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

Sammanfattning av planförslaget och planprocessen

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. Planområdet har begränsats och syftet med planläggningen är nu att möjliggöra utveckling av besöksanläggning och tillfällig vistelse och att ge möjlighet till utvecklad service inom det begränsade området.

Planprocessen inleddes med samråd som genomfördes under 2015, varefter planarbetet avstannade. Under 2021 blev planarbetet åter aktualiserat av planintressenten. I dialog med Askersunds kommun minskades planområdet till att endast omfatta det nu aktuella området. Utöver granskning 2, har tidigare samråd och granskning 1 samt antagande 1 genomförts. Antagandebeslutet upphävdes av Länsstyrelsen och därefter har planarbetet fortsatt med en andra granskning. Alla inkomna handlingar från tidigare skeden finns hos kommunen. Samrådsredogörelse samt tidigare granskningsutlåtande finns också hos kommunen.

Granskning 2

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § har planförslaget varit tillgängligt för granskning under tiden mellan 2024-07-04 till 2024-08-29. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har underrättats. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda, en underrättelse har publicerats på kommunens anslagstavla. Alla planhandlingar i sin helhet har funnits tillgängliga på byggförvaltningens hemsida. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna yttranden som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnad Sydvärke.

Utöver de skriftliga yttrandena har även muntliga synpunkter på frågan om områdets vatten- och avlopp diskuterats med företrädare för Rävabergets samfällighet. Dessa företrädare träffade kommunens planarkitekt samt plankonsulten vid ett möte den 15 augusti 2024. Mötet kom att handla om det omfattande ledningsstråk som planområdet utgör och om en framtida hotellbyggnad kommer att påverka befintliga VA-anlutningar i området. Detta eftersom området genomkorsas av såväl enskilda som kommunala ledningar.

Efter diskussion med kommunens VA-chef 2024-08-29 bekräftas att tillkommande byggrätt kan kopplas på de kommunala vatten- och avloppsledningarna, utan påverkan på närliggande samfälliga ledningar. Kapacitet finns för de byggrätter som tillkommer.

Yttranden har lämnats av:

1. Länsstyrelsen Örebro län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Kultur och tekniknämnden
5. Kärra norra samfällighet
6. Vattenfall

1. Länsstyrelsen Örebro län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i förra granskningskedet framgår av yttrande dnr 144–2022, daterat den 1 februari 2022. Länsstyrelsens synpunkter från beslut om upphävande av detaljplan framgår av beslut dnr 2373–2023, daterat den 19 juni 2023.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Föreorenade områden

I planbeskrivningen bör kommunen förtydliga om föreslagen åtgärd för att hantera föreoreningar är tekniskt och ekonomiskt genomförbar. Det är Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet för det föreorenade området som planförslaget berör. Därmed ska anmälan om efterbehandling enligt § 28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd skickas till Länsstyrelsen inför sanering. I planbeskrivningen står felaktigt att anmälan ska skickas till kommunens miljökontor.

Skred

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) kartering om förutsättningar för skred i finkornig jordart finns det inte områden med risk för skred inom planområdet. Den kartanalys som Länsstyrelsen tagit fram pekar däremot ut risk inom markanvändningsområde för Besöksanläggningar (R) i planområdet. Det är i dagsläget oklart hur stor risken är. I planbeskrivningen bör denna risk beskrivas med en redogörelse av vilka utredningar och eventuella åtgärder som kommer att vidtas för att marken ska vara lämplig utifrån skredrisk. Länsstyrelsen vidhåller tidigare synpunkter om att geotekniska utredningar bör göras vid ytterligare byggnation i detta område.

Naturvård

I planbeskrivningen anges att utgångspunkten är att skyddsvärda träd ska sparas. Åtgärder som kan skada träden (grävningsarbeten med mera) eller eventuell avverkning ska samrådask med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Kommunens kommentar:

Förorenad mark

Planbeskrivningen justeras.

Skredrisk

Det kunskapsunderlag som Länsstyrelsen hänvisar till i sitt yttrande är ett övergripande underlag som endast kan användas för att visa på indikationer på skredrisk. Området som är markerat inom nämnda planeringsunderlag är till viss del bebyggt med klubbhus och tillhörande servicebyggnad. Ytterligare delar av området är idag Det område som Länsstyrelsen Området är, som konstateras i yttrandet, delvis redan bebyggt. De delar som inte rymmer byggnader idag, är del i golfbanan med gångstråk och delar av banan. Samtliga dessa delar är utformade som del i golfbaneanläggningen för de funktioner som ska rymmas på banan. Om området skulle komma att byggas, kommer omdisponering av själva golfbanan med gångstråk och bana också att ändras. I samband med detta kommer detaljerad projektering av byggnader inklusive nödvändig bedömning av grundläggningsmetoder att klargöras. Med hänvisning till ändrad lovplikt samt eventuella behov av efterbehandling, blir frågan om eventuell markstabilitet del i detaljprojekteringen.

Naturvärden

Planbeskrivningen kompletteras.

2. Lantmäteriet

Omprövning av gemensamhetsanläggning

I planbeskrivningen anges att det inte skett någon omprövning av Norra Kärre ga:1. En ansökan om omprövningsförrättning är dock inlämnad till Lantmäteriet och handläggning pågår. Detta framgår inte av planbeskrivningen.

Förrättningskostnader

I planbeskrivningen anges att Norra Kärra ga:3 är berörd av detaljplanen. Norra Kärra ga:3 är en gemensamhetsanläggning för de vägar som finns inom Rävabergets detaljplaneområde, strax söder om aktuell detaljplan. Den gemensamhetsanläggning som omfattas av planarbetet är Norra Kärra ga:4, gemensamhetsanläggning för Va-anläggningar, naturmark och elanläggningar. Lantmäteriet tolkar detta som en felskrivning och ser även att Lantmäteriet gjort motsvarande felskrivning i tidigare granskning av detaljplanen.

Kommunen anger i planbeskrivningen att de VA-ledningar som ingår i Norra Kärra ga:3 (Norra Kärra ga:4) inte är belägna inom det utrymme som upplåtits i gemensamhetsanläggningen. Kommunen förordar en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Dock framgår inte vem som ansöker om respektive bekostar förrättningskostnaden för omprövningen, normalt sett fördelas denna mellan de delägande fastigheterna.

Motsvarande gäller för de ledningsrätter som är belägna inom planområdet. Där anges att exploatören ska betala för förrättningskostnaden vid eventuell omprövning. Vid omprövning av ledningsrätt som initierats från annan än ledningsrättshavaren är huvudregeln att förrättningskostnaden ska fördelas mellan sakägarna utifrån skälighet. Angivelsen i planbeskrivningen att exploatören ska svara för förrättningskostnaden har ingen rättsverkan gällande fördelning av förrättningskostnad vid ansökan om omprövning.

På sidan 7 i planbeskrivningen anges att e2 bestämmelsen avgränsas av användningsgräns. Enligt plankartans bestämmelser anges att bestämmelsen avgränsas av egenskapsgräns

Kommunens kommentar:

Kommunen har under granskningen uppmärksammat samma felskrivning gällande ga:4 och därmed inför antagandeskedet rättat detta.

Hur kostnadsfördelningen för framtida omprövning av ga:3 eller ledningsrätter ska se ut, får hanteras när och om en sådan process uppstår. Planbeskrivningen justeras i detta avseende.

Planbeskrivningen justeras även gällande beskrivningen av avgränsningen av e2.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget.

4. Kultur och tekniknämnden

Kultur och tekniknämnden ges möjlighet att yttra sig över detaljplaneförslag (granskningshandling) för Norra Kärra 5:43. Planen syftar till att möjliggöra för besöksanläggning och tillfällig vistelse samt stöd till teknisk service inom området.

Tidigare i processen har nämnden framfört behov av att u-områden bör justeras utifrån aktuellt ledningsnät. Av handlingarna framgår att justering har gjorts inför antagandet där befintligt ledningsnät ges planstöd. Kultur- och tekniknämnden har därmed inget att erinra över planförslaget.

Kommunens kommentar:

Yttrandet noteras.

5. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB noterar att de synpunkter som Vattenfall Eldistribution lämnat i samband med tidigare genomförd granskning tagits med i framtagna granskningsutlåtande och i uppdaterade planhandlingar. Vattenfall Eldistribution AB har inget ytterligare att tillföra i nuläget.

Kommunens kommentar:

Yttrandet noteras.

6. Kärra Norra samfällighetsförening

Kärra Nora Samfällighetsförening (Norra Kärra Ga:1) stöder till fullo den satsning som Askersunds golfklubb vill genomföra på planområdet. Den satsningen bedöms komma ha stor betydelse för den fortsatta utvecklingen runt de södra delarna av Åmmeberg. Som ansvarig väghållare för Kärravägen och flera anslutande vägar har vi tidigare påpekat och gör det ånyo att frågan om tillkommande trafik på Kärravägen måste finnas med och komma till en godtagbar lösning ju förr desto bättre. Detta gäller framför allt den del av Kärravägen som ansluter mot Zinkgruvevägen. En förväntad ökad trafik till och från golfbanan i kombination med exploatering av Djurhagen kommer att ställa krav på en mer trafiksäker av- och påfart mot Zinkgruvevägen.

Vad gäller Kärravägens nya sträckning förbi golfbanan så kan vi här informera om att den ha behandlats i nyligen genom fört lantmäteriförrättning med Ärendenummer T 2281. Förrättningen är avslutad och Lantmäteriet har fattat beslut vilket dock ännu ej registrerats eller vunnit laga kraft.

Kommunens kommentar:

Askersunds kommun noterar synpunkterna. Att utveckla vägnätet utifrån de förslag som förs fram i yttrandet, ligger utanför denna detaljplans reglering. Frågan bör därför lyftas inom ramen för utvecklingsarbete i området i stort.

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

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

- *Redaktionella justeringar av plankarta och planbeskrivning*

Granskningsutlåtandet har upprättats av Samhällsbyggnad Sydvärke

Malin Iwarsson	Adam Johansson	Rickard Andersson
Planarkitekt	Planarkitekt	Samhällsbyggnadschef
Structor Miljöteknik	Samhällsbyggnad	Samhällsbyggnad
AB	Sydvärke	Sydvärke