

Detaljplan för Norra Bergen 8 m.fl

Askersunds kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för anläggning av parkering för boende på Norra Bergen 6 samt skapa förutsättningar för ett ändamålsenligt antal av allmän parkering i Askersunds tätort.

Detaljplanen innebär att 844 kvm av fastighet Norra Bergen 8 övergår från kvartersmark för bostäder till allmän platsmark för p-plats. Avsikten med övergången är att möjliggöra för ett flertal allmänna parkeringsplatser i närheten av Askersunds stadskärna.

Detaljplanen innebär även att fastighet Norra Bergen 5 samt delar av fastigheterna Norra Bergen 8, Norra Bergen 7:1 och Askersund 1:72 övergår från kvartersmark för bostäder till kvartersmark för parkering. Sammantaget är det en yta på 747 kvm. Avsikten med övergången är att möjliggöra parkering för boende på Norra Bergen 6.

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2025-06-24 och 2025-08-29. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har beretts tillfälle för samråd. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt på Samhällsbyggnad Sydnärkes hemsida. Efter samrådet har x yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Samhällsbyggnad Sydnärke.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2025-08-26

2. Lantmäteriet	2025-07-22
3. Trafikverket	2025-06-25
4. Nerikes Brandkår	2025-06-26
5. Region Örebro	2025-08-29
6. Tekniska förvaltningen	2025-08-18
7. Kultur- och tekniknämnden	2025-09-11
8. Sydnärkes miljö- och byggnämnd	2025-08-28

1. Länsstyrelsen Örebro län

Sammanfattning:

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör risk för skred samt dagvatten- och skyfallshantering ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Skred

Både Länsstyrelsens och Sveriges geologiska undersöknings (SGU) underlag visar att det finns risk för skred inom och i direkt anslutning till planområdet, se underlag på KlimatGIS Örebro län.

Länsstyrelsen anser att detta behöver beskrivas i planhandlingarna. Kommunen behöver redogöra för hur den ändrade markanvändningen från grönyta till parkering kommer att påverka risken för skred.

Bedömningen behöver även ta hänsyn till framtida klimatförhållanden. Eventuella behov av skyddsåtgärder behöver också redovisas.

Dagvatten/skyfall

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av flöden, volymer och hantering av dagvatten och skyfall (100-årsregn) i planområdet. Beskrivningen behöver även

omfatta eventuella åtgärder för att tillse att planförslagets genomförande inte ökar risken för negativ påverkan på områden utanför planområdet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Störningar

I planförslaget möjliggörs för parkeringsplatser i nära anslutning till befintliga bostäder. Söder om planområdet finns bostadsbebyggelse cirka fyra meter från den föreslagna markanvändningen för parkering på allmän platsmark. I planbeskrivningen bör risken för störningar från parkeringen beskrivas. För att de boende inte ska störas av buller och besvärande ljus från parkerande bilar bör kommunen överväga att på plankartan säkerställa åtgärder för att minska störningar från parkeringen. Exempelvis kan ett större avstånd eller ett plank eller liknande säkerställas mellan parkeringen och bostäderna.

Befintliga planer

I planbeskrivningen finns på sidan 9 en redovisning av vilka befintliga planer som finns inom planområdet. Denna är ofullständig, området omfattas även av fastighetsindelningsbestämmelser enligt tomtindelning Tullen 1–2, akt 1882K-B71. När underliggande detaljplan ersatts med en plan antagen enligt PBL (2010:900) upphävs automatiskt de delar av fastighetsindelnings-bestämmelserna som omfattas av den nya detaljplanen. Detta bör framgå som en upplysning i planbeskrivningen.

Laddningsinfrastruktur

Länsstyrelsen vill informera om att det sedan 1 januari 2025 finns krav på laddningsinfrastruktur för elbilsladdning i samband med nybyggnad och ombyggnad av parkering. Det bör undersökas hur dessa krav uppfylls inför anläggande av parkering.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1998:950)

Planområdet ligger inom område för fornlämningen som utgörs av Askersunds äldre stadslager. För markarbeten inom fornlämningen krävs tillstånd enligt kulturmiljölagen. En ansökan ska inför planerade markarbeten lämnas till Länsstyrelsen. På Länsstyrelsens webb finns formulär för ansökan: Ansök om tillstånd för ingrepp i eller vid en fornlämning | Länsstyrelsen. Observera att det inte är Riksantikvarieämbetet som ska kontaktas såsom anges i planbeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om risk för skred inom och direkt anslutning till planområdet. Bedömningen är att inga särskilda bestämmelser behövs med anledning av områdets risk för skred.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om hantering av dagvatten vid ett 100-årsregn. Bedömningen är att de befintliga dagvattenledningarna klarar avrinning från ett 100-årsregn inom planområdet.

Närliggande bebyggelse kan påverkas av ljusinsläpp och buller från parkeringen. Bedömningen är att parkeringen och bebyggelse är lokalt centrerat i Askersunds tätort som innebär generella störningar, däribland buller och ljusinsläpp. Däremot anses störningen inte vara så pass omfattande att åtgärder ska regleras i detaljplan.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om gällande tomtindelningsplan som omfattas av detaljplanen. De delar av tomtindelningsplan 1882k-b71 som berörs av denna detaljplan upphör att gälla, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Tomtindelningsplanen bedöms som inaktuell eftersom planen är framtagen för stadsplan för del av kvarteret Norra Bergen som inte längre gäller inom berört område.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om krav på laddningsinfrastruktur. Vid bygglov (BYGG 2024-000562) har tomrör till laddningsinfrastruktur förberetts under marken för parkeringarna avsedda till fastigheten Norra Bergen 6. Tomrören har kontrollerats och godkänts av Samhällsbyggnad Sydnärkes förvaltning.

Planbeskrivningen har reviderats med korrekt hänvisning till ansökan om tillstånd för ingrepp i eller vid en fornlämning.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Redovisning av befintliga rättigheter samt hur dessa påverkas

Inom planområdet finns en registrerad nyttjanderätt.

- Nyttjanderätt, ändamål enligt fastighetsregistret: "Fastigheten", aktbeteckning: 05/32609.

Dels saknas en fullständig redovisning av rättigheten i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur denna påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Det finns inte hellre redovisat vem som är nyttjanderättshavare. Avtalsrättigheter inskrivna före den 1 juni 2008 finns att beställa hos Riksarkivet.

Fastighetsgränser med dålig kvalitet i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har gränsen mellan kvartersmark för PARKERING och allmän platsmark GATA plan 1882-O2019/9 lagts i samma läge som befintliga fastighetsgränser. Inom planområdet är det en gräns

enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har 0,25 meter eller ännu högre lägesosäkerhet.

Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att ”Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data” (Rekommendation 3.4 c).

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger 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 gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Delar av planen som bör förbättras

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 9 en redovisning av vilka befintliga planer som finns inom planområdet. Denna är ofullständig, området omfattas även av fastighetsindelningsbestämmelser, se Tomtindelning: Tullen 1-2, akt 1882K-B71. När underliggande detaljplan ersatts med en plan antagen enligt PBL (2010:900) upphävs automatiskt de delar av fastighetsindelningsbestämmelserna som omfattas av den nya detaljplanen. Detta bör framgå en upplysning om detta i planbeskrivningen.

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. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Ansvar för ansökan om och kostnader för lantmäteriförrättningar

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar de lantmäteriförrättningar som behövs för genomförandet av detaljplanen

Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan överensstämmer inte med grundkartans redovisning. Traktgränser och fastighetsgränser redovisas med röd helstreckad linje i grundkartan, teckenförklaringen redovisar traktgränser och fastighetsgränser med enkelstreckad linje. Grundkartan redovisar flera detaljer som inte redovisas i teckenförklaringen. Ni behöver endast redovisa det som är nödvändigt för planläggningen.

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar för berörda fastigheter. Planområdet täcker även befintliga fastighetsgränser och annan redovisning av grundkartan. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Höjd anges i RH 00.

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggning med 0,0025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om befintlig nyttjanderätt inom planområdet. Inom planområdet finns en nyttjanderätt, aktnummer 05/32608, från år 2005. Nyttjanderätten omfattar fastighet Norra bergen 8. Syftet med nyttjanderätten var att möjliggöra företag ansvarig för sanering av drivmedelsstation att utföra efterbehandlingsarbete.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att gränsdragningen av planområdet sammanfaller med plan- och användningsgränser från den befintliga detaljplanen, akt 1882-P93/1. Bedömningen är att fastighetsgränser med dålig kvalitet mellan kvartersmark parkering och gata inte är av betydelse eftersom vid uppförande av detaljplanen ägs samtliga fastigheter av kommunen. I samband med lantmåteriförrättning kan fastighetsgränser korrigeras utefter plangräns.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om gällande tomtindelningsplan som omfattas av detaljplanen. De delar av tomtindelningsplan 1882k-b71 som berörs av denna detaljplan upphör att gälla, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Tomtindelningsplanen bedöms som inaktuell eftersom planen är framtagen för stadsplan för del av kvarteret Norra Bergen som inte längre gäller inom berört område.

Det är lantmäteriet som bestämmer hur fördelningen görs om inte ingående parter i lantmåteriförrättningen inte har kommit överens om fördelningen. Lantmäteriet bestämmer fördelningen utifrån nyttan av åtgärden. Den som initierar åtgärden är normalt den som har nyttan av att åtgärden görs och det är vanligt att den som initierar åtgärden tar kostnaden för lantmåteriförrättningen. I detta fall så har kommunen för avsikt att sälja en del av detaljplaneområdet. Kommunen har för avsikt att initiera fastighetsbildningen. Det finns ännu ingen överenskommelse mellan köpare och säljare som fastslår fördelningen av lantmåterikostnaden.

Grundkartan har reviderats. Teckenförklaringen till grundkartan är uppdaterad för att överensstämma med grundkartans redovisning. Fastighetsbeteckningar har inkluderats. Höjd anges i RH 70.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noterat.

4. Nerikes Brandkår

Sammanfattning:

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar har Nerikes Brandkår inga synpunkter på planförslaget i samrådsskedet.

Kommentar:

Noterat.

5. Region Örebro

Sammanfattning:

Region Örebro län tackar för möjligheten att yttra sig i samrådet för Detaljplan för fastigheten Norra Bergen 8, Askersunds kommun. Syftet med planen är att skapa fler parkeringsmöjligheter i Askersund.

Planen utgår från ett konkret parkeringsbehov i området och Askersunds kommun arbetar för säkra boende- och allmän parkering.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och fornlämningar, kommunen bör därför säkerställa att planens genomförande sker i dialog med Länsstyrelsen, så att eventuella kulturhistoriska värden tas tillvara.

Kommentar:

Noterat.

6. Tekniska förvaltningen

Sammanfattning:

Utfarter från de båda parkeringsplatserna mot Drottning Kristinas väg ska bara komma från en punkt vardera. I övrigt har Tekniska förvaltningen inga synpunkter

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med text om att utfarter från de båda parkeringsplatserna mot Drottning Kristinas väg planeras komma från en punkt vardera

7. Kultur- och tekniknämnden

Sammanfattning:

Nämnden har gått igenom handlingarna och önskar framföra att kommunens del i denna bör vara allmän plats med tanke på parkeringsövervakning när den allmänna parkeringen blir färdigställd.

Kommentar:

Noterat.

8. Sydnärke miljö- och byggnämnd

Sammanfattning:

Allmänna synpunkter

Är det säkerställt att planen överensstämmer med befintligt bygglov?

Information

Enligt EBH-registret har fastigheten Norra bergen 8 en f.d. drivmedelsanläggning som sanerats utav SPIMFAB, nu med en ”KM”-markering i kartan. Likaså har fastigheten, enligt äldre ortofoto, tidigare byggnationer som nu är rivna.

I samband med markarbeten under våren 2025 togs vattenprov i ett schakt. Vattnet var kraftigt förorenat men visade sig vara länsvatten som var stående i en rörledning som lämnats kvar efter saneringen.

Enligt EBH-registret har närliggande fastighet i söder Tullen 1, Riskklass-3) i kartan för en f.d. plantskola.

Vid åtgärder som medför risk för spridning av föroreningar kan det krävas en så kallad 28§-anmälan, samt att vid påträffande av förorening i mark, byggnad eller vatten råder det underrättelseplikt till tillsynsmyndigheten.

Kommentar:

Detaljplanen har kontrollerats gentemot det befintliga bygglovet.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om förorenad mark vid Norra Bergen 8.

Förslag till revidering av detaljplan för Norra Bergen 8 m.fl. Askersunds kommun, Örebro län.

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

- *Planbeskrivningen har kompletterats med texter och bedömningar kopplade till:*
 - *Skred*
 - *Dagvatten*
 - *Befintliga planer - tomtindelningsplan*
 - *Nyttjanderätt*
- *Uppdatering av grundkarta*

Samrådsredogörelsen har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Cloe Bender

Rickard Andersson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadschef