

Detaljplan för fastigheten Harge 3:13

Askersunds kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Efter beslut i kommunstyrelsen (2022-12-12 §177) fick Samhällsbyggnad Sydnärke uppdraget att ta fram en ny detaljplan för Harge 3:13 i Harge. 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.

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2025-11-11 och 2025-12-02. 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 9 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	2025-12-02
2. Lantmäteriet	2025-12-02
3. Trafikverket	2025-11-21
4. Sydnärkes miljö- och byggnämnd	2025-11-28
5 Sydnärkes kultur- och tekniknämnd	2025-11-27
6. Nerikes Brandkår	2025-11-11

7. Fastighetsägare 1	2025-11-26
8. Fastighetsägare 2	2025-11-28
9. Samfällighetsförening	2025-11-27

1. Länsstyrelsen Örebro län

Sammanfattning:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd, fri passage och översvämning 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.

Strandskydd

Delar av planområdet berörs av strandskydd från Vättern. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Ett upphävande av strandskyddet i en detaljplan förutsätter, utöver att det inte strider mot strandskyddets syften, att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken (MB).

Kommunen anger i planhandlingarna att strandskyddet är upphävt inom befintlig byggrätt i gällande detaljplan, men inte inom hela planområdet. Avseende ytor som föreslås för markanvändningen tillfällig vistelse (O) åberopar kommunen möjligheten som infördes 1 juli 2025 om att kommunen i den nya detaljplanen får bestämma att strandskyddet fortsatt ska vara upphävt om området i den nya detaljplanen fortsatt ska ha samma användning som tidigare får (4 kap. 17 a § PBL). Länsstyrelsen bedömer dock att detta inte är möjligt för de ytor som enbart planläggs för O eftersom strandskyddet inte är upphävt för dessa ytor i befintlig detaljplan.

Avseende ytan som planläggs för bostäder (B) och som omfattas av strandskyddet hänvisar kommunen till att det inom befintlig byggrätt finns en permanent bostad som fortfarande är i bruk,

området är därmed att betrakta som ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 e § punkt 1 MB). Mark som har tagits i anspråk utgörs ofta av en etablerad hemfridszon eller beslutad tomtplats runt bostadshus.

Länsstyrelsens bedömning är att strandskyddet kan upphävas för markanvändningarna bostadsändamål (B) samt tillfällig vistelse (O) inom området som markeras med blå linje i yttrandet. För mer information, se Naturvårdsverkets och Boverkets handbok 2009:4, *Strandskydd – en vägledning för planering och prövning*.

Fri passage

Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. Länsstyrelsen noterar att planhandlingarna saknar en redovisning av hur kommunen avser att säkerställa kravet på fri passage, vilket behöver kompletteras. Enligt Naturvårdsverkets och Boverkets handbok 2009:4 är det lämpligt att den fria passagen beskrivs och visas i både text och på karta.

Översvämning

På plankartan finns en planbestämmelse som reglerar att ”Ny byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +89,2 inte skadar byggnaden”. I planbeskrivningen framgår att nivån är utformad utifrån att marginal ska finnas mot det högst uppmätta vattenståndet i Vättern sedan regleringen anlagts (88,95).

Länsstyrelsen anser dock att utgångspunkt som minst bör tas från 200-årsnivån (89,53) alternativt att bebyggelsen lokaliseras till de delar av planområdet som inte riskeras att översvämmas. Boverket anger i sin vägledning avseende 200-årsnivån att ”Samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt kan tillåtas lokaliseras till områden med måttlig sannolikhet för översvämning. Det kan röra sig om enstaka villor, fritidshus, restauranger, mindre industrier med liten eller obetydlig miljöpåverkan, vägar med förbifartsmöjligheter, med mera.”

Länsstyrelsen anser även att planens möjliggörande för bostäder inom ett område som riskerar att översvämmas tydligare bör motiveras och beskrivas i planhandlingen.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att planförslaget medför en risk för förvanskning av områdets karaktär (enligt 8 kap. 13 § och 2 kap. 3 § PBL). Större hänsyn behöver tas till allén och den befintliga byggnaden, förslagsvis genom ökat avstånd till den nya bebyggelsen. Länsstyrelsen anser att förslaget tydligare bör förstärka de befintliga kvalitéerna samt att kulturmiljöutredningen bör kompletteras med en bedömning av hur den föreslagna nya bebyggelsen förhåller sig till platsen.

Naturmiljö

Länsstyrelsen noterar följande skrivning i planbeskrivningen ”Byggnaden är omgiven av en stor välskött trädgård med flera stora ädellövträd, men också placerad nära intill den södra fastighetsgränsen på sjösidan”. Det finns dock inte någon närmare beskrivning av de ovan nämnda ädellövträden (om det är andra träd än de alléträd som omnämns) och om de skulle kunna utgöra särskilt skyddsvärda träd. Utifrån detta vill Länsstyrelsen upplysa om nedanstående stycken avseende särskilt skyddsvärda träd och artskydd. Vidare anser Länsstyrelsen även att trädallén med fördel tydligare bör framgå av plankartan.

Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken

Åtgärder som väsentligt kan ändra naturmiljön ska samrådas med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Det gäller åtgärder som inte kräver anmälan eller tillstånd enligt någon annan del i miljöbalken. Inför anmälan om samråd är det viktigt att först ta reda på vilka natur- och kulturvärden som finns i området. Det kan till exempel vara skyddsvärda träd, fridlysta arter, skog med höga kulturvärden, biotopskyddade objekt eller kulturlämningar. Om risken finns för påverkan av natur- och kulturvärden, behöver det nog beskrivas vilka försiktighetsåtgärder och anpassningar som vidtagits för att förhindra eller begränsa påverkan på dessa värden. Ibland kan det vara svårt att bedöma i hur stor omfattning åtgärden kan komma att ändra naturmiljön. Även i tveksamma fall bör en anmälan göras. Om åtgärden inte anmäls måste den som har utfört åtgärden kunna bevisa att naturmiljön inte har ändrats. Mer information och e-tjänst för att anmäla åtgärden finns på den här sidan (länk i yttrandet).

Särskilt skyddsvärda träd

Skyddsvärda träd ska samrådas med Länsstyrelsen före åtgärd. Följande är särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverket:

Jätteträd: Levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.

Mycket gamla träd: Levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år.

Grova hålträd: Levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hållighet i huvudstammen.

Det kan dock finnas ytterligare träd som också kan behöva anmälas för samråd. Det gäller träd med en särskild historia eller på annat sätt särpräglade träd. Det kan handla om vårdträd, hamlade träd, landmärken eller genetiskt avvikande träd.

Artskydd

Artskyddsförordningen omfattar bestämmelser till skydd för fridlysta arter, både växter och djur. Arbetsföretag i naturmiljöer kan komma att skada fridlysta arter. Beroende på art och syftet med åtgärden kan en dispens från artskyddsförordningen krävas. Länsstyrelsen får medge dispens från artskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall och alternativa lösningar måste utredas. I första hand ska skyddsåtgärder vidtas för att undvika skada då en dispens kan vara svår att få.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Strandskydd – Till granskning har plankartan justerats med utökat upphävande av strandskydd samt markanvändningarna bostadsändamål (B) samt tillfällig vistelse (O) inom hela delen av fastigheten som ligger innanför granhäck och staket. De särskilda skälen som åberopas för upphävande av strandskyddet i detaljplan är att marken där strandskydd föreslås upphävas redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta med grund i att området innanför granhäcken och staketet utgör en tydlig hemfridszon för befintlig byggnad på platsen. Då granhäcken finns kvar sedan folkskolan var i bruk och marken fortsatt har underhållits som privat mark även efter att folkskolan lagts ner har marken aldrig varit allmänt tillgänglig.

Fri passage – Möjlighet till fri passage finns inom naturmarken söder och öster om planområdet där strandskydd råder. Planbeskrivningen uppdateras med en beskrivning om fri passage.

Översvämning – För att ta hänsyn till 200-årssnivån justeras bestämmelserna n1 samt b1 till nivån +89,6 i plankartan. Befintlig marknivå inom området är cirka +90 och ligger därmed över gränsen för översvämning. Dock är marginalen liten och planbestämmelserna finns där för att skydda att ny mark och byggnad inte uppförs på lägre nivåer än +89,6. Planbeskrivningen

uppdateras med motiv och beskrivning kring detaljplanens ställningstagande av möjliggörande av bebyggelse inom område.

Kulturmiljö - I kulturmiljöutredningen bedömdes gårdsmiljön inte besitta kulturvärde då flertalet av de befintliga alléträden medgivits dispens om att ersättas. Befintlig byggnad hade visst kulturvärde, men inte i den grad att den bedömdes regleras med rivningsförbud. Då befintliga kulturmiljövärden inte säkerställs i detaljplanen har det inte ansetts nödvändigt att den tillkommande bebyggelsen behöver bedömas av specifik kulturmiljökompetens. Med det sagt har dock ett tänk om att fånga upp befintliga kvalitéer funnits vid framtagandet av planförslaget.

Vid upprättandet av samrådshandlingen har den föreslagna tillkommande bebyggelsen prövats med hänsyn till avståndet till allén och den befintliga bebyggelsen. I och med att detaljplanen reglerar ett bebyggelsefritt område längs med allén ryms fortsatt större delen av befintlig byggnad alternativt en ny huvudbyggnad i fonden av allén. Då allén fortsatt ska leda fram till en byggnad av högre rang har huvudbyggnaden försetts med en bestämmelse om minst 230 kvadratmeter byggnadsarea. Till granskning har en planbestämmelse om minsta takvinkel på 10 grader införts för att undvika byggnation med platta tak.

Naturmiljö - Träden som beskrivs i citerad mening är alléträden, detta förtydligas i planbeskrivningen Alléträden finns inmätta och förtydligas på plankartan till granskning. I övrigt finns ett par större björkar utan biotopskydd centralt i planområdet samt i södra delen av fastigheten.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

Fastighetsgräns klarlagd genom fastighetsbestämning

Planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränser som enligt grundkartan redovisas som oklara. Gränserna är bestämda i ärende T25213 som vann laga kraft 2025-09-26. Om planområdesgränsen avviker mot fastighetsgränsens bestämda läge behöver grundkartan och plankartan anpassas till det bestämda läget. Grundkartan är upprättad 2025-05-19, innan fastighetsbestämningen.

Sekundär egenskapsbestämmelse avgränsas av användningsgräns

Egenskapsbestämmelse som avgränsas av sekundär egenskapsgräns gäller oberoende av andra egenskapsgränser och angränsas av sekundär egenskapsgräns, användningsgräns och planområdesgräns. Detta innebär att egenskapsbestämmelsen a1 avgränsas av användningsgränsen mellan B (bostäder) och O (tillfällig vistelse). Enligt nuvarande redovisning har strandskydd därför endast upphävts inom kvartersmark för bostadsändamål men inte inom kvartersmark för tillfällig vistelse.

Det är inte lämpligt att planlägga för kvartersmark som kommer att omfattas av strandskydd när planen fått laga kraft.

Rättsutvecklingen har nämligen visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det nämligen tre domar, F 489-21, F 10196-20 och F 14045-20 från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna. Av domstolens skäl i F 489-21 framgår bland annat ”Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplaneläggning. I detta fall står dock bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdenas lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad. ... Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråktaga för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråkta som sådan.” I de andra domarna finns liknande formuleringar.

Samma resonemang bör kunna tillämpas på all typ av kvartersmark. I planarbetet behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår.

Kommentar:

Plangränsen är anpassad till fastighetsgränsens bestämda läge. Dock har en del av fastigheten i den sydvästra delen utgått från planområdet då den delen ligger inom strandskydd och ligger utanför detaljplanerad mark idag. Grundkartan kommer att uppdateras med den nya fastighetsgränsen till granskning.

Strandskyddet var i samrådet, genom sekundär egenskapsbestämmelse a1, endast upphävt inom användningsområde med både B (Bostäder) och O (tillfällig vistelse) och inte inom markanvändning O (tillfällig vistelse). Till granskning har förslag till upphävande av strandskydd utökats till att innefatta alla mark innanför granhäcken och där planlagts med markanvändningarna (B) och (O). Planområdesgränsen har också justerats så att de delar av fastigheten som berörs av strandskydd och som inte varit ianspråktagen mark sedan tidigare undantas från detaljplanen.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen planläggning.

Kommentar:

Noterat

4. Sydnärkes miljö- och byggnadsnämnd

Sammanfattning:

Råd:

- Enligt kulturmiljöutredningen är byggnaden att beakta som kulturhistoriskt intressanta, dock är det ingenting i plankartan som anger detta. I planbeskrivningen står det att ”*Detaljplanen är utformad för att behålla den befintliga karaktären med en större byggnad i fonden av en dubbelsidig allé. 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.*” Byggnaden är inte belagd med rivningsförbud och inga utformningskrav anges i plankartan, vilket innebär att en ny byggnad kan ha vilken utformning som helst.

Information:

- Har man tagit det omarbetade kap 9 i PBL i beaktan när man uppgett max byggnadsarea?

Kommentar:

Gällande kulturmiljö, se tidigare svar till länsstyrelsen. Vid beräkning av maximal byggnadsarea har bebyggelsefria åtgärder enligt kap 9 beaktats men då detaljplanen är flexibel kring hur stora, och därmed hur många huvudbyggnaderna får vara är spannet stort för vad exploateringen i slutänden blir. Med angiven utnyttjandegrad (e1,e2) möjliggör detaljplanen en exploateringsgrad på ungefär 20-25 % för fastigheter på runt 700 kvadratmeter. Inom angiven utnyttjandegrad (e3) ryms befintlig skolbyggnad inklusive komplement.

5. Sydnärkes kultur- och tekniknämnd

Sammanfattning:

Kultur- och tekniknämndens arbetsutskott har inget att erinra mot föreslagen planläggning.

Kommentar:

Noterat

6. Nerikes Brandkår

Sammanfattning:

Nerikes Brandkår har inga synpunkter på planförslaget men vill informera om att det i planbeskrivningen anges att det inte finns några brandposter inom området. Enligt Nerikes Brandkårs uppgifter så stämmer inte detta, utan det bör finnas brandposter efter Hargebadsvägen med möjlighet till uttag i anslutning till planområdet.

Förutsättningarna för brandposter bör kontrolleras och vid behov justeras i planbeskrivningen

Kommentar:

Det stämmer att det finns en brandpost med god kapacitet precis mitt emot infarten till fastigheten. Planbeskrivningen uppdateras.

7. Fastighetsägare 1

Sammanfattning:

Vi motsätter oss en eventuell anslutning av fastigheten Askersund Harge 3:13 till Verkanäsvägen såsom omnämns på sid. 27 i Planbeskrivning.

Vår uppfattning är att det skulle innebära en markant ökning av trafikflödet på vägen och därigenom innebära onödiga störningar för fastigheter och fastighetsägare med adress Verkanäsvägen. Ökad trafik skulle även medföra ökad risk för olyckor med lekande barn inne på Verkanäsområdet som i nuläget är ett område med mycket låg trafikintensitet.

Även andra trafikrelaterade problem riskerar att uppkomma särskilt under sommartid då Harge under den perioden är mycket välbesökt. Risk finns att en öppning av Verkanäsvägen för ytterligare trafik kommer resultera i en ökning av parkeringsrelaterade problem inne på Verkanäsområdet där obehörig trafik med motorfordon annars inte har tillträde.

Sammanfattningsvis är det vår uppfattning att infart till fastigheten Askersund Harge 3:13 även fortsättningsvis ska ske via Hargebadsvägen.

Kommentar:

Plankartan förses med utfartsförbud och beskrivningen om en eventuell anslutning av fastigheten Askersund Harge 3:13 till Verkanäsvägen tas bort i planbeskrivningen.

8. Fastighetsägare 2

Sammanfattning:

Fastighetsägare anser att önskad/tilltänkt bebyggelse av Hyresrätter / bostadsrätter / förråd / garage kommer att medföra följande:

- En miljö som ej passar in i detta lugna fritidsområde.
- En ökande mängd människor / bilar mm.
- En ökande mängd slitage på natur / djurlivet / Vatten / vägar.
- En betydligt ökande risk för skadegörelse.
- En förmodad lägre värdering & svårare försäljning för intilliggande hus / fritidshus, då denna miljö ej är stadsmiljö.
- Den säregna miljön i Harge är väl värd att bevara.

Med ovanstående punkter som är en sammanfattning så överklagar vi beslutet gällande byggnation av hyresrätter / bostadsrätter / garage mm på Fastigheten Harge 3:13.

Kommentar:

Detaljplanen bedöms inte göra någon större påverkan på Harge som ort. Den gamla skolbyggnaden har fram till nyligen använts för vandrarhem och befolkats av människor i rörelse tillfälligt. Förslaget till denna detaljplan möjliggör en utökning av liknande typ av verksamhet likt idag och/eller möjlighet till bostäder. De tillkommande byggnaderna är småskaliga (tillkommande byggnation i två våningar och för gamla skolbyggnaden upp mot 3 våningar) och bedöms inte sticka ut helt från vad Harge utgörs av idag.

Såvida kommunen inte kan förutse en tydlig negativ påverkan på intilliggande fastigheter är den ekonomiska konsekvensen inget kommunen kan ta hänsyn i planering. I många fall har det visat sig att tillkommande bebyggelse ger en positiv effekt på värdet på intilliggande fastigheter.

9. Samfällighetsförening

Sammanfattning:

Verkanäsets Samfällighetsförening (Föreningen) förvaltar gemensamhetsanläggningarna Harge ga:15 (Verkanäsvägen) och Harge ga:16 (Brygga och hamnområde i Verkaviken. Föreningen motsätter sig

en eventuell anslutning av fastigheten Askersund Harge 3:13 till Verkanäsvägen såsom omnämns på sid. 27 i Planbeskrivning.

Denna fråga har tidigare behandlats på Föreningens årsstämma den 20 april 2023 när fråga om detta hade initierats av fastighetsägaren till Harge 3:13. Stämman röstade då nej till frågan/förslaget med motiveringen att det skulle innebära en markant ökning av trafikflödet på vägen och därigenom innebära onödiga störningar för fastigheter och fastighetsägare med adress Verkanäsvägen.

Ökad trafik skulle även medföra ökad risk för olyckor med lekande barn inne på Verkanäsområdet som i nuläget är ett område med mycket låg trafikintensitet. Även andra trafikrelaterade problem kan uppkomma särskilt under sommartid då Harge under den perioden är mycket välbesökt. Risk finns att en öppning av Verkanäsvägen för ytterligare trafik kommer resultera i en ökning av parkeringsrelaterade problem inne på Verkanäsområdet där obehörig trafik med motorfordon annars inte har tillträde.

Sammanfattningsvis är det vår uppfattning att infart till fastigheten Askersund Harge 3:13 även fortsättningsvis ska ske via Hargebadsvägen.

Kommentar:

Se tidigare svar till Fastighetsägare 1

Förslag till revidering av detaljplan för fastighet Harge 3:13 Askersunds kommun, Örebro län.

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

- *Plankartan justeras med utökat upphävande av strandskydd (a1) samt markanvändningarna bostadsändamål (B) samt tillfällig vistelse (O) inom hela det område som är ianspråktagen tomtmark sedan tidigare.*
- *Planområdesgränsen har justerats och strandskyddad mark i söder och öster har tagits bort från planområdet*
- *Planbestämmelserna n1 samt b1 har justerats till nivå+89,6 för att ta hänsyn till 200-årssnivån.*
- *Planbestämmelse (o1) om att tak ska ha en lutning om minst 10 grader tillkommit*
- *Planbestämmelse (p1) om minsta avstånd för huvudbyggnad och komplementbyggnad har tillkommit*
- *Planbestämmelse om utfartsförbud mot Verkanäsvägen har tillkommit*
- *Planbestämmelsen (e1) har justerats för att även inkludera en utnyttjandegrad i % per fastighet.*

Samrådsredogörelsen har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Adam Johansson

Rickard Andersson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadschef