GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2026-10-21

Ändring av detaljplan VASSEN Fritidshusområde, Mullhyttan (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 berörda delar inom markanvändningen lokalgata i detaljplanen.

Granskningen

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § har planförslaget varit tillgängligt för granskning mellan 2026-09-14 och 2026-10-05. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har underrättats. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt på kommunens hemsida. En underrättelse har publicerats på kommunens anslagstavla. Efter granskningen 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	2026-09-28
2. Lantmäteriet	2026-10-05
3. Trafikverket	2026-09-15
4. Sydnärke miljö- och byggnämnd	2026-10-02
5. Nerikes Brandkår	2026-09-14
6. Ellevio	2026-09-21

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 ändringen av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Plankarta

Delar av planområdet omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att planbestämmelsen som anger att strandskydd upphävs (a1) på plankartan omfattar delar av LOKALGATA som inte omfattas av strandskydd. Strandskyddet kan endast upphävas för områden som omfattas av strandskydd. Det bör därför på plankartan införas en gränsbeteckning som avgränsar strandskyddsområdet och planbestämmelsen a1 på LOKALGATA.

Kommentar:

Plankartan förses med en sekundär egenskapsgräns som avgränsar strandskyddsområdet och planbestämmelsen a1 på LOKALGATA.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras:

Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas
Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor omnämns allmänt att det finns ett flertal rättigheter för olika ändamål. Det saknas redovisning av hur dessa påverkas vid genomförandet av planändringen.

Mer läsning: Mark- och miljööverdomstolen har utvecklat en sträng praxis med krav på tydlig redovisning av vilken påverkan som planer får på befintliga rättigheter, se exempelvis domen i målnummer P 13828-22 och P 1445-24.

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Lantmäteriet vill framhålla följande:

- *Kostnader som exploatören åtar sig att betala.* Innebörden av vad som beskrivs under rubriken är att exploatören inte åtar sig några kostnader. Kombinationen av rubriken och innehållet i texten kan ge intrycket att exploatören åtar sig mer än vad som är fallet.

- *Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal.* Fördelning av förrättningskostnad baserad på andelstal är inte en konsekvens av att förrättningen genomförs med stöd av exploateringsavtal. Däremot blir en konsekvens att Exploatören i egenskap av sökande får stå för förrättningskostnaden om förrättningen ställs in.

- *Säkerhet för åtaganden enligt avtalet* och *Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal.* Eftersom exploatören ansvarar för att skicka in ansökan om förrättning kan man tänka sig att det är exploatören som kan komma att åläggas vite om ansökan uteblir. Är det exploatören som avses med ”fastighetsägaren” i detta stycke?

Kommunen bör se över formuleringarna i dessa stycken för att öka tydligheten för berörda fastighetsägare och andra läsare.

Kommentar:

Planbeskrivningen har i kapitlet genomförandefrågor – avtal och överenskommelser justerats utifrån av lantmäteriet framförda synpunkter. Kapitlet konsekvenser av planens genomförande - fastighetsrättsliga konsekvenser har kompletterats med beskrivning av hur befintliga servitut påverkas vid genomförandet av ändringen av detaljplanen.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket har inget att erinra mot planändringen.

Kommentar:

Noterat

4. Sydnärke miljö- och byggnämnd

Sammanfattning:

Förvaltningen har inga synpunkter.

Kommentar:

Noterat

5. Nerikes Brandkår

Sammanfattning:

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

- Detaljplan och komplettering till planbeskrivning, daterade september 2026. Handlingarna upprättade av Samhällsbyggnad Sydnärke, Cloe Bender.
- Samrådsredogörelse daterad 2026-09-10.

Kommentar:

Noterat

6. Ellevio

Sammanfattning:

Ellevio har inget att erinra.

Kommentar:

Noterat

Förslag till revidering av ändring av detaljplan VASSEN Fritidshusområde, Mullhyttan (Långvassen 1:1 m.fl.), Lekebergs kommun, Örebro län.

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

- ***Plankartan förses med en sekundär egenskapsgräns som avgränsar strandskyddsområdet och planbestämmelsen a1 på LOKALGATA. Planbeskrivningen uppdateras med kompletterande kartbilder och reviderad text kring detta.***
- ***Planbeskrivningen har i kapitlet genomförandefrågor – avtal och överenskommelser justerats utifrån av lantmäteriet framförda synpunkter.***
- ***Kapitlet konsekvenser av planens genomförande - fastighetsrättliga konsekvenser har kompletterats med beskrivning av hur befintliga servitut påverkas vid genomförandet av ändringen av detaljplanen.***

Granskningsutlåtandet har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Cloe Bender	Rickard Andersson
Planarkitekt	Samhällsbyggnadschef