

Detaljplan för del av fastighet Klockarebacken 1:12

Askersunds kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att säkerställa den befintliga användningen för kyrklig verksamhet och möjliggöra för kontor inom planområdet. Syftet är även att möjliggöra för en utökad byggrätt för att kunna tillåta att en tillbyggnad sker mellan befintliga byggnader inom planområdet.

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2025-06-26 och 2025-08-29. Kultur- och Tekniknämnden önskade förlängd svarstid för att ta sitt yttrande genom nämndmöte, vilket godkändes. 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	2025-08-28
2. Lantmäteriet	2025-07-23
3. Trafikverket	2025-08-07
4. Nerikes Brandkår	2025-06-27
5. Vattenfall	2025-07-01
6. Skanova	2025-06-26

7. Postnord	2025-06-26
8. Sydnärkes miljö- och byggnämnd	2025-08-27
9. Kultur- och Tekniknämnden	2025-09-16

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 ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Askersund. Länsstyrelsen anser att plankartans bestämmelser som reglerar utformning och varsamhet tillgodoser kulturmiljövårderna i området på ett bra sätt.

Länsstyrelsen instämmer dock med den framtagna kulturmiljöutredningen att tillkommande byggnadsvolym endast bör uppföras i en (1) våning, annars blir konkurrensen med övrig bebyggelse på Klockarebacken 1:12 alltför påtaglig. De ursprungliga byggnaderna bör kunna uppfattas som friliggande. Förslaget i två våningar medför att de äldre byggnaderna inte längre uppfattas om fristående och merparten av den profilerade takfoten försvinner från båda byggnadskropparna, vilket kulturmiljöutredningen med tillhörande konsekvensbedömning konstaterar. Utifrån detta resonemang bör även den befintliga tillbyggnaden regleras med en planbestämmelse som medger en högsta nockhöjd som är lägre än de 7 meter som föreslås i planförslaget.

Varsamhetsbestämmelsen saknar beteckning, vilket innebär att den gäller inom hela planområdet, även där det saknas byggnad idag. Enligt PBL Kunskapsbanken används varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar på en specifik plats. För tillkommande byggnader och bygglovspliktiga anläggningar är det i stället lämpligt att använda utformningsbestämmelser. Plankartan bör justeras utifrån detta. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att på plankartan är den sista meningen i varsamhetsbestämmelsen ofullständig.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1998:950)

Som nämns i planbeskrivningen kräver markingrepp inom fornlämningen i planområdet tillstånd enligt kulturmiljölagen. Kontakt ska tas med Länsstyrelsen vid byggnation inom detaljplan.

Kommentar:

Regleringen om nockhöjd har reviderats till nockhöjd över angivet nollplan för att på ett tydligare sätt reglera nockhöjden på den befintliga tillbyggnaden samt inom det planerade området för ny bebyggelse. Regeringen möjliggör för den befintliga tillbyggnadens nuvarande höjd samt att den nya tillbyggnaden överensstämmer med den befintliga. Angivelserna är baserade på respektive byggnads medelmarknivå.

Plankartan har justerats utifrån länsstyrelsens råd om varsamhetsbestämmelsen och utformningsbestämmelsernas omfattning. Plankartan reglerar varsamhetsbestämmelse över befintliga byggnader och utformningsbestämmelser över mark om möjliggörs för tillkommande byggnader och bygglovspliktiga anläggningar.

Planbeskrivningen har kompletterats med angivelse om att kontakt ska ske med länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Teckenförklaringen till grundkartan överensstämmer inte med grundkartans redovisning. Traktgränser och fastighetsgränser redovisas med helstreckad linje i grundkartan, teckenförklaringen redovisar traktgränser och fastighetsgränser med enkelstreckad linje.

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 dokumentets plankarta.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 13 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. 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 uppför tidigare detaljplan att gälla inom planområdet

(detta är angivet på sidan 25), men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet” (detta är inte angivet).

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

Vilken typ av ledningar inom markreservat för allmännyttiga ledningar

I planförslaget ett u-område, men det framgår inte av planbeskrivningen vilken typ av allmännyttiga ledningar som är belägna inom markreservatet. Det bör också anges vem som är ledningshavare.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen del till så att det inte blir planstridiga att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges livpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Kommentar:

Justering av redovisning av traktgränser och fastighetsgränser för att överensstämma i plankarta och teckenförklaringen.

Plankartan kommer kompletteras med koordinatkryss och angivelse inför antagande.

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande om konsekvenser av gällande detaljplan vid antagande av aktuell detaljplan.

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande om vilken typ av allmännyttiga ledningar som är belagda inom planområdet.

Planbeskrivningens genomförande beskrivning har kompletterats med att möjlighet finns till att upplåta ledningsrätt för befintliga underjordiska ledningar.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noterat.

4. Nerikes Brandkår

Sammanfattning:

Nerikes Brandkår har inga synpunkter på planförslaget i samrådskedet.

Kommentar:

Noterat.

5. Vattenfall

Sammanfattning:

Vattenfall Eldistribution AB har elledningar i området för rubricerat ärende i form av 0,4 kV markkabel. Vattenfall Eldistribution AB bedömer att förslag till detaljplan inte påverkar våra elnätsledningar, då de inom planområdet ligger i prickmark och har inget att erinra.

Kommentar:

Noterat.

6. Skanova

Sammanfattning:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleledning/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar:

Noterat.

7. PostNord

Sammanfattning:

PostNord har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noterat.

8. Sydnärkes miljö- och byggnämnd

Sammanfattning:

Bebyggelse, kulturmiljö och gestaltning

I planbeskrivningen s.17 står det att marken inte får hårdgöras. Detta framgår inte av plankartan, att marken är prickad innebär inte att marken inte får hårdgöras. I plankartan framgår det bara att marken inte får förses med byggnad. Det innebär även att parkering kan vara möjlig, om det är för verksamhetens ändamål.

Plankarta

Är nockhöjden på tilltänkt tillbyggnad satt på så sätt att den beräkningsgrunade fasaden för nockhöjden kan bli fasad mot vattnet? Marken lutar mot sjön vilket kan innebära att nockhöjden kan påverkas på så sätt att byggnaden blir lägre än om beräkningsgrundande fasad är mot gården.

Falu rödfärg är ett varumärke, borde räcka med att det står i röd slamfärg

Är avsikten att det endast får vara rött lertegel så behöver det framgå. Även om det är viktigt att det är en eller tvåkupigt tegel. Det finns lertegel, t.ex. Bender piano platt som skulle vara möjligt att lägga så som planbestämmelserna är skrivna nu.

Meningsbyggnad under ”Varsamhet”

I stället för att ange att fasadmaterialet ska vara ”ursprungligt”, bör det kanske stå ”befintligt”, eftersom det kan vara svårt att fastställa hur fasaden såg ut i sitt ursprungliga skick.

Information

Området är ej markerat som förorenat i EBH-stödet, men miljöavdelningens bedömning är att det finns en föroreningsrisk samt patogenrisk ifrån gravsättnings-området. Sediment utmed vattenlinjen förmodas vara förorenat.

Beakta skred/rasrisk utmed vattenlinjen. Inom planområdet finns också känsliga samhällsnyttiga markförlagda ledningar.

Kommentar:

Planbeskrivningen har justerats bort från att ange att marken inte får hårdgöras.

Egenskapsbestämmelser om högsta nockhöjd är reviderad till nockhöjd över angivet nollplan för att på ett tydligare sätt reglera nockhöjden på den befintliga tillbyggnaden samt inom det planerade området för ny bebyggelse. Angivelserna är baserade på respektive byggnads medelmarknivå och skapar tydligare reglering om högsta tillåtna nockhöjd.

Utförningsbestämmelsens formulering har reviderats angående Falu rödfärg.

Varsamhetsbestämmelsen formulering har reviderats från ”ursprungliga” till ”befintliga”.

Resterande av yttrandena kommer inte att hanteras vidare.

9. Kultur- och Tekniknämnden

Sammanfattning:

Nämnde har gått igenom handlingarna och upplysningsvis framhävs det att det ligger vattenledningar över delar av fastigheten som betjänar grannfastigheten 1:17. I övrigt har nämnden inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Noterat.

Förslag till revidering av detaljplan för fastighet Klockarebacken 1:12, Askersunds kommun, Örebro län.

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

- *Egenskapsbestämmelserna för högsta tillåtna nockhöjd har reviderats till att ange högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan.*
- *Ändring av höjdsättning på befintlig och kommande tillbyggnad för att behålla upplevelsen av tre fristående huskroppar.*
- *Justering av egenskapsbestämmelserna för utformning och varsamhet gällande formulering samt omfattning.*
- *Plankartan har justerats för att skapa en likgiltighet mellan kartans redovisning och teckenförklaringens angivelser.*

Samrådsredogörelsen har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Ellen Eriksson

Rickard Andersson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadschef

