

Detaljplan för del av Harge S:5 Askersunds kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av fastigheten. Den befintliga byggnaden står på arrenderad mark som hindrar exploatörens möjlighet att ta banklån för renovering av restaurangen. Därtill reglerar den gällande detaljplanen att fastighetsbildning inte får upptas inom området. Ytterligare syftar detaljplanen till att regleras utefter den befintliga markanvändningen i planområdet som medför andra användningsbestämmelser än gällande detaljplan.

Uppförandet av en ny detaljplan resulterar i att del av gällande detaljplan upphävs. Detaljplanen innebär att cirka 1600kvm övergår från specialområde för RB, områden får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål samt parkering, till kvartersmark för restaurang, bostäder och tillfällig vistelse. Bostäder och tillfällig vistelse är begränsad till byggnadens övervåning

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2025-09-10 och 2025-10-01. 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 åtta 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	2025-09-29
2. Lantmäteriet	2025-09-19

3. Trafikverket	2025-09-17
4. Nerikes Brandkår	2025-09-11
5. Postnord	2025-09-11
6. Sydnärke miljö- och byggnämnd	2025-09-30
7. Kultur- och tekniknämnden	2025-10-02
8. Privatperson	2025-09-13

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 rör strandskydd 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

Planområdet ligger vid Vättern som omfattas av strandskydd om 100 meter på land och i vatten. På plankartan föreslås strandskyddet upphävas i planområdet. De särskilda skäl som anges för ett upphävande av strandskyddet är att området är ianspråktaget för restaurang och tillfällig vistelse (7 kap. 18 e § punkt 1 MB), samt att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse (7 kap. 18 e § punkt 6 MB). Länsstyrelsen bedömer att det särskilda skälet om att området är ianspråktaget inte är tillämpligt för att upphäva strandskyddet. Enligt Naturvårdsverkets och Boverkets handbok 2009:4, *Strandskydd – en vägledning för planering och prövning*, avser detta särskilda skäl mark som utgörs av etablerad hemfridszon eller beslutad tomtplats runt bostadshus, vilket är en markanvändning som inte ingår i planförslaget. Länsstyrelsen bedömer även att det särskilda skälet om ett annat mycket angeläget intresse inte heller är tillämpligt för att upphäva strandskyddet eftersom det enligt vägledningen endast kan användas vid mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär. Möjligheten att nyttja detta skäl är

därför litet. Länsstyrelsen bedömer därmed att planförslaget innebär att strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen föreslår att kommunen undersöker möjligheten att i stället ange 7 kap. 18 e § punkt 4 MB som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet. Detta särskilda skäl kan anges om området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Kommunen behöver då motivera varför utvidgningen av den pågående verksamheten inte kan genomföras utanför planområdet. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att bostadsbyggnader inte är en verksamhet som omfattas av detta särskilda skäl. Som bostadsbyggnader räknas även fritidshus, uthyrningsstugor och campingstugor på campingplatser.

Kommentar:

Förslag till upphävande av strandskydd har reviderats. Markanvändning bostäder har tillkommit i plankarta. Upphävande av strandskyddet inom planområdet bedöms vara förenligt med miljöbalken utifrån 7 kap. 18e§, punkt ett och fyra. Detta eftersom det rör en pågående verksamhet vars utveckling kräver användning av det aktuella området, och där strandskyddets syften redan till stor del är förlorade.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Fastighetsgräns utan gränspunkter i registerkartan i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för Tillfällig vistelse/Restaurang lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Harge 1:66 och 8:1. De aktuella fastighetsgränserna saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge 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 en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. 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 11 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 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.

Grundkarta

Fastighetsgränser redovisas med heldragen linje i grundkartan, enligt teckenförklaringen till grundkartan ska fastighetsgränser redovisas med flerstreckad linje. Byggnader redovisas med tecken för servitutsområde/ledningsrättsområde.

I grundkartan saknas rättighetsbeteckningar. Det är viktigt att detta redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta rättigheten på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

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.

Kommentar:

I samband med lantmäteriförrättning kan fastighetsgränser korrigeras utefter plangräns.

Text om redovisning av hur befintliga planer påverkas är inskriven under konsekvenser för gällande detaljplan.

Grundkartans linjer har reviderats enligt teckenförklaringen. Resterande synpunkter kompletteras i samband med antagande av detaljplan.

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 att framföra.

Kommentar:

Noterat.

5. Postnord

Sammanfattning:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Noterat.

6. Sydnärke miljö- och byggnämnd

Sammanfattning:

Så som vi tolkar planen finns det inget som hindrar att hela prickmarken används för parkering. Är det avsikten med planen?

Kommentar:

Planområdets omfattning har korrigerats för att minska yta för möjlighet att upprätta större parkeringsytor.

7. Kultur- och tekniknämnd

Sammanfattning:

Tekniska förvaltningen har gått igenom handlingarna och önskar framhäva att det är en nödvändighet att access till badet blir oförändrat även vid en fastighetsreglering. I övrigt har förvaltningen inget att erinra.

Kommentar:

Noterat.

8. Privatperson

Sammanfattning:

Som fastighetsägare till Askersund Harge 8:1 vill jag lämna synpunkter på det utsända planförslaget.

Jag noterar att planen innehåller ”prickmark” (dvs mark som ej får bebyggas) i direkt anslutning till min bostadsfastighet. Det är viktigt att detta förslag på bestämmelse kvarstår. Prickmarken fungerar som en skyddszon mot olägenheter som annars kan uppstå från restaurangverksamhet och en etablering av boende för tillfällig vistelse.

Prickmarken bidrar till att:

- minska risken för störande insyn i min trädgård och bostad,
- begränsa buller och ljudstörningar från en publikt inriktad verksamhet,
- säkerställa en nödvändig avskiljning mellan min bostad bibehålla en god boendemiljö.

Jag vill därför understryka vikten av att prickmarken som föreslås mot min fastighet Harge 8:1 behålls oförändrad i den slutliga detaljplanen, dvs att marken ej får förses med byggnadsverk, stängsel, staket, eller annan inhängnad. Jag har inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar:

Noterat.

Förslag till revidering av detaljplan för del av Harge S:5 Askersunds kommun, Örebro län.

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

- *Revidering av motivering för upphävande av strandskydd*
- *Revidering av grundkarta*
- *Förändring av planområdets omfattning*

Samrådsredogörelsen har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Cloe Bender

Rickard Andersson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadschef