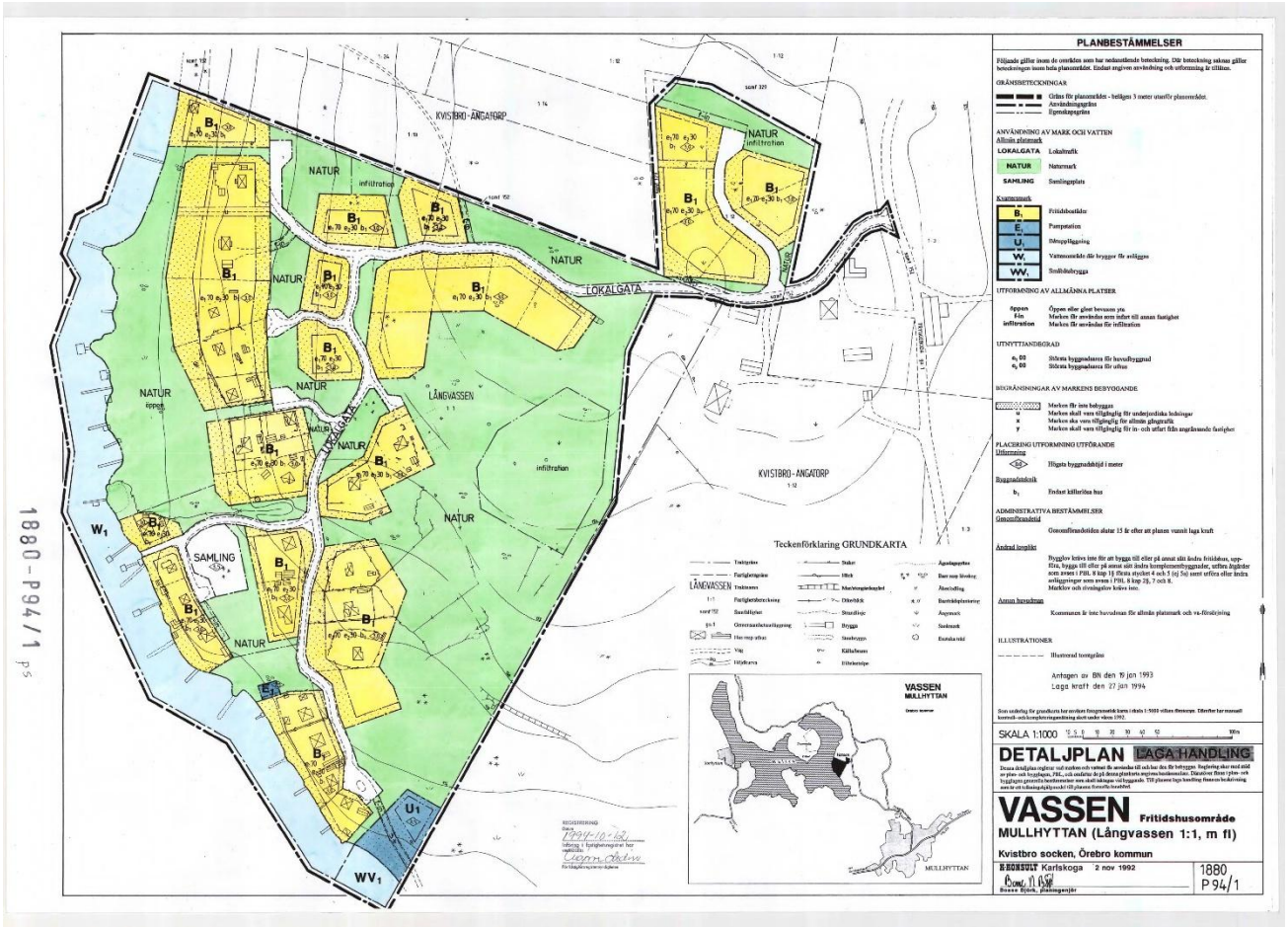
Antagandehandling
Oktober 2026

Lekebergs kommun

Dnr: KS 22-712

KOMPLETTERING TILL PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan VASSEN Fritidshusområde, Mullhyttan (Långvassen 1:1 m.fl.), Lekebergs kommun



Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan? 4

Processen 4

Information 5

PLANHANDLINGAR 5
PLANUPPDRAG 5
TIDPLAN 5
ÄRENDEINFORMATION 5
SYFTE 5
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS SOM FÖRFARANDE 6
HUVUDDRAG 6
FÖRFARANDE 7
PLANDATA 8
STATLIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 9
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 10
NATURMILJÖ 12
BEBYGGELSE, KULTURMILJÖ OCH GESTALTNING 12
VATTENOMRÅDEN 17
SERVICE OCH SOCIAL MILJÖ 17
GATOR OCH TRAFIK 17
TEKNISK FÖRSÖRJNING 18
STÖRNINGAR, RISKER OCH SKYDD 20

Motiv till tillägg till planbestämmelser 22

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN 22
EGENSKAPSBESTÄMMELSER 22
GENOMFÖRANDETID 24

Genomförandefrågor 25

ORGANISATORISKA FRÅGOR 25
AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER 25
TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR 26
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 27

Konsekvenser av planens genomförande 32

RIKSINTRESSEN 32
MILJÖKVALITETSNORMER 32
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 32

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN 32
FASTIGHETER 32
FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER 33
STÖRNINGAR OCH RISKER 33
Planeringsunderlag **34**
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG 34
Medverkande i planarbetet **34**

Vad är en detaljplan?

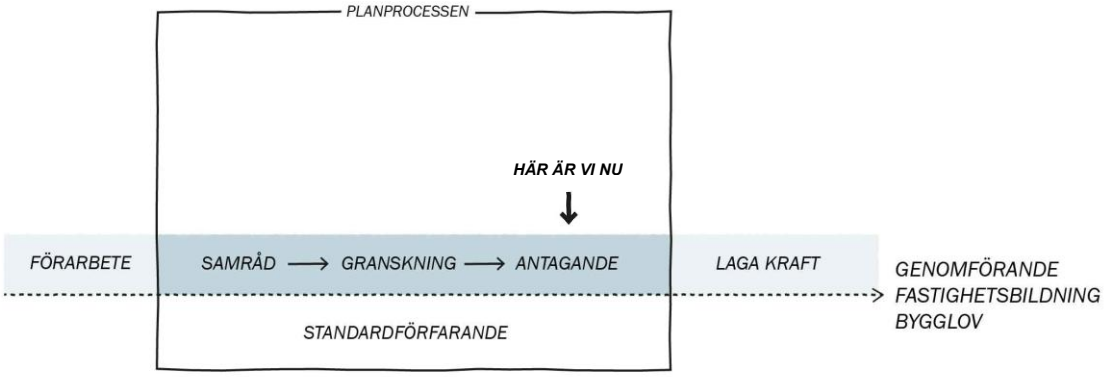
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t. ex. för bostäder, industri, handel, kontor, park…), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny. Delar av innehållet i en detaljplan kan dock ändras genom ett särskilt förfarande som kallas Ändring av detaljplan (ÄDP). Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

Processen

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat standardförfarande eller utökat förfarande. Denna ändring av detaljplan (ÄDP) följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

I arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan kan i de flesta fall ett standardförfarande enligt PBL kap 5 § 7 tillämpas. Planprocessen inleds med ett samråd. Kommunen samråder planförslaget med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget ut för granskning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan planen skickas vidare för antagande, detta sker genom beslut i Kommunfullmäktige, i vissa fall kan beslutet delegeras till Kommunstyrelsen. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.



Information

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta (Ursprunglig plankarta från 1994 i skala 1:1000 (A1), med ändringar 2026-10-21
- Planbeskrivning (Komplettering till gällande planbeskrivning (denna handling), 2026-10-21
- Planbeskrivning (gällande planbeskrivning från 1994)
- Fastighetsförteckning, 2026-10-20
- Undersökning om betydande miljöpåverkan för ändring av detaljplan, 2026-04-27 rev 2026-08-19
- Samrådsredogörelse, 2026-09-10
- Granskningsutlåtande, 2026-10-21

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen beslutade 2022-12-20 att ge ett positivt planbesked för fastigheten Långvassen 1:1 m.fl. Planuppdraget avser framtagande av en ändringsplan för att möjliggöra för större byggrätt.

TIDPLAN

Samråd	Kvartal 2 2026
Granskning	Kvartal 3 2026
Antagande	Kvartal 4 2026
Laga kraft	Kvartal 4 2026

ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn	Lekebergs kommun
Detaljplanens namn	Ändring av detaljplan för VASSEN Fritidshusområde, Mullhyttan (Långvassen 1:1 m.fl.)
Kommunens diarienummer	Dnr KS 22-712
Hänvisning till beslutsprotokoll	20XX-XX-XX KF § XX (beslut om antagande)
Detaljplan påbörjad	2025-12-05
Detaljplan laga kraft	20XX-XX-XX

SYFTE

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.

VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS SOM FÖRFARANDE

Den underliggande detaljplanen togs fram för att möjliggöra avstyckning av befintliga tomter samt tillkommande tomter i ett fritidshusområde. En viktig förutsättning i planen var att områdets vatten- och avloppsförsörjning på sikt skulle kunna lösas genom gemensamma VA-anläggningar.

Sedan detaljplanen antogs har förutsättningarna förändrats genom att en gemensam VA-anläggning har byggts ut och tagits i drift. Anläggningen har kapacitet att försörja området även vid permanentboende. Därmed har en av de tekniska förutsättningar som låg till grund för den ursprungliga planens reglering förändrats.

Ändringen innebär inte någon principiellt ny struktur för området. Planområdets geografiska omfattning, huvudsakliga markanvändning, vägstruktur och övergripande fastighetsstruktur kvarstår. Ändringen syftar i stället till att anpassa vissa delar av planens reglering till dagens förutsättningar genom att möjliggöra permanentboende och säkerställa erforderligt utrymme för den gemensamma VA-anläggningen.

Kommunen gör bedömningen att bygglov för enbostadshus kan medges inom ramen för markanvändningen fritidshus i underliggande detaljplan. Detta med anledning av att begreppet fritidshus utvecklats och att kraven på standard på denna bebyggelse ökat med tiden och närmats att jämställas med permanentboende.

Genom tillkommande reglering av bland annat minsta fastighetsstorlek och antal bostadshus per fastighet begränsas möjligheten till förtätning och ytterligare fastighetsbildning. Områdets befintliga stomme och tomtstruktur kan därmed bibehållas och den luftiga och lantliga karaktären fortsatt vara vägledande för områdets utveckling.

Kommunen bedömer sammantaget att ändringarna är avgränsade och att den underliggande detaljplanens huvudsakliga intentioner och fysiska grundstruktur även fortsättningsvis är relevanta. Ändring av detaljplan bedöms därför vara ett lämpligare planinstrument än att ersätta den gällande detaljplanen med en ny.

HUVUDDRAG

Området för ändringen av detaljplan är sedan tidigare detaljplanelagt under namnet *Vassen Fritidshusområde, Mullhyttan (Långvassen 1:1 m.fl.).* Gällande detaljplan vann laga kraft 1994. Planområdet för gällande detaljplan består av 24 avstyckade fastigheter med fritidshusbebyggelse samt 16 obebyggda tomter. Tillkommande bestämmelser vid ändring av detaljplanen berör de 24 avstyckade fastigheterna med befintliga fritidshus samt 10 av de obebyggda tomterna i gällande detaljplan.

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.

Sedan dess har en gemensam anläggning för VA-försörjningen byggts ut med kapacitet och möjlighet till anslutning för permanentboende. För att i sin tur möjliggöra för permanentboende inom området utökas största tillåtna byggnadsarea per fastighet inom ramen för ändring av detaljplan. För

byggrätterna öster om områdets huvudgata medges byggnation i upp till två plan, medan övriga byggrätter fortsatt medger byggnation i upp till ett och ett halvt plan. Byggrätterna kompletteras även med en bestämmelse om att endast friliggande enbostadshus får uppföras samt en bestämmelse om att endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts.

För att inte möjliggöra fler fastigheter än vad gällande detaljplan medger, och vad som bedöms lämpligt utifrån VA-försörjningen, regleras en minsta fastighetsstorlek inom områden med utökade byggrätter.

Då den utbyggda VA-anläggningen avviker från den tänkta lösningen enligt gällande detaljplan, har ändringen av detaljplan anpassats utifrån befintliga förhållanden. Den nya VA-anläggningen för vattenförsörjning inom området innebär att delar av samlingsplatsen i gällande detaljplan samt ytterligare område inom naturmarken i gällande detaljplan förses med ett markreservat för gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning. För utbyggd reningsanläggning för avlopp har ett markreservat för gemensamhetsanläggning för reningsverk tillkommit inom naturmark och därav har två tidigare tänkta områden för infiltration inom naturmark tagits bort.

Prickmark och markreservat för gemensamhetsanläggning har införts över nyanlagd kulvert och tillhörande schaktslänter för den gemensamma Va-anläggningen.

Lokalgatan har i ändringen av detaljplan justerats utifrån befintliga förhållanden. Naturmark har i vissa delar ersatts av lokalgata där det idag finns plats för sophantering eller annan utbyggd väg. Längst i söder finns en utbyggd vändplan över ett område som enligt gällande detaljplan är reglerad med kvartersmark för båtuppställning. Den utbyggda vändplanen utgör avslutet på områdets tillfartsgata och i ändringen av detaljplanen har därmed del av markanvändningen för båtuppställning ersatts med allmän plats - lokalgata. Ytan som ändras i detaljplanen för att rymma vändplanen är tilltagerläggaen för att ge plats för en vändplan med möjlighet för renhållningsfordon av att vända utan bakrörelse.

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.

FÖRFARANDE

Denna ändring av detaljplan följer ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Standardförfarande tillämpas om detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller ha betydande miljöpåverkan.

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

Ändringen av detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen (och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

PLANDATA

Läge och yta

Planområdet är beläget i Långvassen som ligger på östra sidan av sjön Multen, cirka 3 kilometer norr om Mullhyttan.

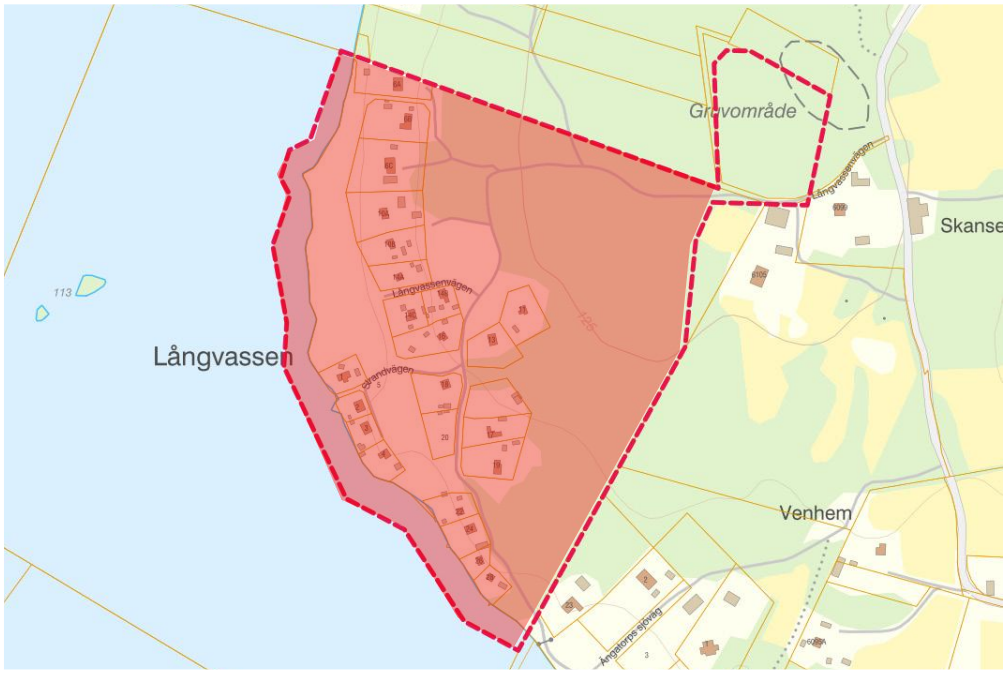
Planområdet är cirka 13 hektar.

Markägoförhållanden

Ändringen av detaljplan berör 25 fastigheter med beteckningarna Långvassen 1:1-1:25, varav Långvassen 1:1 utgör stamfastigheten. All mark inom planområdet är i privat ägo.



Figur 1: Planområdet är beläget i Långvassen cirka 3 kilometer norr om Mullhyttan.



Figur 2: Planområde för gällande detaljplan redovisas med röd streckad linje. Inom röd yta tillkommer bestämmelser som utgör en ändring av gällande detaljplan.

Planeringsförutsättningar

STATLIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret; område med särskilt behov av hinderfrihet. Området ingår även i riksintresset för friluftsliv samt berörs av riksintresset för naturvård.

Miljökvalitetsnormer

Enligt PBL 2 kap. 10 § ska miljökvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i Miljöbalken (MB) 5 kap, följas vid planläggning.

Strandskydd

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. Vägen som sträcker sig genom området anlades innan 1975 och har på så sätt tillkommit lagligt innan generellt strandskydd inträdde. Vägen ligger inom markanvändningen Allmän plats - lokalgata i gällande detaljplan, där markanvändningen i sig fortsatt innehar strandskydd inom delar av planområdet. Även delar av marken inom gällande markanvändning Allmän plats - Natur innehar i dagsläget strandskydd.



Figur 3: Strandskydd är upphävt inom all kvartersmark samt inom markanvänding samling i gällande detaljplan. Strandskydd råder inom allmän plats - Lokalgata samt natur innanför blå linje (skrafferad yta).

Biotopskydd och andra skydd för naturmiljön

Inom den del av planområdet (se markerad yta i figur 2) som ändringen av gällande detaljplan avser, finns inga biotopskydd eller andra skydd för naturmiljön som påverkas i och med tillägget till detaljplanen.

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan för Lekebergs kommun

Översiktsplanen för Lekebergs kommun antogs 2026. I översiktsplanen anges Långvassen inom kategorin *Lekebergs landsbygder*. För dessa områden finns ett delmål om att utveckla livsmiljön för boende och arbete i mindre samhällen och på landsbygden, bland annat genom att möjliggöra attraktiva bostäder, bredband och bra länkar med bil till kollektivtrafikens noder och till service i tätorterna. Långvassen ingår även i ett LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära lägen).

Underliggande detaljplan

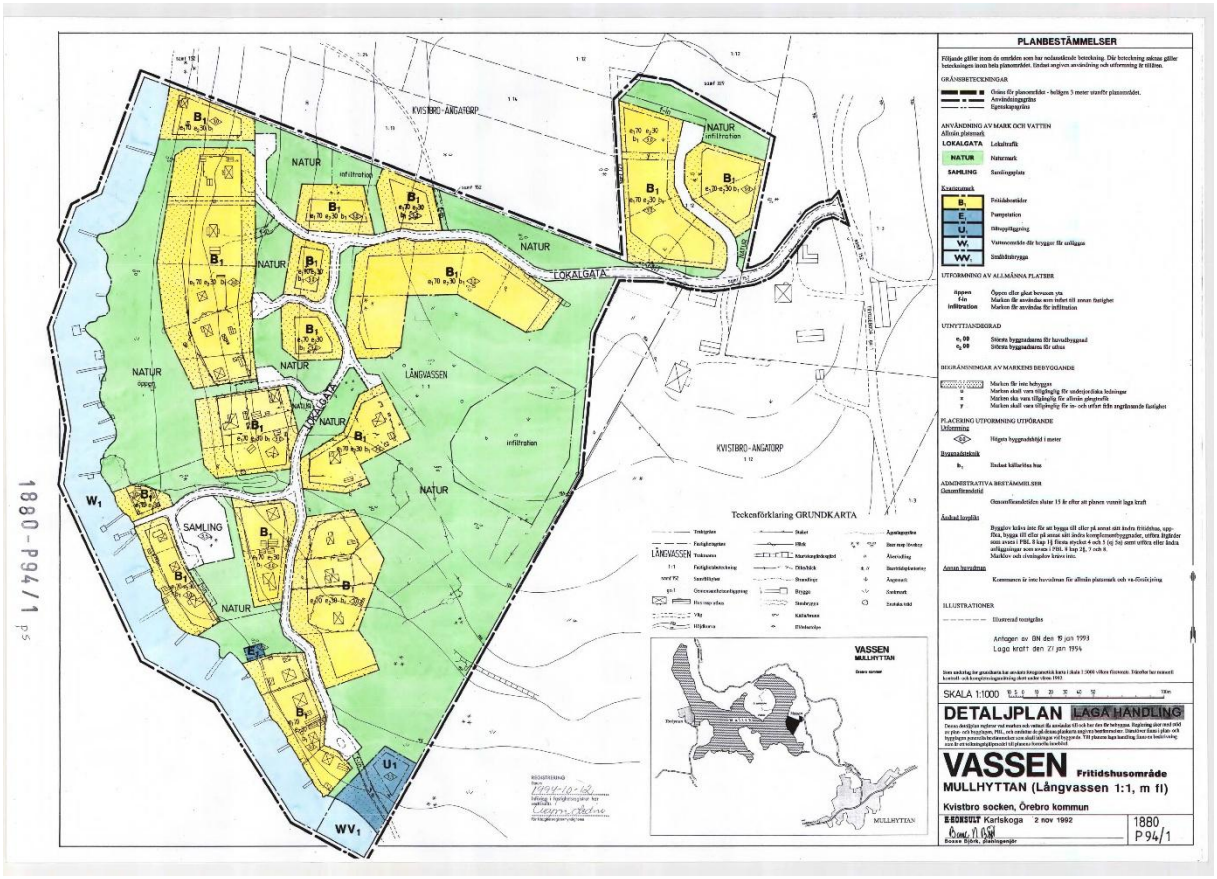
Med underliggande detaljplan avses den detaljplan som utgör utgångsläget för ändringarna och där vissa bestämmelser avses att ändras eller tas bort samt att nya bestämmelser kan läggas till. Övriga bestämmelser i underliggande detaljplan gäller fortsatt oförändrade.

Syftet med underliggande detaljplan var att möjliggöra avstyckning av befintliga fritidshus som funnits inom planområdet sedan tidigare samt att skapa ett 15-tal nya tomter för fritidshus. Området är huvudsakligen reglerat med B1 – Fritidsbostäder inom kvartersmark. Byggrätterna är reglerade med 70 m^2 för huvudbyggnad och 30 m^2 för komplementbebyggelse. Byggrätterna för bostäder är reglerade med en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter och husen får inte byggas med källare.

Mellan bebyggelsegrupperna är marken reglerad med allmän plats NATUR och tillfartsvägar planlagda som LOKALGATA med enskilt huvudmannaskap. Inom allmän plats finns även markanvändningen SAMLING med syfte att utgöra en samlingspunkt för de boende där det är möjligt att uppföra till exempel skärmtak, dansbana eller annan minde anläggning lämplig för ändamålet.

Underliggande detaljplanen reglerar kvartersmark W1 och WV1 och utefter hela strandkanten får bryggor anläggas. I den sydligaste spetsen kan en samlad brygga med båtplatser anläggas. I anslutning till denna finns en yta inom kvartersmark reglerad som U1 – båtuppställning med en byggrätt för uppläggning av båtar vintertid.

Kompletterande planbeskrivning ska läsas ihop med underliggande planbeskrivning. Därmed är underliggande planbeskrivning fortsatt en del av planhandlingen.



Figur 4: Gällande/underliggande detaljplan som utgör utgångsläget för ändringarna i detaljplanen.

Bygglov

Inom området som i den underliggande detaljplanen är planlagt som SAMLING finns ett beviljat bygglov för ett teknikhus för vattenrening, vilket utgör en del av den gemensamma VA-anläggningen.



Figur 5: placering av teknikhus.

Förutsättningar & förändringar

NATURMILJÖ

Förutsättningarna för naturmiljön, såsom mark och vegetation, geotekniska förhållanden samt strandskydd är i huvudsak oförändrade jämfört med gällande detaljplan. Marken sluttar från öster mot väst och sydväst. Längs strandzonen växer gles lövskog som gallrats under senare år.

Inom den öppna naturmarken i närhet till sjön har en gemensam vatten- och avloppsanläggning byggts ut, med möjlighet till anslutning för de boende. För detta har ledningar och reningsbäddar anlagts inom naturmarken. Denna lösning ersätter tidigare förslag på gemensam VA-anläggning med infitrationsbäddar i östra delen av planområdet.

Flertalet bostadsfastigheter och planlagd kvartersmark inom ändringen av detaljplan ligger inom 100 meter från strandkant. Strandskydd är upphävt inom all kvartersmark samt inom markanvändning SAMLING i gällande detaljplan. Beslutet utfärdades av Länsstyrelsen i samband med att gällande detaljplan vann laga kraft 1994 och gäller fortsatt vid denna ändring av detaljplanen. Detta uppmärksammas med en upplysning på plankartan. Vad gäller strandskydd inom markområdet lokalgata beskrivs det i avsnittet *Gator och trafik*.

BEBYGGELSE, KULTURMILJÖ OCH GESTALTNING

Fornlämningar

Inom den del av planområdet (se markerad yta i figur 2) som ändringen av gällande detaljplan avser, finns inga kända eller möjliga fornlämningar som påverkas i och med ändringen av detaljplanen.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom gällande detaljplan ryms 40 tomter för fritidshus, varav 24 är bebyggda och har styckats av till egna fastigheter och 16 tomter är obebyggda. Av de obebyggda tomterna ligger 10 av dem inom stamfastigheten Långvassen 1:1 och 6 obebyggda tomter ligger inom stamfastigheten Kvistbro-Ängatorp 1:3 (se figur 5). Ändringen av detaljplan berör de 24 bebyggda fastigheterna samt de 10 obebyggda tomterna inom fastigheten Långvassen 1:1.

Området härstammar i grunden från 50-talet då de första stugorna byggdes. Husen har därefter byggts om och kompletterats med mindre tillbyggnader. De avstyckade fastigheterna ligger främst i spannet 900 – 1600 kvadratmeter, men variationen är stor och den minsta fasigheten utgör knappt 500 kvadratmeter och den största runt 3000 kvadratmeter. Även utnyttjandet av befintlig byggrätt varierar inom området. Fastigheterna mot strandkanten i söder utgörs av små huvudbyggnader, medan större huvudbyggnader återfinns inom de större fastigheterna i norr samt centralt i området.



Figur 6: Planområdet för gällande detaljplan består av 24 avstyckade fastigheter med fritidshusbebyggelse vilka redovisas i gult, samt 16 obebyggda tomter vilka redovisas i vitt. De 6 obebyggda tomterna i nordväst är inte inkluderade i ändringen av detaljplan. Bild: TON Arkitektur, framställt med underlag från Lekebergs kommun samt Lantmäteriet



Figur 7: Befintlig bebyggelse. Foto: TON Arkitektur



Figur 8: Befintlig bebyggelse. Foto: TON Arkitektur



Figur 9: Befintlig bebyggelse. Foto: TON Arkitektur

Förändringar

Ändringen av detaljplan möjliggör en utökad största byggnadsarea per fastighet. Utnyttjandegraden regleras till 20 procent av fastighetsarean. Dock är den maximala byggrätten 140 kvadratmeter per fastighet för fastigheter belägna i direkt anslutning till strandlinjen och maximalt 250 kvadratmeter per fastighet på övriga byggrätter.

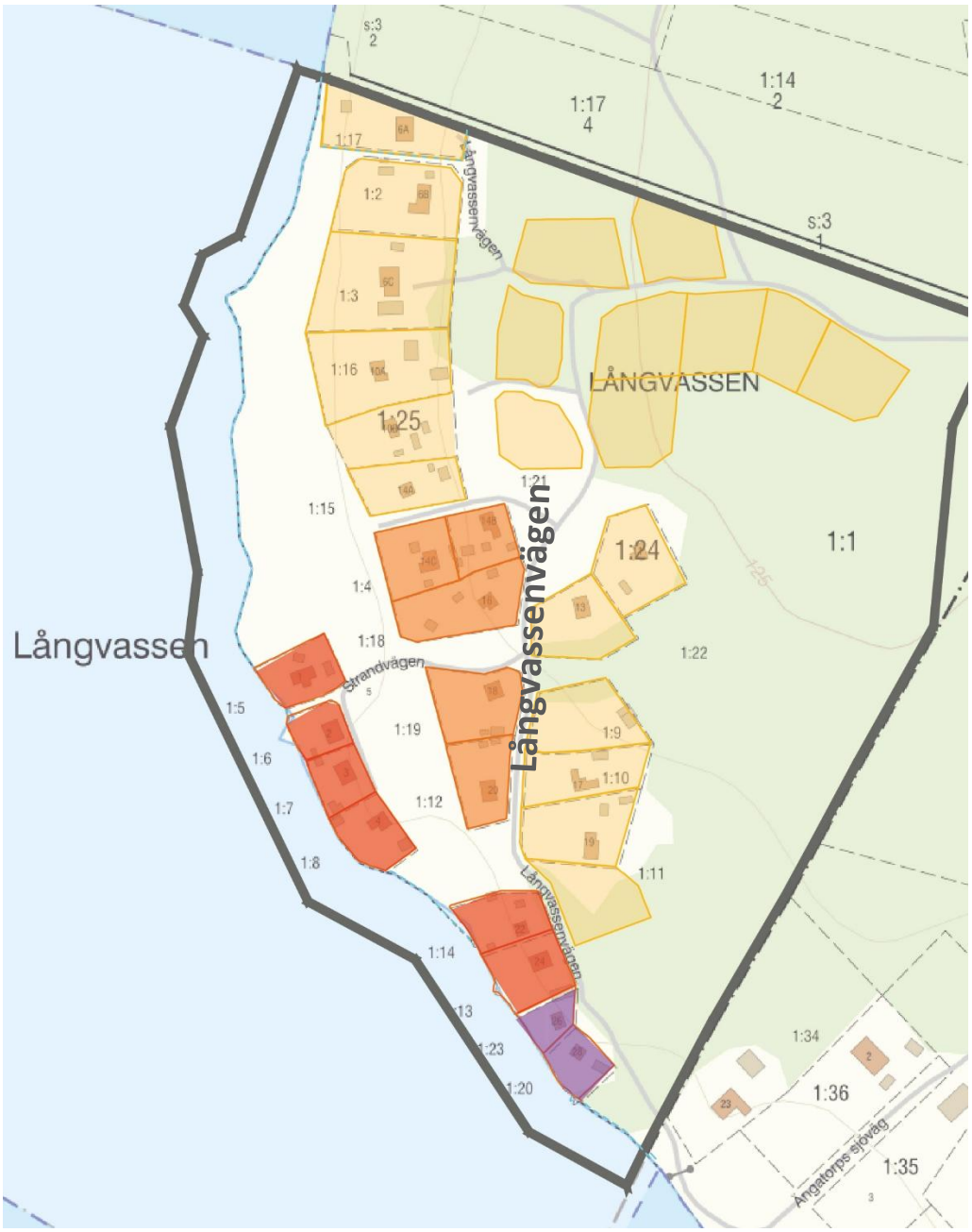
Byggrätterna väster om områdets tillfartsgata, Långvassenvägen, regleras fortsatt med byggnadshöjd om 3 meter enligt befintlig detaljplan, vilket medger byggnation i upp till en och en halv våning. För byggrätterna öster om Långvassenvägen kommer ändringen av detaljplanen medge en högsta nockhöjd om 8 meter i stället, vilket möjliggör byggnation i upp till två plan. Området sluttar från sjön upp till Långvassenvägen och en högre bebyggelse öster om vägen bedöms kunna tillåtas utan att påverka utblickar och landskapsbild negativt.

Byggrätterna kompletteras med en bestämmelse om att endast friliggande enbostadshus får uppföras och omöjliggör därmed flera lägenheter inom samma bostadshus eller parhus. Dessutom kompletteras byggrätterna med en bestämmelse om att det högst tillåts en huvudbyggnad per fastighet. Syftet är att bevara utblickarna för bakomliggande fastigheter i området samt behålla områdets öppna bebyggelsestruktur av byggnadernas trappning i terrängen. Därutöver begränsar bestämmelserna antalet bostäder inom planområdet till vad som bedöms lämpligt utifrån förutsättningarna för enskild VA-försörjning.

För att begränsa fler tillkommande fastigheter än vad gällande detaljplan syftar till, samt vad som bedöms lämpligt utifrån den enskilda VA-försörjningen, reglerar detaljplanen en minsta fastighetsstorlek inom kvartersmark med utökade byggrätter. För mindre fastigheter längs strandkanten anges en minsta fastighetsstorlek om 500 - 600 kvadratmeter. I övriga delar om området regleras minsta fastighetsstorlek till 800 kvadratmeter respektive 1100 kvadratmeter, beroende på befintlig fastighetsstruktur.

Befintlig transformatorstation har angivits markanvändningen (E-område) då den tidigare låg inom allmän plats NATUR. 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.

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.



Förändringar inom detaljplanens byggrätter:

- Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean. Den maximala utnyttjandegraden är dock 140 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet för fastigheter belägna i direkt anslutning till strandlinjen och maximalt 250 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet på övriga byggrätter.
- Högsta nockhöjd är 8 meter inom byggrätterna på östra sidan om Långvassenvägen
- Endast friliggande enbostadshus får uppföras
- Högst en huvudbyggnad får finnas per fastighet
- Inom gult område är minsta fastighetsstorlek reglerad till 1100 kvm
- Inom orange område är minsta fastighetsstorlek reglerad till 800 kvm
- Inom rött område är minsta fastighetsstorlek reglerad till 600 kvm
- Inom lila området närmast stranden är minsta fastighetsstorlek reglerad till 500 kvm
- Bestämmelse om minskad lovplikt tas bort

Figur 10: Förändringar inom byggrätter som föranleds av ändringen av detaljplan.

Landskapsbild

Planområdet ligger i en slänt ner mot sjön Multen och har en öppen orientering mot väster med utblickar över vattnet. Mot övriga väderstreck är planområdet skymt av omkringliggande skogsmark. De ökade byggrätterna bedöms inte ha någon större påverkan på landskapsbilden då bebyggelsen fortsatt är låg och har goda förutsättningar att följa terrängen.

De fastigheter som är belägna närmast sjön, och därmed är mest exponerade i landskapet, ges en mer begränsad byggrätt än fastigheter längre in i området. Detta bidrar till att bevara områdets visuella karaktär och bebyggelsens successiva anpassning till landskapets topografi.

VATTENOMRÅDEN

Underliggande detaljplan medger vattenområde där bryggor får anläggas samt småbåtsbrygga. Inga ändringar av detaljplanen berör vattenområden.

SERVICE OCH SOCIAL MILJÖ

Närmsta offentliga och kommersiella service finns i Mullhyttan, cirka 3 kilometer sydväst om planområdet. I Mullhyttan finns målpunkter för service som skola, matvaruaffär och kollektivtrafik. Inom planområdet finns god tillgång till gemensamma grönytor och inom platsen som är planlagd som samlingsplats finns möjlighet att uppföra gemensamma byggnader och lekytor. Blandade trafikslag på gatorna gör sig fortsatt lämpligt då endast lokala trafikrörelser sker genom området. Eftersom området är ett samlat bostadsområde och den informella, naturliga övervakningen som en befolkad miljö för med sig ökar både tryggheten och minskar antalet brott.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Det huvudsakliga transportmedlet till och från planområdet är bil. Men då planområdet ligger drygt tre kilometer nordväst om tätorten Mullhyttan som är en av kommunens tätorter, finns möjlighet till byte mellan trafikslag vid längre resor. Gång- och cykel sker i blandtrafik på vägnätet fram till Mullhyttan.

Inom planområdet består vägarna av grus med enkel standard. Körbanan är runt 3,5 meter bred med plats för rundvändning med personbil finns inom angivna ytor i underliggande detaljplan. Inom gatuområdet längs Långvassenvägen finns anlagda diken för avvattning av vägen på den östra sidan om vägen. Därutöver finns en större vändplan utbyggd inom ytan som i underliggande detaljplan är angiven mark för båtuppställning. Vändplanen är dimensionerad så renhållningsfordon ska kunna vända utan att använda backrörelse.

Underliggande detaljplan reglerar enskilt huvudmannaskap för all allmän plats. Drift och underhåll av gatorna sköts därmed av de boende i området. I dagsläget saknas en formell gemensamhetsanläggning eller vägförening för förvaltning av vägnätet.

Parkering sker på den egna fastigheten, eller i enstaka fall genom rättighet på annan fastighet.

Förändringar

I samband med ändringen av detaljplanen har markanvändningen lokalgata i vissa delar anpassats till befintliga förhållanden. Naturmark har ersatts av lokalgata där det idag finns ytor för sophantering

eller utbyggd väg. Ändring av markanvändning har även skett inom den yta i söder där en utbyggd vändplan finns över ett område som enligt gällande detaljplan är reglerad med kvartersmark för båtuppställning. I ändring av detaljplan har markanvändningen lokalgata ersatt markanvändningen U1 för att ge plats för en vändplan med plats för rundkörning med vändradie 9 meter. Denna är dimensionerad för renhållningsfordon utifrån aktuella rekommenderade dimensioner i Handbok för avfallsutrymmen – Avfall Sverige. I och med ändrad markanvändning från kvartersmark infaller strandskydd på nytt om det inte upphävs i ändring av detaljplanen. Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom denna del vilket beskrivs i avsnittet *Prövning enligt annan lagstiftning*. För att möjliggöra breddning och större förändringar på befintlig väg inom markområdet lokalgata upphävs strandskyddet inom hela markområdet genom planbestämmelse a1.

Ändringen av detaljplan medför ingen ändring av huvudmannaskapet för den allmänna platsen. Inom det planlagda vägområdet som är 7 meter brett, finns möjlighet att förbättra standarden och möjliggöra för mötestrafik. Dock bedöms den nuvarande standarden fungera även för att ta den ökade kapacitet som permanentboende bidrar till. I och med att detaljplanen kommer medföra fler permanentboende inom området bör en gemensamhetsanläggning bildas för förvaltning av den allmänna platsen, dock inte nödvändigtvis för skogsmarken i öster. Inom detaljplanen avses ett exploateringsavtal tas fram för att begära att en gemensamhetsanläggning bildas för vägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Kommunen är inte huvudman för VA-försörjningen. Förutsättningarna för att ordna kommunala VA-tjänster i området bedöms inte tekniskt eller ekonomiskt effektivt. Det är inte planerat att ta beslut om verksamhetsområde för vatten och avlopp för planområdet. Inom befintlig detaljplan finns planbestämmelser med yta för pumpstation (E1) samt ytor för infiltration för att möjliggöra en gemensam enskild VA-lösning. Inom området finns idag både enskilda lösningar samt en gemensam anläggning för anslutna fastigheter. Den gemensamma VA-anläggningen har dock en annan placering än den som var ursprungligen tänkt i befintlig detaljplan.

Den gemensamma anläggningen består av ledningsnät i ledningskulvert, reningsverk för avloppsvatten samt teknikhus för vattenrening. En gemensamhetsanläggning har bildats för vatten och en gemensamhetsanläggning har bildats för avlopp. Båda gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Långvassen VA Samfällighetsförening. Under detaljplanens upprättande grävs ytterligare en brunn för gemensam vattenkälla som kommer ingå i den gemensamhetsanläggningen för vatten.

Den gemensamma VA-anläggningen för vattenförsörjning finns inom området som i detaljplan är angivet som SAMLING. Den gemensamma avloppsanläggningen och gemensamhetsanläggning ligger inom allmän plats NATUR inom befintlig detaljplan. Nuvarande gemensamt ledningsnät är placerat med anslutningsmöjlighet till 20 fastigheter. För att nå ytterligare fastigheter kan ledningsnätet förlängas. Den gemensamma anläggningen för vatten bedöms ha tillräcklig kapacitet för anslutning av alla fastigheter som i ändring av detaljplan får utökad byggrätt. Den gemensamma anläggningen för avlopp har för närvarade godkänd kapacitet för anslutning av nio fastigheter och kan genom mindre komplettering ha kapacitet för runt 15 fastigheter.

Förändringar

Inom den del av befintlig detaljplan som berörs av ändringsbestämmelser (Se figur 2) ges ökad byggrätt och möjlighet till permanentboende för upp till 35 fastigheter. Huvudmannen för VA kommer fortsatt vara enskild och vid utbyggnad av området föreslås huvudalternativet för VA-lösning för varje fastighet vara anslutning till den gemensamma VA-anläggningen. För maximal anslutning till den gemensamma anläggningen krävs viss utbyggnad av ledningsnät och komplettering av reningsanläggning för spillvatten. I undantagsfall, om kommunen bedömer det lämpligt, kan enskilda VA-anläggningar även tillåtas.

I ändringen av befintlig detaljplan har planbestämmelser för markreservat för gemensamhetsanläggning tillkommit. Inom allmän plats där gemensam anläggning för vattenförsörjning finns, tillkommer en planbestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning (**g1)** och inom ytan där gemensam reningsanläggning för spillvatten är anlagd tillkommer en planbestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för reningsanläggning (**g2).** Denna yta är tilltagen för ytterligare utbyggnad av reningsanläggning. Då detta ersätter tidigare tanke om infiltration i ursprunglig detaljplan utgår bestämmelsen **infiltration** inom ändringsområdet (röd yta i figur 2). Befintlig ledningskulvert under kvartersmark förläggs med markreservat för underjordisk ledning (**g3).** Markreservaten för gemensamhetsanläggningen är utformade för framtida utbyggnader av den gemensamma enskilda VA-anläggningen. Vid ett antagande att det görs en fördubbling av reningsanläggning med maximal kapacitet kan upp till runt 30 fastigheter ansluta sig. Det gör att näst intill samtliga fastigheter inom ändringsplanens område successivt kan anslutas när behov uppstår. Det bedöms tillräckligt då flertalet befintliga fastigheter idag har enskilda lösningar och troligtvis kommer även en del fastigheter i framtiden fortsatt nyttja enskilda lösningar. Ändringsplanen har med markreservatens omfattning och bildande av gemensamhetsanläggning samt samfällighetsförening säkerställt, så långt det är möjligt inom ramen för ändringsplanen, förutsättningarna för en långsiktigt hållbar och varaktig förvaltning av den gemensamma enskilda VA-anläggningen.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet infiltreras inom fastigheter och naturmark eller avleds ytligt samt delvis i kulvert mot sjön. Inom planområdet finns anlagda diken längs med Långvassenvägen och inom naturmarken för långsam avledning av dagvatten ner till sjön. För avledning av de högre belägna tomterna öster om Långvassenvägen finns en utbyggd dagvattenledning som sträcker sig under kvartersmark inom befintlig gemensamhetsanläggning för underjordiska ledningar. Även direkt söder om den gemensamma reningsbädden för avlopp finns en underjordisk ledning för dagvatten. Vid ändring av detaljplan bedöms befintligt dagvattensystem fortsatt vara tillräckligt.

Brandvattenförsörjning

I Långvassen finns inga brandposter. Planområdet ligger i närhet till sjön Multen och brandvatten kan tas därifrån vid behov.

El och tele

El och telekablar finns inom Långvassenvägen, vilken befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till. Ledningsägare för elnätet är Ellevio. Inom området finns en befintlig transformatorstation centralt i planområdet inom Allmän plats natur. Detta regleras i detaljplanen som (E-område) för transformatorstation. Då det kan bli aktuellt med en nätstation i området i och med ökad belastning på elnätet planläggs ett markområde (E-område) för transformatorstation i planområdets norra del.

Avfall

Inom området finns idag en gemensam yta för avfallshantering centralt i området längs med Långvassenvägen. Alla fastigheter nås inom 150 meter från Långvassenvägen och avfallshämtning förutsätts fortsatt ske längs med denna väg. För att möjliggöra vändning av avfallsbil utan backrörelser enligt nuvarande tekniska krav, har planområdet försetts med utökad yta för LOKALGATA längst i söder vilket beskrivs i det tidigare avsnittet *Gator och trafik.* Även ytan med nuvarande placering av sopkärl har utökats med LOKALGATA i detaljplan.

STÖRNINGAR, RISKER OCH SKYDD

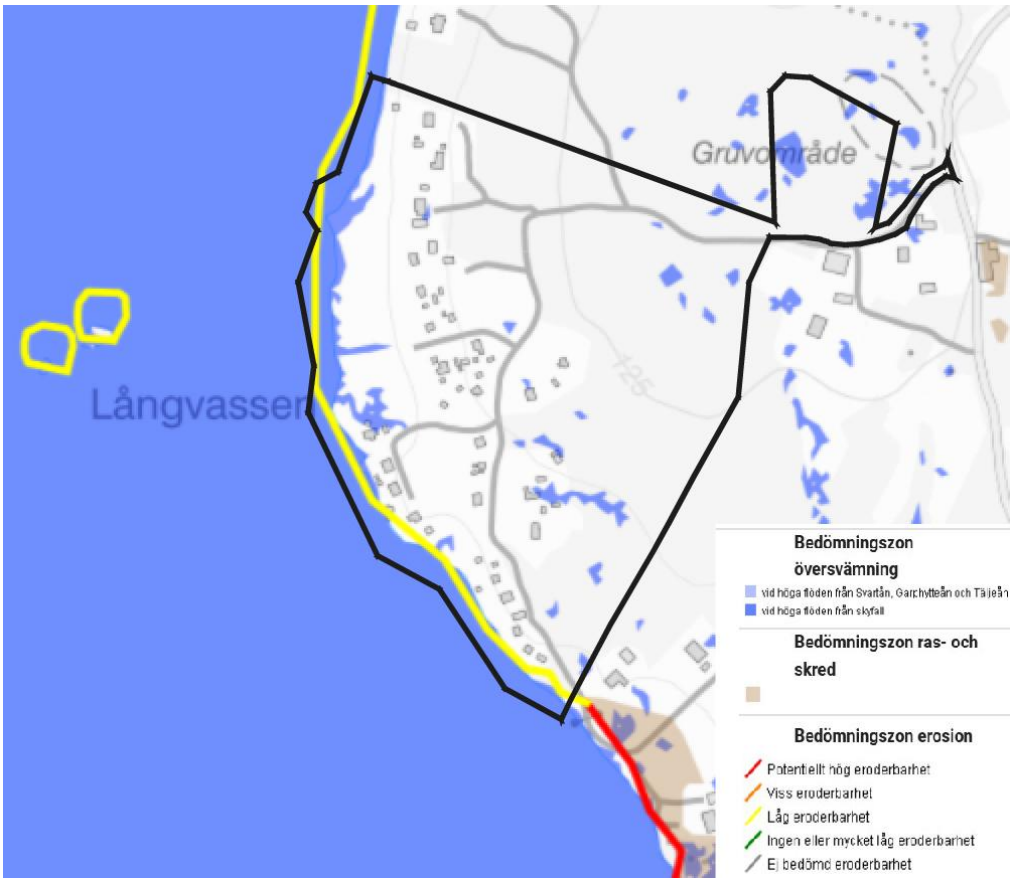
Långvassen är inte bullerstört i dagsläget och buller bedöms heller inte vara ett problem inom planområdet vid ändring av detaljplanen.

I ändringen av detaljplan har en yta för gemensam reningsanläggning för spillvatten tillkommit, vilken regleras med en planbestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för reningsverk (g2). Inom ytan finns en reningsanläggning med möjlighet för upp till 14 anslutningar. Inom markreservatet g2 medges utrymme för ytterligare en reningsanläggning. Befintligt reningsverk och dess möjliga utbyggnad är placerat i närhet till befintliga bostäder och en planlagd yta för samlingsplats på allmän platsmark, varav risken för störning såsom lukt, buller och spridning av bakterier ökar jämfört med från tidigare placering av infiltrationsbäddar i underliggande detaljplan.

Enligt kommunens skyfallsmodellering (2021) finns risk för översvämning vid skyfall inom delar av planområdet. Området ligger inom låg risk för erosion och inte inom riskområde för ras och skred (se figur 10).

Framför allt påvisas risk för översvämning invid fastigheten Långvassen 1:5. Vid närmare undersökning av befintliga förhållanden stämmer det inte med tidigare underlag och underliggande detaljplan. Enligt underliggande detaljplan finns ett öppet dike i kant med gränsen för kvartersmark i detaljplanen. Bostadsfastigheten som sedan bildats är större än vad detaljplanen medger och befintlig bebyggelse är placerad inom prickad mark. Tidigare dike har letts om så den går i kant med bildad fastighet. En dagvattenledning har förlagts från ett upprinningsområde från mark med utlopp i diket (se figur 11).

Höjdsättning av tomt och byggnader är viktigt för att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar. För att uppnå detta bör byggnader alltid placeras högre än angränsande områden (vägar, stigar, grönytor, m.m.) vilket medför att vatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt utan att leda in mot byggnader.



Figur 11: Kommunens skyfallskartering visar att det inom befintlig detaljplan finns bostadsfastigheter med risk för översvämning vid skyfall. Längs strandkanten är erosionen låg. Bild: Ton Arkitektur, med källa från pågående översiktsplan för Lekebergs kommun (granskningsversionen).



Figur 12: Invid fastigheten Långvassen 1:5 har tidigare öppet dike letts om enligt blå streckning. Röd linje visar ungefärlig sträckningen för den dagvattenledning som finns för att ta upp överskottsvatten från upprinningen från marken.

Motiv till tillägg till planbestämmelser

I detta avsnitt redovisas motiv till planbestämmelser tillhörande ändringen av detaljplan. För motiv till bestämmelser i underliggande detaljplan se akt 1880-P94/1 (Laga kraft den 27 januari 1994).

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

KVARTERSMARK

E_2 – Transformatorstation syftar till möjliggörande av utbyggnad av elnätet inom planområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

EGENSKAPSBESTÄMMLSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning syftar till att reservera markyta för gemensam anläggning för vattenförsörjning inom allmän plats, där befintlig eller föreslagen gemensamhetsanläggning etableras ovan mark.

g_2 – Markreservat för gemensamhetsanläggning för reningsanläggning syftar till att reservera markyta för gemensam anläggning för reningsanläggning inom allmän plats, både för befintlig- samt framtida yta för gemensamhetsanläggning.

Upphävande av strandskydd

a_1 – Strandskyddet är upphävt (begränsas av sekundär egenskapsgräns) Bestämmelserna om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap miljöbalken och i 4 kap plan- och bygglagen. Ytan som idag utgör en vändplan inom kvartersmark planläggs med markanvändningen allmän plats - Lokalgata, vilket aktualiserar att strandskydd infaller om det inte upphävs. Inom de delar av markområdet lokalgata som berörs av strandskydd upphävs strandskyddet för att möjliggöra breddning och förändring av befintlig väg inom markanvändningsområdet. Upphävande av strandskyddet försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För upphävande av strandskyddet i detaljplan åberopas MB 7 kap. 18 g då detaljplanen ligger inom utpekat område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Se vidare motiv och beskrivning i *Genomförandefrågor - prövning enligt annan lagstiftning*.

EGENSKAPSBESTÄMMLSER FÖR KVARTERMARK

Fastighetsstorlek

d_1 / d_2 / d_3 / d_4 /– Minsta fastighetsstorlek är 500/600/800/1100 kvadratmeter. För att inte möjliggöra fler tillkommande fastigheter inom området än vad som gällande detaljplan syftar till, samt vad som bedöms lämpligt utifrån VA-försörjningen, reglerar detaljplanen en minsta fastighetsstorlek inom kvartersmark med utökade byggrätter.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 8 meter. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Bestämmelsen medger bebyggelse i upp till två plan där det anses vara möjligt utan att skymma utblickar för bakomliggande fastigheter.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_3 – Markreservat för gemensamhetsanläggning för underjordiska ledningar syftar till att reservera markyta för befintlig ledningskulvert under kvartersmark.

Utformning

f_1 – Endast friliggande enbostadshus – I ett enbostadshus får en bostad uppföras. Bestämmelsen syftar till att bevara utblickarna för bakomliggande fastigheter i området samt behålla områdets öppna bebyggelsestruktur samt byggnadernas trappning i terrängen. Därutöver begränsar bestämmelsen antalet bostäder inom planområdet till vad som bedöms lämpligt utifrån VA-försörjningen.

Utnyttjandegrad

e_3 – Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean, maximal byggnadsarea per fastighet är dock 140 kvadratmeter. Bestämmelsen medger en utökad byggrätt jämfört med byggrätten i underliggande detaljplan med syfte att skapa förutsättningar till upprättande av permanentbostäder inom området samt att öka incitamentet att nyttja gemensam vatten- och avloppsanläggning. Bestämmelsen reglerar att byggnadernas maximala fotavtryck får utgöra 20 % inom fastigheten. Därutöver får byggnadernas maximala fotavtryck inte överstiga 140 kvadratmeter inom fastigheten i syfte att bibehålla luftigheten mellan bebyggelsen närmast strandkanten med anledning av att dessa byggrätter kommer vara mest exponerade i landskapet sett från sjön.

e_4 – Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean, maximal byggnadsarea per fastighet är dock 250 kvadratmeter. Bestämmelsen medger en utökad byggrätt jämfört med byggrätten i underliggande detaljplan med syfte att skapa förutsättningar till upprättande av permanentbostäder inom området samt att öka incitamentet att nyttja gemensam vatten- och avloppsanläggning. Bestämmelsen reglerar att byggnadernas maximala fotavtryck får utgöra 20 % inom fastigheten. Därutöver får byggnadernas maximala fotavtryck inte överstiga 250 kvadratmeter inom fastigheten med syftet att bibehålla luftigheten och utblickar mellan bebyggelsen samt att tillåta en likvärdig byggrätt för berörda fastigheter trots dess varierande fastighetsareor.

e_5 – Högst en huvudbyggnad får finnas per fastighet. Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet bostäder inom planområdet till vad som bedöms lämpligt utifrån VA-försörjningen. Därutöver hjälper bestämmelsen att bevara utblickarna för bakomliggande fastigheter i området samt behålla områdets öppna bebyggelsestruktur.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER SOM UTGÅR

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för att bygga till eller på annat sätt ändra fritidshus, uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra komplementbyggnader, utföra åtgärder som avses i PBL 8 kap 1§ första stycket 4 och 5 (ej 5a) samt utföra eller ändra anläggningar som avses i PBL 8 kap 2§, 7 och . Marklov och rivningslov krävs inte - 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.

GENOMFÖRANDETID

Ändringens genomförandetid är fem år (60 månader) från den dag planen vinner laga kraft. Denna genomförandetid gäller endast de ändrade bestämmelserna. För de delar av underliggande detaljplan som inte omfattas av ändring gäller fortsatt att ingen genomförandetid återstår.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan efter genomförandetidens utgång ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom detaljplanen behöver beaktas.

Genomförandefrågor

Avsnittet om genomförandefrågor har till syfte att redovisa de åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Avsnittet om genomförandefrågor är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Ändringen av detaljplanen berör allmän plats med enskilt huvudmannaskap samt kvartersmark och är därmed helt i privat ägo. Den allmänna platsen är förlagd inom stamfastigheten Långvassen 1:1 och ansvaret utgörs delvis av ingående parter i gemensamhetsanläggningar.

Inga förändringar i huvudmannaskap föreligger jämfört med underliggande/gällande detaljplan. Ansvaret mellan fastighetsägarna inom planområdet föreslås regleras genom gemensamhetsanläggningar.

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommunen och en exploatör om genomförandet av detaljplanen. Syftet är att med exploateringsavtalet reglera exploatörens åtagande kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande. För detaljplanen bedömer Lekebergs kommun det nödvändigt att skötsel och drift av den allmänna vägen regleras genom bildande av en gemensamhetsanläggning för denna.

Exploateringsavtal avses tecknas mellan kommunen och exploatören innan ändring av detaljplanen antas.

Områden som avses för upplåtelser

Gemensamhetsanläggningar ska inrättas på den mark som i detaljplanen utgör LOKALGATA. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för åtgärden. Om någon av de övriga fastighetsägarna inom planområdet önskar att en gemensamhetsanläggning bildas inom mark som utgör NATUR, SAMLING eller W_1 ska fastighetsägaren underlätta att en sådan anläggning skapas samtidigt som gemensamhetsanläggningen för väg bildas.

Anläggningar som exploatören ska utföra

Samtliga fysiska anläggningar inom allmän plats LOKALGATA enligt detaljplanen med dess tillägg är utbyggda.

Kostnader som exploatören åtar sig att betala

Exploatören, tillika fastighetsägaren för Långvassen 1:1, har tagit fram en överenskommelse med blivande delägare i gemensamhetsanläggningen för väg. I överenskommelsen tar fastighetsägaren för Långvassen 1:1 lantmäterikostnaderna för bildande av gemensamhetsanläggningen.

Åtaganden om fastighetsrättsliga ersättningar
Exploatören ska upplåta mark för blivande gemensamhetsanläggning utan ersättning för väg.

Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
Anläggningarna är befintliga. Inmätning av vändplan som tillkommit vägområdet i ändringen av detaljplan ska ske enligt överenskommen tidplan enligt exploateringsavtalet.

Säkerhet för åtaganden enligt avtalet
Ansökan om bildande eller omprövning av gemensamhetsanläggning ska skickas in till Lantmäterimyndigheten enligt parternas överenskomna tidsplan i exploateringsavtalet. Skickas inte ansökan in av exploatören inom gällande tidsram ansöker kommunen om förrättning enligt detta avtal. Kommunen har då rätt att utkräva vite av exploatören.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal
Överenskommelsen mellan exploatören och blivande delägare i gemensamhetsanläggningen för väg kommer inte att skickas in till lantmäteriet förrän detaljplanen har vunnit laga kraft. Om tvist skulle uppstå eller om exploatören går i konkurs, finns det en risk att kostnaderna faller på befintliga fastighetsägare i området.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet för ändringen av detaljplan bekostas av ägaren till Långvassen 1:1. Då plankostnaderna fullt ut betalats av fastighetsägaren får planavgift inte tas ut i samband med framtida bygglovgivning inom ändringsområdet.

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning. Befintliga gemensamhetsanläggningar för VA-anläggningar kommer bestå och på sikt även utökas. Ytterligare gemensamhetsanläggning avses tillkomma för drift av den allmänna platsen.

Drift och underhåll av allmänna platser (gator och natur) inom detaljplanen bekostas av de boende. I dagsläget finns inget formellt skötselansvar och ekonomisk fördelning mellan de boende. För gata avser Lekebergs kommun begära att en gemensamhetsanläggning bildas för vägen. På sikt kan gemensamhetsanläggningen utökas och inkludera ytterligare allmän plats. Skogsområdet öster om Långvassenvägen behöver nödvändigtvis inte ingå i gemensamhetsanläggningen då det likväl bedöms kunna skötas och driftas enskilt. Trots enkel standard bedöms befintlig väg inom planområdet hålla tillräcklig standard för permanentboende samt för avfallshantering. Om väg och vändplan trots detta byggs ut ska gatukostnaden tas av de i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna.

Drift och underhåll av gemensamma anläggningar för vatten och avlopp står Långvassen VA Samfällighetsförening för. Kostnaden för nuvarande utbyggnad av gemensamt vatten- och avloppsnät har tagits av ägaren av fastigheten Långvassen 1:1 som tagit in en kostnad för anslutning på nuvarande kulvert av övrigt ingående fastighetsägare i gemensamhetsanläggningarna för vatten och avlopp. Kostnaden för förlängning av ledningskulvert, serviser och tillkommande tekniska anläggningar står Långvassen VA Samfällighetsförening för. Vid anslutning till de gemensamma Va-anläggningarna upprättas ett avtal mellan samfällighetsföreningen och berörd fastighet och en anslutningsavgift ut av samfällighetsföreningen. Enskilda anläggningar inom den egna fastigheten bekostas av berörd fastighetsägare.

Ytterligare beskrivning av tekniska frågor berörs i tidigare avsnitt *Gator och trafik* samt *Teknisk försörjning.*

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ändringen av detaljplan förutsätter ingen ändrad fastighetsbildning. Inom planområdet finns gemensamhetsanläggning för avloppsanläggning (Långvassen ga:2) och gemensamhetsanläggning för vattenanläggning (Långvassen ga:3)**.** Om VA-anläggningarna för avlopp och vatten utökas på sikt kan gemensamhetsanläggningar för gemensam VA-anläggning behöva utökas vilket innebär att gemensamhetsanläggningarna då behöver omprövas.

Det finns ett antal rättigheter för vägar, parkering, bryggor, båtplatser, vattentäkter och vattenledningar samt ledningar för el.

Vid ändring av detaljplan har plankartan försetts med markreservat för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark där befintlig gemensamhetsanläggning finns, samt inom allmän plats där befintlig gemensamhetsanläggning finns ovan mark, eller inom allmän plats där gemensamhetsanläggning planeras etableras ovan mark inom en snar framtid.

Ändringen av detaljplanen föranleder ett behov av att en gemensamhetsanläggning för väg ska finnas. Vägen föreslås bildas som en ny gemensamhetsanläggning som på sikt även kan inkludera ytterligare allmän plats vid behov, alternativt ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg öster om planområdet.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

I detta avsnitt redogörs för de prövningar mot annan lagstiftning än PBL som gjorts under planprocessen eller de prövningar mot annan lagstiftning än PBL som bedöms krävas i samband med genomförandet av detaljplanen,

Prövning enligt MB (1998:808)

Strandskydd

Inom markanvändningen Lokalgata föreslås att strandskydd upphävs vilket regleras genom planbestämmelse **a1** – Strandskyddet är upphävt. Se aktuell yta för upphävande i figur 13. Bestämmelserna om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap miljöbalken och i 4 kap plan- och bygglagen. För upphävande av strandskyddet i detaljplan åberopas MB 7 kap. 18 g § då planområdet ligger inom ett utpekat område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Långvassenvägen är den befintliga grusvägen som utgör angöringsvägen inom planområdet och denna är planlagd som lokalgata i underliggande detaljplan. Grusvägen upptar inte hela det markområde som angivits som vägområde i detaljplanen och för att inte omöjliggöra vägbreddningar och större standardhöjningar av vägen inom användningsområdet, prövas upphävande av strandskyddet inom hela markområdet lokalgata i detaljplanen.

I samband med ändringen av detaljplanen har markanvändningen lokalgata i vissa delar anpassats till befintliga förhållanden. Naturmark har ersatts av lokalgata där det idag finns ytor för sophantering eller utbyggd väg. Ändring av markanvändning har även skett inom den yta i söder där en utbyggd vändplan finns över ett område som enligt gällande detaljplan är reglerad med kvartersmark för båtuppställning (U_1). Se figur 12 samt figur 13.

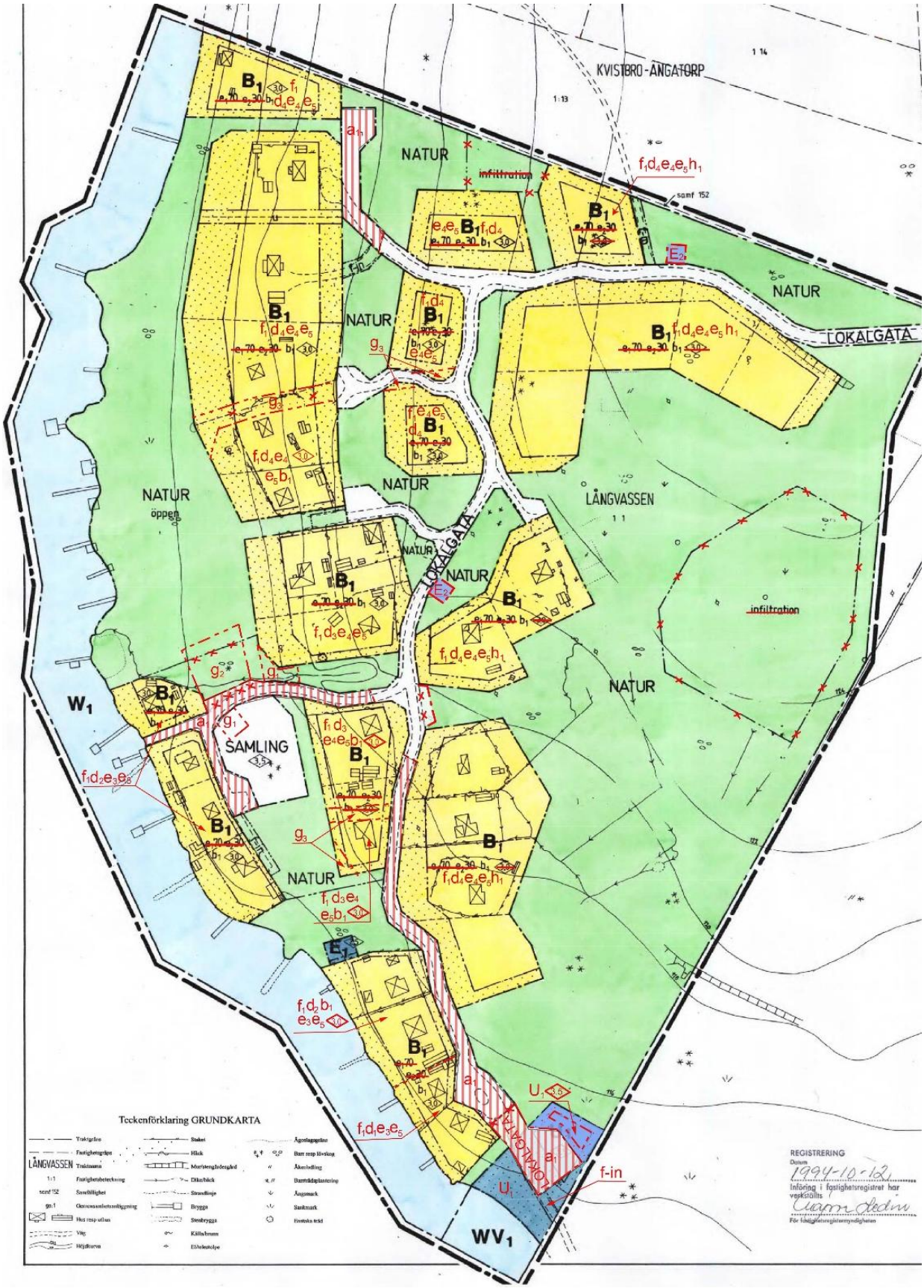
Marken som berör markområde för båtuppställning (U_1) utgörs delvis av en vändplan som byggts ut på senare tid. Inom markområde för båtuppställning (U_1) är strandskyddet upphävt enligt dispens från 1994. I och med ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats infaller strandskydd på nytt om det inte upphävs i ändring av detaljplanen. Marken inom gällande markanvändning Allmän plats - Natur innehar i dagsläget strandskydd.

Upphävandet av strandskydd inom befintlig markanvändning LOKALGATA motiveras med att området ligger inom ett av kommunens utpekade områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen och att det därmed ska vara möjligt att utföra standardhöjningar inom vägområdet.

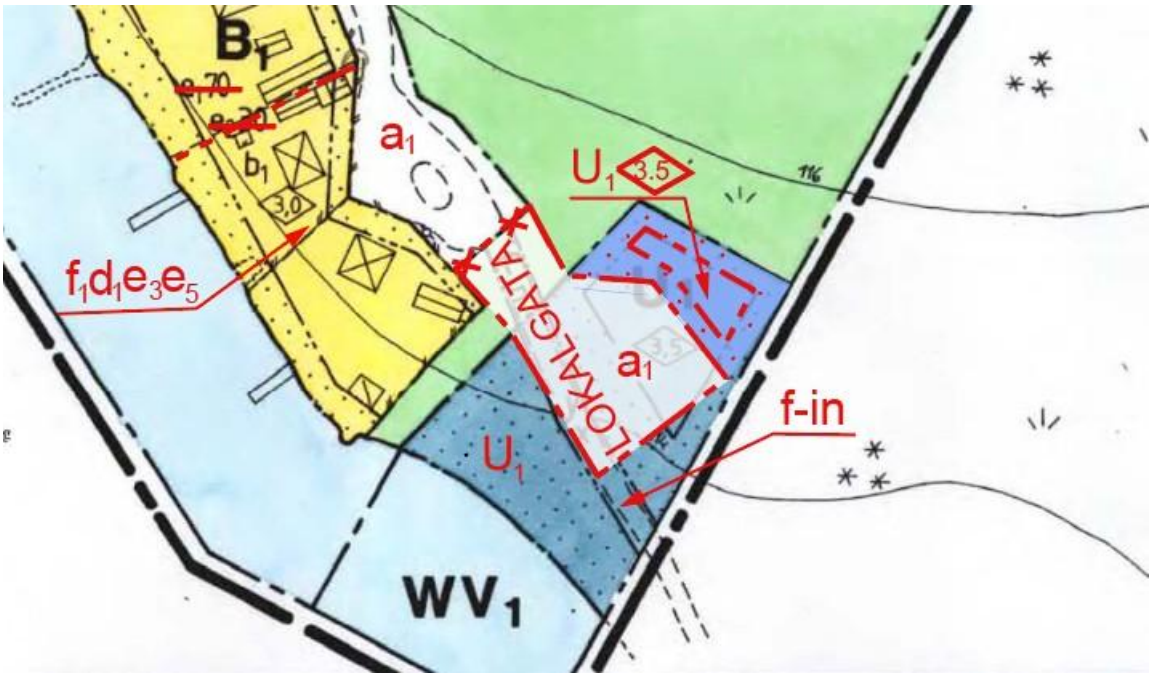
Upphävandet av strandskydd inom de delar där markanvändningen LOKALGATA ersätter markanvändningen NATUR motiveras upphävandet med att ytorna också ligger inom område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen och att de även fortsättningsvis är nödvändiga ytor för sophantering och vägbreddning för att hålla lämplig standard inom området.

Upphävande inom det tillkommande området för LOKALGATA där yta för vändplan ryms motiveras med att befintlig vändplan redan är utbyggd i syfte att tjäna som vändplan för den allmänna vägen. Eftersom strandskydd inte råder på platsen i nuläget är vändplanen lagligt tillkommen. Att planlägga vändplanen som LOKALGATA med upphävt strandskydd bedöms som nödvändig åtgärd för att möjliggöra en standard som krävs för permanentboende på platsen. Utbyggnaden av vändplanen ligger på så sätt i linje med att området är ett utpekat område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Upphävandet av strandskydd inom markanvändningen för LOKALGATA i ändring av detaljplanen bedöms inte påverka djur- och växtlivet på ett oacceptabelt sätt. Marken där strandskyddet upphävs består av en väg, yta för sophämtning samt en vändplan för backvändning med kringliggande naturmark och består inte av några höga värden för vare sig växt- eller djurlivet. Möjlig utbyggnad av vändplanen till plats för rundkörning bedöms vid ett genomförande inte skada de biologiska värdena på platsen eller i närområdet. Åtgärden bedöms heller inte bidra till förändrade flöden eller ytterligare belastningar till och från området som kan påverka de biologiska värdena. Slutligen bedöms fri passage inte påverkas av upphävandet av strandskydd inom markanvändningen LOKALGATA eftersom markanvändningen i sig ger rätt till allmänheten att beträda marken. Inte heller djur hindras passera vägen.



Figur 13: Vid ändring av detaljplan upphävs strandskydd inom markanvändningsområdet Allmän plats – Lokalgata genom planbestämmelse a1. Ytan där bestämmelse a1 gäller illustreras med röd skraffering i bilden. Bestämmelsen berör även de områden där markanvändningen Allmän plats – Lokalgata har utökats i ändringen av detaljplan.



Figur 14: Vid ändring av detaljplan ersätts tidigare kvartersmark för båtuppställning (U1) med allmän plats LOKALGATA. Vid ändringen upphävs strandskydd genom planbestämmelse a1 för att strandskydd inte ska börja gälla inom ytan.



Figur 15 Befintlig vändplan inom yta där upphävande av strandskydd föreslås inom markanvändningen Lokalgata.

Prövning enligt Ledningsrättslagen (1973:1144)

Nyttjandet av de allmänna ytorna så som gata, samlingsplats och naturområden kan komma att öka om området befolkas av permanentboende. Gemensamhetsanläggningar föreslås inrättas inom allmän plats för väg, och på sikt även för samlingsplats och naturområdet på västra sidan av Långvassenvägen. Om inte fastighetsägaren och styrelsen för gemensamhetsanläggningen kan komma överens bör lantmäteriet bestämma lämpliga andelstal för fastigheten.

Prövning enligt Anläggningslagen (1973:1149)

Ändring av detaljplanen medför att trafiken inom området troligtvis kommer att öka. Området bör ingå i gemensamhetsanläggning för väg i anslutning till planområdet. Om inte fastighetsägaren och styrelsen för gemensamhetsanläggningen kan komma överens bör lantmäteriet bestämma lämpliga andelstal för ingående fastigheter.

Ändringen av detaljplan medför även att gemensamhetsanläggningen för gemensamt vatten och avlopp kan komma att förändras på sikt. Även där bör lantmäteriet bestämma lämpliga andelstal för ingående fastigheter om inte fastighetsägaren och styrelsen för samfällighetsföreningen kan komma överens.

Konsekvenser av planens genomförande

I detta avsnitt redovisas de konsekvenser som ett genomförande innebär.

RIKSINTRESSEN

Planförslaget möjliggör för fler permanentboende i området. Dock bedöms inte området befolkas i den grad att det påverkar berörda riksintressen negativt. Däremot kan det ha en positiv effekt på riksintresset för friluftsliv då det ger en förenklad tillgång till friluftsliv för de boende i området.

MILJÖKVALITETSNORMER

Ändring av detaljplanen bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormer för luft, buller eller vatten överskrids.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL kap. 4 34 § ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har upprättats för att se om planen medför betydande miljöpåverkan eller inte.

Denna ändring av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap. 34 §, kommer därför inte att upprättas.

Ett särskilt beslut ska tas om en detaljplan har betydande miljöpåverkan eller inte. Detta särskilda beslut tas samtidigt som beslutet tas om att skicka ut denna detaljplan för granskning.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna om god hushållning med mark- och vattenområden i MB 3 kap. 1 §.

FASTIGHETER

Långvassen 1:1 (inom planområdet)

Detaljplanen medger förändringar mellan kvartersmark och allmän plats. Inom fastigheten säkerställs markreservat för gemensamhetsanläggningar.

Långvassen 1:2 – 1:25 (inom planområdet)

Detaljplanen ger förutsättningar för ökad byggrätt inom fastigheten samt begränsning i avstyckningsmöjlighet.

FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER

Mot öster om planområdet ansluter Långvassenvägen till Tryggebodavägen som består av anläggningssamfälligheten TRYGGEBODA GA:1. Vid genomförandet av denna detaljplan kan andelstalen för ingående fastigheter komma att prövas till vägsamfälligheten då en konsekvens av planförslaget kan medföra ökad trafik och slitage på vägen orsakat av planområdet.

Införandet av planbestämmelserna för markreservat (g1,g2 och g3) visar att ytorna ska reserveras för gemensamma anläggningar för vattenanläggning, reningsanläggning samt underjordiska ledningar. Markreservaten begränsar dock fastighetsägarens möjlighet att använda marken och kommunens möjlighet att ge lov även om gemensamhetsanläggningarna inte skulle utökas i framtiden.

Förändringar gällande rättigheterna kan komma att ske, men är en fastighetsrättslig fråga där förändringar inte är en direkt konsekvens av detaljplanen. I och med att kommunen ingår exploateringsavtal med exploatör med krav att en gemensamhetsanläggning för väg ska bildas påverkas troligen de befintliga officialservituten 1814-2025/10.1 samt 1814-331.1 för väg.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Vid ändring av detaljplanen medges en högre exploatering av bebyggelse, vilken medger ökade hårdgjorda ytor. Som konsekvens av detta ökar avrinningen vid skyfall inom planområdet vilket ökar belastningen nedströms i avrinningsstråken. Risken för översvämning bedöms trots detta vara marginellt större än idag då fastigheterna fortsatt är stora till ytan och omges av allmän plats med möjlighet till omledning och fördröjning.

I ändringen av detaljplan har en yta för gemensam reningsanläggning för spillvatten tillkommit, vilken regleras med en planbestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för reningsverk (g2). Befintligt reningsverk och dess möjliga utbyggnad är placerat i närhet till befintliga bostäder och en planlagd yta för samlingsplats på allmän platsmark, varav risken för störning såsom lukt, buller och spridning av bakterier ökar jämfört med från tidigare placering av infiltrationsbäddar i underliggande detaljplan. Spridning av bakterier till bostadsfastighet bedöms dock inte vara en risk då marken nedströms anläggningen framför allt består av grönytor som kan fördröja och rena eventuella föroreningar som inte tagits emot 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.

Förändringen av detaljplanen ökar behovet av vatten- och avlopptjänster som är hållbara över tid. Fastigheterna inom planområdet är placerade relativt tätt och några med mindre fastighetsarea, vilket kan begränsa möjligheten att ordna enskilda VA-lösningar för permanentboende inom den egna fastigheten. Möjligheten att utöka byggrätterna har prövats med hänsyn till förutsättningarna för fastigheterna att skapa en gemensam och långsiktigt hållbar enskild vatten- och avloppsförsörjning.

Planeringsunderlag

I detta avsnitt redovisas det planeringsunderlag som använts vid framtagandet av ändring av detaljplanen. Syftet är att det ska vara tydligt vilka handlingar som legat till grund för detaljplanens utformning. De flesta underlagen är redovisade i avsnitten *Planeringsförutsättningar* samt *Förutsättningar & förändringar.*

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Översiktsplan

Vid upprättande av ändring av detaljplanen har granskningshandlingen av pågående Översiktsplan (2025-11-11) använts som underlag vid frågor som statliga och kommunala planeringsförutsättningar samt störningar och risker.

Befintlig detaljplan

Vid upprättande av ändring av detaljplanen har befintlig detaljplan, akt 1880-P94/1, för området använts som planeringsunderlag.

Grundkarta

Inför samråd, i samband med upprättande av fastighetsförteckning har en baskarta tagits fram för planområdet 2026-03-27.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Till ändring av detaljplanen har en undersökning om betydande miljöpåverkan av ändringen tagits fram. Dokumentet är lagrat hos Samhällsbyggnad Sydnärke och finns efter beslut om antagande i Lekebergs kommuns diaresystem.

Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har upprättats av konsultbolaget TON Arkitektur genom Elisabet Wästlund samt Emma Gren för Samhällsbyggnad Sydnärke. Plansamordnare för detaljplanen har varit Cloe Bender, planarkitekt, Samhällsbyggnad Sydnärke.

Cloe Bender
Planarkitekt

Rickard Andersson
Samhällsbyggnadschef