| Handläggare | Datum | Dnr |
|---|---|---|
| Cloe Bender | 2026-10-05 | 23KS70 |

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för Haga 1:13 i Askersunds kommun, Örebro län

Syftet med detaljplanen är att göra den nuvarande markanvändningen planenlig. Genom detta skapas byggrätt som möjliggör en tillbyggnad av den befintliga bebyggelsen alternativt upprättande av ny bebyggelse inom planområdet. Den nya bebyggelsen avses i sin tur skapa förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Planförslaget omfattar en fastighet med befintlig bebyggelse som idag nyttjas för fritidsboende. Fastigheten är idag planlagd som park eller plantering och har därför sedan gällande detaljplan vann laga kraft varit planstridig. Idag finns ingen tillåten byggrätt inom fastigheten som betyder att de befintliga byggnaderna inte är möjliga att restaurera till dagens behov. Planförslaget innebär att delar av gällande detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Fastigheten Haga 1:13 på cirka 1140 kvadratmeter övergår från allmän platsmark för park eller plantering till kvartersmark för bostäder. Planförslaget möjliggör för en byggrätt som tillåter fastighetsägare att restaurera samt utöka befintlig bebyggelse. Byggrätten med en byggnadsarea på 100 kvadratmeter regleras till fastighetens västra delar, med avstånd till strandlinje, för att värna om områdets gestaltning och befintliga naturvärden.

### Granskning

Planförslaget har varit ute på granskning under tiden 2026-09-03 till 2026-09-24. Förslaget har varit utsänt för kännedom till myndigheter, kommunala instanser, föreningar och berörda sakägare enligt sändlista. Underrättelse om granskning har anslagits på kommunens anslagstavla och planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Efter granskningen har 6 yttranden inkommit. I redogörelsen sammanställs och besvaras skriftliga inkomna synpunkter. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Askersunds kommun. Inför publicering av granskningsutlåtandet på kommunens webbplats maskeras personuppgifter. Den som vill ta del av uppgifter om avsändaren bakom ett visst yttrande kan begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

### Skriftliga inkomna yttranden

Nedan redovisas en sammanställning av inkomna skriftliga yttranden. Yttranden som inte innehåller några synpunkter redovisas inte närmare i granskningsutlåtandet. Yttranden som innehåller synpunkter redovisas tillsammans med kommentar från Samhällsbyggnad Sydnärke.

| Namn | Datum | Synpunkter | Inga synpunkter |
|---|---|---|---|
| Länsstyrelsen Örebro län | 2026-09-09 | ☐ | ☒ |
| Lantmäteriet | 2026-09-22 | ☒ | ☐ |
| Trafikverket | 2026-09-18 | ☐ | ☒ |
| Nerikes Brandkår | 2026-09-04 | ☐ | ☒ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sakägare 1 | 2026-09-24 | ☒ | ☐ |
| Sakägare 2 | 2026-09-24 | ☒ | ☐ |

## Lantmäteriet

**Sammanfattning av yttrandet:**

*För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras*

**Olämpligt med gemensam pott för byggrätt inom område som kan delas upp**

I planförslaget finns det ett område med användningen Bostäder som har en gemensam ”pott” med byggnadsarea/bruttoarea. Eftersom det inte finns några begränsningar för att dela upp området i flera olika fastigheter finns det en risk för en ”först till kvarn”-situation. Ägarna till de fastigheter som söker bygglov först inom området riskerar att göra slut på den gemensamma potten. Om så sker kan inte bygglov beviljas för de fastigheter där bygglov söks efter att potten tagit slut. Det innebär att dessa fastigheter blir olämpliga. Kommunen bör utforma bestämmelsen om utnyttjandegrad på något annat sätt i detta fall.

**Oklara gränser**

Lantmäteriet vill betona att fastighetsgränserna i området inte är klarlagda. Fastighetsgränserna som berör området är i registerkartan redovisade med hög osäkerhet, 0,1-4,5 meters noggrannhet. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Det är troligt att fastighetsgränserna vid en fastighetsbestämning inte överensstämmer med registerkartans och plankartans redovisning. Det innebär att Haga 1:13 kan ha mark utanför planområdes gränsen eller att fler fastigheter än vad som redovisas kan vara berörda inom planområdet. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett ”objekt av särskild vikt för lägesplacering av planbestämmelser” enligt HMK Handbok Grundkarta 2025 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. I rekommendation punkt c - avsnitt 3.3 anges att utgångspunkten är att i detta fall fastighetsgränsen ska mätas in med en lägesosäkerhet på 0,05 meter. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge.

**Bestämmelse om fordonstrafik för enskild fastighet över allmän plats inte tillåten**

Planförslaget ger befintliga byggnader planstöd men däremot har inte befintlig väg planstöd. I planförslaget har Haga 1:13 sin enskilda utfart över allmän plats PARK ELLER PLANTERING. Detta är inte rättspraxis.

I ett domslut från Mark- och Miljööverdomstolen (MÖD) 2018-12-13 angående ”Detaljplan för Glabo 1:45 m.fl. fastigheter, Saltviks hamn i Oskarshamns kommun”, MÖDs målnummer P 8653-17, har MÖD prövat möjligheten till att använda en egenskapsbestämmelse för allmän plats med bestämmelsen formulerad ”Marken ska vara tillgänglig för in- och utfarter till/från angränsande fastigheter”. MÖD konstaterar i domen inledningsvis att det ”får generellt anses möjligt att inom ett område för allmän plats, natur, specificera och lokalisera allmänt tillgängliga gångvägar eller vägar för fordonstrafik med stöd av 4 kap. 8 och 10 §§ plan- och bygglagen (2010:900)”. Domstolen konstaterar dock att så som kommunen i det aktuella fallet utformat planbestämmelsen kan den ”inte tolkas på

något annat sätt än att avsikten varit att peka ut vilka fastigheter som ska ges rätt att nyttja den aktuella vägen, vilket saknar stöd i nämnda bestämmelser". Domstolen anger vidare att "bilda servitut för en enskild fastighet på allmän plats är inte förenligt med detaljplanen och kommer därför att hindra en rättighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988) och 9 § anläggningslagen (1973:1149)."

**Kommentar:**

Kommunens bedömning är att sannolikheten för att fastigheten delas upp i flera mindre fastigheter är låg. Enligt planförslaget uppgår den byggbara ytan till cirka 668 kvadratmeter, varav högst 100 kvadratmeter byggnadsarea får bebyggas. Fastigheten är i dag bebyggd med cirka 67 kvadratmeter byggnadsarea. Mot bakgrund av den begränsade byggrätten och den relativt lilla ytan som är tillgänglig för bebyggelse bedöms incitamenten för en framtida fastighetsindelning vara begränsade.

Kommunens bedömning är att utgå från den grundkarta som tagits fram i samband med detaljplaneläggningen. Exploatören har informerats om risken att fastighetsgränserna kan ha ett annat läge än det som framgår av planunderlaget. Exploatören har valt att utgå från de inmätningar som genomfördes i samband med framtagandet av detaljplanens grundkarta.

Servitutet på allmän platsmark till fastighet Haga 1:13 är befintligt. Planförslaget syftar inte till att skapa eller reglera någon ny rättighet för utfart över allmän plats. Berörd fastighet har sedan tidigare tillgång till utfart genom befintligt servitut över kommunal gång- och cykelväg. Befintliga rättigheter hanteras utanför detaljplanen.

## Sakägare 1

**Sammanfattning av yttrandet:**

Sakägaren framför att möjligheten att bygga på planområdets sydvästra hörn kommer påverka sakägarens utblick över sjön mycket negativt som i sin tur påverkar fastighetsvärdet mycket negativt. Det finns idag träd som utgör värdefulla inslag i vegetationen, men om de måste fällas på grund av sjukdom så finns det möjlighet att bygga något som sakägaren är starkt emot.

**Kommentar:**

Detaljplanen möjliggör en byggrätt om högst 100 kvadratmeter byggnadsarea och en högsta nockhöjd på 5 meter. Detaljplanen reglerar inte exakt hur byggrätten ska nyttjas. Inom planens ramar är det fastighetsägaren som avgör om byggrätten ska användas för nybyggnation, tillbyggnad eller annan åtgärd som överensstämmer med detaljplanens bestämmelser och plan- och bygglagens krav.

Kommunens bedömning är att möjligheten för byggnation på den befintliga bostadsfastigheten tar hänsyn till omgivningen och innebär inte en betydande påverkan på närliggande bostadshus.

## Sakägare 2

**Sammanfattning av yttrandet:**

Sakägaren framför att möjligheten att bygga på planområdets sydvästra hörn kommer påverka sakägarens utblick över sjön mycket negativt. Det finns idag träd som utgör värdefulla inslag i

vegetationen, men om de måste fällas på grund av sjukdom så finns det möjlighet att bygga något som sakägaren är starkt emot.

**Kommentar:**

Detaljplanen möjliggör en byggrätt om högst 100 kvadratmeter byggnadsarea och en högsta nockhöjd på 5 meter. Detaljplanen reglerar inte exakt hur byggrätten ska nyttjas. Inom planens ramar är det fastighetsägaren som avgör om byggrätten ska användas för nybyggnation, tillbyggnad eller annan åtgärd som överensstämmer med detaljplanens bestämmelser och plan- och bygglagens krav.

Kommunens bedömning är att möjligheten för byggnation på den befintliga bostadsfastigheten tar hänsyn till omgivningen och innebär inte en betydande påverkan på närliggande bostadshus.

## Förslag till revidering av detaljplan för Haga 1:13 i Askersunds kommun, Örebro län.

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

- Inga förslag på justeringar.

Granskningsutlåtandet har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

| | |
| --- | --- |
| Cloe Bender | Rickard Andersson |
| Planarkitekt | Samhällsbyggnadschef |