Ändring av detaljplan för fastighet Långvassen 1:1 m.fl, Lekebergs kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka byggrätterna för bostadsändamål inom huvuddelen av planområdet och därigenom skapa förutsättningar för permanentboende samt öka incitamenten för anslutning till den gemensamma vatten- och avloppsanläggningen.

Enligt gällande detaljplan är området planlagt för fritidsbostäder med en byggrätt om 70 kvadratmeter för huvudbyggnad och 30 kvadratmeter för uthus. Detaljplanens intention var att vatten och avlopp på sikt skulle lösas genom gemensamma lösningar för hela området. Ändringen av detaljplan möjliggör en utökad största byggnadsarea per fastighet varav utnyttjandegraden regleras till 20 procent av fastighetsarean. Dock är den maximala utnyttjandegraden reglerad till 140 kvadratmeter per fastighet för fastigheter belägna i direkt anslutning till strandlinjen och maximalt 250 kvadratmeter per fastighet på övriga byggrätter.

Byggrätterna väster om områdets tillfartsgata, Långvassenvägen, regleras fortsatt med byggnadshöjd om 3 meter enligt befintlig detaljplan, vilket medger byggnation i upp till en och en halv våning. För byggrätterna öster om Långvassenvägen kommer ändringen av detaljplanen medge en högsta nockhöjd om 8 meter i stället, vilket möjliggör byggnation i upp till två plan.

För att inte möjliggöra fler tillkommande fastigheter än vad gällande detaljplan syftar till, samt vad som bedöms lämpligt utifrån VA-försörjningen, reglerar detaljplanen en minsta fastighetsstorlek inom kvartersmark med utökade byggrätter. Byggrätterna kompletteras även med en bestämmelse om att endast friliggande enbostadshus får uppföras samt en bestämmelse om att endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts.

Då det kan bli aktuellt med en nätstation i området har ett markområde för transformatorstation lagts till (E-område) i den norra delen av planområdet. Även befintlig nätstation har lagts till med E-område för att ges planstöd. I sydost har vägområdet utökats (LOKALGATA) för att medge yta för vändplats.

I underliggande detaljplan finns en bestämmelse om minskad lovplikt som tas bort i och med ändringen av detaljplan. Bestämmelsen gäller en minskad lovplikt kring bygglov för fritidshus,

marklov och rivningslov och bedöms inte lämplig när byggrätterna i området utökas och bebyggelsens placering i terrängen blir av större vikt.

Strandskydd är upphävt inom all kvartersmark samt inom markanvändning samling i gällande detaljplan. Beslutet utfärdades av Länsstyrelsen i samband med att gällande detaljplan uppfördes 1994. Inom ramen för ändringen av detaljplan upphävs strandskyddet även inom markanvändningen lokalgata i detaljplanen.

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd mellan 2026-05-26 och 2026-06-16. 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 kommunens hemsida. Efter samrådet har 6 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	2026-06-16
2. Lantmäteriet	2026-06-16
4 Sydnärkes miljö- och byggnämnd	2026-06-15
6. Nerikes Brandkår	2026-05-28
9. Postnord	2026-06-01
10. Ellevio	2026-06-09

1. Länsstyrelsen Örebro län

Sammanfattning:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ändringen av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör risk för störningar ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Risk för störningar

I planförslaget har en yta för gemensam reningsanläggning för spillvatten tillkommit, vilken regleras med en planbestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för reningsverk (g2). Två tidigare tänkta områden för infiltration har tagits bort i planförslaget. Det planerade reningsverket är placerat nära befintliga bostäder och en planlagd yta för samlingsplats på allmän platsmark. Kring reningsverk kan vissa störningar uppstå såsom lukt, buller och spridning av bakterier. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med en bedömning kring risken att reningsverket orsakar störningar för omkringliggande bostäder.

Råd enligt 2 kap. PBL

Vatten och avlopp

Innan bygglov ges för ytterligare bostäder är det viktigt att vatten- och avloppsfrågan är löst. Detta för att säkerställa att det finns kapacitet i befintliga och kommande anläggningar för att tillse att utökad bebyggelse i området inte riskerar människors hälsa eller miljön.

Plankarta

Enligt planförslaget ska planbestämmelsen om utformning ”Endast friliggande bostadshus” gälla för all kvartersmark. Då bostadshus inte kan uppföras på all kvartersmark bör planbestämmelsen anges med en beteckning på plankartan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar:

Inom ytan markerad med g2 finns en befintlig gemensamhetsanläggning för reningsverk med kapacitet för nio fastigheter och kan genom mindre komplettering utgöra kapacitet för runt 15 fastigheter. Bedömning och godkännande av det befintliga reningsverket med kapacitet för de nio anslutningar som finns idag gjordes av kommunen vid uppförandet.

Området för ändring av detaljplan omfattar 24 befintliga fastigheter samt möjlighet till 10 tillkommande fastigheter. Flertalet befintliga fastigheter har idag enskilda lösningar och troligtvis kommer även en del fastigheter i framtiden välja enskilda lösningar. Det är snarare en förhoppning att fler ansluter till den gemensamma anläggningen än en risk att det blir för många anslutningar och stort tryck på reningsanläggningen.

Befintligt reningsverk kan kompletteras genom teknisk utrustning för att öka kapaciteten. Om fler fastigheter avser ansluta till den gemensamma reningsanläggningen än vad den har maximal kapacitet för krävs en komplettering av reningsanläggning för spillvatten. Den kompletterande reningsanläggningen ryms inom ytan markerad g2, invid befintlig reningsanläggning. Vid ett antagande att det görs en fördubbling av reningsanläggning med maximal kapacitet kan upp mot runt 30 fastigheter ansluta sig. Kommunen bedömer att en sådan anläggning kan rymmas inom ytan markerad som g2 utan att olägenheterna för intilliggande bostäder blir för stora.

Spridning av bakterier till bostadsfastighet bedöms inte vara en risk då marken nedströms anläggningen framför allt består av grönytor som kan fördröja och rena eventuella föroreningar som inte mottas av reningsanläggningen. Lukt och buller kan ofta åtgärdas genom tekniska lösningar, vilka kommer diskuteras och tas fram inför godkännande av kompletterande reningsanläggning. I de fall kommunen bedömer det lämpligt, kan enskilda Va-anläggningar även tillåtas.

Plankartan justeras så att bestämmelsen ”endast friliggande bostadshus” anges med beteckning på plankartan. Bestämmelsen justeras även i formuleringen enligt synpunkt från Sydnärkes miljö- och byggnämnd.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas.

Lagstiftningen kring genomförandeavtal innebär att om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § tredje stycket andra meningen 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 § andra stycket PBL redovisas 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 vara konkret kring:

- vilka områden som avses för upplåtelser
- 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

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal (se ovan). Lantmäteriet har som stöd till kommuner tagit fram ett material med information om regelverket vid” Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se. Se exempel 3 längst ned på webbplatsen.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

Strandskydd

Enligt planbeskrivningen är strandskydd upphävt inom all kvartersmark och inom användningen ”samlingsplats”. Strandskydd har inte upphävts för gatumark eller naturmark. Troligtvis upphävdes inte strandskyddet inom gatumark då planläggningen i gällande plan omfattade befintliga vägar tillkomna innan 1975.

I planändringen ska gatumarken utökas inom strandskyddat område. Upphävs inte strandskyddet inom outbyggd vägmark måste dispens sökas för att en gemensamhetsanläggning för väg ska kunna bildas. Detta ska framgå av planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

g-område för befintliga gemensamhetsanläggningar

Bestämmelsen g har funktionen att marken reserveras för de gemensamhetsanläggningar som behövs. Markreservatet begränsar fastighetsägarens möjlighet att använda marken och kommunens möjlighet att ge lov även om ingen rättighet bildas. Planbestämmelsen innebär inte att det är prövat att en gemensamhetsanläggning kan inrättas och bestämmelsen utesluter inte heller att en gemensamhetsanläggning för det aktuella ändamålet lokaliseras till någon annan plats. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning är inte heller beroende av att det alls finns ett g-område i detaljplanen. Markreservatet anger hur planen är avsedd att genomföras och kan därför tjäna som underlag vid prövning i en anläggningsförrättning. En gemensamhetsanläggning kan bildas även om det inte finns något utlagt g-område i planen.

Gemensamhetsanläggning för avloppsanläggning (Långvassen ga:2) bildades 2025-11-05, samtidigt bildades även gemensamhetsanläggning för vattenanläggning (Långvassen ga:3). Detta framgår inte av planbeskrivningen. Det verkar som att planarbetet har inletts innan gemensamhetsanläggningarna bildades, och sen inte anpassas till de förhållanden som gäller idag. De g-områden som är utlagda i plankartan följer inte hellre inte det utrymme som avsatts i gemensamhetsanläggningarna.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en rubrik där exploateringsavtalets innehåll redovisas i enlighet med lantmäteriets rekommendationer för att ge möjlighet för lantmäteriet att lämna råd kring avtalsinnehållet samt ge berörda av detaljplanen möjlighet att överblicka konsekvenserna.

Kommunen bedömer likt Lantmäteriet att strandskydd för gatumarken i gällande detaljplan inte behövt upphävas då gällande detaljplan omfattar befintliga vägar tillkommana innan 1975. Efter att gällande detaljplan vunnit laga kraft 1994, har en ny vändplats anlagts inom planlagt markområdet U_1 (inom kvartersmark där strandskydd är upphävt i gällande detaljplan). Då vändplatsen har sitt egentliga syfte som del av lokalgatan, har gatumarken utökats i ändringen av detaljplanen och Allmän plats - lokalgata ersätter en del av markområdet U_1. I och med ändrad markanvändning från kvartersmark infaller strandskydd på nytt om det inte upphävs i ändring av detaljplanen. Till granskning tillkommer därmed upphävande av strandskydd i ändringen av detaljplanen för denna del. För framtida möjlighet upphävs strandskyddet inom hela markområdet lokalgata. Även en upplysning tillförs på plankartan om de delar av detaljplanen där strandskyddet är upphävt enligt beslutad dispens. Detta motiveras och beskrivs i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen förtydligas kring bildandet av gemensamhetsanläggning för avloppsanläggning (Långvassen ga:2) och gemensamhetsanläggning för vattenanläggning (Långvassen ga:3). Befintliga gemensamhetsanläggningar ryms inom g-områden som är utlagda i plankartan för vattenförsörjning (g1) samt reningsanläggning (g2). Därtill är ytorna för respektive g-område tilltaget för att även inkludera kompletterande gemensamma anläggningar. Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning om att markreservatet begränsar fastighetsägarens möjlighet att använda marken och kommunens möjlighet att ge lov även om gemensamhetsanläggningarna inte skulle utökas i framtiden. Planbeskrivningen kompletteras även med informationen att det är de

befintliga gemensamhetsanläggningar för ändamålet som på sikt kan behöva utökas vilket innebär att gemensamhetsanläggningarna då behöver omprövas.

3. Sydnärkes miljö- och byggnämnd

Sammanfattning:

Förvaltningen informerar följande:

- I planbeskrivningen, s 13, står det att syftet med planbestämmelsen friliggande bostadshus begränsar möjligheten till två och flerbostadshus. Då behöver det endast stå friliggande enbostadshus. Ett flerfamiljshus är ett friliggande bostadshus så länge det bara finns en gemensam ingång och så som planbestämmelsen är formulerad nu begränsar det inte möjligheten till flerbostadshus.

- Det behöver vara säkerställt att området för transformatorstation är fastställt då det inte kommer finnas några möjligheter att göra avsteg från detaljplanen när det finns en utpekat plats för denna i detaljplanen.

Kommentar:

Bestämmelsen ”friliggande bostadshus” ändras till ”endast friliggande enbostadshus” för att begränsa möjligheten till flerbostadshus. Området för transformatorstationen säkerställs i ändringen av detaljplan i samråd med Ellevio.

4. Nerikes Brandkår

Sammanfattning:

Nerikes brandkår har tagit del av nedanstående handlingar och har därefter inga synpunkter att framföra i samrådsskedet:

- Gällande planbeskrivning med plankarta, laga kraft 27 januari 1994
- Tillägg till planbeskrivning, samrådshandling maj 2026
- Plankarta med tillägg, samrådshandling maj 2026

Kommentar:

Noterat

5. Postnord

Sammanfattning:

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 verksamma 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, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@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 leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Noterat

6. Ellevio

Sammanfattning:

Ellevio har markförlagt ledningsnät 0,4 och 11 kV samt elnätsstation i planområdet, som försörjer befintlig bebyggelse med el.

Ellevio noterar att detaljplanen saknar planstöd för elnätsstationen och föreslår att ändringarna i detaljplanen kompletteras med nytt E-området för den.

Kommentar:

Detaljplanen uppdateras med ett E-område för befintlig transformatorstation då den tidigare låg inom allmän plats NATUR.

Förslag till revidering av ändring av detaljplan för fastighet Långvassen 1:1 m.fl, Lekebergs kommun, Örebro län.

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

- ***Upphävande av strandskydd (a1) tillförs på plankartan inom användningsområdet Lokalgata. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning och motiv för detta.***
- ***Allmän bestämmelse för utformning ersätts med bestämmelse inom respektive egenskapsområde för bostadsanvändning (f1) där ändring av detaljplanen sker. Bestämmelsen omformuleras att endast gälla friliggande enbostadshus. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning och motiv för detta.***
- ***Plankartan förses med en upplysning om att strandskydd är upphävt inom all kvartersmark samt inom markanvändning samling.***
- ***planbeskrivningen kompletteras med en bedömning kring risken att reningsverket orsakar störningar för omkringliggande bostäder.***
- ***Planbeskrivningen kompletteras med en rubrik där exploateringsavtalets innehåll redovisas***
- ***detaljplanen kompletteras med nytt E-område (E_2) för befintlig nätstation.***
- ***Bestämmelse om att högst en huvudbyggnad per fastighet får finnas.***

Samrådsredogörelsen har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Cloe Bender	Rickard Andersson
Titel	Samhällsbyggnadschef