



Detaljplan för del av Harge 16:8 (Bastedalen) Askersunds kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Fastighetsägaren till Harge 16:8 ansökte om, och fick, positivt planbesked gällande planläggning för bostäder i Bastedalen, Askersunds kommun. Området har tidigare detaljplanelagts genom en detaljplan som antogs 2006. Byggnation inom nu aktuella området har dock inte kunnat genomföras eftersom det inte ansågs förenligt med strandskyddets syften.

Planområdet ingår sedan 2016 i kommunens LIS-plan, som ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, vilket möjliggör en ny detaljplaneläggning för bostäder.

Planens syfte är att möjliggöra bostäder som en förlängning av befintligt bostadsområde i öster. Planens syfte är också att möjliggöra ett levande småbåtshamnsområde, med en viss komplettering av verksamheten i området.

Granskningen

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § har planförslaget varit tillgängligt för granskning under tiden mellan 2019-02-22 och 2019-03-22. 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.

Efter granskningen har 25 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Sydnärkes Byggförvaltning.

Yttranden har lämnats av:

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Sydnärkes kommunalförbund
5. PostNord Sverige AB
6. Skyrsta vägsamfällighet
7. Emmekärns samfällighetsförening
8. Harge vägsamfällighet
9. Privatpersoner (17 yttrande, sammanfattas)

1. Länsstyrelsen Örebro län

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Förorenade områden

I genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning föreslås en rad åtgärdsalternativ, innehållande olika åtgärder och omfattning för olika områden. Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas och motiveras i planbeskrivningen vilken riskreducerande saneringsåtgärd som avses utföras, i vilken omfattning samt om det är tekniskt och ekonomiskt genomförbart för att avsedd markanvändning inom planområdet ska vara lämplig utifrån människors hälsa.

I markundersökningen föreslås åtgärdsalternativ såväl i den södra som i den norra kvartersmarken för bostäder. På plankartan regleras dock endast att sanering av föroreningar ska ske på den södra kvartersmarken för bostäder. Länsstyrelsen anser att denna avgränsning behöver motiveras i planbeskrivningen.

Vidare föreslås i markundersökningen att föroreningen avgränsas ytterligare innan sanering så att kostnader och miljöpåverkan i samband med sanering kan reduceras, utan att riskreduceringen blir lidande. Länsstyrelsen anser att detta förslag behöver bemötas i planbeskrivningen, som även behöver innehålla en motivering kring om detta behöver ske inom ramen för planprocessen.

Risk för översvämning

På plankartan reglerar planbestämmelsen b2 att lägsta grundläggningsnivå för nybyggnation ska vara +89,4 (RH70) och planbestämmelsen n1 anger att markens höjd ska vara lägst +89,4 (RH70). Länsstyrelsen noterar att dessa nivåer kommer från SMHI:s beräkningar av 100-årsflödesnivån för Vättern och vill uppmärksamma att de saknar säkerhetsmarginal. För att minska risk för översvämning vid det planerade bostadsområdet anser Länsstyrelsen att en erforderlig marginal krävs för att ta höjd för osäkerheter i modelleringen, våg- och vindpåverkan etc.

Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken (MB) ska ett beslut om att upphäva strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur-

och växtlivet. Avsikten med den fria passagen är att strandskyddets syften ska kunna tillgodoses inom denna del av stranden. Det innebär att passagen behöver vara och upplevas som tillräckligt bred för att människor inte ska avhålla sig från att vistas på platsen och passera samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt Naturvårdsverkets och Boverkets handbok Strandskydd - en vägledning för planering och prövning, 2009:4, är det rimligt att den fria passagen anpassas till det omkringliggande landskapet och dess karaktär. Handboken anger att den fria passagens bredd är beroende av förhållandena på platsen, lokala förutsättningar, variationer i vattenstånd med mera. Den fria passagen behöver vanligtvis vara bredare om landskapet är flackt och öppet jämfört med om det finns en brant närmast stranden. Enligt prop. 2008/09:119 Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden bör den fria passagen normalt vara minst några tiotals meter men kan variera beroende på förhållandena på platsen och lokala förutsättningar. I den södra delen av planområdet föreslås en fri passage med en minsta bredd på ca 5 meter längs stranden. Länsstyrelsen bedömer att den fria passagen behöver breddas här för att människor inte ska avhålla sig från att vistas och passera på platsen.

Råd enligt 2 kap. PBL

Vattenverksamhet

Enligt plankartans grundkarta och Länsstyrelsens karta planläggs ett markområde i söder som öppet vattenområde innanför strandlinjen. Om området avses muddras behöver det i planbeskrivningen framgå att muddring är vattenverksamhet och omfattas av tillståndsplikten i 11 kap. 9 § MB.

Brandskydd

I Boverkets byggregler (BBR) finns regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader. I korthet innebär reglerna att byggnader antingen ska placeras på ett avstånd av minst åtta meter ifrån varandra eller förses med en brandteknisk avskiljande konstruktion. Länsstyrelsen ifrågasätter om planbestämmelsen p1 innebär att friliggande huvudbyggnader klarar brandkrav enligt BBR, eftersom bestämmelsen reglerar att byggnader ska placeras endast minst två meter från fastighetsgräns. Kraven gäller både brandspridning mellan byggnader inom samma fastighet och mellan byggnader på olika fastigheter.

Planbestämmelser

I en detaljplan ska kommunen, enligt 4 kap. 5 § PBL, bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för. Mot bakgrund av detta bör utformningen av naturmarken preciseras med egenskapsbestämmelser på plankartan.

På plankartan saknas beteckningen V1 på del av område för småbåtshamn.

Den administrativa bestämmelsen a2 bör redovisas under en rubrik kallad ”Villkor för lov” i bestämmelseförteckningen på plankartan. Bestämmelsen bör omformuleras till ”Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälppts”.

På den södra kvartersmarken för bostäder behöver de administrativa bestämmelserna redovisas på båda sidor om u-området, eftersom administrativa bestämmelser avgränsas av de administrativa gränserna. Administrativ gräns bör redovisas under rubriken ”Gränsbeteckningar” i bestämmelseförteckningen på plankartan.

Kommentar:

Planbeskrivningen förtydligas gällande riskreducerande saneringsåtgärder.

Plankartan kompletteras med krav på sanering för all bostadsmark inom planområdet.

Plankartan kompletteras med en säkerhetsmarginal på 0,5 meter för att säkerställa lämplig grundläggningsnivå utifrån översvämningsrisken i området.

Plankartan justeras för att säkerställa en fri passage på minst 20 meter mellan vattenområde och kvartersmark för bostäder.

Planbeskrivningen kompletteras med text om att muddring är vattenverksamhet och omfattas av tillståndsplikten i 11 kap. 9 § MB.

Plankartan justeras för att säkerställa att byggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns.

Plankartan kompletteras med bestämmelsen V₁, där den fallit bort.

Den administrativa bestämmelsen a₁ (tidigare a₂) formuleras om i enlighet med länsstyrelsens yttrande. Plankartan kompletteras med a₁ även söder om den administrativa gränsen för u-område.

Bestämmelseförteckningen kompletteras med gränsbeteckningen för administrativ gräns.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankartan

Det gråa området omkring gatan som går som en rundslinga i småbåtshamnen ser ut att sakna användningsbestämmelse. Antagligen ska det ha användningsbestämmelsen V1.

Av planbeskrivningen framgår att ”I detaljplanen upphävs strandskyddet inom kvartersmark för bostäder, inom byggrätterna som möjliggörs i småbåtshamnsområdet, inom parkeringsytan och inom gatumark.” Eftersom administrativa bestämmelser ej avgränsas av egenskapsgränser så kommer strandskyddet nu att upphävas på all prickmark i hamnen som ligger utanför allmän plats - gata. Kommunen bör se över om det är avsikten.

Fastighetsgränser

Harge 16:8 är bildad genom avstyckning och fastighetsreglering år 1976, akt 18-HAM-1265. Vi jämförelse av gränserna mellan förrättningskartan och den digitala registrerkartan kan man se att de inte överensstämmer. Förrättningskartan redovisar gränsernas rätta läge. Såsom planen nu är utformad kommer W1-området gälla in på Skyrsta 4:1s vattenområde.

Gemensamhetsanläggningar

Precis som det framgår av planbeskrivningen så behöver Harge ga:13 omprövas för att upphävas inom den blivande kvartersmarken. Det behöver därtill beskrivas om kommunens avsikt är att Harge ga:13 istället ska omfatta de gator som idag inte ingår i någon gemensamhetsanläggning eller om en annan lösning för vägnätet ska hittas. Ett alternativ skulle kunna vara att nybilda en gemensamhetsanläggning för vägarna fram till korsningen där Skyrsta ga:1, Harge ga:4 och Harge ga:13 möts och sedan låta Harge ga:13 omfatta enbart utfartsvägen.

Planbeskrivningen saknar information om att en gemensamhetsanläggning för naturmarken behöver bildas. Det behöver också framgå vilka fastigheter som är tänkta att bli delägare i en gemensamhetsanläggning för naturmarken.

Av planbeskrivningen behöver det framgå att den fastighetsägare som upplåter mark till gemensamhetsanläggning har rätt till ersättning. Om kommunen avser att i exploateringsavtalet ställa krav på att exploatören ska upplåta mark till en gemensamhetsanläggning utan ersättning så behöver det framgå av planbeskrivningen.

Ett åtagande att upplåta mark utan ersättning måste dock uppfylla kraven i 6 kap. 40 § och stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastigheten Harge 16:12 som är belägen inom planområdet är inte med i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras/ses över

U-område saknas

Inom planområdets kvartersmark för bostäder går den befintliga ledningsrätten 1882-787.1 för vatten- och avloppsledningar till förmån för Askersunds kommun. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Exploateringsavtal aktuellt med otydlig redovisning av konsekvenserna

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas. Det anges också att ägaren till Harge 16:8 ska förbinda sig ”att delvis utföra och finansiera de åtgärder som krävs för att genomföra detaljplaneförslaget” samt exempel på olika åtgärder som exploateringsavtalet kommer att reglera.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av ett sådant avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet påpekade i samrådet att kompletteringar behövde göras och bedömer fortsatt att planbeskrivningen behöver kompletteras. Eftersom det står att exploatören delvis förbinder sig att utföra och finansiera de åtgärder som krävs för att genomföra detaljplaneförslaget så är det av intresse för övriga fastighetsägare att veta vilka åtgärder som de ska vara med och bekosta. Information om vad konsekvenserna blir av att planen ska genomföras med exploateringsavtal behöver också finnas med.

I förarbetena konstateras att det, för i princip varje enskild fastighet, bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bl.a. huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar, förvaltning, ersättningsfrågor, kostnader och byggande (se prop. 2009/10:170 s. 434). I detta fall kommer även fastigheter utanför planområdet att beröras av lantmäteriförrättning.

När det gäller allmänna platser med enskilt huvudmannaskap i kombination med exploateringsavtal det särskilt viktigt att beskriva vilka konsekvenser ett exploateringsavtal får vad gäller ersättningsfrågor gällande upplåtelse av mark, kostnader för byggande av anläggningarna och fördelning av förrättningskostnader jämfört med om ett exploateringsavtal inte hade funnits.

Vid bildande av en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen är huvudregeln att anläggningarnas utförandekostnader ska fördelas mellan de fastigheter som ska delta i anläggningen. Grunden för fördelningen av anläggningens utförandekostnader ska vara vilken nytta var och en av de deltagande fastigheterna har av anläggningen.

Möjligheten att ålägga en exploatör att denne ska bekosta nödvändiga anläggningar och även upplåta allmänna platser utan ersättning till de blivande fastighetsägarna finns genom att kommunen tecknar exploateringsavtal. Lantmäteriet antar att ett av kommunens syften med exploateringsavtalet är att ägarna till de befintliga och blivande bostadsfastigheterna inte ska behöva betala för anläggande av allmän platsmark. Exempel på direkta konsekvenser av att en detaljplan genomförs med stöd av exploateringsavtal kan vara att en köpare av en fastighet inom ett planområde med enskilt huvudmannaskap inte är medveten om risken för att köparen kan tvingas betala för utbyggnad av gator och va om exploatören går i konkurs eller liknande. En annan konsekvens kan vara att allmän plats anläggs med en högre standard på grund av en överenskommelse i ett exploateringsavtal än vad som annars varit fallet. Detta kan påverka nivån på kostnader för drift och underhåll.

De ovan beskrivna förhållandena behöver framgå av planbeskrivningen så att konsekvenserna av att detaljplanen avses genomföras med stöd av exploateringsavtal blir tydliggjorda för alla berörda.

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med bestämmelsen V₁, där den fallit bort.

Bestämmelse gällande upphävande av strandskyddet har formulerats om. Strandskyddet avses upphävas för hamnområdet.

Planområdesgränsen justeras för att stämma överens med förrättningskartan.

Planbeskrivningen kompletteras gällande gemensamhetsanläggningar.

Harge ga:13 har redovisats felaktigt i lantmäteriets registerkarta. Felaktigheten är nu justerad i detaljplanens grundkarta.

Planbeskrivningen kompletteras gällande ledningsrätten 1882-787.1.

Planbeskrivningen kompletteras gällande exploateringsavtal.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen kompletteras med Harge 16:12.

3. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

4. Sydnärkes kommunalförbund

Sydnärkes kommunalförbund har inga ytterligare synpunkter på förslaget till detaljplan för Harge 16:8.

5. Postnord Sverige AB

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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Kommentar:

Synpunkten föranleder inga förändringar i planhandlingarna.

6. Skyrsta vägsamfällighet

Sammanfattning:

Angående beslutsunderlag inför antagande av detaljplan för del av Harge 16:8

Kommunen bedömer att tillfartsvägen är tillräcklig för de tillkommande bostäderna.

Det är kommentaren Ni ger för våra tidigare synpunkter på vägen.

Vi ifrågasätter starkt grunderna av utredning och beräkning för beslutet som inte ger en rättvis bild.

Det är inte bara 30 fast boende och lite fritidsboende.

Det är Naturreseptatet Harge Uddar, Stor Båthamn, genomfartsled mot Hargebaden och vidare mot riksväg 50.

Vägens bredd 3.20m. För smal med mötande trafik.

För smal att kunna samsas med bilar, transporter, gående, cyklande.

Vägens bärighet klarar inte av trafiksituationen som är idag och absolut inte med stigande antal bilar och transporter

80% av vägen är fortfarande en gammal byväg.

Det är inte Skyrsta Vägsamfällighet utan Exploatörens sak att bekosta upprustning av vägen på grund av exploateringen enl. REV / Riksföreningen Enskilda Vägar

Föreningens Vägingenjör.

Våra egna beräkningar visar på dagar med 40-60 bilar/tim.

Vi noterar att en bit väg GA:1 är med på plankartan. Vi förstår att det blir en diskussion mellan oss och Lantmäteriet.

Vi ber Er härmed tillhandahålla uppgifter Ni grundar Er bedömning på så att vi kan stämna av mot verklighet som faktiskt råder på vägen.

Kommentar:

Bedömningen att vägen är tillräcklig för tillkommande bostäder grundar sig på att det är en enskild väg, klass B, med statligt vägbidrag. Trafikverket betalar ut statligt driftbidrag till enskilda vägar bland annat för att vägen ska hållas öppen för allmän trafik och för att underlätta för boende och näringsliv i glesbygden.

Klass B innebär att vägens tillgänglighet fungerar för lastbilstrafik hela året utom vid svår tjällossning, och för personbilstrafik hela året. Vägen har asfaltsbeläggning och försörjer idag (enligt driftbidraget) 65 fastigheter, varav 30 är fastigheter för helårsboende och 35 är fastigheter för fritidsboende. Planförslaget möjliggör 10 - 20 tillkommande bostadsfastigheter vilket inte bedöms göra att vägens kapacitet överskrids.

Vägföreningen ansvarar för vägens underhåll och fördelningen av det ekonomiska ansvaret mellan de berörda vägföreningarna och den tillkommande bebyggelsen kommer att regleras i lantmäteriförrättning vid planens genomförande.

7. Emmekärns samfällighetsförening

Sammanfattning:

Vi har noterat i handlingar tillhörande "Planbeskrivning april 2020" gällande Harge 16:8, att enligt Lantmäteriet en omprövning AV GA:13 och GA:1 behöver göras.

Vi anser att frågan även berör GA:4, Emmekärns samfällighetsförening och att en grundlig utredning utförs. Vi förutsätter att vår förening inte skall drabbas av några kostnader.

Kommentar:

Ansvaret mellan de berörda vägföreningarna och den tillkommande bebyggelsen kommer att regleras i lantmäteriförrättning vid planens genomförande.

8. Harge vägsamfällighet

Sammanfattning:

Sedan Harge Vägsamfällighet beretts tillfälle att yttra sig över detaljplan för fastigheten Harge 16:8 (Bastedalen), i handling rubricerad som GRANSKNING, vilken inkom först den 2 juni 2020, får framföras följande.

2020-09-08

För första gången informerades Harge Vägsamfällighet, genom ovannämnda handling, om ovannämnda förslag och efter begäran om komplettering hos planarkitekten erhöles också kopior av planbeskrivning av detaljplanen och samrådsredogörelse från sammanträde med sakägare, daterad 2020-04-20.

Inledningsvis kan konstateras att redan i dag har mer än 10 fastigheter samt småbåtshamnen, inom tidigare exploaterat område i Bastedalen, andelstal i Harge Vägsamfällighet. Harge Vägsamfällighet är helt övertygad om att nu aktuell detaljplan, kommer på samma sätt som tidigare detaljplan för exploatering, medföra en väsentlig ökad belastning av vägsamfällighet tillhörigt vägnät med därav ökade kostnader för underhåll.

Skyrsta vägsamfällighet, vars väg tycks ha föreslagits som tillräcklig tillfartsväg i detaljplanen, har i samrådsredogörelse, s.13 med önskvärd tydlighet, ställt sig frågan till "Hur ska detta fungera?" samt även efterlyst ett möte med samtliga berörda vägföreningar.

Lantmäteriet har också efterlyst en omprövning av Harge ga:13, dvs Harge Vägsamfällighet, enligt den tvingande lagregeln 40 a § anläggningslagen, vilket inte har redovisats ha utförts i planbeskrivningen. Mot bakgrund av bl a ovanstående omständigheter, är Harge Vägsamfällighet sakägare i ovannämnda detaljplan.

I egenskap av sakägare skulle Harge Vägsamfällighet ha kallats till samrådsmöte, som ägde rum redan den 7 augusti 2018 samt kontinuerligt erhållit allt underlag för detaljplanen.

I detaljplanen har inte vägfrågan över huvud taget lösts mellan de olika angränsande vägsamfälligheterna i form av Skyrsta vägsamfällighet, Emmeskär vägsamfällighet samt Harge Vägsamfällighet med tillfartsvägar till det aktuella området.

Harge Vägsamfällighet godkänner inte detaljplan för del av Harge 16:8.

Skälen till att detaljplanen inte kan godkännas av Harge Vägsamfällighet är att de inte har uppfattats som sakägare i ärendet, inte i den egenskapen kontinuerligt erhållit aktuellt underlag för detaljplanen för bemötande samt att vägfrågan för tillfartsvägar till detaljplanerat område inte är löst.

Kommentar:

Harge vägsamfällighet finns med i fastighetsförteckningen och har bedömts vara sakägare. Planhandlingar har skickats ut inför samrådet, och byggförvaltningen kan tyvärr inte svara på varför dessa inte kommit fram till angiven adress. Planförslaget kommer att finnas tillgängligt för en kompletterande granskning.

Harge ga:13 har redovisats felaktigt i lantmäteriets registerkarta. Felaktigheten är nu justerad i detaljplanens grundkarta.

Bedömningen att vägen är tillräcklig för tillkommande bostäder grundar sig på att det är en enskild väg, klass B, med statligt vägbidrag. Trafikverket betalar ut statligt driftbidrag till enskilda vägar bland annat för att vägen ska hållas öppen för allmän trafik och för att underlätta för boende och näringsliv i glesbygden.

Klass B innebär att vägens tillgänglighet fungerar för lastbilstrafik hela året utom vid svår tjällossning, och för personbilstrafik hela året. Vägen har asfaltsbeläggning och försörjer idag (enligt driftbidraget) 65 fastigheter, varav 30 är fastigheter för helårsboende och 35 är fastigheter för fritidsboende. Planförslaget möjliggör 10 - 20 tillkommande bostadsfastigheter vilket inte bedöms göra att vägens kapacitet överskrids.

Vägföreningen ansvarar för vägens underhåll och fördelningen av det ekonomiska ansvaret mellan de berörda vägföreningarna och den tillkommande bebyggelsen kommer att regleras i lantmäteriförrättning vid planens genomförande.

Möte med berörda vägsamfälligheter har genomförts efter granskningen.

9. Privatpersoner 1-16 (sammanfattning av inkomna synpunkter)

Sammanfattning:**Trafik**

Tillfartsvägarna till Bastedalen är för smala, behöver bredda och har dålig bärighet.

Kostnader för breddning och förbättring av tillfartsvägen till Bastedalen ska inte bekostas av vägföreningarna, utan av exploatören och kommunen.

Det finns ingen utredning som visar hur trafikmängden har ökat i området och inte heller någon bedömning om framtida utveckling.

2020-09-08

Trafikmängden är periodvis hög, vilket ökar risk för olyckor och bullerproblematik. För att säkerställa att lågfartsområde genomförs alternativt andra hastighetsdämmande åtgärder behöver en bestämmelse införas i detaljplanen, att inga ytterligare startbesked för nybyggnation kan beslutas innan åtgärd genomförs.

Reglering av byggnation

Nya byggnader i enlighet med planförslaget riskerar skymma sjöutsikt för befintliga bostäder.

Området klarar inte av den bebyggelse som anges i illustrationsskissen på den disponibla ytan.

Detaljplan ska redovisa områdets area, största byggnadsarea i procent av fastighetsarean, antal hus, högsta höjd i meter, största takvinkeln i grader, husets höjd från marknivå tillnock.

Angiven höjdnivå för uppfyllnad skall anges och hållas.

Plankartan och illustrationsplanen är förvillande och skapar utrymme för efterhandskonstruktioner.

Kommunen måste göra seriösa kontroller under pågående arbete samt vid slutbesiktning av området.

Delar av förslaget till nu gällande plan upphävdes av länsstyrelsen i beslut 2006-06-19 på grund av strandskyddsbestämmelser och upphävdes till denna del. Enligt detaljplaneförslag daterat i april 2020, rubrik Gällande detaljplaner, plankarta för gällande plan, visar denna felaktigt att även de upphävda delarna av planen ingår i nu gällande plan. En tydlig karta över nu gällande plan behöver redovisas så att det tydligt framgår vilket område denna omfattar och skillnaden jämfört med nu sökta.

Hamnen

Anser att det klart och tydligt skall framgå på planen och i planbeskrivningen att allmänheten har, som det alltid varit, fritt tillträde till hamnområdet.

Vem är ansvarig för eventuella skador, orsakade av undermåligt underhåll av bryggorna?

Föroreningar och markens beskaffenhet

Markens beskaffenhet är inte lämplig för bebyggelse enligt den geotekniska kundundersökningen.

Tecknandet av fastighetsförsäkring blir betydligt högre på grund av områdets förutsättningar. Konsekvens skulle kunna bli att det i framtiden blir svårt att teckna ett avtal eller mycket dyrt.

Tidigare uppkomna händelser vilka inte är angivna i detaljplanen, orsak och verkan i framtiden, är detta utrett? Kommunen bör utreda raset inom området på 1960-talet och sandhögen som försvann i slukhållet.

Vid förbränning av stenkol bildas svavel och kvicksilver. Teglugnen eldades med stenkol 24 tim/dygn i snitt ca 300 dagar per år i omkring 100 år. Det måste finnas åtskilliga mängder restprodukter på platsen.

Sanering av marken måste göras innan avstyckning av tomterna sker. När man börja gräva i marken så brukar gifterna komma upp till ytan, så det bör genomföras samtidigt på hela nuvarande fastighet för att det ska bli effektivt.

Den södra delen av B-området bör inte bebyggas. Dåliga markförhållanden med bl.a. tegelkross och finare jordarter, som så småningom tidvis kommer att stå under vatten.

Klimat och översvämningar

Klimatförändringarna kan bli mycket stora med extremväder. Byggnationen inom området är planerat för nära Vättern, översvämningsrisken är stor.

Miljökonsekvensbeskrivningen efterfrågas.

Vattenförsörjning

Vattenförsörjningen är undermålig på grund av ett väldigt lågt tryck i systemet.

Har kommunen påbörjat planering för ökade resurser för vatten och avlopp? Exploatören bör stå för kostnaderna, orsak och verkan.

Fastighetsfrågor

Fastighetsägare inom östra delen har blivit lovade av kommun och exploatören att ingen bebyggelse kommer att genomföras framöver i den västra del Harge 16:8.

Det finns inte ett behov av fler bostadstomter i området, eftersom det finns tomter till salu redan.

Av planbeskrivningen framgår inte vilka servitut och andra särskilda rättigheter vilka är till förmån för fastighetsägare och belastar Harge 16:8. Servitut på 14:1 är inte med, varför är detta borttaget? Harge 14:1 Servitut, 18-HAM-831.1, belastar Harge 16:8 Badplats/hus, stenpir. Hänsyn måste tas till servitutets innebörd.

Det finns fel och brister i underlaget som gör att en bedömning av planförslaget i sak nu inte kan utföras. bl.a. anges att planområdet omfattar Harge 16:8 som ägs av två privatpersoner men enligt det utsända materialet omfattar planområdet även Harge 16:12 vilken enligt Lantmäteriet ägs av två andra personer. Ritning för den nya detaljplanen måste revideras så att omfattningen tydligt och i detalj framgår. Förslag till ny detaljplan bör justeras så att Harge 16:12 skall utgå. Vilket medför att inritad gata mellan fastigheterna 16:19, 16:25 och Harge 16:12 ska ej verkställas.

Vid den senaste förrättningen gällande de tre berörda vägarna skrev Lantmäteriet 2010-11-11: "Blivande ga:13" och ändamål: "Väg". Alltså har GA:13 inte funnits tidigare. GA:13, GA:4 och GA:1 möts vid fastigheten 16:7. Alltså kan GA:13 inte gå genom planområdet som anges i den nu aktuella planbeskrivningen m.fl. Har en förväxling med Harge by skett? Finns några gamla rättigheter kvar? Frågan bör utredas då den berör många människor i området. Inte bara de i planbeskrivningen nämnda ga:13 och ga:1.

Strandskydd

Det har varit en möjlighet för permanent boende att komma till vattnet och i långa tider komma ut på sjön för fiske och rekreation. En stig som nyttjas av boende både från Emmekärrs och Vedslätt, Stenbrothållet ser ut att försvinna.

Byggnation bör inte tillåtas närmre vattnet än befintliga bostadstomter.

Att återinföra strandskyddet inom planområdet motverkar syftet med användningen av området som småbåtshamn. Underhåll och reparation av bryggor försvåras då man formellt måste söka strandskyddsdispens vid varje kommande åtgärd. På vilket sätt gagnar det användandet av området som småbåtshamn om man återinför strandskyddet?

Om delar av området ändå bebyggs behöver en betryggande zon mellan tomtgränser och strand sparas, minst 20 m, om allmänheten ska kunna vistas strandnära utan att känna obehag.

Kommentar:

Trafik

Bedömningen att vägen är tillräcklig för tillkommande bostäder grundar sig på att det är en enskild väg, klass B, med statligt vägbidrag. Trafikverket betalar ut statligt driftbidrag till enskilda vägar bland annat för att vägen ska hållas öppen för allmän trafik och för att underlätta för boende och näringsliv i glesbygden.

Klass B innebär att vägens tillgänglighet fungerar för lastbilstrafik hela året utom vid svår tjällossning, och för personbilstrafik hela året. Vägen har asfaltsbeläggning och försörjer idag (enligt driftbidraget) 65 fastigheter, varav 30 är fastigheter för helårsboende och 35 är fastigheter för fritidsboende. Planförslaget möjliggör 10 - 20 tillkommande bostadsfastigheter vilket inte bedöms göra att vägens kapacitet överskrids.

Vägföreningen ansvarar för vägens underhåll och fördelningen av det ekonomiska ansvaret mellan de berörda vägföreningarna och den tillkommande bebyggelsen kommer att regleras i lantmäteriförrättning vid planens genomförande.

Reglering om hastighetsbegränsande åtgärder på väg utanför planområdet kan ej regleras genom planbestämmelse.

Reglering av byggnation

Detaljplan reglerar byggnationen till 6 meter nockhöjd, med en största takvinkel på 38 grader, vilket samspelar med höjder på omkringliggande bebyggelse.

Illustrationsplanen uppdateras inför antagande. Den utformning som visas är ett exempel på möjlig byggnation inom området. Planen möjliggör en viss flexibilitet i placering och utformning.

Plankartan är juridiskt bindande och ska följas i kommande lovprövning.

Gällande plankarta för det aktuella området, och omkringliggande område, redovisas i planbeskrivningen. Detaljplanen som fick laga kraft 2007, upphävdes endast i avseendet att strandskyddsdispens inte gavs för delar av kvartersmarken för bostäder. Det nu aktuella planförslaget ersätter därför delar av detaljplanen från 2007.

Hamnen

Hamnområdet planläggs som kvartersmark för hamn, precis som i gällande detaljplan. Området är därmed inte allmän plats, utöver marken som anges som gata.

I gällande detaljplan anges bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet, vilket inte finns idag. Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt.

Markägaren ansvarar för anläggningar inom området, om inget annat finns avtalat.

Föreningar och markens beskaffenhet

Lämplig typ av grundläggning styrs av byggnadsläge och vald golvnivå. Väster om markerad gräns på ritning 19304-G01 bedöms pågrundläggning erfordras. Påstoppnivåer kan förväntas ligga mellan 11 och 18 meter under markytan, vilket motsvarar på nivåer mellan +79 och +72. Öster om markerad gräns kan eventuellt grundläggning ske utan pålar om förekommande fyllning delvis bortschaktas och/eller lastkompensation utförs med hjälp av lättfyllning. Planering och höjdsättning av området rekommenderas utföras i samråd mellan markprojektör och geotekniker. Därefter bestäms slutgiltigt utförande av grundkonstruktionerna i samråd mellan konstruktör och geotekniker.

Plankartan reglerar att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts.

Klimat och översvämningar

Lägsta grundläggningsnivå säkerställs i plankartan utifrån den beräknade översvämningsrisken i området.

Enligt plan-och bygglagen (PBL) kap 4. 34 § skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har upprättats för att se om planen medför betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, kommer därför inte upprättats enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §.

Vattenförsörjning

Planområdet avses anslutas till det kommunala va-nätet. Exploatören skall på egen bekostnad projektera och utföra de allmänna va-anläggningar som krävs för att försörja exploateringsområdet. Exploatören ombesörjer och bekostar drift-och underhåll av dessa anläggningar intill den tidpunkt då de godkänts vid slutbesiktning och överlämnats till kommunen.

Fastighetsfrågor

Harge 14:1 Servitut, 18-HAM-831.1, belastar Harge 16:8 Badplats vid stenpir (olokaliserat) är inte borttaget. Servitutet redovisas i fastighetskonsekvensbeskrivningen och fastighetsförteckningen. Servitutet fortsätter gälla även efter planläggning.

Fastigheten Harge 16:12, har tyvärr fallit bort ur fastighetskonsekvensbeskrivningen inför granskning av planen. Detta justeras inför den kompletterande granskningen av planen. Fastigheten ingår dock fortfarande i planområdet. Gatumarken öster om fastigheten är ersatt med naturmark.

Harge ga:13 har redovisats felaktigt i lantmäteriets registerkarta. Felaktigheten är nu justerad i detaljplanens grundkarta. Ansvar mellan de berörda vägföreningarna och den tillkommande bebyggelsen kommer att regleras i lantmäteriförrättning vid planens genomförande.

Strandskydd

Bestämmelse gällande upphävande av strandskyddet har formulerats om. Strandskyddet avses upphävas för hamnområdet.

Plankartan justeras för att säkerställa en fri passage på minst 20 meter mellan vattenområde och kvartersmark för bostäder.

Förslag till revidering av detaljplan för del av Harge 16:8 m.fl. (Bastedalen) Askersunds kommun, Örebro län.

Sydnärkes Byggförvaltning har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar. Justeringarna av planen medför att en kompletterande granskning ska genomföras innan antagande av planen.

Planbeskrivningen förtydligas gällande riskreducerande saneringsåtgärder.

Plankartan kompletteras med krav på sanering för all bostadsmark inom planområdet.

Plankartan kompletteras med en säkerhetsmarginal på 0,5 meter för att säkerställa lämplig grundläggningsnivå utifrån översvämningsrisken i området.

Plankartan justeras för att säkerställa en fri passage på minst 20 meter mellan vattenområde och kvartersmark för bostäder.

Planbeskrivningen kompletteras med text om att muddring är vattenverksamhet och omfattas av tillståndsplikten i 11 kap. 9 § MB.

Plankartan justeras för att säkerställa att byggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggs i fastighetsgräns.

Plankartan kompletteras med bestämmelsen V₁, där den fallit bort.

Den administrativa bestämmelsen a₁ (tidigare a₂) formuleras om i enlighet med länsstyrelsens yttrande. Plankartan kompletteras med a₁ även söder om den administrativa gränsen för u-område.

Bestämmelseförteckningen kompletteras med gränsbeteckningen för administrativ gräns.

Bestämmelse gällande upphävande av strandskyddet har formulerats om. Strandskyddet avses upphävas för hamnområdet.

Planområdesgränsen justeras för att stämma överens med förrättningskartan.

Planbeskrivningen kompletteras gällande gemensamhetsanläggningar.

Planbeskrivningen kompletteras gällande ledningsrätten 1882-787.1.

Planbeskrivningen kompletteras gällande exploateringsavtal.

Gatumarken öster om fastigheten Harge 16:12 är ersatt med naturmark.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen kompletteras med Harge 16:12.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om krav på sadeltak, för att samspela med omkringliggande bebyggelse.

Området för småbåtshamn utökas för att inrymma befintligt område med bryggor i planen södra vattenområde.

Begränsning av byggrätt inom de södra delarna av hamnområdet införs genom e-bestämmelse.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att maximalt fyra radhuslägenheter får sammanbyggas.

Reglering av höjd justeras från byggnadshöjd till nockhöjd.

Granskningsutlåtandet har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning