



Dnr: 19KS130

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Harge 3:13



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Information	4
PLANHANDLINGAR	4
PLANUPPDRAG	4
TIDPLAN	4
SYFTE	4
HUVUDDRAG	4
FÖRFARANDE	5
PLANDATA	5
Planeringsförutsättningar	6
STATLIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	8
Förutsättningar & förändringar	10
BEBYGGELSE, KULTURMILJÖ OCH GESTALTNING	10
NATURMILJÖ	16
SERVICE OCH SOCIAL MILJÖ	19
GATOR OCH TRAFIK	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
STÖRNINGAR, RISKER OCH SKYDD	23
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	25
EGENSKAPSBESTÄMMELSER	25
GENOMFÖRANDETID	27
Genomförandefrågor	27
ORGANISATORISKA FRÅGOR	27
AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER	27
EKONOMISKA FRÅGOR	27
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	27
TEKNISKA FRÅGOR	28
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	28
Konsekvenser av planens genomförande	30
RIKSINTRESSEN	30
MILJÖKVALITETSNORMER	30
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	31
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	31
DETALJPLANER SOM BERÖRS	31
FASTIGHETER	31

FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER.....	31
STÖRNINGAR OCH RISKER.....	31
Planeringsunderlag	32
STATLIGA PLANERINGSUNDERLAG	32
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	32
Medverkande i planarbetet	33

Information

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A3), 2025-10-01
- Planbeskrivning (denna handling), 2025-10-01
- Fastighetsförteckning, 2025-05-21
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-10-01

PLANUPPDRAG

Fastighetsägare till Harge 3:13 inkom med en ansökan om planbesked 2022-10-10.

Fastighetsägaren önskade då att ändra befintlig markanvändning från vandrarhem till bostäder och att utöver befintlig byggnad kunna möjliggöra enbostadshus samt rad-, par-, och kedjehus.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-12-13 §177 att en ny detaljplan ska tas fram rörande fastigheten Harge 3:13 i Askersunds kommun.

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	Kvartal 3 2025
Granskning	Kvartal 4 2025
Antagande	Kvartal 1 2026
Laga kraft	Kvartal 2 2026

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsanvändning inom fastigheten, genom att tillåta lägenheter i befintlig byggnad samt nya bostäder i volymer som bidrar till att upprätthålla platsens befintliga karaktär. Planen syftar även till att medge markanvändning för tillfällig vistelse, exempelvis vandrarhem, pensionat eller liknande verksamhet.

HUVUDDRAG

Byggnaden inom fastigheten är en gammal skolbyggnad uppförd 1898 och som sedan 1980-talet bedrivits som vandrarhem. Vandrarhemsverksamheten finns inte kvar och ett förslag på ny detaljplan tas fram för att möjliggöra fler typer av användningsområden inom fastigheten. Förslaget på ny detaljplan medger markanvändningen bostäder samt tillfällig vistelse vilket möjliggör för att uppföra bostäder samt annan vistelse-verksamhet utöver vandrarhem som är befintlig markanvändning i gällande detaljplan. Detaljplanen är utformad för att behålla den befintliga karaktären med en större byggnad i fonden av en dubbelsidig allé. Byggnaden i fonden ska hålla den befintliga skolbyggnadens material och uttryck och den dubbelsidiga allén innehar biotopskydd och ska återplanteras enligt villkor i beslutad biotopskyddsdispens. Fastigheten får därutöver kompletteras med ny bebyggelse i upp till två våningar som bidrar med en inramning av den befintliga gårdsbildningen och miljön. Den tillkommande bebyggelsen beräknas kunna uppföras i 6 – 11 enheter beroende på byggnadernas typ och storlek. I och med planförslaget kommer byggrätten inom planområdet öka från 1000 kvadratmeter i bruttoarea enligt gällande detaljplan till cirka 2400 kvadratmeter i bruttoarea.

All angöring och parkering kommer ske inom kvartersmark inom planområdet och ingen allmän plats berörs av planförslaget.

I den södra delen av planområdet föreslås strandskyddet upphävs inom den del som i gällande detaljplan innehar byggrätt och i övrigt kommer generellt strandskydd fortsatt råda inom planområdet.

FÖRFARANDE

Denna 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.

Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen (och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen).

PLANDATA

Läge och yta

Planområdet är beläget inom den lilla orten Harge, drygt en mil söder om huvudorten Askersund. Planområdet är cirka 0,8 hektar och är beläget längs med Hargebadsvägen vid nordöstra Vätterns strand.



Figur 1: Planområdet omfattar fastigheten Harge 3:13 som är belägen längs med Hargebadsvägen i orten Harge.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Harge 3:13 som är i privat ägo.

Planeringsförutsättningar

STATLIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Aktuellt område samt dess omgivning ingår i område för riksintresse för rörligt friluftsliv och turism (MB 4 kap). Berört riksintresseområde omfattar Vättern och ytor runt sjön och har pekats ut som riksintresse för friluftsliv för att det har stor betydelse för människors utevistelse. Planområdet ingår även i ett mer avgränsat riksintresseområde för friluftsliv som omfattar delar av nordligaste Vättern (MB 3 kap § 6). Riksintresse för friluftsliv har inget absolut skydd, men det ska tas hänsyn till vid detaljplanering. För aktuellt område ska planer och exploatering ske med stor försiktighet för att inte förstöra känslan av orördhet.

Planområdet gränsar även till ett riksintresse för naturvård. Detta riksintresse utgörs av Vättern och delar av dess omgivning. I värdebedömning för riksintresset framförs att Vättern har en artrik fiskfauna och hyser 28 olika fiskarter. Förutsättningar för bevarande framförs vara att god vattenkvalitet bibehålls.

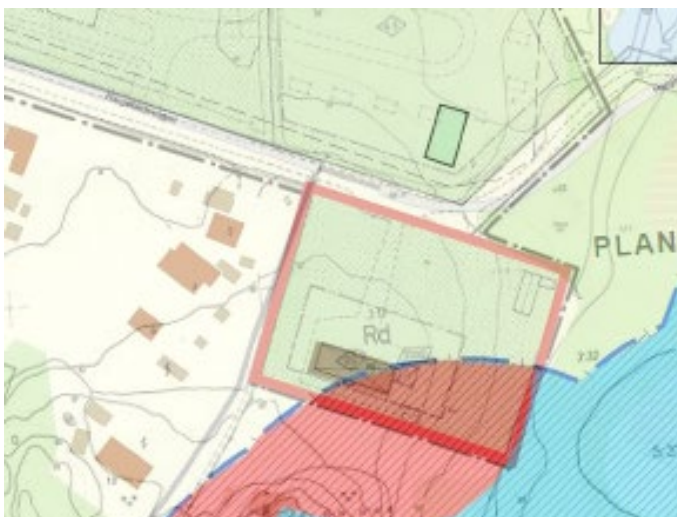
Inom vattenområdet för Vättern, gränsande till planområdet finns ett riksintresse för yrkesfisket (MB 3 kap § 5). Eftersom planen inte inkluderar några vattenområden bedöms riksintresset inte komma att påverkas negativt av den planen medger.

Miljökvalitetsnormer

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

Strandskydd

En del av planområdet berörs av generellt strandskydd. Inom gällande detaljplan är strandskyddet upphävt inom befintlig byggrätt men inte inom hela planområdet. Den 15 maj beslutade regeringen om propositionen Lättnader i strandskyddet – ett första steg 2024/25:102 vilken verkställdes 1 juli 2025. Enligt propositionen får kommunen bestämma om strandskyddet fortsatt ska vara upphävt om området enligt den nya detaljplanen fortsatt ska ha samma användning som tidigare. Ett sådant beslut ska inte prövas mot miljöbalkens särskilda skäl för upphävande av strandskydd. Om den nya detaljplanen däremot ska prövas med annan markanvändning än tidigare, återinträder strandskyddet om inte upphävande av strandskyddet prövas igen mot de särskilda skälen i miljöbalken. Se vidare under rubriken Genomförandefrågor - prövning enligt annan lagstiftning.



Figur 2: Bild visandes planområdesgräns i rött samt gräns för generellt strandskydd i blått. Underliggande redovisas gällande detaljplan där strandskyddet är upphävt inom befintligt byggrätt för vandrarhem.

Biotopskydd och andra skydd för naturmiljön

Flankerande den gamla skolbyggnaden finns en dubbelsidig allé med 10 bohuslindar, vilken innehar biotopskydd. Då merparten är i dåligt skick finns en dispens för nedtagning av 8 träd med villkor om återplantering i samma allé beviljad. Se vidare under rubriken Förutsättningar och förändringar – Bebyggelse, kulturmiljö och gestaltning, rubriken Förutsättningar och förändringar – Naturmiljö samt rubriken Genomförandefrågor - prövning enligt annan lagstiftning.



Figur 3: framför den gamla skolbyggnaden finns en dubbelsidig allé med 10 bohuslindar. Foto: TON Arkitektur.

Vattenskyddsområden – föreskrifter av länsstyrelsen

En del av fastigheten ingår i Vattenskyddsområde för Vättern. Vättern är utpekad som vattenskyddsområde för att skydda grund- och ytvattenförekomster på grund av att det är en dricksvattentäkt. Det är kommunen som är huvudman för vattentäkten och Sydnärkes miljöförvaltning (miljönämnden) som är tillsynsmyndighet.



Figur 4: Vattenskyddsområde för Vättern där dricksvatten hämtas.

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

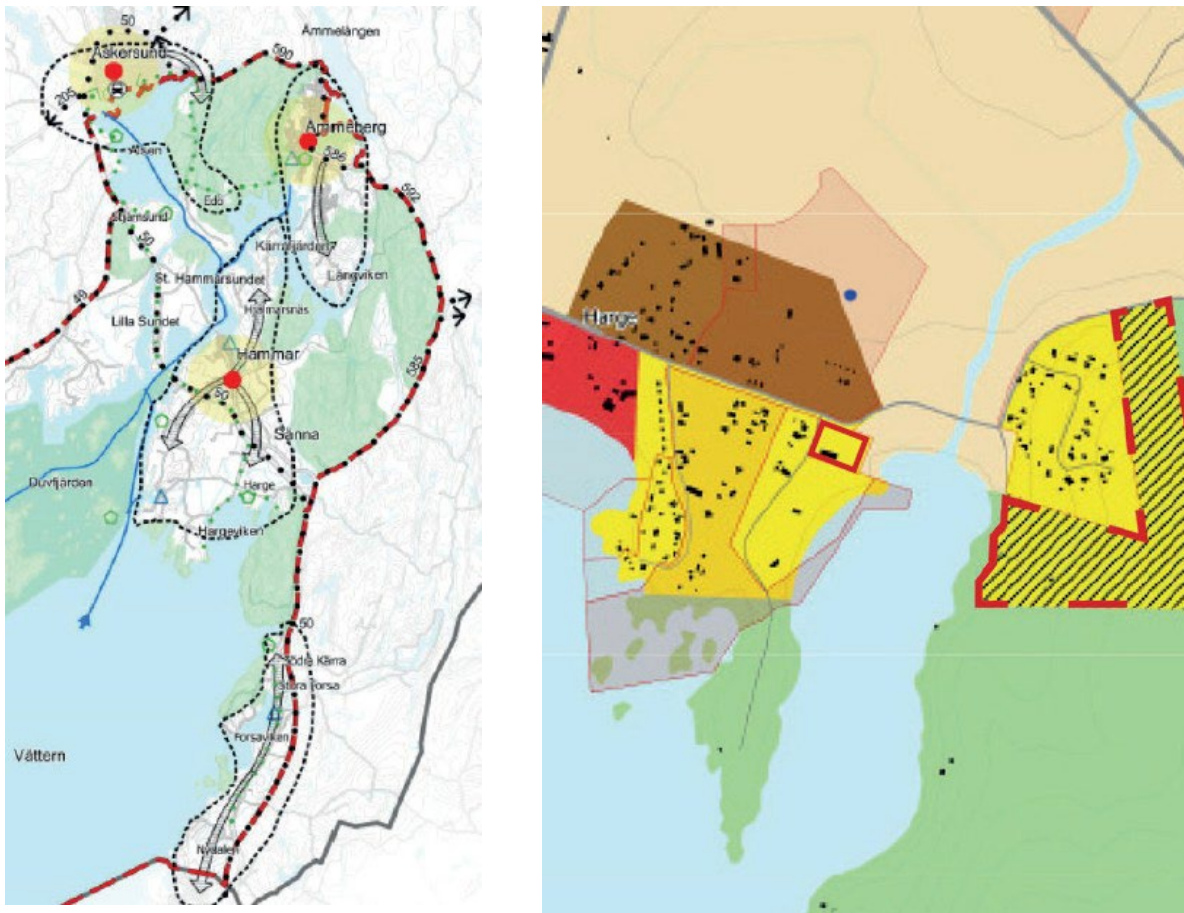
Översiktsplan för Askersunds kommun

Harge omnämns inte specifikt som tätort i kommunens översiktsplan – ÖP (antagen 2015-02-11), det finns heller inga ställningstaganden för bostadsutveckling eller andra inriktningar. Hargebadens camping omnämns som ett exempel på rekreationsområden i kommunen.

Inom kommunen pågår framtagande av en ny Översiktsplan som kommer ersätta befintlig översiktsplan samt nedan beskriven Fördjupad översiktsplan – FÖP. För planområdet utgör den nya översiktsplanen ingen skillnad i förutsättningarna då området pekas ut för bostäder och där mindre kompletterande verksamheter såsom vandrarhem tillåts.

Fördjupad översiktsplan för Norra Vättern

I den fördjupade översiktsplanen (förkortad FÖP) för Norra Vättern ingår en så kallad utvecklingsstrategi som visar övergripande samband inom och utanför FÖP-området. Utvecklingsstrategin anger ett strategiskt samband mellan tätorten Hammar och Harge.



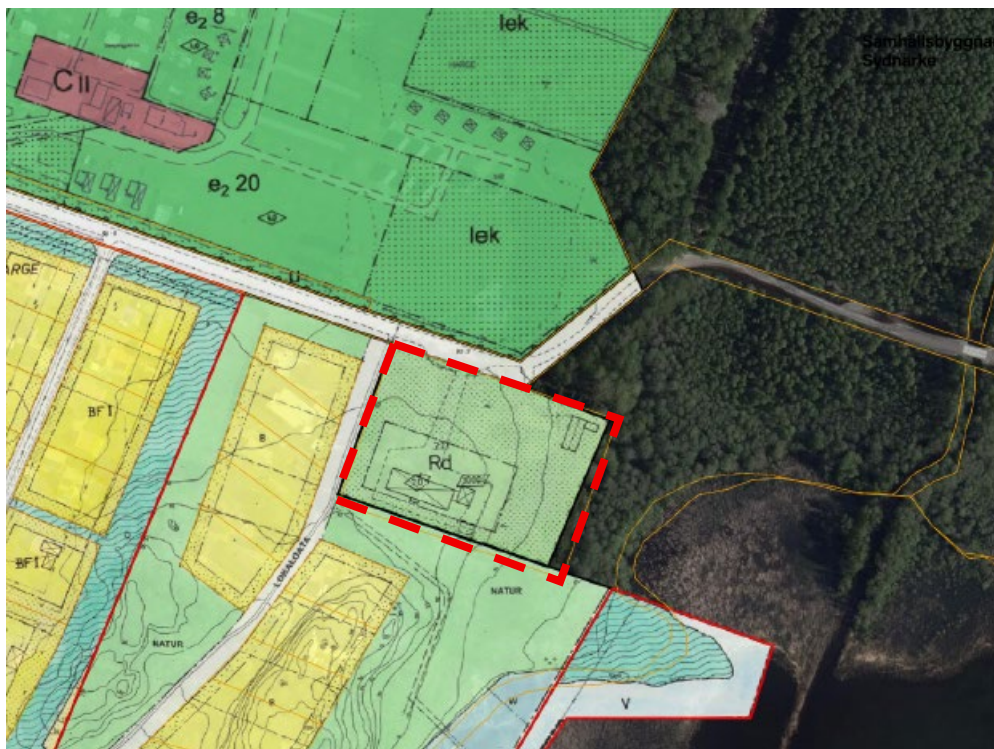
Figur 5: I den fördjupade översiktplanen (FÖP) för Norra Vättern i Askersunds kommun, varifrån dessa kartor är hämtade, bedöms det i såväl den generella utvecklingsstrategin som i ställningstaganden för tätorten Harge finnas stöd för planläggning för bostäder på fastigheten Harge 3:13.

FÖP:en innehåller även ett antal ställningstaganden specifikt för Harge, inklusive bostadsutvecklingsmöjligheter. Planområdet ingår i den befintliga sammanhängande bostadsbebyggelsen i tätorten. Detta tolkas som att förtätning och som i fallet med fastigheten Harge 3:13, möjlig konvertering från vandrarhem till bostäder har stöd i FÖP:en.

Detaljplan

För området finns en gällande detaljplan HARGEBADEN (Akt 1882-P88/1) - *Förslag till byggnadsplan, Hargebaden, Askersunds kommun* vilken vann laga kraft 1987-03-20. Byggnadsplanen konverterades genom övergångsbestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) som infördes 1987-07-01 till en detaljplan efter att den vunnit laga kraft. Den del av gällande detaljplaner som berör den nu aktuella detaljplanen är reglerad för användning som vandrarhem. Nuvarande byggrätt medger byggnader med högsta byggnadshöjd på 7 meter (motsvarar i praktiken högst två våningar) och största utnyttjandegrad på 1 000 m² bruttoarea (det vill säga den sammanlagda arean för samtliga våningsplan).

Fastighetsbestämningen för Harge 3:13 som utfördes 2025 resulterade att fastigheten och därpå planområdet, även berör en liten bit av gällande detaljplan HARGE 3:33 MFL (Akt 1882-P99) – *Detaljplan för Harge 3:33 m.fl* som vann laga kraft 2005-06-23. Den del av detaljplanen som berörs är planlagd som NATUR med enskilt huvudmannaskap. Föreslagen detaljplan berör även en markremsa som inte är planlagd sedan tidigare i öster.



Figur 6: Det nu aktuella planområdet (markerat med röd streckad linje), tillika fastigheten Harge 3:13, är idag reglerad för användning som vandrarhem detaljplan "Förslag till byggnadsplan, Hargebaden, Askersunds kommun" vilken vann laga kraft 1987-03-20. Fastighetsbestämningen för Harge 3:13 som utfördes 2025 resulterade att fastigheten och därpå planområdet, även inkluderar ett icke planlagt område i öster samt ett litet intrång på befintlig detaljplan Harge 3:33 m.fl planlagd som NATUR i söder. Källa: Askersunds kommun.

Förutsättningar & förändringar

Planområdet omfattar hela fastigheten Harge 3:13, belägen längst österut i den huvuddelen av den sammanhållna bebyggelsen i Harge. Genom orten löper Hargebadsvägen som utgör vägstommen i orten, planområdet ansluter mot den södra sidan av Hargebadsvägen.

BEBYGGELSE, KULTURMILJÖ OCH GESTALTNING

Bebyggelse, kulturmiljö och gestaltning

Förutsättningar

Fastigheten är bebyggd med en större tvåplansbyggnad (350 m²) som ursprungligen uppfördes som en skola 1898 och vilken lades ner 1972. Den gamla skolbyggnaden är omgiven av en stor trädgård med flera stora ädellövträd, däribland en bred dubbelsidig allé av gamla lindar. Byggnaden omges av en allé av lite bredare typ än vanligt där hela byggnaden ryms i dess fond. I övrig utgörs fastigheten framför allt av grus- och grönytor. Från norr är den bebyggda miljön symmetrisk och öppen. En hög och tät granhäck omger stor del av fastigheten, framför allt mot väster och öster. I söder sluttar fastigheter mot Vättern med fina utblickar mot Hargeviken. Närmast omgivande bebyggelse utgörs av villor med varierat utförande strax öster och sydväst om planområdet.

Efter att skolan lades ner 1972 saknas dokumentation om användning fram till 1987 då en ny byggnadsplan (numera detaljplan) ändrar användningen till vandrarhem. Det är oklart om det redan

bedrevs vandrarhemsverksamhet innan planläggningen men 1990 rivs en tillbyggnad till skolan samt ett uthus och 1992 beviljas bygglov för ombyggnad i detta syfte. Efter detta har inga yttre förändringar skett på fastigheten. Vandrarhemsverksamheten avvecklades 2021, varefter ingen verksamhet bedrivits i byggnaden.

Byggnaden har redan från början innehållit permanenta bostäder, ursprungligen två lärarbostäder, en på övre och en på nedre plan. Redan innan ombyggnaden till vandrarhem har bostadslägenheten på övre plan flyttats och gjorts större och användes då som föreståndarbostad för vandrarhemmet. Lägenheten på bottenplan finns inte kvar, oklart när den avvecklades. Den kvarvarande lägenheten används fortfarande för permanent boende. Eftersom byggnaden efter vandrahemsverksamhetens upphörande fortsatt har en lägenhet för permanent boende har såväl byggnad som hela tomten hållits välskött och underhållen.

I samband med upprättande av detaljplanen har Företaget RFP arkitekter AB genomfört en kulturmiljöutredning (2025-06-18) i syfte att undersöka den äldre skolbyggnadens bevarandevärden. Kulturmiljöutredning är främst inriktad på byggnadens exteriör samt stomme och hanterar inte byggnadens interiör i samma grad då inte mycket av det gamla finns kvar.

Byggnadens exteriöra arkitektur beskrivs övergripande som en rektangulär tvåplans (egentligen ett och ett halvt plan) träbyggnad med huvudentré mot norr med förstukvist med en öppen veranda på vilken en taktäckt balkong är belägen. Sekundära entréer finns också mot söder. Taket utgörs av ett sadeltak i byggnadens längsriktning (öst väst) samt ett i centrum korsande ”mittskepp” med sadeltaket i syd nord. Inom första våningen samt i ”mittskeppet” på över plan utgörs byggnadens fönster av fullstora fönster och på resterande delar och övre plan är det halvfönster. Fasaden har kulören falurött med vita foder, knutar och snickerier. Utvändigt har åtgärder och ändringar gjorts under åren, framför allt mellan 30- och 50-talet. Däribland har fasaden kompletterats eller bytts ut mot ny av samma variant, den balkong med tillhörande tak som finns vid huvudentrén är tillkommen vid ett senare skede, fönstren är förmodligen ändrade i samband med ombyggnation på 30-talet, förmodligen har storlek och övergripande proportioner ändå varit de samma i originalutförandet. Sammanfattningsvis kan man konstatera att byggnaden har genomgått ett antal förändringar och underhåll under åren men att den ändå, i stort och framför allt exteriört har bevarat sin ursprungliga karaktär och helhetsintryck.

Byggnadens omgivning på själva fastigheten är ursprungligen planerad i linje med tidens ideal. Den stora skolan har ramats in av en ståndsmässig allé av lite bredare typ än vanligt där hela byggnaden rymms i dess fond. Till detta har funnits planerade små uteplatser, planteringar, små träd och vita träbänkar på en krattad grusplan framför entrén. Grusgångar, planteringar och komplementbyggnader tycks ha varierat över tid och det mest tongivande i den yttre miljön under hela byggnadens livslängd och som faktiskt också finns kvar idag är själva allén av lövträd.

Slutsatsen i kulturmiljöutredningen är att byggnadens exteriöra delar och stomme av timmer besitter ett sådant sammanvägt kulturhistoriskt värde att de bör betraktas som kulturhistoriskt intressanta och värda att bevara utan att ha ett så högt värde att de skulle bli föremål för musealt bevarande eller klassas som byggnadsminne. Detta har motiverats främst med det byggnadshistoriska och byggnadstekniskt historiska värden som byggnaden besitter.

Utrednings slutsats är att den yttre miljön inte har några speciella värden förutom allén som kan ha en bidragande kompletterande funktion till de värden som byggnaden (byggnadens exteriör och stomme) besitter. Allén hade kunnat haft ett högre kulturhistoriskt värde men då alléns framtida öde redan är beslutat, vädereras den yttre miljön på ett sådant sätt att inga specifika bevarandeåtgärder utöver de som kan förväntas bli beaktade i gängse planerings- och beslutsprocesser behöver tillgripas.



Figur 7: Från fastigheten entré i norr inges ett luftigt och symmetriskt intryck. Runt fastigheten, framför allt mot väster och öster finns en hög granhäck. Foto: TON Arkitektur



Figur 8: Byggnaden är omgiven av en stor välskött trädgård med flera stora ädellövträd, men också placerad nära intill den södra fastighetsgränsen på sjösidan. Ett läge som ger fina utblickar mot Hargeviken.

Förändringar

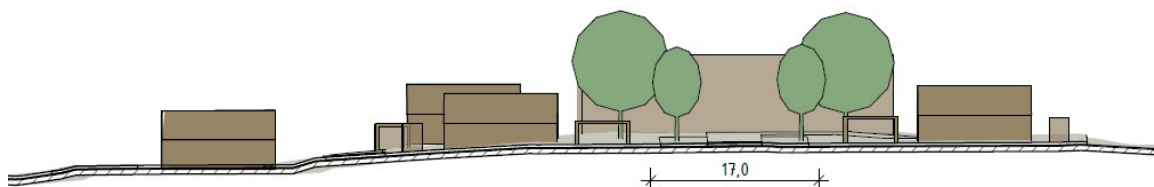
Inom fastigheten föreslås markanvändningen B – Bostäder samt markanvändningen O – tillfällig vistelse. I och med det kan fastigheten både utgöra privata bostäder samt användas för tillfälligt boende så som vandrarhem eller annan tillfällig övernattning såsom hotell, pensionat, campingstugor

eller liknande. I användningen O ingår också olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

Kommunen anser att den gamla skolbyggnadens placering som fondmotiv till allén fortsatt bedöms viktig för platsen och Harge som ort. Därmed har byggrätten försetts med bestämmelser för att upprätthålla den befintliga karaktären med en stor byggnad i fonden av en dubbelsidig allé. Byggrättens utnyttjandegrad om största byggnadsarea (e3) är satt till 400 kvadratmeter för att inrymma befintlig byggnadsvolym samt tillhörande komplementbebyggelse i form av miljörum eller liknande. Därtill finns en bestämmelse om att minsta byggnadsarea för huvudbyggnad får vara 230 kvadratmeter (e4) i syfte att upprätthålla att även en ersättande byggnad till den gamla skolbyggnaden fortsatt ska fungera som fondmotiv till trädallén. Byggrätten regleras med en nockhöjd om 11 meter för att överensstämja med befintlig byggnads höjd. Med syfte att bevara fastighetens karaktär har byggrätten försetts med utformningsbestämmelse om att huvudbyggnaden ska överensstämja med befintlig byggnad vid planens uppförande gällande material och uttryck samt placeras centrerat i fonden av befintlig infartsväg och trädallé (f1). Med dessa regleringar kan den gamla skolbyggnaden kvarstå alternativt ersättas med likvärdig byggnad, om än något mindre. Byggnaden kan fortsatt användas för tillfällig vistelse, så som vandrarhem eller till exempel inredas till privata bostäder.

Därutöver har fastigheten medgivits kompletterande bebyggelse i upp till två våningar. Den tillkommande bebyggelsen ska komplettera och bidra med en inramning av den befintliga gårdsbildningen och miljön, och beräknas kunna uppföras i 6 – 11 enheter beroende på byggnadernas typ och storlek. Bebyggelsen regleras med en nockhöjd om 8 meter för att möjliggöra byggnation i två våningar. De tillkommande byggrätterna är uppdelade i två egenskapsområden och regleras med en utnyttjandegrad om största byggnadsarea (e1 och e2). Inom respektive byggrätt är det därefter flexibelt att nyttja den angivna byggnadsarean i några större och färre byggnadsenheter eller som flera mindre byggnadsenheter. I Harge är fastigheterna i regel omkring 1000 m² och för att i möjligaste mån upprätthålla samhällets fastighetsstruktur har plankartan försetts med en reglering om minsta fastighetsstorlek på 700 m². Med detta ges möjligheten att bygga fler mindre byggnadsenheter inom en och samma fastighet samtidigt som bestämmelsen reglerar en minsta fastighetsstorlek om det exempelvis är villor som uppförs.

Den dubbelsidiga allén av gamla lindar är, som tidigare nämnt, i så pass dåligt skick att dispens har medgivits för att ta ner 8 av de 10 träden. Träden ska återplanteras i en dubbelsidig allé för att fortsatt omfattas av biotopskydd. För att säkerställa alléns funktion har marken reglerats med en 17 meter bred prickmarkzon där bebyggelse inte tillåts. Syftet är att bevara fastighetens struktur och fondmotiv, skydda gårdsmiljön samt skydda träden och dess rötter. De nya lindarna kan placeras något tätare än idag, vilket i sin tur möjliggör ett större avstånd mellan ny bebyggelse och träden.



Figur 9: De två träden närmast den gamla skolbyggnaden ska stå kvar och regleras med prickmark. De åtta tillkommande träden har medgivits att placeras något tätare för att säkerställa alléns funktion har marken reglerats med en 17 meter bred prickmarkzon där bebyggelse inte tillåts. Bild: TON Arkitektur



Figur 10: Plankarta med förslag på möjlig bebyggelse samt trädallé där de två träden närmast den gamla skolbyggnaden innehar befintlig placering av träden och de åtta tillkommande träden har medgivits att placeras något tätare. Befintliga träd samt kronutredning i allé redovisas i lila. Bild: TON Arkitektur

Landskapsbild

Förutsättningar

Fastigheten ligger i närhet till Verkaviken med en öppenhet ut mot sjön i söder och entrén mot Hargevägen i norr och är därutöver omsluten av den höga och täta granhäck som omger fastigheten. Granhäcken ligger som ett skydd mot övrig bebyggelse i Harge både mot väster och öster.



Figur 11: Från huvudbyggnaden och den södra delen av fastigheten ges en öppen vy ut över Verkaviken.



Figur 12: Den röda tvåvåningsbyggnaden skymtas i grönskan, sedd från båtbyggn i Verkaviken.

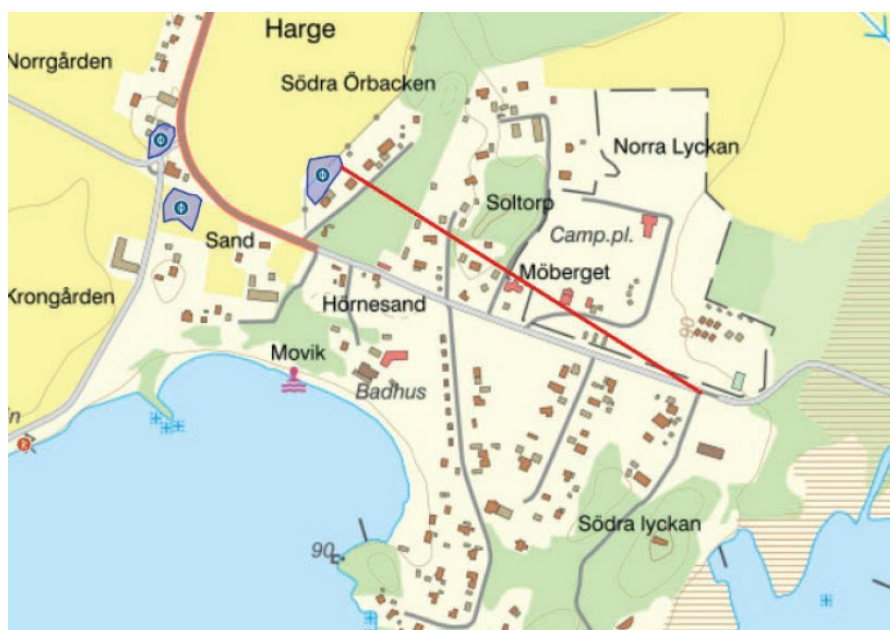
Förändringar

Föreslagen bebyggelse kommer framför allt förändra landskapsbilden sett från Hargevägen då granhäck avses tas ner, alléträden ersätts och ny bebyggelse tillkommer. Eftersom bebyggelsen är småskalig bedöms påverkan på landskapsbilden vara begränsad och främst lokal.

Fornlämningar

Förutsättningar

Närmsta registrerade fornlämning ligger runt 800 meter från planområdet och drygt 500 meter väster om planområdet finns tre registrerade möjliga fornlämningar. Då planområdet utgörs av en avstyckad fastighet med begränsad areal som varit bebyggd och ianspråktagen bedöms det inte aktuellt med en arkeologisk utredning.



Figur 13: Röd markering visar registrerade fornlämning och blå ytor visar på tre registrerade möjliga fornlämningar drygt 500 meter väster om planområdet. Källa: Askersunds kommun

Förändringar

Planförslaget utgör ingen förändringar inom kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt plan- och bygglagen kapitel 8 ska nya byggnader och tomter vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Harge 3:13 är en förhållandevis flack fastighet och möjligheterna till tillgänglighetsanpassning av både nya byggnader och tomter anses goda.

Förändringar

Marken i nordost kommer troligen höjas till samma nivå som infartsgatan. Generellt förutsätts marknivåer inom fastigheten att förbli i stort oförändrade och därmed vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

NATURMILJÖ

Mark och vegetation

Förutsättningar

Fastigheten Harge 3:13 utgörs i princip helt av en trädgård med klippta gräsytor, dock med ett betydande inslag av uppväxta träd, flertalet ädellövträd. Fastigheten omges till stor del av en hög och tät granhäck, framför allt mot öster och väster. Längs den östra fastighetsgränsen tar sammanhängande blandskog vid bakom granhäcken. Ytterligare mot öster finns sumpskog som inte är definierat som våtmark och innehåller därmed inget skydd. Ytorna mot söder, utanför planområdet, är röjda och öppna med låg slyvegetation kombinerat med skötta gräsytor (se bilder under avsnitt *Landskapsbild*). Ytorna norr om planområdet och norr om Hargebadsvägen är klippta gräsytor och utgör en del av Hargebadens camping.

Enligt artportalen har en grönfink rapporterats vid det aktuella huset 2023. Inga arter har rapporterats direkt öst om fastigheten. Pilblad (2018) och vanlig snok (2018) har rapporterats öster om vattendraget.

Från gatan fram till byggnadens huvudentré finns en biotopskyddad dubbelsidig allé med fem träd på var sida om entrévägen. Träden uppskattas vara cirka 100 år gamla och planterades troligen i samband med skolbyggnadens uppförande. Samtliga träd i allén är lindar och har en brösthöjdsdiameter på cirka 50 centimeter. Avståndet mellan de två alléraderna är 22 meter. Ingen skötsel har enligt uppgift skett av allén på 20-30 år. Enligt en arboristbedömning utgör åtta av de tio lindarna en måttlig till hög risk för skada och bör därför tas bort.. Riskerna bedöms kvarstå långsiktigt även vid underhållsbeskrning. De två bohuslindarna närmast byggnaden bedöms kunna bevaras då de i grunden har bra uppbyggda kronor. Ett av dessa två träd har död ved och öppna partier i stammen som kan härbärgera fladdermöss, fåglar mm. Med försiktig underhållsbeskrning cirka vart tionde år och kontroll vart femte år kan de två bohuslindarna enligt arboristutlåtandet stå kvar under väldigt lång tid.



Figur 14: Karta redovisandes biotopskyddsdispens för trädallé. Grönmarkerade träd får tas ner och ersättas med nya träd med villkor enligt beslut om bifall. Rödmarkerade träd får inte tas ner och ersättas. Inom fastigheten finns klippta gräsytor, grusad uppfart och flera uppväxta träd. Fastigheten omges till stor del av en tät och hög granhäck.

Förändringar

Då merparten av de bohuslindar som flankerar den gamla skolbyggnaden är i dåligt skick har en biotopskyddsdispens beviljats av länsstyrelsen för 8 av de 10 bohuslindarna. Se vidare beskrivning i Genomförandefrågor - prövning enligt annan lagstiftning. Som ett svar på inlämnad biotopdispens anser länsstyrelsen att träden är i så dåligt skick att de bör tas ner men att de ska ersättas på samma plats. Det är dock möjligt att låta de nya alléraderna stå närmare varandra för att få rationellare exploateringsytor på resterande fastighet så länge avståndet kan klassas att de ingår i samma allé. Träden får heller inte placeras för nära varandra eller nära bebyggelse med risk att träden tar skada. Enligt planförslaget har en 17 meter bred yta avsatts med prickmark för att ge plats åt en ny dubbelsidig trädallé längs uppfarten. Markägaren har haft dialog med Länsstyrelsen om att klippa träden i bollform med en liten krona.

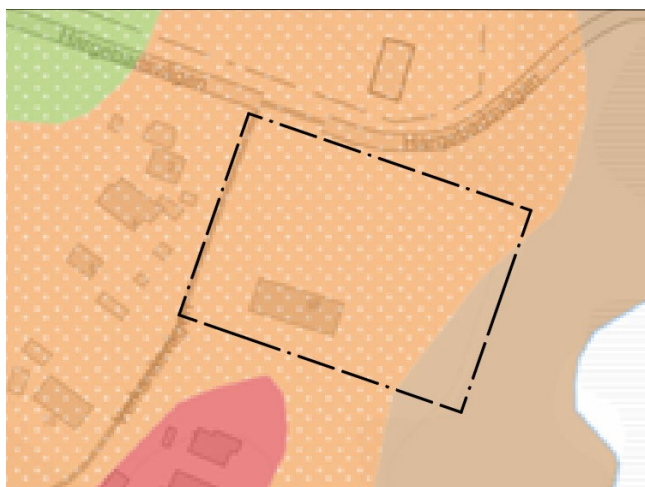
Granhäcken kring fastigheten avses tas ner och ersättas med en annan häck.

Geotekniska förhållanden

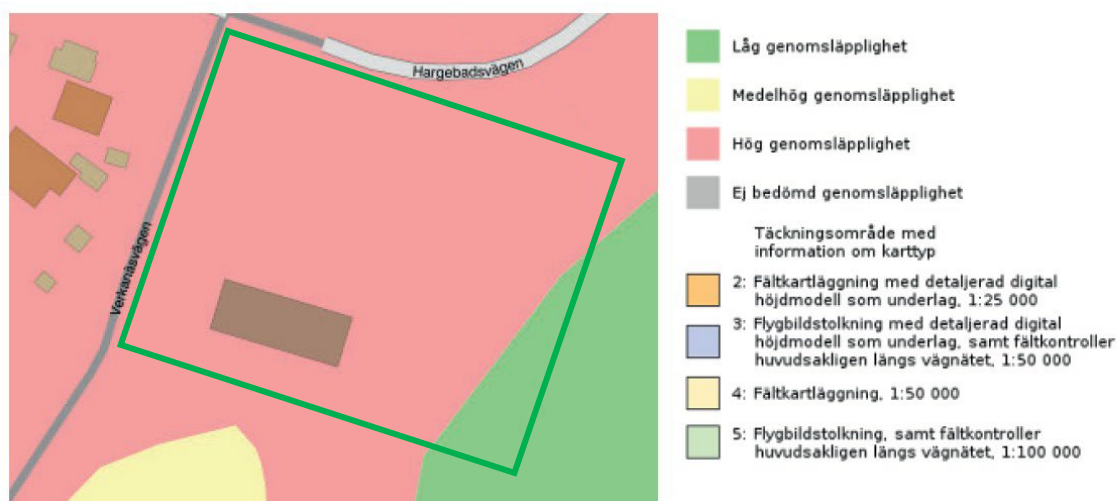
Förutsättningar

Marken inom planområdet är till större del plan men faller av svagt mot sydost i sydöstra hörnet. Sveriges Geologiska instituts (SGU) jordartskarta visar att markbeskaffenheten inom större delen av planområdet utgörs av postglacial sand. Längst i sydost utgörs marken av torv.

Markens genomsläpplighet är enligt SGU hög inom större delen av fastigheten. Längst i sydöst är genomsläppligheten låg där marken utgörs av torv. I samma område är även ytskiktet något sankt vilket tyder på låg genomsläpplighet.



Figur 15: Jordartskarta visar att markbeskaffenheten inom större delen av planområdet utgörs av postglacial sand. Källa: Sveriges Geologiska institut (SGU)



Figur 16: Genomsläppligheten inom planområdet är hög enligt SGU.

Förändringar

Förslaget till detaljplan medger en större byggrätt jämfört med gällande detaljplan. Den del av planområdet som utgörs av torv ligger inom strandskyddat område eller utanför byggrätt då denna del av marken är reglerad med prickmark i detaljplanen.

Utifrån de uppgifter om områdets markbeskaffenhet som går att utläsa från SGU:s jordartskarta i kombination med de små nivåskillnaderna har det inte bedömts nödvändigt att göra en översiktlig geoteknisk undersökning som en del i planläggningen. Respektive blivande fastighetsägare/byggherre avgör om en geoteknisk undersökning ändå bör göras inför grundläggning av enskilda bostadshus.

Förorenad mark

Förutsättningar

Det finns inga identifierade föroreningar inom eller i anslutning till planområdet. Längs med norra Lyckevägen finns en identifierad förorening vilken inte bedöms påverka detta planområde. Utifrån områdets nuvarande eller tidigare kända användning finns inga skäl att misstänka förekomst av föroreningar i marken.

Förändringar

Detaljplanen medger ingen markanvändning som riskerar medföra marköroreningar.

Radon

Förutsättningar

Förekommande jordarter kan släppa igenom radon. Uranhalten ligger på mellan 12 bq/kg - 37 bq/kg vilket ligger inom normal risk för markradon.

Förändringar

Bostadshus bör utföras radonsäkert ifall geotekniska undersökningar inte kan påvisa annat.

SERVICE OCH SOCIAL MILJÖ

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Det finns ingen fast offentlig eller kommersiell service i Harge såsom dagligvarubutik, annan handel, skola eller förskola. Däremot har Hargebaden en stor campinganläggning som under sommarsäsongen bidrar med service i form av handel och restauranger i anslutningen till badet och campingen.

Närmsta permanenta service är en liten vägre Restaurang med servicebutik i korsningen Riksväg och Hargebadsvägen. Väsentlig handel så som dagligvarubutik och annan kommersiell service betraktas ske i Askersund, en dryg mil norr om Harge.

Förskola och skola upp till årskurs 3 finns i Hammar cirka 3 kilometer norr om Harge. Mellanstadium och högstadium finns i Askersund.

Förändringar

Detaljplanen bedöms inte ha någon större påverkan på serviceunderlaget.

Lek och rekreation

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag en stor trädgård och god tillgång till friyta för boende på vandrahem och befintlig bostad i den gamla skolbyggnaden. Planområdet har ett fördelaktigt läge, ed närhet till allmänna ytor för lek och rekreation och naturvistelse. Naturlek kan framför allt ske inom det angränsande allmänna grönområdet söder om planområdet. Inom Harge finns ingen kommunal lekplats och lekplatser inom Harge är således uppförda och driftas i privat regi.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för bostäder med tillgång till flertalet lek- och rekreativmiljöer. Tillkommande bostäder minskar dock befintlig lek- och rekreativsyta inom fastigheten. Mindre friytor går att anordna inom de fastigheter där ny bostadsbebyggelse planeras, antingen inom egen fastighet/tomt eller slås samman för att skapa en större friyta som samnyttjas. Inom del som fortsatt är strandskyddad bevaras möjligheten till gemensam friyta för lek och rekreation.

Barn

Förutsättningar

Se övriga avsnitt om *service och social miljö* samt avsnitt *gator och trafik*.

Förändringar

Detaljplanen anses utgöra en god miljö för barn. Med detaljplanen kommer fler barn ha möjlighet till permanent vistelse i Harge. Antalet barn kommer dock inte öka i den grad att större förändringar så som uppförande av förskola, trafiksäkerhetsåtgärder eller dylikt föranleds i eller utanför planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Väghållare

Förutsättningar

Orten Harge ligger intill riksväg 50 och kan nås via två infarter, varav den norra infarten av Hargebadsvägen (Länsväg 589) är den primära infarten. Hargebadsvägen leder sedan genom hela Harge tätort, längs med planområdets norra fastighetsgräns och ut mot nästa anslutning till riksväg 50 öster om Harge. Denna får dock ses som en sekundär väg då den är av låg standard och drabbas stundtals av översvämning.



Figur 17: Kartan visar övergripande väg- och gatunät runt Harge där huvudtillfarten från Riksväg 50 sker norrifrån via Länsväg 589 som Trafikverket är väghållare för. Länsvägen slutar vid Hargebaden, resterande gatunät är enskilt.

Hargebadsvägen är planlagd som allmän platsmark - väg - där kommunen inte är huvudman.

Trafikverket är väghållare för Hargebadsvägen från den norra infarten fram till strax innan parkeringen till stranden i Harge (Hargebaden). ÅDT för samtliga fordon per körbana är mätt till 515 fordon vid en stickprovsmätning i januari 2024. Trafikintensiteten varierar dock kraftigt mellan sommar och övriga delar av året. Sommartid, när såväl badplats som camping är öppen, är trafiken mångdubbelt högre med begränsad framkomlighet. Planområdet är dock beläget bortanför såväl bad

som camping sett utifrån huvudtillfarten från Riksväg 50, varför trafikbelastningen jämförelsevis inte kan anses vara intensiv invid planområdet.

Förlängningen av Hargebadsvägen samt övriga gator och vägar inom Harge är enskilda och samfällda, de flesta asfalterade och håller god standard. Skyltad hastighet genom Harge är 50 km/h.

Förändringar

Med planförslaget ges möjlighet till fler boende och besökare inom fastigheten och planförslaget antas utgöra en liten, men inte väsentlig, ökning av trafikintensiteten i Harge. Med planförslaget kommer fler ingå i föreningen för den samfällda vägen. Se vidare i avsnitt *genomförandefrågor*.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmsta kollektivtrafik är busslinjetrafik på Riksväg 50.

Förändringar

Ingen förändring föranleds av detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Separata gång- och cykelvägar saknas i Harge. Vid norra infarten finns separat gång- och cykelväg under riksväg 50 vilken underlättar cykling till Hammar.

Förändringar

Inom planområdet förutsätts trafiken ske i blandtrafik. Ingen förändring föranleds utanför planområdet.

Biltrafik

Förutsättningar

Befintlig in- och utfart från planområdet sker mot Hargebadsvägen och håller bra standard. Längs västra fastighetsgränsen går Verknäsvägen, en mindre gata som försörjer bostadsbebyggelse väster och sydväst om planområdet.

Förändringar

Fastigheten ligger i den östra utkanten av Harge där risken för trängsel under sommartid är lägre än i de mer centrala delarna av samhället. Befintlig utfart bedöms tåla den tillkommande trafik detaljplanen kan åstadkomma. Det är även möjligt att tillskapa in- och utfarter mot Verknäsvägen eller ytterligare utfart mot Hargebadsvägen.

Parkering

Förutsättningar

Inom fastigheten finns idag en grusparkering nära utfarten till Hargebadsvägen. Befintlig parkering förutsätter inte backningsrörelser ut på Hargebadsvägen. Sikten är god åt båda håll.

Förändringar

Då parkeringssituationen i Harge kan vara oerhört belastad sommartid ska all parkering för tillkommande bebyggelse ske inom den egna fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Inom Harge finns en lokal kommunal VA-anläggning för vatten och spillvatten.

Förändringar

Planområdet förutsätts ansluta till befintlig VA-anläggning.

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet och det finns inga dagvattenledningar att koppla på. Genomsläppligheten inom planområdet är hög enligt SGU (se Figur 15 under avsnitt *Geotekniska förhållanden*) vilket ger goda förutsättningar för infiltration av dagvatten.

Förändringar

Dagvatten ska hanteras inom planområdet genom lokalt omhändertagande så som infiltration samt vid behov också av fördröjningsåtgärder innan dagvattnet släpps ut mot recipient. Söder om planområdet finns en stor strandäng som också kommer fungera som naturlig infiltration- och fördröjningsyta innan dagvattnet når recipienten.

Brandvattenförsörjning

Förutsättningar

Det finns inga brandposter i Harge. Orten ligger i närhet till Vättern och brandvatten kan tas därifrån vid behov. Behov av annan brandvattenförsörjning inom Harge bedöms därför inte föreligga.

Förändringar

Förslaget föranleder ingen förändring.

El och tele

Förutsättningar

Inom Hargebadsvägen finns elkablar vilken befintlig byggnad inom planområdet är ansluten till.

Förändringar

Planförslaget förutsätter att befintlig elkabel inom planområdet flyttas och fler anslutningar tillförs vid genomförande.

Avfall

Förutsättningar

Varje fastighet behöver ha hämtning av kommunalt avfall samt hämtning av verksamhetsavfall i de fall detta uppkommer. Kommunalt avfall (restavfall, matavfall och returpapper) hämtas oftast i kärl.

Förändringar

Planområdet är beläget direkt intill Hargebadsvägen, varför den mest rationella avfallshanteringslösningen är samlade kärl i ett miljöhus intill gatan. För verksamheter föreslås avfallshanteringen ske i direkt anslutning till verksamheten. Ifall enskilda fastigheter styckas av där avfallshantering ska ske i anslutning till respektive fastighet krävs goda vändmöjligheter på eller i

anslutning till respektive fastighet, alternativt genomfart. Enskild avfallshantering är på så sätt tämligen mer ytkrävande.

STÖRNINGAR, RISKER OCH SKYDD

Buller

Förutsättningar

För bostadsbebyggelse gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 65 dBA. Vid uteplats som anordnas i anslutning till bostaden bör trafikbuller inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Trafikbuller från riksväg 50, som ligger 800 meter från planområdet, bedöms inte medföra bullerproblem. För buller från Hargebadsvägen har en enkel bullerbedömning tagits fram för trafikbuller. Som underlag för beräkningen har Trafikverkets skrift ”hur mycket bullrar vägtrafiken” använts.

Förändringar

Trafikbelastningen utanför planområdet uppskattas till att utgöra en fjärdedel jämfört med den stickprovsmätning som gjordes på en tidigare sträcka på Hargebadsvägen i januari 2024 där ÅDT uppmättes till 515 fordon/dygn och körbana. Resonemanget till att den uppskattade värdet är att planområdet ligger en bit in i orten och att tre fjärdedelar av trafiken därmed redan nått sin målpunkt inom Harge.

Med utgångspunkt att 125 fordon/dygn och körbana passerar på Hargebadsvägen med en hastighet på 50 km/h utanför planområdet bedöms inte buller vara ett problem inom planområdet.

Vattenskyddsområde

Förutsättningar

Se beskrivning under avsnittet *planeringsförutsättningar*.

Förändringar

Planområdet avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen innehåller ingen markanvändning eller verksamhet som kan förväntas orsaka betydande risk för föroreningar eller föroreningar av dagvatten som infiltreras till vattenskyddsområdet.

Skred

Förutsättningar

Stabila jordarter i form av postglacial sand (SGU) i kombination med små nivåskillnader innebär att ingen risk för ras eller skred anses föreligga.

Förändringar

Förslaget föranleder ingen förändring.

Översvämningar

Förutsättningar

Vätterns vattenstånd har uppmätts varje dag i Motala sedan 1858. Kontinuerliga mätningar har även gjorts i Jönköping sedan 1901. I slutet av 1930-talet byggdes sjön ut för vattenreglering och sedan 1959 anses regleringsförhållandena vara oförändrade. Den reglerade vattennivån ligger nära den nivå som sjön skulle haft om den var oreglerad. Risken för höga vattenstånd som leder till översvämning anses låg eftersom Vättern regleras med dämningssgräns och sänkningsgräns. Vattenståndet i Vättern får inte vara under den beräknade naturliga nivån när den naturliga nivån understiger mellan 88,30 och 88,70 meter över havet.

Eftersom Vättern är en stor och djup sjö med ett litet tillrinnings- och avrinningsområde reagerar den långsamt. Risken för en hög vattennivå är därmed låg samtidigt som en hög vattennivå håller i sig under en längre tid. Vätterns normalvattennivå uppgår till +88,5 meter över havsnivån i årsmedelvärde och de högsta uppmätta vattenståndet sedan vattenregleringen 1959 är +88,95. Planområdet ligger mellan +90 och +93 meter över havsnivån vilket betyder att det ligger mellan 1,5 och 4,5 meter över normalvattenytan och cirka 1–4 meter över högsta vattenstånd. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet ligger +93,0 meter över havet.

Det finns inga lågpunkter inom eller i omedelbar närhet av planområdet som bedöms generera översvämningar vid skyfall.

Förändringar

Förslaget medger byggrätt inom de mer lågt belägna delarna av planområdet med marknivå på +90 meter över havet, där det tidigare inte fått bebyggas. För att säkerställa att ny bebyggelse inte skadas i händelse av höga vattennivåer i Vättern har bestämmelse b1 och n1 införts i plankartan.

Bestämmelserna reglerar att ny byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +89,2 inte skadar byggnaden samt att marken intill byggnad inte får understiga samma angivna nivå.

Motiv till planbestämmelserna

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B – Bostäder syftar till att möjliggöra för bostäder inom befintlig och tillkommande byggrätter

O – Tillfällig vistelse syftar till att möjliggöra för den befintliga verksamheten som vandrarhem inom planområdet eller innebära annan tillfällig övernattning såsom hotell, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

[Prickmark] – *Marken får inte förSES med byggnad* regleras över all mark inom planområdet som inte består av befintlig eller tilltänkt byggrätt. Ett större prickmarksområde syftar till att säkerställa ytan för befintlig gårdsbildning med en inramande trädallé och därtill också skydda alléns träd och trädrötter från ny bebyggelse. Ett större område prickmark finns i sydost för att upprätthålla befintlig detaljplans användning närmast strandzonen och därutöver finns prickmark för att säkerställa en buffertzona i förhållande till den omgivande miljön.

Fastighetsstorlek

d1 – Minsta fastighetsstorlek är 700 m² (Begränsas av användningsgräns). Harge har i regel fastigheter runt 1000 kvadratmeter och för att upprätthålla Harges fastighetsstruktur har plankartan försetts med en reglering om en minsta fastighetsstorlek på 700 m². Med detta ges möjligheten att bygga fler mindre byggnadsenheter inom en och samma fastighet samtidigt som bestämmelsen reglerar en minsta fastighetsstorlek om det till exempel är villor som byggs.

Höjd på byggnadsverk

h1 – Högsta nockhöjd är 11 meter. Bestämmelsen reglerar en nockhöjd som överensstämmer med nockhöjden för den befintliga skolbyggnaden i syfte att möjliggöra för den byggnadsvolym som finns där idag.

h2 – Högsta nockhöjd är 8 meter. De tillkommande byggrätterna regleras med en nockhöjd om 7 meter för att möjliggöra byggnation i två våningar. Syftet är därutöver att den tillkommande bebyggelsen ska underordna sig den större huvudbyggnaden i fonden.

Markens anordnande och vegetation

n1 - Markens höjd intill byggnad får inte vara lägre än +89,2 meter över nollplanet. Syftet med bestämmelsen är att motverka översvämning mot byggnader vid händelse av extrema vattennivåer i Vättern. Bestämmelsen säkerställer marknivån intill byggnader till minst 20 centimeter över den maximala vattennivån som uppmätts i Vättern.

Upphävande av strandskydd

a1 – Strandskyddet är upphävt. 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. De områden där strandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Byggrätt i inom området där strandskyddet upphävs försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna att bevara goda livsvillkor för djur- och västlivet på land och i vatten.

Inom gällande detaljplan är strandskyddet upphävt inom byggrätten för vandrarhemsanvändning. Inom denna byggrätt kan strandskyddet fortsatt vara upphävt om området enligt den nya detaljplanen ska fortsätta att ha samma användning som tidigare enligt propositionen Lättnader i strandskyddet – ett första steg 2024/25:102. Därav ska markanvändningen O inte prövas mot miljöbalkens särskilda skäl för upphävande av strandskydd. Tillkommande markanvändning B ska däremot prövas mot de särskilda skälen i miljöbalken eftersom det är en tillkommande markanvändning jämt mot gällande detaljplan. De särskilda skälen för upphävande av strandskyddet är att det inom befintlig byggrätt finns en permanent bostad som fortfarande är i bruk. *Marken närmast bostaden där generellt strandskydd kan återinträda är därmed ianspråktagen av befintlig bostads och saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c § pkt 2MB).*

Utformning

f1 – Huvudbyggnad ska överensstämja med befintlig byggnads vid planens uppförande gällande material och uttryck samt placeras centrerat i fonden av befintlig infartsväg och trädallé. Den gamla skolbyggnadens bedöms betydelsefull i sin omgivning och för omgivningens karaktär och med syfte att bevara fastighetens karaktär med en större byggnadsvolym i fonden av trädallén har byggrätten där den gamla folkskolan står försetts med utformningsbestämmelse.

Utnyttjandegrad

e1/e2 – Största byggnadsarea är 650/350 m². De tillkommande byggrätterna är uppdelade i två egenskapsområden och regleras med en utnyttjandegrad om största byggnadsarea (e1 och e2). Inom respektive byggrätt är det därefter flexibelt att nyttja den angivna byggnadsarean i några större och färre byggnadsenheter eller som flera mindre byggnadsenheter.

e3 – Största byggnadsarea är 400 m². Syftet med bestämmelsen är att inrymma befintlig byggnadsvolym samt tillhörande komplementbebyggelse i form av miljörum eller liknande.

e4 – Minsta byggnadsarea är 230 m² per huvudbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att upprätthålla den befintliga karaktären med en stor byggnad i fonden av en dubbelsidig allé även om befintlig byggnad ersätts.

Utförande

b1 – Ny byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +89,2 inte skadar byggnaden. Syftet med bestämmelsen är att hindra skada på byggnad vid extrema vattennivåer. Bestämmelsen säkerställer att ny byggnad som uppförs, utformas och utförs så att byggnaden inte tar skada till minst 20 centimeter över den maximala vattennivån som uppmätts i Vättern. Bestämmelsen anger inte hur byggnaden ska utformas eller utföras för att inte ta skada, det tas i senare projektering då de tekniska detaljerna finns framme.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden för 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

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Ingånget planavtal reglerar förutsättningar för framtagande av detaljplanen. Detaljplanen förutsätter inga avtal för genomförande av detaljplanen mellan kommunen och exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av exploatören i enlighet med upprättat planavtal med Samhällsbyggnad Sydnärke och Askersunds kommun.

Exploatören/fastighetsägaren står för kostnader för genomförandet av detaljplanen. Så som kostnader för nödvändiga fastighetsåtgärder, anläggande av ny trädallé, nya tillfarter och interna gator, parkering och dagvattenanläggningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Harge 3:13 var avsöndrad, vilket betyder att fastighetsgränserna inte var lagligen tillkomna. Under planarbetet har exploatören ansökt om fastighetsbestämning hos Lantmäteriet, vilket genomfördes och vann laga kraft under 2025. Detaljplaners grundkarta kommer uppdateras med de nya gränserna inför granskningsskedet.

Genomförandet av detaljplanen möjliggör för eventuella fastighetsförändringar och därmed tillkommer fastighetsbildningskostnader.

Inom planområdet finns inga kända marksamfälligheter, anläggningssamfälligheter eller rättigheter.

Planområdet angränsar mot Harge S:1 som är en marksamfällighet för väg (Hargebadsvägen). Hargebadsvägen är planlagd som allmän gata med enskilt huvudmannaskap och för vägens drift finns en vägsamfällighet, Harge ga:13. Vid genomförandet av denna detaljplan förutsätts andelen samt eventuella nya anslutningar prövas för anslutning till vägsamfälligheten.

Mot väster angränsar planområdet mot Verkansvägen som består av anläggningssamfälligheten Hargega:13. Anläggningssamfälligheten är en gemensamhetsanläggning för väg och naturområde. Om utfarter mot Verkanäsvägen blir aktuella från planområdet eller om planområdet ska vara del av nyttjandet av grönområdet bör dessa prövas för anslutning till gemensamhetsanläggningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Vid genomförandet av detaljplanen ska planområdet ansluta till kommunens vatten och avlopp.

Dagvatten och översvämning

Detaljplanen förutsätter först och främst att infiltration fortsatt kan ske trots större mängd hårdgjorda ytor. Huruvida fördröjningsåtgärd skall bli aktuellt i samband med utbyggnad hanteras i samband med bygglovet.

Med risk för översvämning från höga vattennivåer i Vättern har plankartan i den mest låglänta byggrätten försetts med planbestämmelser för att säkerställa markens lämplighet.

Gator och allmän plats

Planområdet berör ingen allmän plats. Inom planområdet föreslås nödvändiga interna gator anläggas inom kvartersmark. Genomförandet innebär påverkan på befintlig vägsamfällighet, se avsnitt *fastighetsrättsliga frågor* ovan.

Parkering

Då parkeringssituationen i Harge kan vara oerhört belastad sommartid ska all parkering för tillkommande bebyggelse ske inom den egna fastigheten.

Telekommunikation och el

Skanova och Vattenfall har befintliga elledningar i området med möjlighet till ytterligare anslutningar.

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 del av planområdet föreslås att strandskydd upphävs vilket regleras genom planbestämmelse a1 – Strandskyddet är upphävt. 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. De områden där strandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Byggrätten inom området där strandskyddet upphävs 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.

Inom gällande detaljplan är strandskyddet upphävt inom byggrätten för vandrarhemsanvändning. Inom denna byggrätt kan strandskyddet fortsatt vara upphävt om området enligt den nya detaljplanen ska fortsätta att ha samma användning som tidigare enligt propositionen Lättnader i strandskyddet – ett första steg 2024/25:102. Därav ska markanvändningen O inte prövas mot miljöbalkens särskilda skäl för upphävande av strandskydd. Tillkommande markanvändning B ska däremot prövas mot de särskilda skälen i miljöbalken eftersom det är en tillkommande markanvändning jämfört med gällande detaljplan. De särskilda skälen för upphävande av strandskyddet är att det inom befintlig byggrätt finns en permanent bostad som fortfarande är i bruk. *Marken närmast bostaden där generellt strandskydd kan återinträda är därmed ianspråktagen av befintlig bostad och saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c § pkt 2MB).*

Inom södra delen där strandskydd råder över gällande detaljplan kommer strandskydd fortsatt gälla.

Biotopskydd

Beslut om dispens från biotopskydd för avverkning av alléträd har fattats av Länsstyrelsen (7106-2023).

Länsstyrelsen bedömer att särskilda skäl för dispens föreligger för avverkning av de lindar som bedömts utgöra en måttlig till hög risk för skada, även efter underhållsåtgärder. Åtgärden bedöms i dessa delar inte heller strida mot biotopskyddets syfte. Dispens kan därför beviljas för avverkning av de åtta lindar med sämre skick. Borttagande av alléträd innebär en skada på biotopen. För att minska de negativa effekterna förenas dispensen med villkor om nyplantering av ett nytt träd för varje avverkat. Nyplanteringen medför att antalet träd i allén inte minskar och att kontinuiteten av äldre träd i allén stärks långsiktigt.

Återplanteringen ska ske inom fem år från beslutsdatum samt bestå av inhemska lövträd, alm och ask ska dock undvikas på grund av sjukdomar. För att öka chansen att träden ska klara sig ska plantorna vara minst 12 cm i omkrets, men helst 18–20 cm i omkrets. I händelse av att en nyplantering dör inom tre år från planteringsstillfället ska trädet ersättas på nytt.

Nya träd kommer att omfattas av biotopskyddet direkt efter plantering, även om det har en brösthöjdsdiameter under 20 cm.

Som särskilt skäl för att avverka de två bohuslindarna närmast den gamla skolbyggnaden, anges vara att träden är i dåligt skick och att verksamhetsutövaren i framtiden vill utöka sin verksamhet. Enligt arboristbedömningen kan dessa träd dock stå kvar under en väldigt lång tid med underhållsåtgärder. Det finns därför inte skäl att avverka dessa på grund av dåligt skick. Verksamhetsutövarens vilja att i framtiden utöka sin verksamhet bedöms inte utgöra särskilda skäl för dispens och det är inte heller visat hur träden i så fall skulle begränsa en sådan utökning. Ansökan för att avverka dessa två lindar avslås därför.

Prövning enligt Fastighetsbildningslagen (1970:988)

Fastighetsbestämning för Harge 3:13 har genomförts under 2025 för att klargöra och lagligen bestämma gränserna. Detaljplanen ger möjligheten till att skapa bostadsfastigheter och verksamhetsfastigheter genom avstyckning.

Prövning enligt Anläggningslagen (1973:1149)

Användningen av fastigheten Harge 3:13 utökas med att även kunna användas som bostad. Detta innebär att trafiken till fastigheten kan komma att bli mindre. Trafiken kan även komma att öka om avstyckningar sker. Om inte fastighetsägaren och styrelsen för gemensamhetsanläggningen kan komma överens bör lantmäteriet bestämma lämpliga andelstal för fastigheten.

Konsekvenser av planens genomförande

I detta avsnitt redovisas de konsekvenser som ett genomförande innebär.

RIKSINTRESSEN

På grund av planområdets avgränsning och att del av områden redan är bebyggt bedöms planarbetet inte medföra negativ påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv och turism (MB 4 kap) eller det avgränsade riksintresseområdet för friluftsliv som omfattar delar av nordligaste Vättern (MB 3 kap § 6). Eftersom planområdet är beläget i orten Harge och endast omfattar redan ianspråktagen mark anses att syftet med båda dessa riksintressen inte påverkas negativt.

Ett eventuellt planarbete bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintresset för naturvård. Eftersom planområdet ligger utanför riksintresseanspråket och endast omfattar redan ianspråktagen mark anses att syftet med riksintresset inte påverkas negativt.

Riksintresse för yrkesfisket (MB 3 kap § 5) bedöms inte komma att påverkas negativt av det planen medger eftersom planen inte inkluderar några vattenområden.

MILJÖKVALITETSNORMER

Planen bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormer överskrids.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte överskridas som en följd av planförslaget.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga detaljplaner eftersträvas att begränsa buller enligt förordningen om trafikbuller (2015:2016).

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte överskridas som en följd av planförslaget. Planerad exploatering bedöms inte ha en betydande negativ påverkan på Vätterns möjlighet att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer. Föroreningsinnehållet i dagvatten från bostadsbebyggelsen bedöms vara lågt och god rening av dagvattnet kommer ske genom infiltration och fastläggning i grönytor såväl inom som utanför planområdet. Ett något ökat dagvattenflöde bedöms inte påverka recipienten då det endast medför ett försumbart tillskott i förhållande till Vätterns totala tillrinningsområde.

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.

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

Enligt PBL kap. 4 34 § ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. 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 §.

DETALJPLANER SOM BERÖRS

De delar av detaljplanen HARGEADEN, Akt 1882-P88/1 (laga kraft 1987-03-20) som berörs av denna detaljplan upphör att gälla. Förslaget på ny detaljplan medger utöver befintlig markanvändning vandrarhem, en flexibilitet att uppföra annan typ av verksamhet som ingår inom markanvändningen tillfällig vistelse samt möjlighet att uppföra bostäder. Byggrätten inom planområdet kommer öka från 1000 kvadratmeter i bruttoarea enligt gällande detaljplan till cirka 2400 kvadratmeter i bruttoarea genom detta planförslag.

Den del av gällande detaljplan HARGE 3:33 MFL, Akt 1882-P99 (laga kraft 2005-06-23) som berörs av denna detaljplan upphör att gälla. Planlagd NATUR med enskilt huvudmannaskap övergår till kvartersmark.

FASTIGHETER

Fastighet Harge 3:13 (inom planområdet)

Detaljplanen ger förutsättningar för att hela fastigheten övergår från kvartersmark för vandrarhem till kvartersmark för bostäder och tillfällig vistelse.

FASTIGHETSÄTTLIGA KONSEKVENSER

Se tidigare avsnitt *Fastighetsrättsliga frågor*.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Detaljplanen medger byggrätt inom lägre beläget markområde som i tidigare planförslag försetts med prickmark. För att motverka risk för översvämning från Vättern regleras byggnaderna med tekniska bestämmelser gällande utformning och utförande.

Planeringsunderlag

I detta avsnitt redovisas det planeringsunderlag som använts vid framtagandet 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*.

STATLIGA PLANERINGSUNDERLAG

Riksintressen

Informationen om riksintresse för kulturmiljö har hämtats från Länsstyrelsen Örebro Läns hemsida. Information finns tillgänglig på ww.lansstyrelsen.se/orebro.

Geoteknik

Informationen om jordarter samt risk för ras och skred har hämtats från Sveriges geologiska undersöknings hemsida. Information finns tillgänglig på ww.sgu.se.

Översvämning

Informationen om risk för översvämning från Vättern har hämtats från SMHI:s hemsida. Information finns tillgänglig på [Fakta om Vättern — SMHI](#)

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Översiktsplan

Askersunds kommuns gällande översiktsplan antagen 2016-02-29 inklusive fördjupningar finns tillgängliga på www.askersund.se.

Detaljplaner inom aktuellt planområde

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande HARGEADEN (Akt 1882-P88/1) samt HARGE 3:33 MFL (Akt 1882-P99).. Detaljplanerna finns tillgänglig på www.askersund.se.

Detaljplaner i anslutning till aktuellt planområde

I anslutning av aktuellt planområde gäller vid framtagande HARGEADEN (Akt 1882-P88/1) samt HARGE 3:33 MFL (Akt 1882-P99). Detaljplanerna finns tillgänglig på www.askersund.se.

Grundkarta

Inför samråd, i samband med upprättande av fastighetsförteckning har en grundkarta tagits fram för planområdet 2025-05-21. Grundkartan uppdateras med bestämd fastighetsgräns inför granskning av detaljplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen tillhör Undersökning om betydande miljöpåverkan. Dokumentet är lagrat hos Samhällsbyggnad Sydärke och finns efter beslut om antagande i Askersunds kommuns diariesystem.

Utredningar

Kulturmiljö

Kulturmiljöutredning Harge 3:13, RFP – Fransson och Petza Aktitektkontor AB, 2025-06-18

Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har upprättats av konsultbolaget TON Arkitektur genom Elisabet Wästlund samt Emma Gren för Samhällsbyggnad Sydnärke. Planhandlingarna bygger delvis på underlag framtaget av K-Konsult Karlskoga. Plansamordnare för detaljplanen har varit Adam Johansson, planarkitekt, Samhällsbyggnad Sydnärke.

Adam Johansson
Planarkitekt

Rickard Andersson
Samhällsbyggnadschef