



## FINSPÅNG

Handläggare  
Filip Ardryd  
Planarkitekt  
0122-857 79  
filip.ardryd@finspang.se

# Ändring av detaljplan för Nyhem 2:74, m fl Granskningsutlåtande

## Samrådsskede

Ändring av detaljplan för Nyhem 2:140 med flera har varit utställd för samråd under tiden 20 oktober till 1 december 2022.

Öppet hus hölls i kommunhuset den 22 november 2022 kl. 16:00-17:00.

## Granskningskede

Detaljplan för Nyhem 2:74 med flera har varit utställd för granskning under tiden 6 till 27 maj 2024.

## Sammanfattning och revideringar

Yttranden från 9 olika sakägare, myndigheter etcetera inkom under samrådstiden och granskningstiden. Med anledning av framförda synpunkter har planeringsenheten gjort följande revideringar av planförslaget.

### Revideringar efter samrådet:

#### Plankarta:

- Område för planändringen är ändrad marginellt så att hänsyn tagits till ändrad mark som icke får bebyggas, "prickmark", i vissa delar av planområdet. Del av den så kallade prickmarken upphävs inom planområdet så att planenlighet kan uppnås för uppförda byggnader och att uterum kan uppföras på ett likvärdigt vis.
- En egenskapsgräns har införts som delar planområdet i en östlig och en västlig del.
- Största tillåten byggnadsarea har ändrats så att sammanlagt 11 000 kvadratmeter får byggas inom Nyhem 2:140 och 1:4, och 1800 kvadratmeter får byggas inom området för Nyhem 2:74 och kringliggande mark. Inom Nyhem 2:75 – 2:95 anges byggrätten som 150 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet.
- Antal våningar sätts generellt till två (I I), vilket motsvarar höjden på den befintliga bebyggelsen i stora delar.
- Bestämmelse om sammanbyggda hus tas bort för att uppnå enhetlighet inom planområdet.
- Tillkommande, respektive upphörande planbestämmelser redovisas separat.
- Generell bestämmelse, gällande byggnaders läge, enligt 39 § Byggnadsstadgan upphör att gälla.

#### Planbeskrivning:

- Planbestämmelser har beskrivits och motiverats.
- Planens förutsättningar och intentioner har beskrivits mer ingående.



## FINSPÅNG

### Revideringar efter granskning:

- Endast redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen och på plankartan.

### Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

- Inga synpunkter kvarstår från samrådsskedet, som inte blivit tillgodosedda.
- Inga synpunkter kvarstår från granskningsskedet, som inte blivit tillgodosedda.

### Fortsatt arbete

Kommunstyrelsen föreslås besluta att anta detaljplanen.

### Inkomna yttranden Samråd

Myndigheter, nämnder m fl	Inkom datum	Anmärkning
1. Länsstyrelsen	2022-11-18	Nej
2. Vattenfall	2022-11-28	Ja
3. Miljönämnden	2022-11-30	Nej
4. Finspångs tekniska verk	2022-11-30	Ja
5. Lantmäteriet	2022-12-01	Nej
6. Polisen	2022-12-01	Nej
7. Byggnämnden	2022-12-01	Ja

### Inkomna yttranden Granskning

Myndigheter, nämnder m fl	Inkom datum	Anmärkning
8. Länsstyrelsen	2024-05-24	Nej
9. Lantmäteriet	2024-05-27	Ja
10. Vattenfall	2024-05-07	Nej
11. Försvarsmakten	2024-04-25	Nej
12. Miljönämnden	2024-05-27	Nej
13. Byggnämnden	2024-05-27	Ja

### Synpunkter på samrådshandlingen

2. Vattenfall	Kommentar
Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av ändring av stadsplan för Nyhem 2:74 m.fl. och lämnar följande yttrande.	
Vattenfall har flera elanläggningar inom planområdet, se bifogad karta. Röd linje = 11 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV	



## FINSPÅNG

lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Kablarnas läge i kartan är ungefär. För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som mäter in kablar så kallad *ledningsanvisning*, vilket beställs via: <https://www.ledningskollen.se/> .

Transformatorstation visas som svart blyxtförsedd kvadrat. Notera att luftledning och transformatorstation är schematiska i kartan.

Vattenfall vill ha E-område för befintliga transformatorstationer.

För högspänningskablar (11 kV) så ska det vara 4 meter brett u-område (2 meter på varje sida om kabel) inom byggnadskvarter (kvartersmark).

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Flytt/förändringar av anläggningar beställs via: [Flytta anläggning offert | Vattenfall Eldistribution](#)

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Vid eventuella schaktningsarbeten ska *ledningsanvisning* beställas. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för utryckningen debiteras då beställaren.



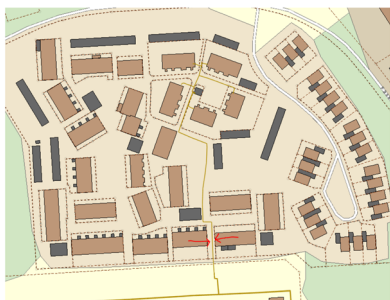
Transformatoranläggningarna är belägna utanför området för planändringen, och berörs därför inte. De är lokaliserade inom områden för garage och parkering, och med god åtkomst för servicefordon.

Den högspänningsledning som finns i södra delen av planområdet, mellan Nyhem 2:140 område 18 och område 16, respektive 17 ligger inom området för planändringen. Då planändringen endast har syftet att anpassa byggrätter, bedömer kommunen att ledningarna kan säkerställas utan att u-område läggs in på plankartan. Det finns ingen registrerad rättighet som avser starkströmsledningen som Vattenfall har inom området. Vattenfall har som ledningsägare möjlighet att ansöka om ledningsrätt eller teckna servitutsavtal för att trygga sin rätt att bibehålla ledningen i dagens sträckning. Huvudregeln är att ledningsägaren bekostar förrättningen för bildande av ledningsrätt.



## FINSPÅNG

FJV-ledningar: Se till att inte bygga något ovanpå eller närmare än 3 meter från centrum på den ledning som ligger där idag, ledningen ligger idag i befintligt GC-väg så vi ser inte att utbyggnad av några uterum skulle påverka ledningen med undantag för ledningsdragning mellan Fäskogsvägen 61-63 där den ligger tigt tillsammans med en vattenledning mellan de båda husen (röd pil, se pdf).



VA-ledningar: Föreningen äger VA-nätet i området.  
Avfall: Se bilaga.

Påpekandet noteras. Kommunen ser inte att det finns någon risk för konflikt mellan bebyggelse och fjärrvärmeledningen, då ledningen ligger inom den samfällda marken.

### 7. Byggnämnden

### Kommentar

#### 1. Byggnadsyta

Har befintlig bebyggelse mätts in och hur mycket uppgår den till totalt? Vad vi uppfattar kvarstår bestämmelsen kring 120 kvm/tomt. Om den totala ytan för området BS inte är nödvändig önskar byggfunktionen att bestämmelsen tas bort och endast regleras via yta/tomt + eventuellt separat yta för garagebyggnader/andra byggnader. Vid varje bygglovsprövning behöver annars all bebyggelse räknas ihop för att vi ska kunna säkerställa att detaljplanen följs, vilket kräver väldigt mycket resurser i handläggningen.

Viss kompletterande inmätning har gjorts inför planändringen. I övrigt har en översiktlig kontroll av bebyggelsen gjorts utifrån ortofoton, vilket bedömts som tillräckligt för ändamålet.

Byggnadsarean är formulerad med två olika bestämmelser. För de avstyckade fastigheterna med enbostadshus (Nyhem 2:75-2:95) föreslås en byggnadsarea per fastighet, på 150 kvadratmeter. För Nyhem 2:74 föreslås den sammanlagda byggnadsarean till 1800 kvadratmeter, vilket motsvarar befintliga byggnader samt viss ytterligare tillkommande byggnadsarea. För Nyhem 2:140 möjliggör den föreslagna sammanlagda byggnadsarean att uterum kan byggas till vid alla bostäder. Utöver det finns en viss buffert inom den samfällda marken Nyhem 1:4 för kompletterande miljöhus och dylikt.

#### 2. Avståndsbestämmelser

Byggfunktionen vill att förtydligande kring avståndsbestämmelser för område B finns. Kommer fortsatt 39§ BS att gälla för avstånd till tomtgräns eller görs bedömningen efter nuvarande PBL i bygglovet?

På plankartan och i planbeskrivningen införs att avståndsbestämmelser enligt 39§ BS upphör att gälla.



## FINSPÅNG

### 3. Utformning

Eftersom syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad av uterum ser byggfunktionen att man redan i detaljplan bör ta upp frågor kring hur en sådan förändring skulle påverka befintlig bebyggelse. Bör uterummen utformas på ett visst sätt för att en enhetlig karaktär ska bibehållas? Många av befintliga uterum är idag olovligt uppförda vilket gör att någon bedömning utifrån PBL aldrig gjorts.

I detaljplaneändringen föreskrivs inte några utformningsbestämmelser, mer än att generella rekommendationer införs i planbeskrivningen. Även om utformningsbestämmelser är önskvärda, skulle sådana medföra ett ganska omfattande arbete och anpassning av planen som inte inryms inom ramen för en planändring.

### 4. Övrigt

Byggefunktionen vill även att man säkerställer att planerade uterum, som är syftet med ändringen, rymmer inom detaljplan vad gäller prickmark och avståndsbestämmelser till fastighetsgränser. Även befintlig bör säkerställas inom gällande plan.

Prickmark och avstånd till fastighetsgräns har kontrollerats. Några mindre justeringar av prickmarken har behövt göras, så att planerade uterum kan utföras på ett likvärdigt vis för samtliga bostäder.

## Synpunkter på granskningshandlingen

8. Länsstyrelsen	Kommentar
Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.	Noteras
9. Lantmäteriet	Kommentar
Lantmäteriet upplyser om följande: Genom att lägga ut en egenskapsgräns enligt nedan (se bild 1) tycks några av de utlagda egenskapsbestämmelserna (i plankartan) komma att avgränsas av nämnd egenskapsgräns. Det torde, med hänsyn till hur planförslaget är utformat idag, bl.a. innebära att området öster om egenskapsgränsen inte längre kommer att omfattas av någon begränsning i "antal tomter" samtidigt som "antal tomter" kan komma att utökas inom området varpå egenskapsbestämmelsen får anses gälla. Lantmäteriet vill även upplysa om att en sådan planbestämmelse inte längre är en giltig planbestämmelse. Det är även viktigt att skilja på begreppen tomt och fastighet. Lantmäteriet rekommenderar även kommunen att se över redovisningen av upphävandet av	För att begränsa planändringens omfattning har valet gjorts att ha kvar den äldre bestämmelsen "antalet tomter". Då området är färdigbebyggt, så är det inte heller något problem att bestämmelsen ligger kvar. Plankontoret har valt att göra denna redovisning med två kartor, för att förbättra tydligheten på plankartan och kunna redovisa hur prickmarken förhåller sig till gällande fastighetsgränser. För att förtydliga ytterligare, så att risk för misstolkning av upphävandet av prickmarken minimeras, läggs en ytterligare plangräns in på kartan där upphävande av prickmark redovisas. Gränsen för planändringen förenklas även något i syfte att öka tydligheten.



## FINSPÅNG

prickmarken. Främst i fråga om det är möjligt att redovisa ändringen på det här sättet (genom hänvisning till en annan karta), eller om det kan krävas att ändringen redovisas direkt i plankartan (inom ändringsområdets gräns) för att det ska bli formellt bindande?

---



## FINSPÅNG

### 13. Byggnämnden

### Kommentar

Bygglov påtalar att det finns suterränghus inom planområdet som skulle kunna ses som tre våningar.

Planeringsenheten är medveten om att det finns suterränghus i området och förstår att antalet våningar kan vara föremål för tolkning. Genom att ingen fasad i sig är högre än två våningar, är dock bedömningen att det är bättre att låta bestämmelsen om två våningar ligga kvar, än att öka antalet våningar till tre.  
Planbeskrivningen uppdateras med text och bild rörande suterränghus.