



Detaljplan för del av Norra Kärra 5:43 m. fl. Askersunds golfbana, Åmmeberg, Askersunds kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Askersunds Golfklubb Fastigheter AB ansökte 2011 om planläggning avseende Norra Kärra 5:43. Syftet var då att detaljplanelägga hela golfbanan samt ge möjlighet till utveckling av hela området. Detta detaljplaneförslag var föremål för samråd under 2015.

Samråd

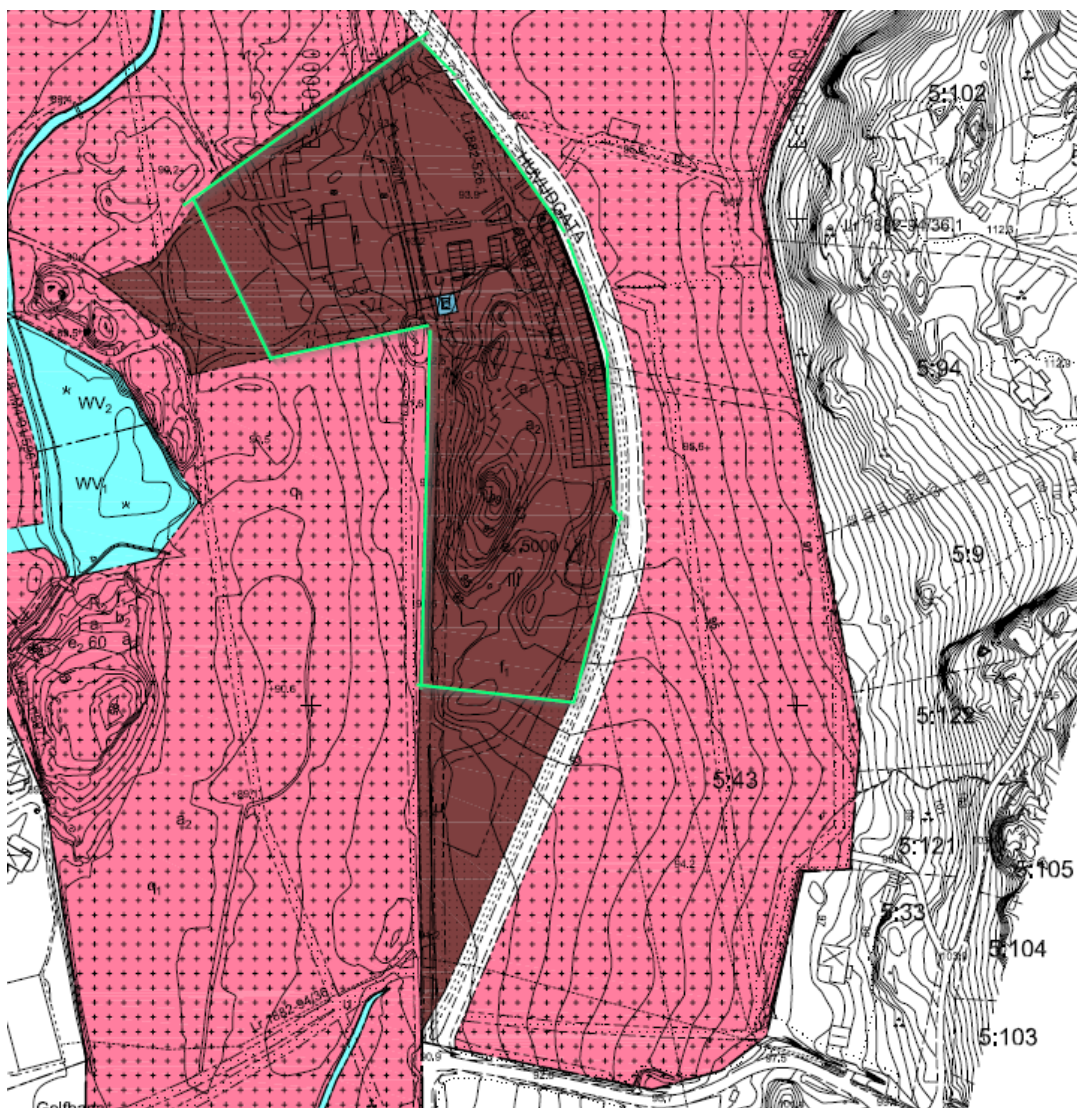
I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § har planförslaget varit tillgängligt för samråd under tiden mellan 2015-08-10 och 2015-09-11. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har underrättats.

Alla planhandlingar i sin helhet har funnits tillgängliga på byggförvaltningens hemsida.

Under samrådet har 9 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Sydnärkes Byggförvaltning.

Förändring av planområdets utbredning

Detaljplanarbetet avstannade efter att samrådet hade genomförts 2015. Planarbetet blev åter aktualiserat av planintressenten under början av 2021. Det nu aktuella planområdet är väsentligt mindre än det som var föremål för samråd 2015. Därmed kommer svaren på en del av de synpunkter som framfördes 2015 att lämnas utan åtgärd. Dessa frågor får eventuellt hanteras om planarbete för hela det ursprungliga området blir aktuellt. Denna samrådsredogörelse bemöter därmed de synpunkter som är aktuella för området som är markerat på kartan nedan.



Utsnitt ur samrådskartan plankarta del 2 från 2015, nu aktuellt planområde markerat med grönt.

Yttranden har lämnats av:

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Sydnärkes kommunalförbund/Miljöförvaltningen
4. Vattenfall
5. Zinkgruvan
6. Brf Kärravik
7. Privatpersoner 2 yttranden

1. Länsstyrelsen Örebro län

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet samt strandskydd måste lösas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Förorenade områden

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att kompletterande miljötekniska markundersökningar inklusive riskbedömning ska genomföras på de områden som inte är undersökta. Markföroreningssituationens påverkan på VA-ledningsdragningar måste beskrivas samt möjligheten till anläggande av småbåtshamn. Även dagvatten kräver anpassning utifrån platsens förutsättningar.

Sammantaget bör frågan om platsens lämplighet för ändamålet beskrivas utifrån fördjupade kunskaper om markföroreningarna. Detta gäller bland annat den bestämmelse om utökad lovplikt som föreslås, där åtgärd/sanering föreslås föregå nybyggnation. Utan underliggande kunskap om platsens förutsättningar och möjligheter till åtgärd, är en sådan planbestämmelse inte lämplig.

Strandskydd

Beskrivning, redovisning och motivering till upphävande av strandskydd behöver förtydligas på plankarta och i beskrivning. Strandskydd råder generellt och även kring golfdamarna. Fri passage är inte tillräckligt beskrivet eller reglerat i planhandlingen och möjligheter till byggnation kopplade till verksamheten/uthyrningsstugor föreslås bli möjliga utmed strandlinjen. Detta behöver omarbetas för att värna den fria passagen.

Avloppsanläggning

Planförslaget omfattar möjlighet till uthyrningsstugor på Ulvön och i anslutning till dessa möjliggörs en pumpstation. Placeringen av denna behöver justeras för att motsvara lämpligt skyddsavstånd till närmaste stuga.

Risk för personskador

Länsstyrelsen bedömer att det föreligger risk för person- och fordonsskador i kombinationen med golfverksamheten och bostäder, hamn, badplats. Passagen mellan golfbana och Vätterns strandlinje bör därför beskrivas utifrån ett riskperspektiv.

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljöbedömning

Samråd om MKBns avgränsning och omfattning har hållits.

Ras och skred

Längs sluttningarna på norra Ulvön finns risk för ras och skred. Planläggning av detta område bör därför omfatta geoteknisk undersökning.

Dagvatten

Hantering av eventuellt tillkommande dagvatten måste beskrivas och hanteras utifrån markföroreningssituationen.

Vattenverksamhet

Omgrävning av vattendrag, anläggande av erosionsskydd och anläggande av gästhamn är tillståndspliktig vattenverksamhet. Anläggande av bryggor måste också hanteras som vattenverksamhet, där omfattningen av bryggorna styr prövningsprocessen.

Plankarta och planbestämmelser

Plankartan är svårläst. Precisering av teknisk anläggning E bör göras.

Användningsbestämmelse för klubbhus, restaurang och uthyrningsstugor bör ändras från Centrum C till Besöksanläggning R.

Skyddsbestämmelsen q har använts i fel syfte. Erosionsskydd bör istället regleras som skydd mot störningar.

Planavgränsningen utelämnar delar som borde kunna ingå i planen samt att användningsgränserna behöver ses över, då golfbanans faktiska utbredning är mindre än vad planbestämmelsen medger.

Kommentar:

Miljöteknisk markundersökning för området med förändrad användning har genomförts. Befintliga VA-ledningar bedöms inte påverkas annat än genom viss ökad påkoppling.

Planbeskrivningen omarbetas till att passa det nu aktuella planförslaget och fördjupas vad gäller strandskydd, dagvatten, risk för personsador och markföroreningar. Plankartan omarbetas i samband med minskningen av planområde. Genom denna omarbetning hanteras flertalet synpunkter på kartans utformning och plankartan upprättas enligt rådande rekommendationer från Boverket.

Frågor om etablering av förstärkande avloppsanläggning, ras och skred samt vattenverksamhet är inte aktuella i det minskade planförslaget.

Planförslagets miljöpåverkan beskrivs med grund i den MKB som tagits fram. Markanspråken och därmed omgivningspåverkan krymper avsevärt genom den minskade planförslaget.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankartan

Plankartan är generellt svåräst och bör förtydligas.

Område med uthyrningsstugor bör särskiljas, då planen kan utgöra grund för avstyckning

Vägsamfälligheterna är svåra att se i grundkartan.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, vilket kräver särskilda skäl.

Inom plankartan finns ett WB område som delvis har olika ägare, ett förverkligande av detta behöver beskrivas i planhandlingarna.

Planbeskrivning

Beskrivning av planens konsekvenser för äldre samfälligheter för väg behöver förtydligas. Gemensamhetsanläggningen Norra Kärra GA:1 bör omprövas för ändring av sträckning så att den följer var vägen går idag.

Nyhyttan 2:1, hur påverkas den av småbåtshamn.

Kommentar:

Plankartan omarbetas i samband med minskning av planområde. Avsikten är då också att göra plankartan mer lättläst.

Askersunds kommun noterar också att gemensamhetsanläggningen Norra Kärra GA:1 behöver omprövas för att överensstämma med nuvarande vägsträckning. Utöver detta finns fler samfälligheter, ledningsrätter och servitut som på olika vis påverkas av planen.

Sammanställning kring detta finns i granskningshandlingens planbeskrivning.

3. Sydnärkes kommunalförbund/Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen framför följande punkter:

Småbåtshamnen som föreslås centralt i området avstyrks.

Planen bör innehålla en mer detaljerad beskrivning av markundersökning för hotell och övernattningsstugor. Även närmare beskrivning av mark- och vegetationsstäckning bör ingå.

Målsättningen för planen måste också omfatta att minska risken för utlakning av föroreningar till Vättern.

Detaljprojektering av stugorna på Ulvön ska föregås av en naturmiljöinventering.

Kommentar:

Miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet, medan flera andra synpunkter berör delar som inte längre ingår i planområdet. Vad gäller området som påverkas av byggrätt för hotell, beskriver granskningshandlingens hur området kan tas i anspråk genom övertäckning av befintlig vegetation samt hänsynstagande i byggskedet.

4. Vattenfall Eldistribution AB

Sammanfattning:

Pga att det är långt till närmaste transformatorstation om man utgår från pk3 är det nödvändigt med en plats för en ny station. Det finns ett E-område utlagt i denna del. Kan

det området utnyttjas till en ny transformatorstation? Om inte önskar Vattenfall att plats avsätts för en ny station. En utökning av bef E-område med ca 10*10 meter fyller Vattenfalls behov.

Kommentar:

Plankarta 3 utgår helt ur planområdet. Befintlig transformatorstation får planstöd.

5. Zinkgruvan Mining

Sammanfattning:

Bolaget ser positivt på planförslag och framhåller att ett gott resultat av efterbehandlingen bäst uppnås om utfyllnadsmassorna lämnas orörda. Därför avråder bolag från planerna att muddra eller gräva bort massor, eftersom detta kan innebära risk att halterna av metall i Kärrafjärden ökar.

Kommentar:

Askersunds kommun noterar synpunkten och fortsatt övertäckning kommer att genomföras vid byggnation.

6. Brf Kärravik

Sammanfattning:

Brf Kärravik har inget att invända mot planen.

Kommentar:

Askersunds kommun noterar yttrandet.

7. Närboende 1)

Sammanfattning:

Fastighetsägare i närområdet ställer sig frågande till vad ”mindre” uppställningsplats för husbilar är för något. Vidare är de kritiska till den föreslagna placeringen, som skulle komma närmare deras tomt eftersom de redan innan förändringen upplever störning från dåvarande uppställningsplats.

Kommentar:

Det nu aktuella planområdet omfattar inte uppställningsplats för husbilar.

8. Närboende 2

Sammanfattning:

Fastighetsägare i närområdet påpekar att beskrivningen av markägoförhållandena mellan deras fastighet och golfbanans område är felaktigt beskriven. Den privatägda fastigheten har direkt vattenkontakt och har tidigare kunna ro ut till öppet vatten. Denna möjlighet har försvunnit sedan ett golfhål anlagts som barriär.

Kommentar:

Synpunkten berör område inte omfattas av det nu aktuella planförslaget.

Förslag till revidering av detaljplan för del av Norra Kärra 5:43 Askersunds golfbana, Åmmeberg Askersunds kommun, Örebro län.

Sydnärkes Byggförvaltning har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar:

- Utöver den minskade planområdet har justeringar gjorts som preciserar byggrättens omfattning och höjd. I övrigt ansluter granskningshandlingarna till det som presenterades i samrådet.

Samrådsredogörelsen har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning