



Kommunstyrelsens Strategiutskott
Hallsbergs kommun

Detaljplan för fastigheten Kvarsätter 2:1 m. fl. vid sjön Tisaren i Hallsbergs kommun

I enlighet med 5 kap 23 § plan- och bygglagen har ovanstående detaljplan upprättad 2009-04-07 varit författningsenligt utställd på Kommunkansliet i Hallsberg under tiden 2009-05-01 till 2009-05-22.

Efter utställningstiden har skrivelser inkommit från följande.

1. Vägverket, Region Mälardalen, Ingen erinran
2. Askersunds kommun, Ingen erinran
3. E.ON Elnät Sverige AB, Ingen erinran.
4. Länsstyrelsen i Örebro län, Granskningsyttrande med erinran
5. Margareta Hellström, fastigheten Kvarsätter 1:42 med erinran
6. Lars och Birgitta Bernström, fastigheten Kvarsätter 2:5 med synpunkter och godkännande
7. Magnus Ericsson, fastigheten Kvarsätter 1:13 med erinran
8. Kvarsätters Samfällighetsförening, Gemensamhetsanläggning Kvarsätter GA:4, med erinran.
9. Rune Odelind, fastigheterna Kvarsätter 1:25 och 2:14
10. Miljö och teknikförvaltningen, Marianne Christiansen, teknisk chef

Inkomna skrivelser numrerade 4- 10 återfinns i sin helhet som bilaga till detta utlåtande.

En redogörelse för det som framkommit under Samrådsskedet har lämnats i Utställningshandlingen, Tjänsteutlåtande 2009-04-07, redogörelse för samråd. Av denna framgår på vad sätt synpunkter framförda under samrådsskedet har bemötts eller har kunnat beaktats.

I övrigt har inte framförts några synpunkter eller erinringar.

Redogörelse för inkomna synpunkter

Här följer nu en redogörelse för de synpunkter som senast under utställningstiden har framförts skriftligen och vidare redovisas förslag i anledning av dem.

4. *Länsstyrelsen i Örebro län (se Bilaga, yttrande nr 4.)*

Sammanfattningsvis framför Länsstyrelsen åter att Länsstyrelsen överväger att med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ plan- och bygglagen (PBL) pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. För övrigt anser Länsstyrelsen att det är positivt att förslaget på utökad byggrätt har tagits bort ur planförslaget. Men Länsstyrelsen menar ändå att den sammanslagna byggrättigheten där en uppdelning i huvudbyggnad och förrådsbyggnad inte längre erfordras möjliggör permanentboende i högre utsträckning än idag.

Hallsbergs kommun har i planbeskrivningen och i samrådsredogörelsen noga redogjort för de överväganden och den prövningsgrund som skall gälla vid en samtida prövning av ansökan om bygglov och tillstånd enligt miljöbalken, särskilt i avseende på tillgång till vatten och kvittblivning av orent vatten. Hallsbergs kommun har belyst också med erfarenheter från Stockholms Vatten AB hur små reningsverk är en funktionell lösning. Kommunens uppfattning är att kommunen har den kompetens som erfordras för att besluta i de ärenden som berör PBL och Miljöbalken och som kan uppkomma inom planområdet.

Detaljplanens syfte har reviderats så att en utökad byggrätt ej längre eftersträvas. I stället har fokus lagts på att reglera de brister i avseende på legala förhållanden som nu uppenbarats sedan ny primärkarta framställts av Hallsbergs kommun och en digital registerkarta upprättats av Lantmäteriet. I förhållande till den nu gällande byggnadsplanen som antogs år 1959 finner vi att gällande fastighetsgränser inte sammanfaller med planens användningsgränser, planens egenskapsgränser står i konflikt med pågående markanvändning. Ett flertal byggnader ligger enligt den äldre detaljplanen på mark som ej får bebyggas.

Skulle Länsstyrelsen förhindra att förslaget till ny detaljplan vinner laga kraft, ändras inget i sak i avseende på hur vatten- och avloppsfrågorna kommer att handläggas men alla nu utredda brister kommer att utgöra hinder för en ändamålsenlig och rationell handläggning av bygglov-ärenden inom Kvarsätter.

Vi kan inget annat göra än att vädja till Länsstyrelsen i Örebro län att se nu föreliggande förslag till detaljplan som ett viktigt steg på vägen mot att skapa en ändamålsenlig reglering av redan befintlig bebyggelse.

Utöver vad som ovan påvisats kommer ett antal smärre rättelser som påtalats av Länsstyrelsen vid faktagranskningen att genomföras inför antagandet.

5. *Margareta Hellström, ägare till fastigheten Kvarsätter 1:42 (se Bilaga, yttrande nr 5.)*

Sammanfattningsvis framför Margareta Hellström erinran mot att fastighetsägaren inte får förvärva mark utanför sin fastighet. Vidare motsätter sig fastighetsägaren att det skall byggas en väg om det nu är det som planförslaget visar.

Hallsbergs kommun har redan i samrådsredogörelsen bemött de också mer allmänt framförda önskemålen från fastighetsägare längs Tisarens strand om att få utöka sina tomter. Vid en noga avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har Hallsbergs kommun stannat vid att inte medverka till ytterligare privatisering av strandnära mark.

Vad gäller vägfrågan får vi dels hänvisa till den noggranna genomgång av ärendet som redovisats i samrådsredogörelsen men också lägga till uppgiften om att det råder enskilt huvudmannaskap för allmän mark inom planområdet. Detta senare betyder att det är berörda fastighetsägare som inom vägföreningens ram beslutar om vilka vägar som behöver byggas för att trygga in och utfart från enskilda fastigheter. När fastighetsägarna i Kvarsätter vistas under längre tid i fritidshusen kan också behovet av samhällsnyttiga transporter öka. Då får vägföre-

ningen ta ställning till hur vägfrågorna får lösas inom de områden som står till förfogande för vägar mm.

6. *Lars och Birgitta Bernström, ägare till fastigheten Kvarsätter 2:5 (se Bilaga, yttrande nr 6.)*

Sammanfattningsvis framför Lars och Birgitta Bernström att de anser att förslaget till detaljplan skall godkännas och att förslaget inte leder till mer jobb än tidigare.

Vad Lars och Birgitta Bernström i övrigt framför rörande styrelsens i samfällighetsföreningen GA:4 yttrande är inte en fråga för Hallsbergs kommun att beakta.

7. *Magnus Ericsson, ägare till fastigheten Kvarsätter 1:13 (se Bilaga, yttrande nr 7.)*

Sammanfattningsvis framför Magnus Ericsson att förslaget till detaljplan inte kan godtas förrän vad han menar är oklarheter rörande fastighetsgränser är utredda.

Hallsbergs kommun har upprättat ny primärkarta för bl.a. fritidsområdet vid Kvarsätter. Samtidigt har Lantmäteriet som myndighet, upprättat en registerkarta. Registerkartan är det legala underlag kommunen använder när en detaljplan upprättas. Av bilagd kopia av förrättningskarta framgår fastighetsgränsernas längder. Vi kan konstatera att t.ex. den södra gränsens längd vid förrättningen har bestämts till 20.0 m vilket helt och hållet stämmer med registerkartans redovisning. Hallsbergs kommun finner inga skäl för att ifrågasätta den myndighetshandling som lantmäteriet upprättat.

8. *Gemensamhetsanläggning Kvarsätter GA:4, undertecknat 2009-05-21 Kvarsätters Samfällighetsförening med 5 autografer (se Bilaga, yttrande nr 8.)*

Sammanfattningsvis framförs från Samfällighetsföreningen att Laga kartan är ofullständig då fastighetsredovisningen saknas och utsända kartor varit starkt förminskade.

Föreningen anser att lantmåteriförrättningarna har redovisats på ett felaktigt sätt och att de små markområden som ligger mellan privata tomter och Tisarens vatten skall redovisas som vattenområden.

Sigges väg, redovisas i ett omotiverat stort vägområde. Föreningen föreslår att Sigges väg och området mellan fastigheterna 2:14 och 2:15 redovisas som återvändsgata.

De beteckningar som användes i den gamla planen från 1959, Ra föreslås vara kvar. Syftet med detta skall enligt föreningen vara att samfällighetsföreningen inte vill idka skötsel av dessa områden.

Utställningshandlingens laga karta och illustration är upprättade med stöd av CAD. Handlingarna är helt digitala och kan redovisas med en stor mängd variationer. Det är riktigt att registerkartans redovisning inte framgår av laga kartan. Detta är ingen tillfällighet utan ett val från planförfattarens sida då de olika linjernas maner skulle göra kartan omöjlig att läsa. Det framgår av alla handlingar som hör till detaljplanen att gällande fastighetsgränser läggs till grund för detaljplanens kvartersgränser/användningsgränser. Detaljplanen ändrar ej heller några grannrättsliga förhållanden inom kvarteren varför ej heller en redovisning av dessa fastighetsgränser har ansetts fylla något motiv. Skulle ”någon” under utställningsskedet ha ställt frågan

vore det möjligt att omedelbart redogöra för dessa överväganden och uppvisa dels registerkarta och hur fastighetsgränserna ligger ”under” de föreslagna kvartersgränserna.

Huruvida den förenklade redovisningen i det utställda materialet skall godtas eller ej är slutligen upp till de som berörs av planen som sakägare. Till de handlingar som överlämnas till kommunfullmäktige för antagande kommer en variant av utställningshandlingen att fogas där ”alla” gränslinjer är utritade och de färglagda ytorna borttagna.

Vad gäller kartans skala skall det framhållas att Utställningshandlingen har upprättats i skala 1:1000 och i format A0. Läsbarheten i den utställda handlingen är mycket god. I översända informativa handlingar har Hallsbergs kommun uppmanat alla som önskar handlingar i orginalskala att ta kontakt med kommunen. Alla som så önskat har fått handlingar i format A0.

Området vid Sigges väg är omdiskuterat vilket klarlagts redan i samrådsskedet och den samrådsredogörelse som fogats till planen. Hallsbergs kommun vill åter framföra att vägområdets storlek innebär att erforderliga tillfartsvägar till alla avstyckade fastigheter är möjliga att bygga ut när så prövats lämpligt. I det nära tidsperspektivet garanterar det enskilda huvudmannskapet för allmän platsmark att en rimlig och lokal avvägning sker mellan tillgänglighet och behovet av gröna ytor.

Hallsbergs kommun noterar att samfällighetsföreningen inte önskar utöka sitt ansvar för skötsel av tomtnära skog och andra skötselytor. I detaljplanen redovisas alla dessa ytor som allmän plats med beteckningen NATUR. I det fall detaljplanen vinner laga kraft innebär inte detta med någon automatik att skötselansvaret skulle förändras.

9. *Rune Odelind, ägare till fastigheterna Kvarsätter 1:25 och 2:14 (se Bilaga, yttrande nr 9.)*

Sammanfattningsvis framför Rune Odelind att detaljplanen måste utökas så att hela remsan utefter stranden skall vara med och båda sidor på Valdemars väg. Fastighetsägaren framför vidare att han önskar köpa marken mellan fastigheterna Kvarsätter 1:25 och 2:14 och att en väg inte behöver byggas inom detta område

Detaljplanen omfattar enbart den mark som i nu gällande från 1959 (och två mindre områden inom dess gränser där planändring skett 1986 och 1993). Därav följer att t.ex. Valdemars väg ligger utanför detaljplanens gränser. Det har inom ramen för detta planuppdrag inte inrymts att utvidga planområdet. Frågan om markförvärv i syfte att utöka tomterna har noga behandlats redan i samrådsskedet. Därvid stannade Hallsbergs kommun vid förslaget att utvidga tomterna Kvarsätter 2:11, 2:12, 2:13 och 2:14 mot öster. En yta på ca 875 m² kan därvid läggas till de fyra tomterna. Någon ytterligare privatisering av allmän platsmark tillåts ej. Frågan om en framtida utbyggnad av Sigges väg, dess läge, standard mm är en fråga som föreslås avgöras inom ramen för samfällighetsföreningen då behov av väganslutningar aktualiseras av de till det gemensamma området gränsande fastigheternas behov.

10. *Marianne Christiansen, Teknisk chef med synpunkter daterade 2009-04-23 från Hans-Olov Moberg (se Bilaga, yttrande nr 10.)*

Sammanfattningsvis framför Marianne Christiansen att detaljplanen är ofullständig i avseende på fastighetsredovisningen vilket anses vara en förutsättning för en rimlig bedömning av detaljplanen. En redaktionell ändring föreslås också på sid 8. Vidare framför Marianne Christiansen att de vatten- och avloppsfrågor som utretts rörande kommunala lös-

ningar bör beaktas politiskt. I Hans-Olov Mobergs synpunkter beskrivs dessa förhållanden mer i detalj.

Frågan om fastighetsredovisningen har beskrivits ovan under punkt 8. Jag noterar, yttrandet till trots, att det inte finns någon fråga som i sak berör detta förhållande. Arbetet med att revidera detaljplanen har initierat viktiga utredningar och frågeställningar. I föreliggande utställningshandling redovisas det politiska ställningstagande som för närvarande är möjligt att ta. De utredningar och beslut som erfordras för att närmare klargöra ekonomiska överväganden, taxefrågor och bedömning av båtnadvillkor mm har precis startats upp. Med hänsyn till den tid som det rimligen kan beräknas ta, om så beslutas, att genomföra en komplicerad beslutsprocess, innefattande förankring hos berörda fastighetsägare, projektering, upphandling och genomförande finner vi, speglat mot den verklighet vi idag har att förhålla oss till, att förslaget till detaljplan kan föreläggas kommunfullmäktige för beslut.

Överväganden

Uppdraget att revidera detaljplanen för fritidsbebyggelsen vid Kvarsätter gavs ursprungligen med det uttalade syftet att utöka byggrättigheten så att permanent bosättning inom området skulle underlättas.

Arbetet med detaljplanen har väckt många frågor.

Den fråga som tagit störst plats är huruvida en reviderad detaljplan kan antas utan att vatten- och avloppsfrågorna har utretts. Vi menar att frågan om hur vatten- och avlopp skall lösas är utredda i den meningen att en utbyggnad av en allmän va-anläggning i samverkan med Askersunds kommun eller helt i den egna kommunens regi har kostnadsberäknats till ca 60 mkr. Vidare kan vi förutsätta att processen att tillskapa en sådan anläggning om så beslutas, med alla förhandlingar, beslut och utbyggnad sträcker sig över en lång tidsrymd. Nu föreliggande förslag till detaljplan innebär att Hallsbergs kommun frångått det ursprungliga syftet, utökad byggrättighet. Oaktat en ny detaljplan eller om den gamla detaljplanen tillåts fortleva måste Hallsbergs kommun förhålla sig till frågan om va-lösningar utifrån ett enskilt perspektiv under överskådlig tid.

Ur Hallsbergs kommuns synpunkt är det ingen lösning om Länsstyrelsen i Örebro län väljer att med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ plan- och bygglagen (PBL) pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Under planarbetets gång har det framkommit när ny registerkarta och ny primärkarta upprättats och den gamla detaljplanen från år 1959 tolkats mot dessa att stora avsteg och felaktigheter har kunnat noteras. Under samrådskedet synliggjordes vilka byggnader som låg i strid mot egenskapsgränser, på mark som inte fick bebyggas eller som i några enstaka fall låg helt utanför den enskilt ägda fastigheten. Fastighetsgränser och kvartersgränser visade sig i flera fall ligga helt i strid mot den gamla detaljplanen från år 1959. Planarbetet har i stället fokuserats på att reda ut dessa förhållanden. Hallsbergs kommun har efter noga övervägande funnit att nu gällande fastighetsgränser skall utgöra kvartersgränser (utom i de två specifika områden som klarlagts i samrådsredogörelsen och som inte avser strandzonen). Vid utställningen av planförslaget släcktes fastighetsgränserna ner i syfte att tydligt redovisa de kvartersgränser som planen avsåg att fastställa. Ingen fråga har uppkommit under utställningstiden rörande detta förhållande. Det är en fråga för de som berörs av detaljplanen om avsaknaden av en särskild fastighetsredovisning i det utställda materialet skall utgöra skäl för att detaljplanen inte skall antas utan ny utställning. Av utställningshandlingarna framgår att det till planen hör fas-

tighetsförteckning. Denna återfinns i planhandlingarna och är reviderad inför utställningen den 8 april 2009 av Lantmäteriet och till förteckningen hör Fastighetsredovisningskarta. Dessas handlingar finns i planakten som har varit tillgänglig i anslutning till utställningen. För att öka tydligheten fogar vi till kommunfullmäktiges handlingar inför beslut en variant på laga kartan där samtliga gränslinjer är utritade och där färgade ytor är borttagna.

Ur Hallsbergs kommuns synpunkt är det inget problem att anta detaljplanen efter den utställning som skett om de som berörs av planen finner frågan vara av mindre vikt. Detta senare då nu gällande fastighetsgränser skall utgöra användningsgränser/kvartersgränser och inga grannrättsliga frågor berörs inom bostadskvarteren.

Många fastighetsägare har framfört önskemål om att utöka sina tomter med mark som ligger mellan fastigheterna och Tisarens strandlinje. Hallsbergs kommun har valt att behandla alla dessa ärenden lika och således inte utökat användningsområdet/kvartersgränsen utanför nu gällande fastighetsgränser. Däremot har revideringen av planen inneburit att alla tomter har fått utökade byggrättigheter i den meningen att prickmarken, den mark som ej får bebyggas, har reducerats och att byggrätten för huvudbyggnad och förråd har lagts samman så att garage och förråd kan byggas samman. Genom det nya planförslaget likställs också byggrättigheten inom hela området. Byggrättigheten skiljer sig åt i de tre detaljplaner från åren 1959, 1986 och 1993 som det nya planförslaget avser att ersätta. Detta framgår av planbeskrivningen.

Sammanfattningsvis finns nu i detta ärende flera handlingsalternativ.

Skall förvaltningen föreslå att detaljplanen skall revideras och att ny utställning skall ske? Vi ser inget oprövat nytt sakligt motiv för att revidera planförslaget. Emellertid står det sakägare eller de som i övrigt berörs av planen fritt att klaga på "bristen i fastighetsredovisningen". Om man inte ser skäl för att ändra planens innehåll innebär en klagan på planutställningen bara att ytterligare en karta, den som följer ärendet till kommunfullmäktige, kommer att komplettera handlingarna vid en ny utställning.

Skall förvaltningen föreslå att detaljplanen inte skall föreläggas kommunfullmäktige av det skäl som Länsstyrelsen i Örebro län uppgivit? Vi kan inte se att det under överskådlig tid kan bringas klarhet i va-frågan. Ännu mindre att ett utbyggt va-nät skulle kunna finnas att ta i bruk under överskådlig tid. Om planarbetet avslutas utan beslut i kommunfullmäktige kommer detaljplanen från år 1959 att fortsatt ligga till grund för prövning av bygglov mm. Alla oklarheter och avvikelser mellan plan och faktiska legala förhållanden skulle kvarstå och va-frågan skulle troligen minska i aktualitet. Enligt förvaltningen följer inget gott av detta förslag till beslut.

Skall förvaltningen föreslå att detaljplanen inte skall föreläggas kommunfullmäktige av de skäl som kan följa av risken för ett överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Det är inget rimligt motiv att överklaga kommunfullmäktiges beslut och missa de fördelar en ny detaljplan trots allt innebär för "alla" fastighetsägare och det är ju inte heller civilrättsligt rimligt att tro att någon enskild fastighetsägare skulle kunna framtvinga förvärv av annans mark.

Vid en samlad bedömning finner förvaltningen att förslaget till detaljplan bör överlämnas till kommunfullmäktige för beslut.

Förslag till beslut

Med hänvisning till det ovanstående bör vad som framförts under utställningstiden inte föranleda någon ytterligare revidering eller komplettering av handlingarna än vad som framgår av utlåtandet.

Strategiutskottet föreslås besluta

- att godkänna upprättat utlåtande med redogörelse för under utställningstiden inkomna skrivelser,
- att överlämna det 2009-04-07 upprättade förslaget till detaljplan för fastigheten Kvarsätter 2:1 m. fl. vid sjön Tisaren i Hallsbergs kommun, till kommunfullmäktige för antagande.
- att detta beslut förklaras omedelbart justerat

Kommunkansliet

Hans Lindberg

Stadsarkitekt

Bilaga: Kopior av inkomna synpunkter numrerade 4-10.