



Granskningsutlåtande

Detaljplan för Odensjö 3:24 med flera, Ljunghagen i Odensjö, Ljungby kommun

Sammanfattning

Avsikten är att skapa ytterligare två bostadsfastigheter utöver dem som redan finns inom området. Dessa två fastigheter ska ingå i befintlig samfällighetsförening som har ansvar för vatten, avlopp, naturmark och gator.

Ändringar

Plankartan

Följande ändringar har gjorts på plankartan:
u-området har tagits bort.

”g” har tagits bort inom allmän platsmark.

Planbestämmelsen a₁ – enskilt huvudmannaskap – har lagts till inom gatumark.

Servitut (serv) har lagts till på infartsgatan samt vägnummer 546 på vägen mot Odensjö.

Planbeskrivningen

I planbeskrivningen har följande ändringar gjorts:

- Beskrivning över påverkan på servitut tillagt.
- Ett utsnitt från plankartan över E-området har lagts in under rubriken ”Utbyggnad av el och fiber”.
- ”Tomt” har i texten ändrats till ”fastighet”.
- Text angående omprövning av gemensamhetsanläggningar har ändrats.
- Under rubriken ”Detaljplan” har följande text lagts till ”När detta planförslag vinner laga kraft upphävs gällande plan i sin helhet”.
- Text angående vilken lagstiftning som används vid handläggningen av detaljplanen har ändrats under ”Inledning”.

Kommunstyrelsen föreslås därför besluta att anta detaljplanen.

Granskning

Kommunens samhällsbyggnadsutskott beslöt den 12 december 2023 § 105 att detaljplanen skulle skickas ut för granskning enligt 5 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen.



Granskningen har föregåtts av samråd med statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder, fastighetsägare inom området, berörda grannar med flera.

Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 20 december 2023 - 26 januari 2024.

Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått underrättelse om granskning och samtliga handlingar till detaljplanen. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Inkomna yttranden

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Länsstyrelsen
Trafikverket
Polismyndigheten
Ljungby Energi
Socialförvaltningen
Fastighetsägare till Björkenäs 1:2
Fastighetsägare till Odensjö 3:24

Med synpunkter

Lantmäteriet
Fastighetsägare till Odensjö 3:16

Lantmäteriet: Citat ”Beskrivning över påverkan på servitut saknas”

Inom planområdet finns befintliga servitut som påverkas. Dessa är dock ej fullständigt beskrivna i planbeskrivningen. Det saknas också motivering huruvida servitut för motortrafik och transport till Odensjö 3:1 för skogsbrukstransporter (0781-99/38.1) och för tillsyn av Odensjö ga:4 (0781-16/52.1) får ske inom område som är detaljplanerat som natur eller om annan användning måste läggas ut för detta.

Upphävande av 0781-99/38.1 ska ske på område inom område för gata

Inom området som är detaljplanlagt som gata finns ett befintligt servitut till förmån för Odensjö 3:1. Eftersom det är enskilt huvudmannaskap ska gatumarken regleras med en gemensamhetsanläggning. Den del av servitutet 0781-99/38.1 som är belägen inom området för gata ska därför upphävas.

Egenskapsgränser

Eftersom endast u-område avgränsas av sekundära egenskapsgränser kommer alla övriga egenskapsbestämmelser att bli avgränsade av egenskapsgränsen vid



prickmark. Detta innebär exempelvis att bestämmelserna a3, b och a4 inte gäller inom området för prickmark. Detta innebär därmed bland annat att strandskydd inträder på området inom prickmark vilket är problematiskt i det fall detta område ska användas som tomtmark.

g-område på allmän plats

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartersmark.

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap saknas = kommunalt huvudmannaskap

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap, men bland planbestämmelserna finns planbestämmelse a1 om huvudmannaskap endast redovisad inom användningsområde NATUR. Någon sådan bestämmelse saknas inom GATA. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för gatorna i detaljplanen enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL gäller för det aktuella planförslaget.

För liten skala - otydlig redovisning

Plankartan är redovisad i så liten skala att det är svårt att utläsa vilka bestämmelser som gäller inom området för E-område. Lantmäteriet rekommenderar en inzoomning av detta område för att det ska bli tydligt vad som gäller för detta område. Det är fortfarande pdf-versionen av plankartan som antas och är den juridiskt gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa vad som gäller. Bristen innebär att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte förefaller vara uppfyllt och behöver därför åtgärdas.

Tomt eller fastighet

I planbeskrivningen används i många fall termen tomt i stället för fastighet. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är "ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål" (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att



definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planhandlingarna.

Grundkarta

*Lantmäteriet noterar att befintliga servitut saknas i grundkartan. Exempelvis 0781-99/38.1.

*Väg 546 hänvisas till i planbeskrivningen men saknas i grundkartan.

Fastighetsgränser med osäkert läge som gränser till planområdet

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Björkenäs 1:2, 0781:BJÖRKENÄS:SAMF:3 och 0781:ODENSJÖ:OUTR:1. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter samt är mycket sannolikt oklara. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 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. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Omprövning av gemensamhetsanläggningar

Kommunen har korrekt beskrivit att Odensjö ga:3 ska omprövas för att även innehålla den gatumark som tillkommer i och med den nya detaljplanen. Kommunen har därefter beskrivit att även Odensjö ga:4 och Odensjö ga:5 ska omprövas för att de två nya fastigheterna ska få del i dessa. Lantmäteriet vill upplysa om att hänsyn togs till dessa båda fastigheter redan vid bildandet av Odensjö ga:4 och Odensjö ga:5 och att stamfastigheten fick dessa fastigheters andelstal fram till dess att fastigheterna avstyckas. Det är därför inte, av den anledningen, nödvändigt att ompröva dessa båda gemensamhetsanläggningar. Det skulle dock kunna vara behov av att ompröva dessa gemensamhetsanläggningar ändå för att få fram VA och dagvattenledningarna hela vägen fram till de nya fastigheterna. Detta får bedömas av de som har insyn i det aktuella nätet.



Delar av planen som skulle kunna förbättras (Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 18 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. I detta fall bör det framgå att detaljplanen upphävs och ersätts i sin helhet.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.”

Kommentar: Beskrivning över påverkan på servitut saknas

I Anläggningsförrättningen för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan för bostadsområdet Ljunghagen, Odensjö från 2022-05-13 sägs att ” En skogsbilväg av enklare standard inom Odensjö 3:1 ansluter till lokalväg inom planområdet. Servitutet akt 0781-99/38. I avseende rätt att använda väg för utfart till förmån för fastigheten Odensjö 3:1 bedöms kunna utnyttjas parallellt med den rätt gemensamhetsanläggningen Odensjö ga:3 medgetts. En ordnad förvaltning av lokalvägarna bedöms inte medföra någon negativ inverkan för rättighetshavaren. Den ringa trafikmängd som skogstransporter från fastigheten Odensjö 3:1 medför bedöms inte motivera att Odensjö 3:1 ska delta i den löpande driften och underhållet av lokalvägarna. Fastigheten Odensjö 3:1 ska därför inte delta med andelstal i gemensamhetsanläggningen.” Denna text läggs till i planbeskrivningen.

Från samma anläggningsförrättning som ovan, läggs följande text till i planbeskrivningen:

”För att se till, underhålla och reparera ledningarna uppläts ett två meter brett område med respektive ledningar i mitten. För ledningarnas läge med dricksvatten och spillvatten. För tillträde till upplåtet utrymme har anläggningssamfälligheten rätt att ta väg eller använda väg på belastade fastigheter. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet ska fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.”



Upphävande av 0781-99/38.1 ska ske på område inom område för gata

"Den del av servitutet 0781-99/38.1 som är beläget inom området för gata ska upphävas eftersom gatumarken regleras med en gemensamhetsanläggning" har lagts till under servitut i planbeskrivningen.

Egenskapsgränser

u-området har tagits bort från detaljplanen, se också under synpunkter till Odensjö 3:16.

g-område på allmän plats

g har tagits bort inom allmän platsmark.

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap saknas = kommunalt huvudmannaskap

a₁ - enskilt huvudmannaskap har lagts till inom gatumark.

För liten skala - otydlig redovisning

Ett utsnitt från plankartan över E-området har lagts in i planbeskrivningen under rubriken "Utbyggnad av el och fiber". Det går också bra att zooma in i pdf-filen till kartan i lagom storlek för att se hur E-området ser ut.

Tomt eller fastighet

Tomt har ändrats till fastighet i texten i planbeskrivningen.

Grundkarta

"Servitut" (serv) har lagts till på infartsgatan samt vägnummer 546 på vägen mot Odensjö läggs till i grundkartan.

Fastighetsgränser med osäkert läge som gränisar till planområdet

Plangränsen till detta planförslag är exakt densamma som i gällande detaljplan som vann laga kraft 2021. Eftersom detaljplanen inte är speciellt gammal förutsätts att fastighetsgränserna stämmer enligt Lantmäteriets kartor.

Omprövning av gemensamhetsanläggningar

Texten har ändrats enligt följande: "De två tillkommande fastigheterna ska ges rätt att ingå i gemensamhetsanläggningarna ga:3, ga:4 och ga:5 som *eventuellt behöver genomföras genom ombildning av dessa gemensamhetsanläggningar.*"

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Under rubriken "Detaljplan" har följande text lagts till: "När detta planförslag vinner laga kraft upphävs gällande plan i sin helhet."



Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Texten angående vilken lagstiftning som används vid handläggningen av detaljplanen har ändrats under "Inledning".

Fastighetsägare till Odensjö 3:16: Citat "Jag motsätter mig all form av intrång på tomten. Då berg i dagen finns på båda sidor om vägen, måste man utgå ifrån att ledningsgraven för vatten och avlopp samt el har sprängts, helt eller delvis. Det betyder att vid ett eventuellt behov av att frilägga kabeln finns inget behov att över-skrida tomtgränsen. Bifogar foto som förtydligande. Ett generellt tillstånd att gå in på tomtmark medges inte. Vid ett eventuellt reparationsbehov av de markförlagda kablarna förutsätter vi ett skriftligt avtal med fastighetsägaren innan arbetet påbörjas.

Kommentar: De ledningar som avses här tillhör E.ON. Vid kontakt med E.ON tillmötesgick de fastighetsägaren och svarade att "Det ska inte vara några bekymmer att gå dem till mötes med u-området med våra kablar. Vi har förlagt kabeln i vägen, även om det verkar rätt nära tomtgränsen här. Med prickmark längs tomtgränsen i 3:16 så ska vi inte ha några bekymmer med det." Det har utmynnade i att u-området har tagits bort inom Odensjö 3:16 på plankartan.

2024-02-27

Samhällsbyggnadsavdelningen

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef