

Antagandehandling  
Januari 2018



*Askersunds*  
KOMMUN

ANTAGEN 2018-03-26

LAGA KRAFT 2018-09-06

Ändring av  
*Förslag till ändring av stadsplan för del av*  
*Askersund, Kv. Sundsbron,*  
Askersunds kommun  
Örebro län

---

Tillägg till  
**PLANBESKRIVNING**

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan (DP) är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett planområde. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park...), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

## PROCESSEN

Denna ändring av detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.



## HANDLINGAR

Detaljplanehandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A2)
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar i ärendet:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## BAKGRUND

Under 2016 ansökte Sundsbron Invest AB om planbesked angående önskan om att ändra befintlig detaljplan för kv. Sundsbron i Askersunds tätort. Fastighetsägaren önskar inreda bostäder på en del av fastigheten, vilket befintlig detaljplan hindrar. Gällande detaljplan möjliggör endast *uthus och dylikt* på en mindre del av det aktuella området. Övriga delar är prickmark, där ingen bebyggelse tillåts.

Kommunstyrelsen i Askersunds kommun beslutade, 2016-12-06, att ge positivt planbesked i enlighet med ansökan.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att möjliggöra bostäder i befintligt kvarter, där den huvudsakliga användningen är bostäder och handel.

## PLANPROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 då alla krav för detta är uppfyllda.

## PLANDATA

### Läge och omfattning

Planändringen omfattar ca 300 m<sup>2</sup> av fastigheterna Sundsbron 2 och Sundsbron 8. Detaljplanen i helhet omfattar ca 13 162 m<sup>2</sup>.

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Askersunds tätort, men som en del av ett slutet kvarter, vilket gör att ändringsområdet inte syns från gatan.

### Markägförhållanden

Fastigheterna Sundsbron 2 och Sundsbron 8 ägs av Sundsbron Invest AB. Ingen mark inom planändringen ägs av kommunen eller omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

## **GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER**

### **Översiktsplan**

Den kommunövergripande översiktsplanen för Askersunds kommun pekar ut planområdet som en del av Askersunds centrum. I översiktsplanen betonas att när det gäller den stadskärnan, ställer kommunen höga krav vad gäller miljöanpassning och därmed sammanhängande val av utformning, material och färgsättning.

I översiktsplanen poängteras att Askersunds kommun ser riksintresset för kulturmiljö som en viktig tillgång för stadens identitet och utvecklingsmöjligheter. I kommande detaljplaner är det viktigt att utgå från stadens historiska miljö och anpassa byggnaders höjd och utseende för att det ska passa in i Askersundsmiljön.

Planändringen bedöms inte strida mot översiktsplanen.

### **Detaljplan**

Gällande detaljplan för området antogs av kommunfullmäktige i Askersunds kommun den 22 juni 1981.

Syftet med gällande plan var att möjliggöra en succesiv förnyelse och komplettering av bebyggelsen i Askersunds centrum. Planen togs fram med bakgrund av att Askersunds stadscentrum utpekats som riksintresse för kulturminnesvården och att kommunen beslutat att ta hänsyn till bevarandebeståndet vid detaljplanering.

### **Övriga planer och styrdokument**

Styrdokumentet Stadslivsmanifest för Askersund antogs av kommunfullmäktige 2011-03-28. Stadslivsmanifestet utgör riktlinjer baserade på de önskemål om utformning som framkommit i öppen dialog mellan medborgare, politiker och tjänstemän på kommunen. Det varumärke som förmedlas och som ska stärkas genom stadslivsmanifestet är: Idyll, Tradition, Trästad, Utflyktsmål och Sjönära.

Planändringen bedöms överensstämma med stadslivsmanifestet.

## **ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER**

Ändring av detaljplanen innebär huvudsakligen att prickmark och korsprickad mark tas bort och marken inom planändringen ges byggrätt för bostäder med en högsta byggnadshöjd om 7 meter, vilket är höjden på befintlig byggnad. För att säkerställa områdets kulturhistoriska värde regleras ändringsområdet till att denna ska ansluta till omgivande bebyggelse och byggnadens ursprungliga utformning och karaktär gällande form, material och storlek. Planändringen innefattar även ett mindre område med prickmark, som ändras till korsprickad mark, med en högst byggnadshöjd på 3 meter.

För att säkerställa att innergården på angränsande fastighet inte drabbas av insyn som innebär en betydande olägenhet, begränsas byggrätten inom planändringen så att del av fasad mot fastigheten Sundsbron 3, på bottenplan inom ändringsområdet, ska utformas med permanent insynsskyddade fönster. Fönster på plan 2 (våningsplanet närmast över bottenplan) ska placeras med en minsta höjd om 160 cm över golvhöjden.

Fönster i passage mellan befintliga byggnader på fastigheterna, och strax efter passagen bedöms inte medföra olägenhet i form av besvärande insyn och begränsas därför inte gällande utformning.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Befintlig bebyggelse**

Området för planändringen ligger inom ett bostadskvarter som i huvudsak är bestått av en sluten kvartersstruktur.

Huvudbyggnaden på fastigheten Sundsbron 2 är från första halvan av 1800-talet men utsattes för en omfattande renovering på 1880-talet. I början av 1980-talet tillbyggdes gårdslängan närmast huvudbyggnaden och inrymde då lagerlokaler.

I bevarandeplanen för Askersunds stad, från 1993, omnämns de befintliga byggnaderna inom området för denna planändring. Huvudbyggnaden på fastigheten Sundsbron 2 bedöms ha, åtminstone åt gatan, en rätt välbevarad sen 1800-talsexteriör. Utbyggnad mot innergården bedöms ha fått lämplig utformning och karaktären av gammal kringbyggd gård finns kvar.

Befintliga byggnader inom planområdet avses finnas kvar, med undantag för den gårdslänga inom området för planändringen, som avses byggas om för att möjliggöra bostäder.

Genom ändringen av detaljplan möjliggörs inredning av bostäder i befintlig gårdslänga. För att säkerställa att inte innergården på angränsande fastighet drabbas av insyn som innebär en betydande olägenhet, begränsas bygggrätten inom planändringen så att del av fasad mot fastigheten Sundsbron 3 ska, på bottenplan inom ändringsområdet, utformas med permanent insynsskyddade fönster. Fönster på plan 2 (våningsplanet närmast över bottenplan) ska placeras med en minsta höjd om 160 cm över golvhöjden.

### **Riksintresse och fornlämningar**

Detaljplanen, med området för planändringen, ingår i riksintresset för kulturmiljö för Edö - Stjarnsund - Askersund. Motiveringen till riksintresseområdet är att stadsmiljön i Askersund är en typisk representant för de nygrundade städerna vid 1600-talets mitt.

Riksintresset tar sitt uttryck genom Askersunds gamla stadskärna med rätvinklig rutnätsplan från 1644, bevarad tomtstruktur, småskalig trästadsbebyggelse med stadsgårdar, glesare utkantsbebyggelse och inslag av institutionsbyggnader i sten och puts samt hamnmiljöer. Stadsförsamlingens kyrka och den stora landskyrkan väster om staden.

Planändringen ingår i ett område som tydligt uppnår riksintressets värdebeskrivning. För att säkerställa områdets kulturhistoriska värde regleras ändringsområdet till att denna ska ansluta till omgivande bebyggelse i form, material och storlek.

Detaljplanen med området för planändringen, ingår i riksintresse enl. 4 kap MB för rörligt friluftsliv och turism. Planändringen bedöms inte påverka riksintresset.

Planområdet är beläget inom fornlämning RAÄ 187 i Askersund som utgörs av lämningar, s.k. kulturlager, av äldre stadsbebyggelse, från 1600-talet och framåt. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950), vilket innebär att det är förbjudet att utan tillstånd av Länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Ett genomförande av ändringen av detaljplan bedöms enligt Länsstyrelsen kräva tillstånd till ingrepp i fornlämning, vilket kan komma att villkoras med krav på arkeologisk undersökning, enligt 2 kap. 13 § kulturmiljölagen.

### **Strandskydd**

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. Vid ändring av en detaljplan återinträder eller inträder inte strandskyddet så som är fallet när en detaljplan ersätts med en ny plan.

### **Natur- och kulturmiljö**

Området omfattas inte av någon värdefull naturmiljö.

Området har höga kulturhistoriska värden och i gällande plan regleras befintliga byggnader genom ett litet q. På med q betecknat område är befintlig bebyggelse av kulturhistoriskt värde och får ej förvanskas till sitt yttre. Vid uppförande av ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i form, material och storlek. Vid åtgärd som berör byggnads fasad skall hänsyn tas till närbelägen kulturhistorisk bebyggelse.

Planändringen avser möjliggörande av byggnation av bostäder. Byggrätten inom planändringen regleras genom varsamhetsbestämmelse - k. För att säkerställa områdets kulturhistoriska värde regleras ändringsområdet till att denna ska ansluta till omgivande bebyggelse och byggnadens ursprungliga utformning och karaktär gällande form, material och storlek.

### **Miljö, hälsa och säkerhet**

Det bedöms inte föreligga risk för överskridande av gällande riktvärden för trafikbuller. Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

### **Trafik**

Behovet av parkering för tillkommande bostäder avses delvis lösas inom kvartersmark. Planändringen bedöms inte förändra trafiksituationen för området i övrigt.

### **Energieffektiva byggnader**

När man bygger ett nytt hus ska man göra en energiberäkning som visar att det nya huset kommer att klara de krav som finns i BBR:s (Boverkets byggregler) avsnitt 9 Energihushållning. Huset får inte använda mer än ett visst antal kilowattimmar per kvadratmeter och år (kWh/m<sup>2</sup> och år).

En tredjedel av Sveriges energianvändning går till bostäder och lokaler, varav närmare sextio procent går till uppvärmning. Inom fastighetssektorn är möjligheterna stora att använda energin effektivare. Potentialen för att spara energi genom att förbättra byggnadernas energiprestanda är stor.

Senast den 31 december 2020 ska EU:s medlemsstater se till att alla nya byggnader är nära-nollenergibyggnader, enligt det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda. Medlemsländerna ska även vidta åtgärder för att stimulera att byggnader som renoveras omvandlas till nära-nollenergibyggnader. Direktivet innebär att alla nya byggnader på sikt ska vara mycket energieffektiva och att ombyggnad ska göras så att man väsentligt förbättrar byggnadens energiprestanda. I regeringens skrivelse Vägen till nära-nollenergibyggnader (Skr. 2011/12:131) presenteras Sveriges handlingsplan för nära-nollenergibyggnader.

Askersunds kommun uppmuntrar byggande med högre ställda energikrav än de som nu anges i BBR, för att uppnå en hållbar energieffektivitet som främjar både vår gemensamma miljö som den enskilde fastighetsägaren.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Tidplan**

Planprocessen för den föreslagna ändringen beräknas pågå under 2017.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för ändringen är fem (5) år från den dag ändringen vinner laga kraft.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Gällande fastighetsindelning bedöms relevant även efter planändringen.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är fortsatt huvudman för den allmänna platsmarken inom planen. Ändringen berör dock enbart kvartersmark.

### **Teknisk försörjning**

Tillkommande byggnation avses anslutas till det befintliga elnätet och det kommunala ledningsnätet för VA.

### **Ekonomi**

Planändringen bekostas i helhet av fastighetsägaren till Sundsbron 2.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har upprättats av Sydnärkes byggförvaltning.

Ulrika Åberg  
Planarkitekt

Lars Johansson  
Förvaltningschef