



Detaljplan för fastighet Åsbro 1:17 (Åsbro strand) Askersunds kommun, Örebro län

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2019-02-06 och 2019-02-27. 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 bygghövaltnngens hemsida. Efter samrådet har 15 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Sydärkes Bygghövaltnng.

Yttranden har lämnats av:

Namn

1. Länsstyrelsen Örebro län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Sydärkes kommunalförbund
5. Socialnämnden
6. Kultur- och teknknämnden
7. Barn- och utbildningsnämnden
8. Miljönämnden
9. Nerikes Brandkår
10. Skanova
11. Vattenfall
12. EON
13. Seglarsällskapet Tisaren
14. Privat fastighetsägare 1
15. Privat fastighetsägare 2

1. Länsstyrelsen Örebro län

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd, miljö kvalitetsnormer för vatten, översvämningrisk samt människors hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Strandskydd

Tisaren omfattas av strandskydd på 100 meter från strandlinjen upp på land och ut i vattnet. 2016 antog kommunen ett tematiskt tillägg till översiktsplanen gällande landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Det aktuella planområdet är ett av de områden som pekades ut som möjligt för LIS, med syfte att bygga nya och komplettera befintliga bostäder inom strandskyddsområde. I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas på öppet vattenområde för bryggor, kvartersmark för bostäder, pumpstation samt allmän plats för gata och park genom att åberopa särskilt skäl enligt 7 kap. 18 d § miljöbalken (MB), dvs. LIS.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Ett upphävande av strandskyddet i en detaljplan förutsätter, utöver att det inte strider mot strandskyddets syften, att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § MB. Vid upphävande av strandskyddet ska därmed en bedömning göras både utifrån de särskilda skälen och utifrån strandskyddets syften. Om strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § MB riskerar att påverkas negativt av detaljplanen, dvs. om djur- eller växtlivet påverkas på ett oacceptabelt sätt eller om allmänhetens tillgång till strandområden försämras, får strandskyddet inte upphävas. Detta gäller oavsett om det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Även om ett område har pekats ut som lämpligt för LIS i kommunens översiktsplan behöver en prövning ske i den efterföljande detaljplaneprocessen utifrån strandskyddets syften och de särskilda skälen för att uttömmande pröva påverkan på djur- och växtlivet mot den exploatering som nu föreslås.

Länsstyrelsen bedömer att den naturinventering som gjordes i samband med framtagandet av LIS-planen var så pass översiktlig att den inte är tillräcklig för att uttömmande pröva strandskyddets syften mot den exploatering som nu föreslås.

Sedan LIS-planen arbetades fram har en översiktlig inventering gjorts på uppdrag av Länsstyrelsen med syftet att undersöka om området hyser höga naturvärden. Hela området längs sjön från

planområdet och norrut är intressant ur naturmiljösynpunkt då det är ett ovanligt stort lövsumpskogsområde. Inventeringen visade på flera fynd av rödlistade naturvårdsarter och stora delar av det nu aktuella planområdet klassades i inventeringen som värdekärna skog, motsvarande nyckelbiotopklass. Länsstyrelsen bedömer utifrån underlaget att området kan hysa så höga värden att det kan kvalificera för formellt skydd i framtiden. I bedömningen av påverkan på djur- och växtlivet är, enligt Naturvårdsverkets handbok 2009:4 Strandskydd – en vägledning för planering och prövning, de biologiska värdena högre för naturtyper som är hotade eller som bedöms särskilt skyddsvärda eller om det är en livsmiljö för en särskilt skyddsvärd djur- eller växtart. Mot bakgrund av detta bedömer Länsstyrelsen att en ny, mer detaljerad, naturvärdesinventering behöver göras enligt svensk standard för att kunna bedöma om området är lämpligt för exploatering och om strandskyddet kan upphävas, dvs. för att kunna bedöma detaljplanens påverkan på strandskyddets syften/djur- och växtlivet. Länsstyrelsen har gärna en dialog med kommunen angående ett lämpligt upplägg av naturvärdesinventeringen.

Vassbältet längs stranden vid planområdet och i övriga delar av Åsbroviken är skyddsvärt och det finns rapporter om häckningar av både rördrom och brun kärrhök. Båda arterna är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen samt är s.k. Natura 2000-arter, dvs. de finns upptagna i fågeldirektivets bilaga 1. Rördrommen är också rödlistad som NT, Nära hotad. En exploatering kan därmed innebära att dispens från artskyddsförordningen kan komma att krävas. Om dispens kan medges avgörs från fall till fall. Med hänsyn till de höga naturvärdena anser Länsstyrelsen att det är olämpligt att upphäva strandskyddet i vattenområdet. Eventuella bryggor bör uppföras vid område som redan är ianspråktaget, dvs. söder om aktuellt område. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma att enligt 12 § i föreskrifter för Tisarens vattenskyddsområde är pålning, muddring, fyllning och rensning förbjuden. Om det skulle bli aktuellt att anlägga bryggor vid Tisaren krävs dispens från skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet. Vidare anser Länsstyrelsen att användningen park är förenlig med strandskyddets syften och att strandskyddet därför inte ska upphävas inom detta område.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering

I planbeskrivningen görs bedömningen att detaljplanen inte innebär en risk för att miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten överskrids. Det saknas dock information om närliggande vattenförekomsternas MKN, status och miljöproblem som motiverar denna bedömning, både gällande yt- och grundvatten. Detta behöver kompletteras i planhandlingarna.

Väster om järnvägen finns en rullstensås, Hallsberg-Kumlaåsen, Åsbroåsen. Det finns risk att kemisk status för MKN grundvatten inte nås 2021. Det är därför viktigt att eventuell biltvättshall och dagvatten inte riskerar att försämra eller äventyra möjligheten att uppnå MKN.

Jordarten i planområdet är silt, vilken har låg genomsläpplighet. Det är viktigt att dagvatten tas om hand effektivt innan det når Tisaren.

Översvämningssrisk

Närheten till Tisaren innebär att det finns en översvämningssrisk i planområdet. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att den pumpstation och transformatorstation som planeras i planområdet utgör s.k. samhällsviktig verksamhet, vilket innebär att de ska placeras på områden som inte riskerar att översvämmas av beräknat högsta flöde. Om pumpstationen ska placeras enligt plankartan behöver därför åtgärder genomföras för att säkerställa dess funktion vid en översvämningssituation. I planbeskrivningen anges att en uppfyllnad rekommenderas för att minska översvämningssrisken. Marken i området kan dock vara sankt och därmed svår att fylla upp. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver göra en riskanalys för att utreda lämpliga åtgärder för att säkerställa att föreslagen markanvändning blir lämplig. En åtgärd kan t.ex. vara att på plankartan reglera en lägsta golvnivå för bostäder. I analysen behöver hänsyn tas till grundvattennivåer och markens stabilitet vid en eventuell uppfyllnad.

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för buller från trafiken på den närliggande järnvägen. Den trafikbullerutredning som har tagits fram visar att riktvärdena för uteplats som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrids.

På plankartan finns en bestämmelse, m1, som anger att varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats som är orienterad mot en ljuddämpad sida. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen ska innehålla de riktvärden för buller vid uteplats som anges i förordning (2015:216) istället för att använda formuleringen "luddämpad sida" som för övrigt är ett begrepp som inte används för uteplatser. För att kunna ange denna bestämmelse på plankartan behöver dock kommunen visa att det är möjligt att i anslutning till varje bostad anordna en sådan uteplats som bestämmelsen avser. Planhandlingarna behöver kompletteras i detta avseende. Enligt förordningen är det tillräckligt att varje bostad har tillgång till minst en iordningsställd yta, gemensam eller privat, i anslutning till bostaden avsedd för utevistelse som klarar riktvärdena i förordningen. Om det är friliggande enbostadshus som avses byggas i planområdet är gemensamma uteplatser troligtvis inte aktuellt.

Störningar

I planområdet planläggs för en pumpstation. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att det kring pumpstationer kan uppstå vissa störningar, vanligtvis i form av lukt. I Boverkets allmänna råd (1995:5), Bättre plats för arbete, anges 50 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till bostäder för pumpstationer som betjänar fler än 25 personer. Om rekommenderat skyddsavstånd inte uppfylls

behöver planbeskrivningen kompletteras med en redovisning och motivering till varför avsteg från de allmänna råden är tillämpligt.

Säkerhet

Planområdet är lokaliserat ca 150 meter från järnvägsstråket Godsstråket genom Bergslagen, som är ett riksintresse för kommunikationer. Trafikverket bygger i dagsläget dubbelspår på sträckan Hallsberg-Degerön i olika etapper. En ny järnvägssträckning kommer gå väster om Åsbro och när dubbelspåret är byggt kommer spåret genom Åsbro att slopas. Planerad byggstart är 2021/2022.

Länsstyrelsen vill lyfta Trafikverkets synpunkter (yttrande 2019-02-22) om att det finns en risk att människor genar över spåren vid platser som inte är markerade som plankorsningar. Trafikverket anser att det i samband med denna exploatering bör uppföras stängsel mot järnvägen för att undvika spårspring. I planhandlingarna behöver framgå hur kommunen avser att hantera risken för spårspring.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt om att en miljöbedömning inte behöver genomföras.

Fornlämningar

I området finns inga registrerade fornlämningar, men Länsstyrelsen bedömer att det finns en sannolikhet för att det inom området kan påträffas idag okända fornlämningar. Östslutningen ner från en sandyta mot vatten är bra läge för förhistoriska boplatser. Strax nordväst om det aktuella området finns en ås och nedanför går ett stråk av sand medan det norr om ytan finns ett våtmarksområde. Det finns även fynd av andra förhistoriska lämningar runtom sjön. Under de senaste åren har just forskning i och i anslutning till våtmarker utvecklats och fler boplatser har påträffats. I relation till ny forskning anser Länsstyrelsen att området är intressant ur ett arkeologiskt perspektiv.

Eftersom området kan innehålla okända fornlämningar bedömer Länsstyrelsen att en arkeologisk utredning enligt 2 kap. 11 § kulturmiljölagen (1988:950) behöver genomföras. Den arkeologiska utredningen ska utföras innan markarbeten

påbörjas i området och ska bekostas av den som vill genomföra de aktuella åtgärderna. Länsstyrelsen rekommenderar dock att utredningen görs inom planprocessen då resultatet av utredningen kan

påverka detaljplanens utformning och möjligheten att genomföra detaljplanen. För mer information om arkeologisk utredning, kontakta Länsstyrelsen.

Förorenade områden

Planbeskrivningen innehåller information kring Åsbros nya och gamla impregnering i närområdet där omfattande sanering har genomförts och där även delar kvarstår, framförallt i diken och sediment i Tisaren. Länsstyrelsen anser dock att planbeskrivningen behöver kompletteras med ett förtydligande kring föroreningsituationen för det aktuella planområdet, t.ex. angående eventuell risk för påverkan från Åsbro Impregnering, inklusive förorening av sedimenten i Tisaren. Som underlag finns t.ex. en rapport om spridningsbilden av förorening i Tisarens sediment: ”Åsbro f.d impregneringsplatser – Resultatrapport sedimentundersökning av västra delen av Tisaren”, Structor Miljöteknik AB, 2017-10-10. Utredningen omfattar även några provpunkter i sedimenten norr om piren vid f.d. impregneringsområdet och ”invallningen” vilket kan ge en fingervisning vad gäller risken för spridning av förorening norrut mot det nu aktuella planområdet. I planbeskrivningen behöver anges att om förorening upptäcks i samband med exploatering ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten innan fortsatt arbete.

Planbestämmelser

I plankartans bestämmelseförteckning anges i rubriken till allmän plats att det är kommunalt huvudmannaskap för gata och enskilt huvudmannaskap för p-plats, park och natur. Under rubriken administrativa bestämmelser anges dock att huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt för hela planområdet, vilket också framgår i planbeskrivningen. Bestämmelseförteckningen behöver justeras utifrån detta.

På plankartan är en administrativ gräns utritad. På kartan finns dock ingen bestämmelse som avgränsas av den administrativa gränsen. Länsstyrelsen antar att gränsen utgör gränsen för strandskydd. Om det blir aktuellt att upphäva strandskydd i planområdet bör detta regleras på plankartan med bestämmelsen ”a, Strandskyddet är upphävt”, enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) bör mindre hamnar, där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar, preciseras till W1, Småbåtshamn. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen W1 bör justeras efter det allmänna rådet.

Bestämmelsen om korsmark bör enbart reglera att marken endast får förses med garage och miljörum. Formuleringarna om högsta nockhöjd och största sammanlagda byggnadsarea bör regleras som separata planbestämmelser.

I bestämmelsen n1 anges att marken får maximalt höjjusteras med 0,7 meter gentemot angränsande gatas högsta punkt. På plankartan saknas dock angivelse om gatas högsta punkt, vilket kan innebära svårigheter att följa bestämmelsen i bygglovsskedet. I bestämmelsen hänvisas även till att grundläggning ska ske i enlighet med geoteknisk undersökning. Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) är bestämmelser som innehåller hänvisningar till andra dokument för otydliga för att uppfylla tydlighetskravet i PBL.

I bestämmelseförteckningen finns bestämmelsen m1, men den saknas på plankartan, vilket behöver justeras.

Kommentar:

En naturvärdesinventering har efter samrådet utförts enligt SIS standard SS 199000:2014. Inventeringen har utförts på fältnivå med detaljeringsgrad detalj med tilläggen värdeelement, detaljerad redovisning av artförekomst och fördjupad artinventering av kärlväxter, mossor och svampar. Planhandlingarna kompletteras i enlighet med naturvärdesinventeringens rekommendationer.

Upphävande av strandskydd justeras.

Planbeskrivningen kompletteras gällande MKN.

Planbeskrivningen kompletteras gällande översvämningsrisker. Plankartan justeras för att säkerställa lämplig grundläggningsnivå i området.

Planbeskrivning och plankarta justeras för att säkerställa att gällande bullernormer uppfylls inom planområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning och motivering till varför avsteg från de allmänna råden gällande avstånd till pumpstation är tillämpligt.

Planbeskrivning och plankarta kompletteras gällande avhjälpande av risk för spårspring.

Efter vidare dialog med Länsstyrelsen bedöms sannolikheten för att okända fornlämningar ska finnas i området som låg och det är inte längre motiverat att utföra en arkeologisk utredning.

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring föroreningssituationen för det aktuella planområdet.

Plankartan justeras gällande synpunkterna under rubriken planbestämmelser, i enlighet med yttrandet.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Huvudmannaskap

I rubriken till allmän plats står att det är kommunalt huvudmannaskap för GATA och enskilt för P-PLATS, PARK och NATUR. Längst ner som en administrativ bestämmelse står att huvudmannaskapet är enskilt för hela planområdet. Det behöver justeras för att överensstämna.

Delar av planen som bör förbättras

Servitut

Inom naturområdet har fastigheten Åsbro 1:352 servitut för väg. Det kommer inte att vara planenligt eftersom det skulle bli en enskild rättighet för väg som är belägen på allmän plats natur. Av planbeskrivningen behöver det framgå hur denna rättighet påverkas. Om Åsbro 1:352 ska ha kvar sin infartsväg på det området skulle kommunen behöva se över om den verkligen ska vara allmän plats natur.

Planbestämmelse finns men beteckning saknas i plankartan

Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen m1. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen på kartan.

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan ser ut att vara något föråldrad, från 2012. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Huvudmannaskap

För att förtydliga genomförandet av de allmänna platserna skulle kommunen behöva skriva att det ska bildas gemensamhetsanläggningar för VÄG, PARK, NATUR och P-PLATS. Gemensamhetsanläggningarna kommer sedan att förvaltas av en samfällighetsförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Nybildade fastigheter behöver i samband med avstyckning anslutas till gemensamhetsanläggningen Tunbohässe ga:3 samt ev. Åsbro ga:1 för att få rätt att åka fram till väg med kommunalt huvudmannaskap.

Det framgår av planbeskrivningen att det nya området ska vara anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Det finns dock inget beskrivet om ledningsrätt eller några u-områden utlagda i planen.

Sist i planbeskrivningen står att ”Eventuella kostnader för fastighetsförrättning gällande dessa befintliga fastigheter inom fritidshusområdet bekostas av Askersunds kommun” Det behöver förtydligas eller justeras vad det skulle vara för åtgärder ni avser där.

Osäker gräns i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot Åsbro 1:217. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar

sig ha ett annat läge. Risken är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Om gränsen 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. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Övrigt om gränser

Det stämmer bra som kommunen skriver, att fastigheterna söder om planområdet är bildade vid avsöndring. Dock är den aktuella gränsen tillkommen redan vid laga skifte år 1841, så den är lagligen tillkommen och lagligen bestämd. Skulle den vara oklar på marken kan det trots allt bli aktuellt med fastighetsbestämning. Nu går plangränsen inte emot de befintliga fastigheterna söder om planområdet, så med all sannolikhet kommer ingen fastighetsbestämning att behöva göras där.

Kommentar:

Planbestämmelse gällande huvudmannaskap justeras.

Plangränsen justeras för att inte planlägg mark med servitut för väg för fastigheten Åsbro 1:352

Planbestämmelse m1 justeras.

Grundkartan kommer att uppdateras inför antagande.

Planbeskrivningen kompletteras gällande allmän plats och gemensamhetsanläggningar.

Planbeskrivningen kompletteras gällande de fastighetsrättsliga frågorna.

Gränsutvisning eller fastighetsbestämning bedöms inte krävas för att säkerställa gräns mot fastighet Åsbro 1:217. Kommunen är fastighetsägare och är medvetna om att viss reglering av gränsen kan bli aktuellt vid fastighetsreglering för nya bostadsfastigheter i enlighet med detaljplan.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Planområdet är lokaliserat cirka 150 meter från järnvägsstråket Godsstråket genom Bergslagen som är ett riksintresse för kommunikationer samt primär led för farligt gods. Trafikverket bygger i dagsläget dubbelspår på sträckan Hallsberg - Degerön i olika etapper. Etappen Hallsberg – Stenkumla är den del som berör Åsbro. Den nya sträckningen kommer gå väster om Åsbro och när dubbelspåret är byggt kommer spåret genom Åsbro slopas. Planerad byggstart är 2021/2022.

Trafikverket ser en risk att människor kan komma att gena över spåren vid platser som inte är markerade plankorsningar. I samband med denna exploatering anser Trafikverket att stängsel bör

uppföras mot järnvägen för att undvika spårspring. Stängslet ska uppföras utanför Trafikverkets fastighet och på ett sådant sätt att det kan byggas och underhållas bortom Trafikverkets fastighet.

Kommentar:

Planbeskrivning och plankarta kompletteras gällande avhjälpande av risk för spårspring.

4. Sydnärkes kommunalförbund

Sammanfattning:

Hur avfallshanteringen ska ske i planområdet nämns inte i planbeskrivningen. Förbundet förutsätter att denna är tänkt att ske traditionellt, dvs med sopkärl för varje enskild tomt/hus. Möjligheten till samordnas avfallshämtning via miljöhus eller dyl bör övervägas.

Kommentar:

Detaljplanen anpassas för att möjliggöra samordnad avfallshämtning.

5. Socialnämnden

Sammanfattning:

Beslut

- att föreslå att området ska vara tillgänglighetsanpassat.

Kommentar:

I PBL (plan och bygglagen) ställs krav på en tomt som bebyggs, bland annat att den ska kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Man ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten. I BBR (boverkets byggregler) finns tillämpningsföreskrifter till tillgänglighetskraven för tomter.

6. Kultur- och tekniknämnden

Sammanfattning:

Ingen erinran

7. Barn- och utbildningsnämnden

Sammanfattning:

Ingen erinran

8. Miljönämnden

Sammanfattning:

Sydnärkes miljöförvaltning har inga invändningar mot planen för Åsbro 1:17.

Det är positivt att se att de planeringsunderlag som tagits fram i och med grönstrukturplan och LIS-plan används som tänkt, med natur sparad närmst vattnet. Det är bra att planen anpassats utifrån bullerförutsättningar, och att risk för översvämning beaktats.

Viktigt att ha i åtanke är det förändrade klimatet, och att såväl byggnader som utfyllnad klarar av en framtid med kraftiga och oväntade skyfall. Klimatet beräknas bli varmare med mer tvära kast mellan extremer – längre perioder av värme och torka, nederbörd mer i form av regn snarare än snö. Regn kommer i större mängd på en gång mer sällan, jämfört med tidigare då det regnat oftare och i mindre mängd.

Det finns rördrom i området, vilket gör vassen längs stranden extra värdefull. Ev. exploatering med bryggor i området behöver ske försiktigt och begränsat, och om strandskyddet ska upphävas i vattnet är det viktigt att det inte leder till att vassen röjs undan.

Kommentar:

Planen justeras utifrån översvämningsrisk.

9. Nerikes brandkår

Sammanfattning:

Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut. Lämplig placering av ny brandpost är i korsningen vid parkeringsplatserna.

Kommentar:

Det finns inte lagstöd att styra brandposter genom bestämmelser i detaljplan eftersom det inte styrs av plan- och bygglagen. Krav på nya brandposter kan ske i samband med startbesked i bygglovsprocessen. Information läggs till i planbeskrivningen.

10. Skanova

Sammanfattning:

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

11. Vattenfall

Sammanfattning:

Ingen erinran

12. EON

Sammanfattning:

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och önskemålet om ett E område är uppfyllt, därmed inget att erinra.

13. Segelsällskapet Tisaren

Sammanfattning:

I egenskap av markägare till fastigheten Åsbro 1:98 har vi givits möjlighet till yttrande över rubr planförslag. Fastigheten 1:98 ägs av stugföreningen Segelsällskapet Tisaren (SST).

Samtliga fastighetsägare, ett 20-tal, utmed Björklidsvägen är medlemmar i SST. Föreningen bildades år 1919, varefter de första husen byggdes. Huvuddelen av husen uppfördes på 1920 och 1930-talen och med några undantag är det sommarstugor.

Ett första planförslag över det nu aktuella området sändes ut på samråd i januari 2013. Vårt yttrande inskickades under samrådstiden till Askersunds kommun.

Det nya planförslagets omfattning och innehåll contra vårt tidigare yttrande.

Det nya detaljplaneförslaget har undantagit ca 100 m bebyggelseyta upp mot Tisarbadsvägen, jämfört med det tidigare förslaget. I övrigt är det relativt små förändringar mellan de båda planförslagens omfattning. I princip kvarstår våra synpunkter och förslag jämfört med vårt tidigare yttrande.

Vi hade i vårt tidigare yttrande synpunkter på tillvägagångssättet i planarbetet och innehållet i planförslaget. I stor utsträckning har våra synpunkter och förslag blivit tillgodosedda och det tycker vi är mycket positivt. Nedan följer några av våra synpunkter och hur det har behandlats i det nya planförslaget.

Antagen översiktsplan som förutsättning för detaljplanen.

Översiktsplanen antogs 2016.

Generalplaneförutsättningar klarläggs inför detaljplanearbetet.

Ett tematiskt tillägg har gjorts för LIS-områden i samband med översiktsplanen.

Saneringen av impregneringsområdet har påbörjats.

Trafikverket har 2014 beslutat att järnvägen genom Åsbro kommer att flyttas till alternativet som passerar Karintorp.

Innehållsmässigt fanns förslag på barnstuga, badplats och promenadstråk in på vår fastighet. Inga av dessa faciliteter finns med i det nya planförslaget.

Exploateringsområdets närhet till SST-området

Redan i vårt tidigare yttrande framhöll vi kravet på en barriär gentemot det nya utbyggnadsområdet.

Planförslagets exploateringsområde är till sin karaktär artskilt från SST:s småskaliga sommarstugeområde. De föreslagna byggrätterna är synnerligen generösa med högsta byggnadshöjd på över 6 meter och exploateringsstal på 50%! Vid normala tomtstorlekar på ca 800 kvm medger det en bebyggelsekaraktär som kraftigt avviker från SST:s utseende och utformning. Därför är vår absoluta uppfattning att ett 25 meter brett skogsområde mellan SST och det föreslagna utbyggnadsområdet tillskapas och bibehålls. Se vidare konsekvenserna av avverkning av skog och uppfyllnad av mark, nedan.

En skoglig barriär är till gagn både för SST och exploateringsområdet. Det senare kommer ju därmed få naturmark runt om utbyggnadsområdet. Enligt exploitören är ju ambitionen med området att göra det ekologiskt och naturnära.

Avverkning av skog och uppfyllnad av mark

I planförslaget finns angivet en remsa på ca 10 meter utmed våra fastigheters norra gräns med markering sk" prickmark", vilket innebär att marken inte får bebyggas. Mot fastigheten 1:352 finns inte motsvarande planbestämmelse. Prickmark innebär inget skydd för att bibehålla befintliga träd och vegetation.

Enligt samrådsredogörelsen "rekommenderas att området fylls upp, dels för att minska översvämningsrisken, dels för att få en mer dränerad terrass, men även för att minska bärighetsproblem i området".

Vid kontakt med exploitören framkom, att hans ambition var att totalavverka hela skogsområdet och därefter påbörja uppfyllnad av marken. Därigenom kommer området att bli sterilt och utan vegetation i avvaktan på att de första husen uppförs och innan växtligheten ånyo tar fart. I planbestämmelserna

finns inget förbud mot ett sådant förfaringssätt. Att det nuvarande skogsområdet, som gränsar direkt mot vårt områdes gränser, omvandlas på obestämd lång tid till ett totalavverkat "dött" landskap gynnar varken SST, Åsbro samhälle eller Askersunds kommun. Enda sättet att omöjliggöra det i detaljplanen är att undanta det befintliga skogsområdet från exploateringsområdet.

Exploateringsekonomi och genomförande

Inflyttningen i området kommer högst sannolikt att pågå under minst en 10-årsperiod. Innan den första tomten kan säljas och intäkter kommer till exploatören, måste dock huvuddelen av områdets exploateringsinvesteringar förverkligas, såsom uppfyllnad av marken, byggande av vägar och ledningar, iordningställande av parkeringsplatser och parkområden, jämte utbyggnad av bryggor.

Vissa investeringar är överhuvudtaget nödvändiga för att kunna ta tomterna i anspråk, andra för att göra området attraktivt för att bo och trivas där. Det krävs således en mycket stor kapitalinsats, som skall förräntas under lång tid. Innan en ev detaljplan antas, bör exploatören visa projektets exploateringsekonomi och en plan för dess genomförande. Därigenom kan kommunen få en uppfattning om projektets realism. En antagen plan som ej genomförs, innebär att kommunen tappar sin handlingsförmåga i området, under lång tid. Likaså innebär en icke avslutad exploatering ett vederstyggligt ingrepp i naturområdet.

Sammanfattning

Vi tillstyrker förslaget till detaljplan för Åsbro 1:17 med undantaget att exploateringsområdet flyttas 25 meter norrut och att därmed en skoglig barriär upprättas och vidmakthålls gentemot SST:s område.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med prickmark mot fastigheten Åsbro 1:352.

Exploateringsgrad och byggnadshöjd inom kvartersmark för bostäder justeras.

14. Privat fastighetsägare 1

Sammanfattning:

De synpunkter vi har angående detaljplan för Åsbro 1:17 är följande.

Som det är idag är området sedan många, många år orörd natur. Den naturen är värdefull för tagel-insekts- och övriga djurlivet. Som exempel har brun kärnhök häckat i många år. Även rördromen finns här. Boendekvaliten för de personer som bor i angränsande fastigheter försämras avsevärt.

Kommentar:

En naturvärdesinventering har efter samrådet utförts enligt SIS standard SS 199000:2014. Inventeringen har utförts på fältnivå med detaljeringsgrad detalj med tilläggen värdeelement, detaljerad redovisning av artförekomst och fördjupad artinventering av kärlväxter, mossor och

svampar. Planhandlingarna kompletteras i enlighet med naturvärdesinventeringens rekommendationer.

15. Privat fastighetsägare 2

Sammanfattning:

I egenskap av markägare till fastigheten Åsbro 1:352 har vi givits möjlighet till yttrande över rubr planförslag.

Området har tidigare (2013) varit föremål för planläggning, varvid vi personligen inte yttrade oss, utan våra synpunkter kanaliserades via Segelsällskapet Tisarens yttrande över det då framlagda planförslaget.

Miljöbedömning

Enligt planbeskrivningen konstateras att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samtidigt framhålls att en behovsbedömning har upprättats, men att detaljplanen därvid inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

I det aktuella området förekommer ett rikt fågelliv, med bl a häckande fiskgjuse samt rördrom och vitryggig hackspett. Har förekomsten av denna fauna medtagits i miljökonsekvensbeskrivningen? På vilket sätt är det dokumenterat? Är det gjort en artbestämning i området?

Enligt exploatören kommer han efter att ha totalavverkat hela området påbörja uppfyllanden av marken, vilket kommer att innebära att såväl flora som fauna går förlorad under lång tid och då i vår närmiljö.

Vår fastighets närhet till exploateringsområdet

Vår fastighet gränsar direkt till ett bostadskvarter i det föreslagna exploateringsområdet. Enligt planbestämmelserna får byggnader uppföras med en byggnadshöjd på maximalt 6,5 meter och en byggnadsarea med upp till 50 % av fastighetsarean! Det är en mycket stor byggrätt, både i höjd och ytmässigt. En normal tomtstorlek på 800 kvm medger således en byggnad med en bottenarea på 400 kvm! Enligt planbestämmelserna kan en byggnad få uppföras var som helst på tomten, dock inte närmare än 4, 5 meter från vår tomtgräns.

Enligt den geotekniska undersökningen i planbeskrivningen ”rekommenderas en uppfyllnad av området. Detta dels för att minska översvämningensrisken, dels för att få en dränerande terrass, men även för att minska bärighetsproblem i området”. Vad gäller översvämningensrisken påtalas att Tisarens

dämningsgräns inte skall tas för givet att denna gräns inte kan överskridas. Man skall utgå från ett vattenstånd som uppträder vid 100-årsflöden. Hur hög denna nivå är anges inte.

Vår fastighet ligger något högre än omkringliggande områden i norr och västerut. Eftersom vi ofta vistas i det aktuella området kan vi informera att vid "normal vattennivå" i Tisaren är vattnet stående långt upp i exploateringsområdet. Hur hög vattennivån och därmed "våtmarkens" omfattning skulle bli vid 100-årsflöden är för oss okänt, med sannolikt avsevärd. En omfattande uppfyllnad av marken är således ofrånkomlig.

Vid vårt nordvästra tomthörn finns i planförslaget angivet en gata. Sannolikt krävs omfattande uppfyllnad med kanske upp till 1 meter för att även den skall klara 100-årsflödet. Enligt planbestämmelserna får omkringliggande tomtmark höjjusteras med upp till 0,7 meter gentemot gatans högsta punkt.

För att återvändas till vårt teoretiska husprojekt, skulle det innebära att 4,5 meter från vår tomtgräns skulle vi riskera att ha en byggnad på 400 kvm och med en höjd på upp mot 8,2 meter jämfört med vår marknivå! Det kommer vi inte att acceptera!

Sammantaget kommer det att innebära att mot vår västra tomtgräns kommer den omkringliggande marken att ligga betydligt högre än vår fastighet, vilket kommer att ha en negativ inverkan på vår fastighet. Att avsiktligt utföra byggnadsverk som menligt inverkar på granntomter är i strid med Plan- och bygglagen och dess intentioner.

Vi kommer inte att godkänna detaljplaneförslaget med mindre än att ett område på ca 25 meter väster om vår fastighet undantas från exploateringsområdet och att därmed det nuvarande skogsområdet bibehålls. Även i SST:s yttrande framgick att man önskar en skoglig barriär på 25 meter, utefter SST:s norra gräns. Ett eventuellt bortfall i byggrätter enligt detta förslag bör kunna kompenseras direkt norr om planområdet. Som framgår av planförslaget finns gator angivna för en fortsatt utbyggnad där och det är samma markägare.

Exploaterings genomförande

En jämförelse mellan planförslaget från 2013 och det nuvarande visar i stort att det krävs samma investeringar och därmed kostnader, medan byggrätterna (intäkterna) har minskat med ca 1/3 för det senare planförslaget. Har uppskattningen av kostnader förändrats så dramatiskt att exploateringskalkylen går ihop trots att byggrätterna har minskat, eller räknar exploitören att man kan höja tomtpriset med motsvarande belopp? En noggrann granskning av exploateringskalkylen är nödvändig, för att bedöma realismen i projektet. En påbörjad exploatering som inte blir slutförd är ett misslyckande för både exploitören och för kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Den föreslagna planområdesgränsen gentemot vår östra gräns har ändrats om man jämför nu framlagt planförslag med det som 2013 sändes ut på samråd. Konsekvensen har blivit att vår fastighet har fått en avsevärt mindre yta och utsträckning ner mot sjön. Vår uppfattning och dokumentation stämmer inte med fastighetens omfattning och gränsdragning enligt planförslaget från 2013. Dokumentationen stämmer inte heller med lantmäteriets karta över vår fastighet, någon justering av den gränsen kommer vi inte att acceptera.

Sammanfattning

Som framgår ovan kräver vi att exploateringsområdet flyttas 25 meter västerut från vår fastighet och att därmed det befintliga skogsområdet bibehålls, att den upprättade behovsbedömningen som behandlar bl a flora och fauna i exploateringsområdet görs offentlig, att vår fastighets gränser fastställs i enlighet med tomtangivelser enligt lantmäteriets karta från 1986.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med prickmark mot fastigheten Åsbro 1:352.

Exploateringsgrad och byggnadshöjd inom kvartersmark för bostäder justeras.

Plangräns kring fastighet Åsbro 1:352 justeras.

Förslag till revidering av detaljplan för fastighet Åsbro 1:17 (Åsbro strand) Askersunds kommun, Örebro län.

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

Planhandlingarna kompletteras i enlighet med naturvärdesinventeringens rekommendationer.

Upphävande av strandskydd justeras.

Planbeskrivningen kompletteras gällande MKN.

Planbeskrivningen kompletteras gällande översvämningsrisker. Plankartan justeras för att säkerställa lämplig grundläggningsnivå i området.

Planbeskrivning och plankarta justeras för att säkerställa att gällande bullernormer uppfylls inom planområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning och motivering till varför avsteg från de allmänna råden gällande avstånd till pumpstation är tillämpligt.

Planbeskrivning och plankarta kompletteras gällande avhjälpande av risk för spårsporing.

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring föroreningssituationen för det aktuella planområdet.

Planbestämmelse gällande huvudmannaskap justeras.

Plangränsen justeras för att inte planlägga mark med servitut för väg för fastigheten Åsbro 1:352

Planbeskrivningen kompletteras gällande allmän plats och gemensamhetsanläggningar.

Planbeskrivningen kompletteras gällande de fastighetsrättsliga frågorna.

Detaljplanen anpassas för att möjliggöra samordnad avfallshämtning.

Plankartan kompletteras med prickmark mot fastigheten Åsbro 1:352.

Exploateringsgrad och byggnadshöjd inom kvartersmark för bostäder justeras.

Plangräns kring fastighet Åsbro 1:352 justeras.