernas rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. när en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättringar av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad vid denna länk.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom 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 mötts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommentar:

Plankartans redovisning och teckenförklaring har justerats för att överensstämma.

Kommunen har i samband med beslut om granskning skickat en DRK-leverans till Lantmäteriet för att skapa förbättringar till registerkartan.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket har inte att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noterat.

4. Nerikes Brandkår

Sammanfattning:

Nerikes Brandkår har inget att erinra.

Kommentar:

Noterat.

5. Postnord

Sammanfattning:

Postnord har inget att erinra.

Kommentar:

Noterat.

6. Sydnärkes miljönämnd

Sammanfattning:

Information

Det är viktigt att ta hänsyn till avloppssystemet vid eventuell nybyggnation som medför fler boende i området, för att undvika överbelastning av det befintliga systemet.

Kommentar:

Egenskapsbestämmelse om att det endast får uppföras friliggande enbostadshus har adderats för att behålla nuvarande bostadsuppförande samt för att säkra upp för förändringar i förhållande till avloppssystemet.

7. Fastighetsägare 1

Sammanfattning:

Inledning

När samrådshandlingen nådde oss valde vi att gå tillbaka till föregående handlingar, däribland den ursprungliga planritningen för Laxåskogen daterad 1955, köphandingar från tidigt 70-tal och 80-tal, för att skaffa oss en historisk bild av detaljplaner, gränser och byggnader. När det kommer till egenskapsgränsen för fastighet 1:209 med omgivande fastigheter finns det genom årtiondena ett par divergerande dragningar i detaljplanerna, den finns även fysiskt markerad i sin helhet med befintliga gränsstolpar.

Nedan finns ni våra synpunkter i form av förslag, konstateranden utifrån likabehandlingsprincipen och ett par frågor. Vi ser fram mot att en aktuell och heltäckande plan- och detaljkarta upprättas över området där myndigheterna sinsemellan står för eventuella pekuniära transaktioner.

Två förslag på detaljplan för fastighet Laxåskogen 1:209

Vid utbyggnad av huvudbyggnad 2003, förändrades boytan till 82 kvadratmeter med biyta om 29 kvadratmeter. Vi önskar att i samband med denna förnyade detaljplan förändra biyta till boyta så att den totala boytan för huvudbyggnaden summeras till 11 kvadratmeter.

Vidare noterar vi att tält, avsett för vinterförvaring av båt, ligger på gränsen för fastigheten och önskar att ritad gräns i norr justeras så det hamnar innanför tomtgräns (se bilaga 1).

Likabehandlingsprincipen – likvärdigt utifrån gemensamma kriterier

Vi handläggning av ärenden som detaljplanering ska alla fastigheter behandlas likvärdigt. Bedömningar av fastighetsstorlek, byggrätt och byggnadshöjd ska grundas i objektiva och sakliga överväganden. Ingen fastighetsägare fr otillbörligen gynnas eller missgynnas genom planbestämmelser eller avvägningar inom planområdet av de fyra fastigheterna.

Det noteras att så inte är fallet i den första av nedanstående strecksatser kopplat till nuvarande samrådshandling.

- ”För komplementbyggnader gäller samma största byggnadsarea om 60 kvadratmeter per fastighet för tre av de befintliga fastigheterna inom planområdet. I ett särskilt av gränsat område överskrider dock den tidigare tillåtna byggnadsarean. För att möjliggöra för den faktiska situationen medges därför en byggnadsarea om 80 kvadratmeter inom detta.”

Formuleringen bör ändras till att de avsedda fyra fastigheterna tillåts komplementbyggnader om 80 kvadratmeter. Om det inte gillas bör samtliga avsedda fyra fastigheter begränsas till komplementbyggnader om 60 kvadratmeter.

- ”Detaljplanen säkerställer även höjden p befintlig bebyggelse genom en egenskapsbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd. Nockhöjden begränsas till 5 meter för att anpassa ny bebyggelse till områdets karaktär och för att bevara skalan i den befintliga miljön. Nockhöjden regleras lika för att typer av byggnader så befintliga komplementbyggnader överstiger regleringen i gällande detaljplan (1860-P21)”

Noterar att det i dagsläget endast bedöms finnas en komplementbyggnad i avsett område med en nockhöjd om 5 meter. Denna är uppförd i strid med bestämmelser om maximal byggnadshöjd på 2,5 meter enligt ”Detaljplan för Östra Laxsjön fritidsområde” antagen med ändring 2002-09-11. Den åsyftade byggnaden överskred sannolikt maximal nockhöjd med 100% och den utgör en delmängd av de komplementbyggnader som beskrivs i föregående strecksats och som överskridit med maximala byggytan med 33%.

Men formuleringen i samrådshandlingen är ändå positiv, då den ger likvärdighet även för övriga tre fastigheter.

Frågor avseende egenskapsgränser och servitut

Den ursprungliga gränsen mellan fastighet 1:209 och 1:208 synes i norr vara ca 5 meter öster om den plats där gränsen idag är ritad, dvs rakt igenom den bod som är delad mellan de två fastigheterna. Det gör i så fall att en gemensam bod i sin helhet är placerad på fastighet 1:209 (se bilaga 2).

Vid gränsjustering med registreringsdatum 1983-01-21, drogs egenskapsgräns olyckligt med hänsyn till nyttjande av stig. Stigen från fastighet 1:209 ned till brygga och sjö har sannolikt nyttjats sedan ursprungsbyggnaden uppfördes. Den går efter den nya gränsdragningen över fastighet 1:208. Stigen används fortfarande och kan juridiskt konstateras vara ”passage över angränsande fastighet”, användningen utgör sedvanerätt men bör regleras som servitut eller med anpassade egenskapsgränser (se bilaga 3 och 4).

Frågan som uppstår är om det är rimligt utifrån ovanstående att föreslå ett servitut för stigen alternativt en justering av egenskapsgränser som fastslår att gränser mellan berörda fastigheter justeras så att stigen läggs på fastighet 1:209 och att boden som komplementbyggnad hamnar mitt på gränsen mellan fastigheterna?

Den avslutande frågan rör den föreslagna detaljplanens rosa servitutlinje och om det inte vore lämpligare med hänsyn till terrängförhållanden och höjdkurvor att använda den tillika som synlig egenskapsgräns för de i detaljplanen berörda fastigheterna?

Kommentar:

Egenskapsbestämmelse om största byggnadsarea för komplementbyggnader har justerats och reglerar till högst 80 kvadratmeter för samtliga fastigheter.

Detaljplanen förhindrar inte att ett servitut för gångstigen tillämpas. Eventuella ansökningar om servitut görs hos Lantmäteriet.

Detaljplanens omfattning följer de gällande fastighetsgränserna och kommer inte att justeras i detaljplaneprocessen. Eventuella ansökningar om fastighetsreglering sker hos Lantmäteriet.

Resterande delar av yttrandet kommer inte att tas vidare i detaljplaneprocessen.

8. Fastighetsägare 2

Sammanfattning:

Med hänsyn till kommunstyrelsen uppdrag 2022-10-06 §201 om ny detaljplan för fastighet Laxåskogen 1:210 önskar vi lämna följande förslag.

Som ägare till fastigheten Laxåskogen 1:215, tomt 61 anser vi att fastigheterna närmast liggande norr om detaljplaneförslaget, ur ett rättviseperspektiv, bör inkluderas och regleras enligt infogad skiss (se bilaga 5).

Den parkmark som finns i gällande detaljplan från 1956 är av hävd ianspråktagen sedan byggåren 1957 som uppställnings och infartsmark. Därmed har parkmarken sedan länge förlorat sin betydelse.

Därutöver skymmer det såväl infallande ljus som begränsar nuvarande fastigheters användning och skötsel av tomterna. Förgårdsmarken är i vissa fall begränsad och olik omgivande fastigheters förgårdsmark. Speciellt gäller det vår fastighet Laxåskogen 1:215 där entrétrappan ligger endast 4 meter från nuvarande södra tomtgräns.

När nu vissa särintressen ensidigt tas i beaktande anser vi att ändringen av detaljplanen även ska omfatta fastigheterna norr om den. Detta för att skapa jämlikhet och gagna fler fastighetsägare längs Björkstigen.

Kommentar:

Bedömningen har gjorts att yttrandets syfte inte överensstämmer med detaljplanens syfte. Kommunen bedömer att yttrandet syftar på ett eget intresse om att ianspråkta ta mark utanför nuvarande fastighetsgränser.

Utifrån kommunen bedömning är ställningstagandet att yttrandet inte kommer att hanteras vidare i detaljplaneprocessen.

Förslag till revidering av detaljplan för Laxåskogen 1:210 m.fl. (Brunnsnäs), Laxå kommun, Örebro län.

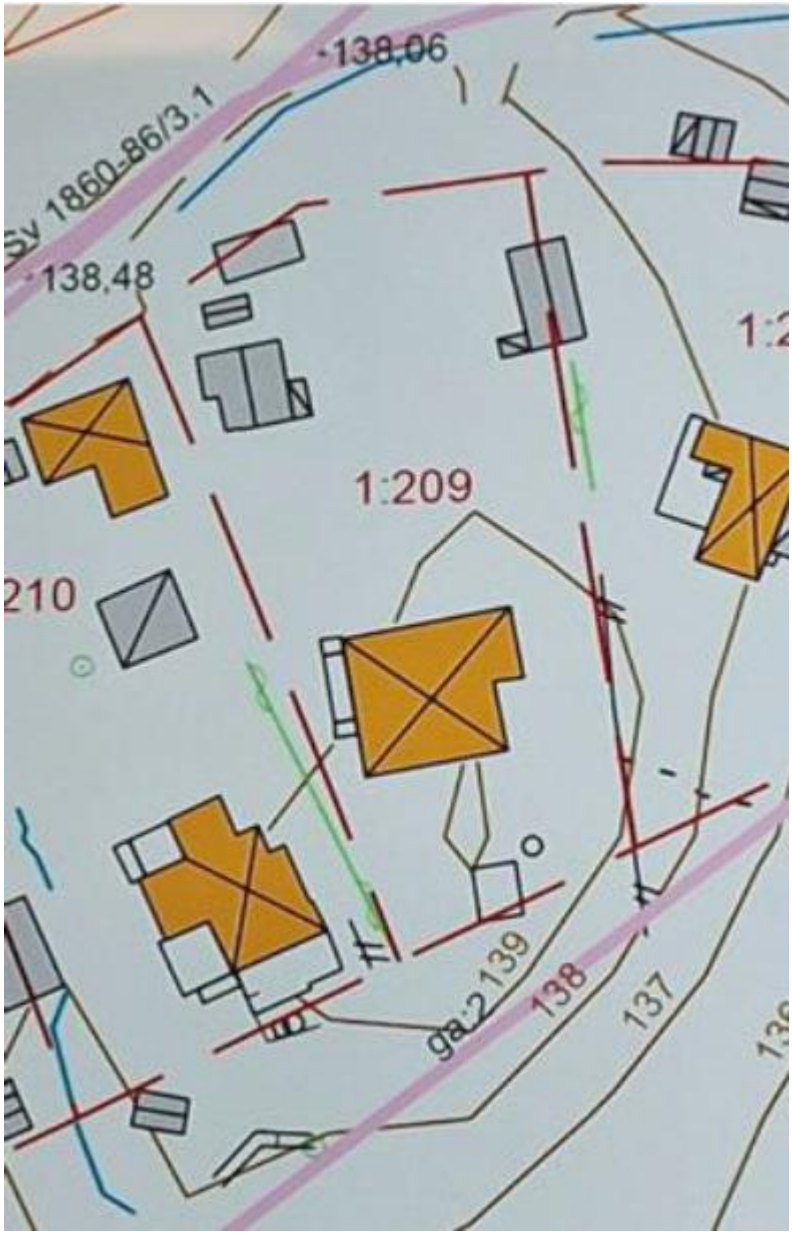
Samhällsbyggnad Sydnärke har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar:

- ***Tillägg om egenskapsbestämmelse för att endast tillåta friliggande enbostadshus.***
- ***Revidering av egenskapsbestämmelse om största byggnadsarea för komplementbyggnader. Granskningsförslaget reglerar största byggnadsarea för komplementbyggnader till högst 80 kvadratmeter för hela planområdet.***

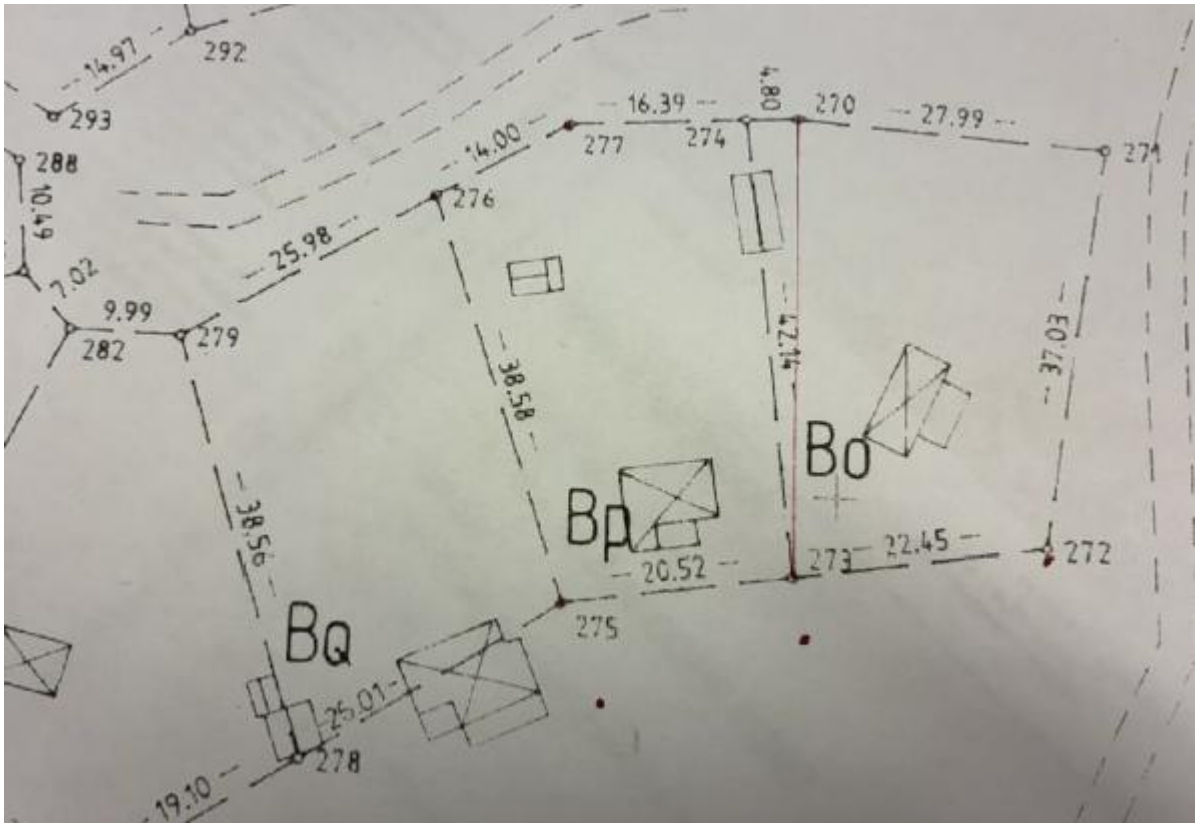
Samrådsredogörelsen har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Ellen Eriksson	Rickard Andersson
Planarkitekt	Samhällsbyggnadschef

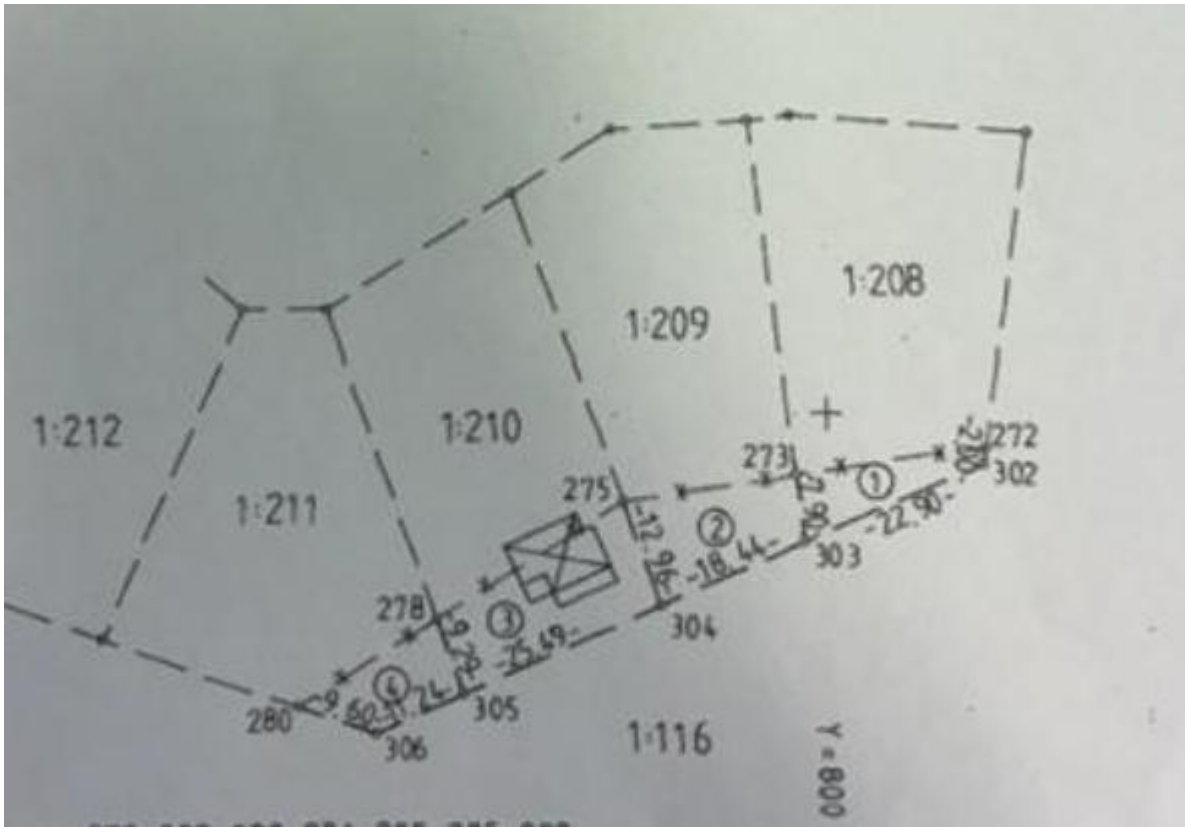
Bilaga 1



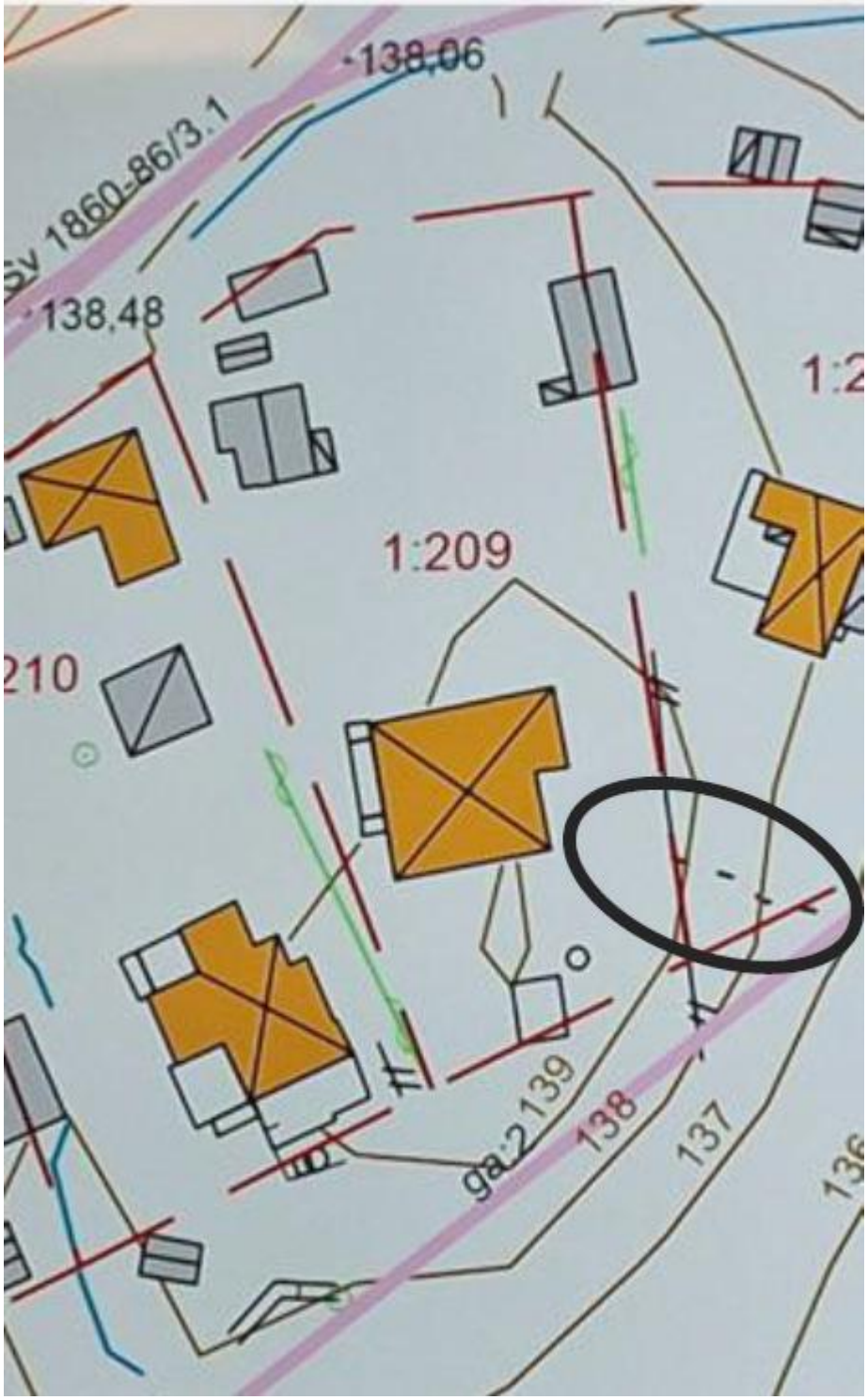
Bilaga 2


14.97
292
293
288
10.49
7.02
9.99
282
279
25.98
276
14.00
277
16.39
274
4.80
270
27.99
271
38.58
27.14
37.03
Bo
Bp
38.56
20.52
273
22.45
272
275
Bq
25.01
278
19.10

Bilaga 3


1:208
1:209
1:212
1:210
1:211
1:116
272
302
273
275
303
304
278
305
280
306

Bilaga 4



Bilaga 5