

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- GATA Gata
- NATUR Naturområde
- Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.**
- B Bostäder
- H Detaljhandel
- C₁ Samlingslokal
- P Parkering
- V₁ Småbåtshamn

Vattenområde, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- W Öppet vattenområde
- W₁ Småbåtshamn

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, 4 kap. 11 §
- e₂ 00 Största byggnadsarea i kvadratmeter, 4 kap. 11 §
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 §

Placering

- P₁ Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Uppställningsplats framför carport/garage om minst 6,0 meter ska finnas mot allmän plats GATA eller kvartersgata (gata på kvartersmark), 4 kap. 16 § 1

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter, för huvudbyggnad, 4 kap. 16 § 1
- Minsta respektive största takvinkel i grader, 4 kap. 16 § 1

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter, 4 kap. 11 §

- f₁ Endast friliggande en- och tvåbostadshus, 4 kap. 16 § 1
- f₂ Maximalt fyra radhuslägenheter får sammanbyggas, 4 kap. 16 § 1
- f₃ Endast sadeltak, 4 kap. 16 § 1

Utförande

- b₁ Källare får inte finnas, 4 kap. 16 § 1
- b₂ Lägsta grundläggningsnivå för nybyggnation (underkant oskyddad grundsulaplin) är +89,9 (RH70), 4 kap. 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Markens höjd över nollplanet ska vara lägst +89,9 och högst +91,5 (RH70), 4 kap. 5 § 1

Varsamhet

- k₁ Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner och fasadmateriella ska bibehållas, 4 kap. 16 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats, 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark och allmän plats för gata, 4 kap. 17 §

Villkor för lov

- a₁ Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälpits, 4 kap. 14 §

ILLUSTRATIONSLINJE

- Strandskyddsgräns

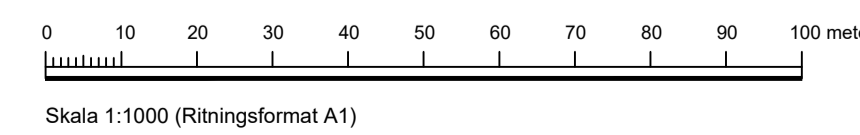
BETECKNINGAR GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Traktnamn
- Registerbeteckning
- Servitut, rättighet
- Servitut, rättighet
- Vägkant
- Dikesmitt med dikeskant
- Höjdkurva
- Ledning
- Koordinatangivelse
- Bostadshus taklinje
- Uthus taklinje
- Koordinatkruss

GRUNDKARTA

Kartbeteckningar enligt HMK-kartografi Skala 1:1000
 Grundkarta upprättad av Metria Hallsberg i mars 2018
 Koordinat- och projektionssystem SWEREF 99 15 00
 Höjdsystem RH 70
 Aktualitet:
 Fastighetsinformation 2018-03-19 rev 2020-10-01, revideringen avser endast GA:13 enligt Latmåteriets utredning
 Detaljinformation 2018-03-05
 Kartstandard enligt HMK-Ka 2.2.6.1
 Per Åke Jureskog
 Lanmäteringenjör

N=6518400



INFORMATION
 Gränserna för vattenområde är anpassade efter gällande förrättningskarta akt 18-HAM-1265.
 Allmännyttiga underjordiska ledningar får placeras på allmän plats.
 Markföreningar med föreningshalter över känslig markanvändning (KM) har påträffats inom allmän plats, NATUR. Se avsnitt Föreningad mark i planbeskrivningen för mer information.

	Planhandlingar	Fastighetsförteckning	Beslutsdatum Antagande 2021-11-29 Laga kraft 2022-12-06 Diarienummer 16KS238
	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande	<input checked="" type="checkbox"/>	
ANTAGANDEHANDLING Detaljplan för Del av Harge 16:8 Bastedalen Askersunds kommun, Örebro län. Upprättad av Sydnärkes Byggförvaltning Februari 2021			
Ulrika Åberg Planarkitekt, Structor miljöteknik AB	Fredrik Idevall Samhällsbyggnadschef		

Antagandehandling

Februari 2021

Antagandedatum: 2021-11-29

Laga kraft: 2022-12-06



Askersunds
KOMMUN

PLANBESKRIVNING

***Detaljplan för del av Harge 16:8
(Bastedalen)***



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, industri, handel, kontor, park...), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

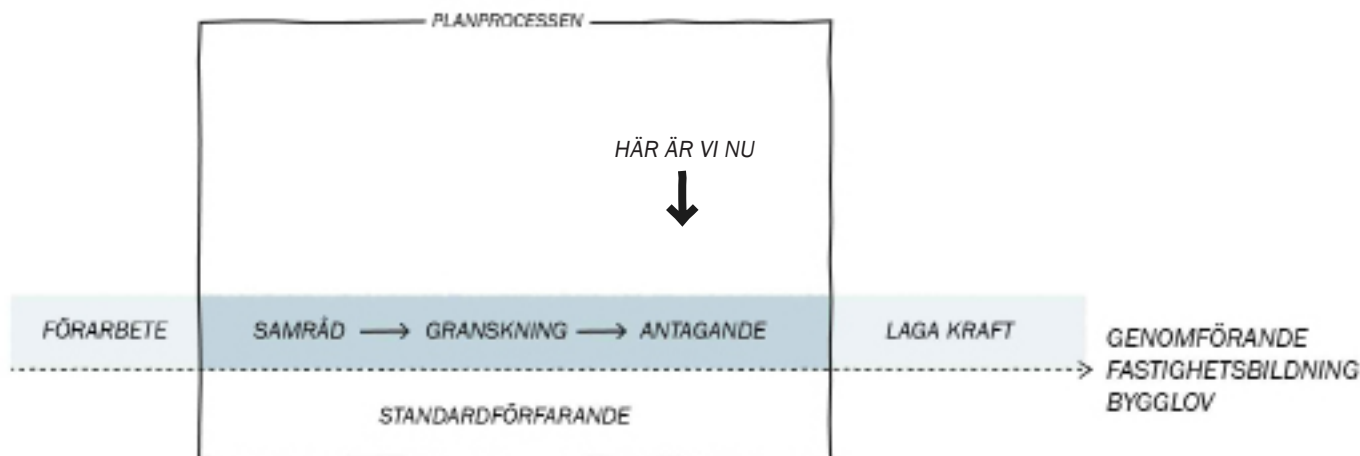
En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

PROCESSEN

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande.

Denna detaljplan följer ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

Enligt PBL kap 5 § 7 ska ett detaljplaneförslag som inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse handläggas med ett utökat förfarande. Till skillnad mot standardförfarandet ska kommunen vid tillämpning av det utökade förfarandet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. I övrigt hanteras processen utefter samma steg som under ett standardförfarande. Planprocessen inleds med ett **samråd**. Kommunen samråder planförslaget med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget ut för **granskning**. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan planen skickas vidare för **antagande**, detta sker genom beslut i Kommunfullmäktige. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen **laga kraft** tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.



DETALJPLAN FÖR DEL AV HARGE 16:8 (BASTEDALEN)

Handlingar

Detaljplanehandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Granskningsutlåtande efter kompletterande granskning
- PM Geoteknik, Harge 16:8, Bastedalen
- Markmiljöteknisk undersökning

Bakgrund

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. Det nu aktuella området har dock inte genomförts i enlighet med antagen detaljplan eftersom det inte ansågs förenligt med strandskyddets syften och upphävande av strandskydd därför inte medgavs.

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 och huvuddrag

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.

Planprocessen

Denna detaljplan följer ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

Miljöbedömning

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 eller inte.

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

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i 5 kap. miljöbalken, följas vid planläggning. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljö kvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är beläget ca 13 km söder om tätorten Askersund, vid Vätterns östra strandlinje. Planområdet omfattar ca 3,9 hektar mark- och vattenområde.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs till största del av två privatpersoner. Utöver det ingår en befintlig, privatgädd bostadsfastighet i planområdet. En fastighet som används för parkering, Harge 16:41 ägs av Askersunds kommun.



*Planområdet i söder,
Askersunds tätort i norr*

Planområdesgräns

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Bastedalen, där planområdet är beläget, nämns inte specifikt i kommunens översiktsplan. Planförslaget stämmer dock väl överens med de generella riktlinjer som ges kring bostadsbyggande i kommunen och specifikt för landsbygden. Planförslaget ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, syftar till att skapa bostadsmöjligheter i ett attraktivt läge samtidigt som allmänhetens tillgång till strandlinjen bevaras och hänsyn tas till natur-, miljö- och kulturvärden i området.

FÖP Norra Vättern och dess stränder

I den fördjupade översiktsplanen för Norra Vättern och dess stränder (antagen 1997) hänvisas till den detaljplan som antogs 1991 med syfte att möjliggöra anläggandet av en mindre hamnbassäng och ett 30-tal gruppbyggda fritidsstugor. Planen genomfördes aldrig och ersattes senare av detaljplanen som antogs 2006.

I den fördjupade översiktsplanen pekas planområdet ut som område för småbåtshamn och riktlinjerna hänvisar till att området ska användas i enlighet med respektive planbestämmelser i den fastställda detaljplanen från 1991.

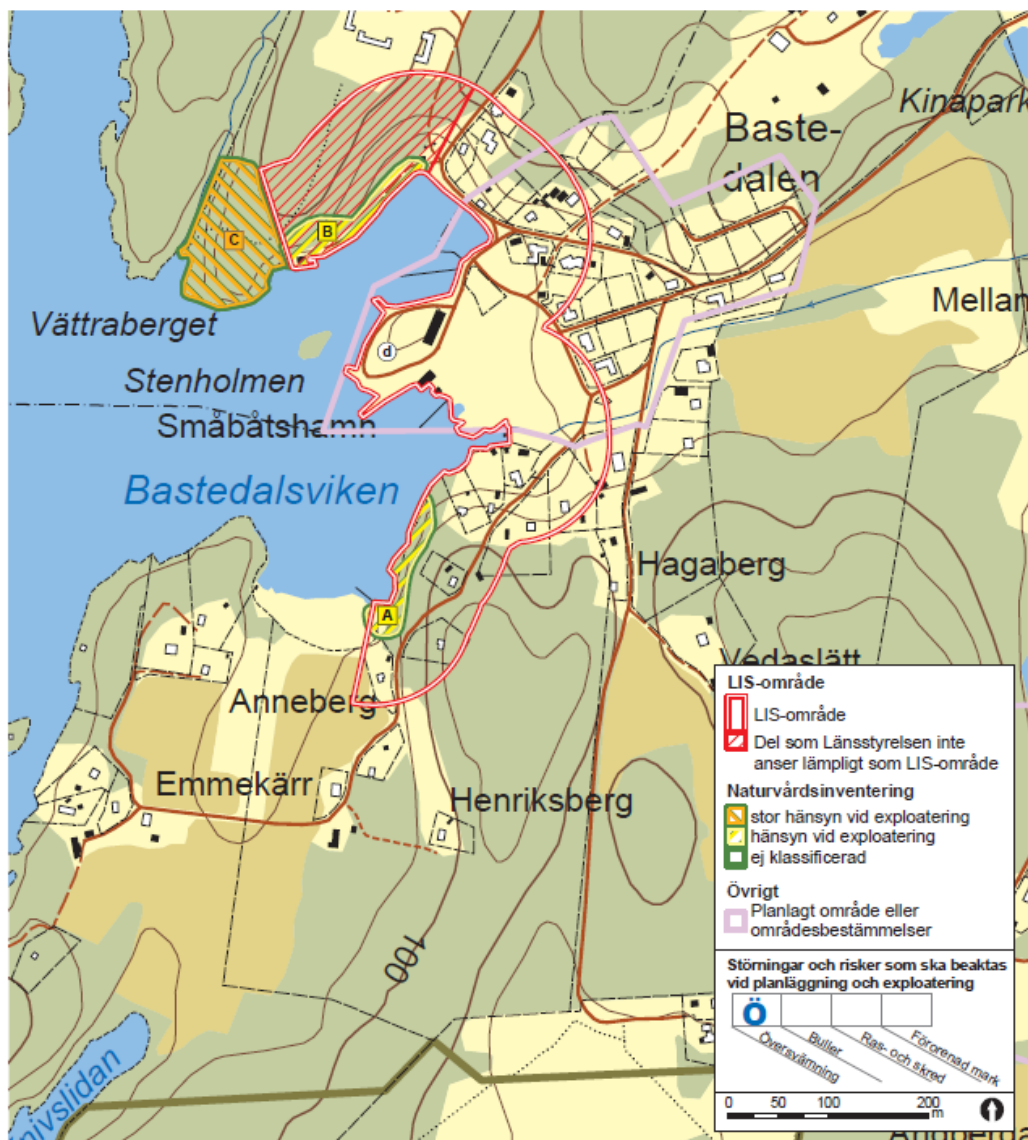
LIS-plan

Askersunds kommun antog en LIS-plan år 2016. Gällande Bastedalen står att läsa;

”Huvudskälet till LIS-området är att inte låta närheten till vattnet i Bastedalen och tillhörande strandskydd försvåra naturlig förtätning och komplettering av bebyggelse men det finns också några intressanta exploateringsytor, centralt och i norra delen, som bjuder på fina vyer över vattnet i västerläge och med närhet till strand och småbåtshamn.

LIS-området största potential är att det centrala obebyggda området innanför småbåtshamnen som idag ligger som en oskött impediment kan utvecklas och förädlas utan att strandskyddet lägger hinder för detta. Detta kan med fördel vara en kombination av publika funktioner och bostäder.

Därutöver ska givetvis båthamnen tillåtas att utvecklas för att stärka friluftsvärderna är kopplade till båtlivet. Den inre delen av viken är mycket lättillgänglig och även badvänlig.”

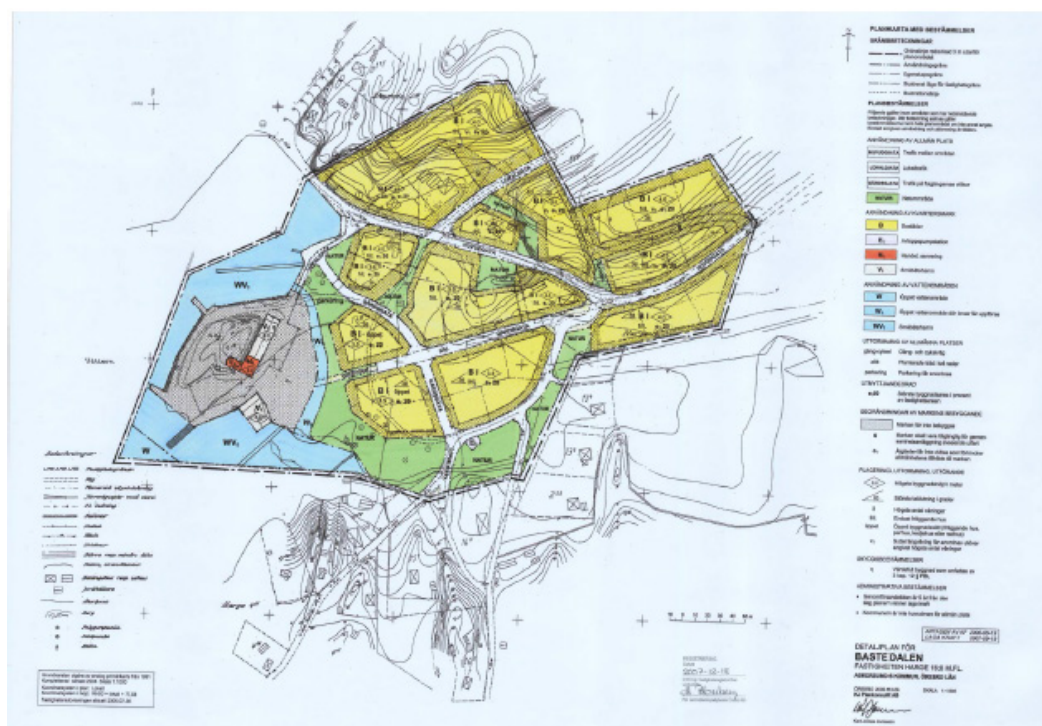


Utdrag ur LIS-planen

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av *Detaljplan för Bastedalen, Fastigheten 16:8, Askersund kommun, Örebro län*, antagen 2006-06-19. Eftersom strandskyddsdispens inte medgavs inom delar av nu aktuellt planområdet omöjliggjordes dock genomförandet av denna del.

De östra delarna av den gällande planen är i huvudsak genomförd, med bebyggda bostadstomter och en fungerande infrastruktur med vägnät och vatten- och avloppsanslutning till det kommunala nätet. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Plankarta för gällande plan.

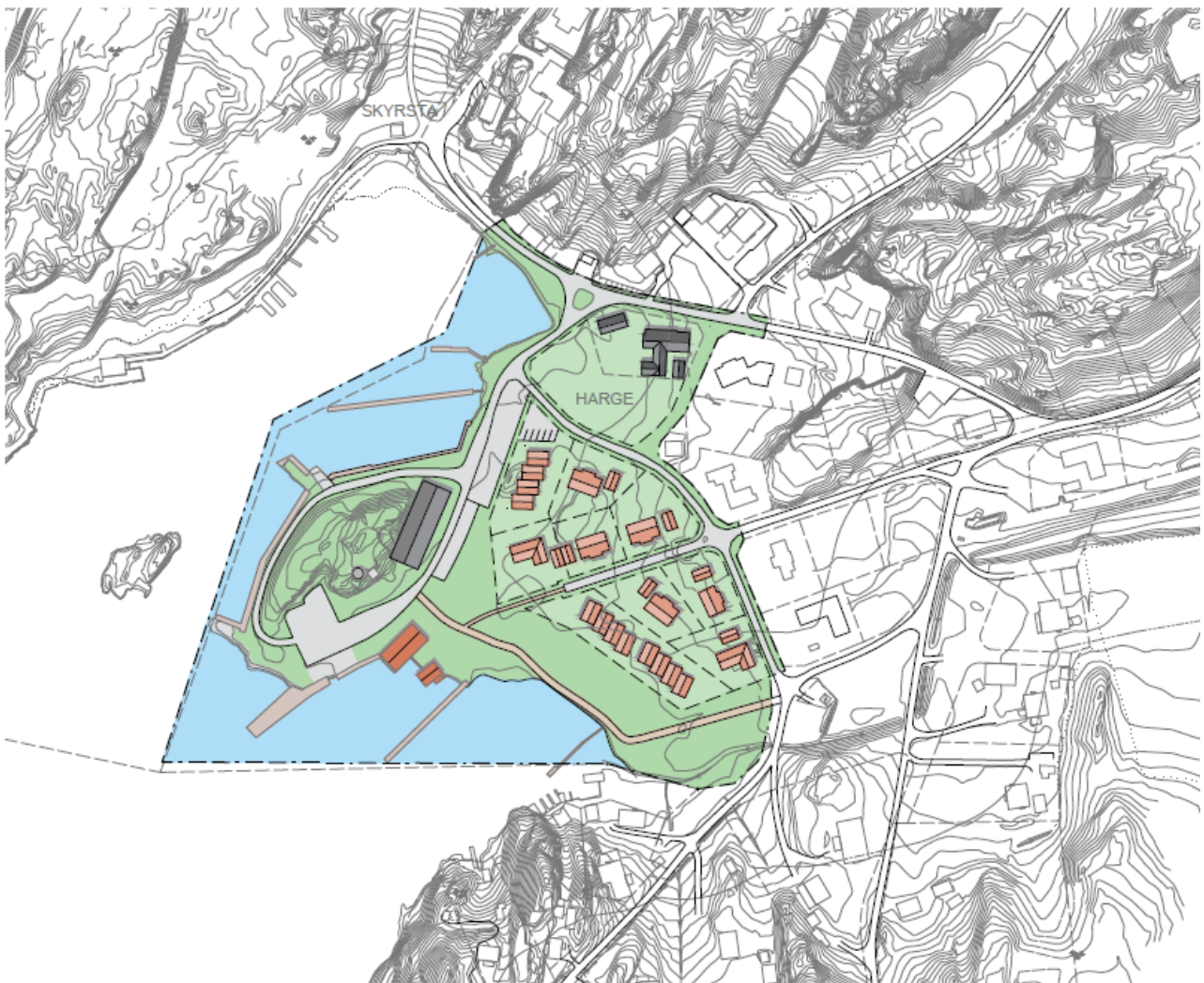
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag

Planområdet ansluter till befintligt bostadsområde i öst, och skapar en förlängning av detta. Gatunätet inom bostadsområdet specificeras inte i plankartan, för att hålla den flexibel gällande fastighetsindelning. Byggrätterna inom planområdet samspelar med omkringliggande bebyggelse gällande höjd, takutformning och takvinkel. En viss variation i byggnadssätt (friliggande/radhus/parhus) möjliggörs av planbestämmelserna.

I planen är områden både i söder och norr utpekade som naturmark för att fortsatt säkerställa allmänhetens tillgång till strandlinjen. Vattenområdena inom detaljplanen möjliggör småbåtshamn, vilket är i linje med nuvarande användning.

För att möjliggöra planens genomförande avses strandskyddet upphävas inom delar av planområdet.



Illustrationsplan som visar möjlig bebyggelse enligt förslag till ny detaljplan

Områdets historik

Bastedalen upplevde sin storhetstid i början på 1900-talet då tegelbruket var den stora arbetsgivaren. Utöver tegelbruket sysselsattes många människor även i kalkbrottet, sjöfarten, båtvarvet och segelmakeriet. I Bastedalen fanns även villa Wettra med sin husmodersskola och Herrgården där tegelbrukets ägare bodde.

Vättern var en viktig transportled för både varor och människor och Bastedalens hamn var livligt trafikerad. Där lastades tegel och kalk för transport till andra hamnar.

Verksamheten vid tegelbruket upphörde 1970 och området användes sedan för lagring av sand för bl.a. Hammars glasbruk. Två sandsilos uppfördes på 70-talet och dessa står kvar än idag, dock utan att de används.

Tegelbruket har satt bestående spår inom planområdet genom markens geotekniska förhållanden där 2,5-3 meter av markens tjocklek består av fyllnadsmassor av tegelkross, sand och sten.

Bastedalen har idag både en stor del fritidsbostäder, men även en del permanentboenden. 1991 upprättades en detaljplan för hamnområdet, med förslag på en ny inre hamnbassäng och möjlighet att uppföra ett 30-tal gruppbyggda fritidsstugor. Planen genomfördes inte pga höga anläggningskostnader och att avloppsfrågan inte löstes inom planarbetet.



Flygfoto över Hammar, Harge Bruk.
www.johnbergman.se

Ensamrätt: A/B Flygtrafik, Stockholm.
Foto: Lilljeqvist.

Historisk vy över Bastedalens hamnområde

En ny detaljplan arbetades fram och antogs år 2006. Planen föreslog i huvudsak friliggande bostadshus av villakarakter, med ett bevarat hamnområde som avgränsades mot bostäderna genom anläggandet av en kanal i nord-sydlig riktning. Upphävande av strandskyddet inom delar av området medgavs dock ej av Länsstyrelsen, vilket släckte ut de västra delarna av planen.

De tomter som kvarstod är idag delvis bebyggda och området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Kommunen antog en LIS-plan år 2016, där en del av Bastedalens strandlinje pekas ut som lämpliga områden att möjliggöra ett upphävande av strandskyddet för att främja landsbygdsutvecklingen i strandnära läge. Inom det område som omfattas av den tidigare och nu aktuella detaljplanegränsen är ett LIS-område utpekade, utan invändningar från Länsstyrelsen. LIS-planen utgör därigenom ett underlag för att möjliggöra detaljplanläggningen av Bastedalens hamn.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för *rörligt friluftsliv och turism* (4 kap MB), *riksintresse för friluftsliv* (3 kap MB), vattenområdena inom planområdet berörs även av *riksintresse för naturvård* (3 kap MB) och *riksintresse för yrkesfiske* (3 kap MB)

Rörligt friluftsliv och turism (4 kap MB)

I Miljöbalken (1998:808) 4 kap 2 § står att Vättern med öar och och strandområden är ett område där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planförslaget bedöms inte ha en negativ inverkan på det rörliga friluftslivet i området. Byggrätterna som föreslås lokaliseras till mark som tidigare schaktats av inför möjliggörandet av bostadstomter i tidigare planförslag, där sedan dessa undantogs efter antagande. Området för byggrätterna är bevuxet med sly och hyser inga värden för friluftslivet eller turismen.

Hamnområdet har idag 120 båtplatser och är populär och välbesökt under sommaren. Från Bastedalens hamn kommer man direkt ut i Norra Vätterns skärgård, vilket är populärt både för båtägare och kanotister. I planförslaget planläggs hamnområdet även fortsättningsvis som hamn, och vattenområdet som småbåtshamn.

Riksintresse för rörligt friluftsliv (3 kap MB)

Under 2017 reviderades riksintresseområdet för det rörliga friluftslivet gällande Tiveden och Norra Vättern. Bastedalen ingår nu i område *FT II Norra Vättern*.

I beskrivningen av områdets värden står bland annat att området erbjuder friluftaktiviteter för den äventyrslystne likväl för den som vill koppla av. Här finns stora fiskeintressen, båtliv och skärgården i norra Vättern är mycket värdefull ur rekreationssynpunkt.

Men även stränderna är viktiga ur friluftssynpunkt för bad, naturupplevelser och vandringar. Norra Vätterns skärgård är populär för kajak- och kanotpaddling och bra vintrar reser långfärdsskridskoåkare från stora delar av Sverige för åkning i skärgården.

Förutsättningar för bevarande och utveckling av områdets värden beskrivs som:

1. Det är viktigt att underhållet av leder och anordningar för friluftslivet fortsätter och helst utvecklas. Dels för att besökare ska hålla sig till de leder som finns och dels för att locka fler besökare genom att öka tillgängligheten.
2. Eventuella planer på exploateringar i området måste ske med stor försiktighet för att inte förstöra känslan av orördhet. Det gäller också värdefulla visuella samband, siktlinjer och strukturer, t. ex mellan Stjärnsund och Askersund. Utökning av skjutverksamheterna (riskområden och omfattning) vid skjutfälten som berör Vättern är skadligt för friluftsvärdena i Norra Vättern.



Befintligt stråk längs småbåtshamnen

3. Området skulle kunna göras mer lättillgängligt, framför allt för personer med funktionsnedsättning, i vissa delar genom bättre anpassade badplatser, bryggor, anläggningsplatser och andra friluftsanläggningar. Askersunds kommun har planer på att utveckla en cykelväg runt Vättern och Alsen.
4. Det kan vara svårt att ta sig ända ner till stranden med bil och hitta lämpliga parkeringsplatser eftersom många vägar är enskilda och inte tillgängliga för allmänheten. Det är lämpligt att kanalisera besökare till lättillgängliga vägar och parkeringsplatser som är tåliga för besökstryck. Även kollektivtrafiken kan utvecklas.

Det nu aktuella planförslaget bedöms inte inverka negativt på riksintresset för friluftslivet eftersom hamnen även fortsättningsvis avses användas just för ändamålet småbåtshamn och planen möjliggör rörelse längs med hela strandkanten.

Riksintresse för naturvård (3 kap MB)

Vattenområdet inom planområdet ingår i riksintresse för naturvård med områdesnamnet Vättern.

Värdeomdömet beskrivs som; Vätterns fina vattenkvalitet med det mycket kalla och klara vattnet har en mycket artrik fiskfauna. Vättern hyser 28 olika fiskarter, den mest kända av dessa är vätternröding. Lek- och uppväxtområde för röding, uppväxtområde för öring och harr. Förekomst av hornsimpa.

I beskrivningen av områdets huvuddrag står bland annat att Vättern är välkänd för sitt klara och rena vatten samt vätternrödingen. Sjön utnyttjas både som dricksvattentäkt och som recipient för avloppsvatten. Vättern är ett mycket fint exempel på sjö anlagd i gravsänka. Sjöbäckenet har uppstått genom förkastningsrörelser i berggrunden för ungefär 280 miljoner år sedan. Bildningssättet har skapat en mycket djup sjö. Största djupet återfinns söder om Visingsö och är 128 m.

Vätterns fina vattenkvalitet tillsammans med det mycket kalla vattnet har skapat förutsättningar för en krävande fauna. I sjön finns minst 28 fiskarter. Mest känd är vätternrödingen. Öring, sik, siklöja och harr är andra laxfiskar, vilka liksom rödingen har stora krav på vattenmiljön. Abborre, gädda och lake trivs också i sjön.

Förutsättningar för bevarandet av riksintresseområdets värden formuleras som att god vattenkvalitet bör bibehållas i sjön. Utsläpp av föroreningar, fiskodling, muddring, täkt, vattenreglering med långvariga högvatten som ökar erosionen av stränderna, utsläpp av försurande ämnen, tillförsel av organiska gifter, överfiske, inplantering av främmande fiskstammar m m kan negativt påverka naturvärdena. Starkt naturvårdsanpassat skogsbruk. Ingen bebyggelse, vattenbruk eller annan exploatering.

Det nu aktuella planförslaget bedöms inte inverka negativt på riksintresset för naturvärden. Vattenområdena planläggs för småbåtshamn, vilket är den befintliga användningen av området. De tillkommande byggrätterna för bostäder bedöms inte påverka vattenkvaliteten i Vättern då de ansluts till det kommunala VA-nätet.

Riksintresse för yrkesfiske

Vattenområdet inom planområdet ingår även i riksintresse för yrkesfiske. Mark- eller vattenområden som har betydelse för yrkesfisket ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringarnas bedrivande.

Det nu aktuella planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för yrkesfisket. Hamnområdet avses inte förändras och byggrätterna för bostäder avgränsas tydligt mot hamnområdet genom naturmark och parkeringsyta.

Natura 2000

Planområdet ingår inte inom ett Natura 2000-område men ligger i närhet till Natura 2000-området *Norra Vätterns skärgård* och *Harge uddar*. Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-områdena negativt eftersom förslaget innebär en relativt liten ökning av bostäder, i direkt närhet till befintligt bostadsområde. Hamnområdet avses inte förändras i sin omfattning eller användningssätt.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Eftersom marken för planområdet är ett utfyllnadsområde och tidigare markundersökningar visar att området där dåvarande kanal skulle grävas består av sand och diverse tegelstensfyllning bedöms inte området vara aktuellt för en arkeologisk utredning.



Befintligt tegelmagasin som märks med varsamhetsbestämmelse i plankartan

Befintlig bebyggelse

Öster om planområdet finns bostäder av villakaraktär, vilket är den huvudsakliga bebyggelsetyp som fortsätter längs med vägnätet både norr och söder om planområdet.

Inom planområdet, i hamnområdet, finns ett ca 35 meter långt tegelmagasin och två höga silobyggnaderna i betong uppförda för sandförvaring på 70-talet. Det finns även ett äldre tillbyggt båthus som fungerar som samlingslokal i hamnområdet.

I plankartan införs en varsamhetsbestämmelse (k_1) för tegelmagasinet. Bestämmelsen syftar till att skydda det kulturvärde som tegelmagasinet utgör och att byggnaden även fortsättningsvis ska ge karaktär och miljöskapande värde i området. Bestämmelsen innebär att vid underhållsarbeten och vid ändring av exteriör ska åtgärder beträffande byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner och fasadmateriell bibehållas. Fasadmaterialet utgörs till övervägande del av tegel bör därför även fortsatt att göra det. Byggnadens volym innebär att det 35 meter långa tegelmagasinet även fortsättningsvis ska vara en sammanhängande enhet med sadeltak.

Föreslagen bebyggelse

Gällande detaljplan för området har varit vägledande för planbestämmelserna även i den nya planen, för att skapa en naturlig fortsättning på befintligt område.

Inom byggrätter för bostäder regleras höjd och takvinkel i likhet med tidigare planförslag för området. I gällande plan för intilliggande område regleras höjd som byggnadshöjd, till skillnad från den nu aktuella planen där det istället regleras som nockhöjd. Planen reglerar även takutformningen till att endast tillåta bostadshus med sadeltak.

Genom regleringen av höjder och takutformning säkerställs att karaktären på tillkommande bostadsområde inte märkbart avviker från det redan befintliga. Ny bebyggelse skymmer delvis utsikten från befintlig bebyggelse genom sin placering närmare vattnet, men regleras höjdmässigt för att inte bidra till en känsla av att skärmas av, utan istället utgöra en fortsättning på den karaktär som finns i omkringliggande område idag.

För att möjliggöra viss variation i byggnadstyper regleras minsta avstånd till fastighetsgräns i kombination med att avståndet får frångås om byggnader byggs samman i fastighetsgräns. För att säkerställa att området samspelar med befintlig villabebyggelse i öst möjliggörs endast friliggande en- och tvåbostadshus inom delar av bostadsmarken. Planen möjliggör även sammanbyggda hus, tex i form av radhusbebyggelse vilket kan bidra till en variation av bebyggelse samtidigt som höjder och exploateringsgrad inte avviker från områdets resterande bostadshus.

För att radhusbebyggelse inte ska skapa en mur mot vattnet, regleras denna till att maximalt få omfatta fyra sammanbyggda radhuslägenheter innan ett släpp måste göras.

En lägsta grundläggnings- och marknivå regleras utifrån översvämningsrisken i området, medan en högsta marknivå regleras för att tillkommande bostäder och bostadstomter ska samspela med marknivåerna i omkringliggande område.

Detaljplanen möjliggör för de befintliga byggnaderna att finnas kvar i hamnområdet. Utöver magasinsbyggnaden ges byggrätt även kring silobyggnaderna. Inom byggrätterna medges användningssätten småbåtshamn, handel och samlingslokal.

Detaljplanen reglerar även byggrätt för de befintliga byggnader i hamnområdets södra del. Byggrätten är tilltagen för att göra det möjligt att tillgodose behovet av komplettering av befintlig bebyggelse.

Övrigt område inom småbåtshamnen är reglerad som prickmark, för att bevara områdets öppna karaktär mot Vättern.

Trafik

Planområdet nås via befintligt vägsystem genom Bastedalen, som ansluter till Riksväg 50. Huvudmannaskapet för vägen innehåller Skyrsta vägsamfällighetsförening.

Väggkapaciteten bedöms tillräcklig för tillkommande bostäder. Bedömningen görs utifrån att befintlig anslutningsväg 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 överskrider.

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.

Ansvar för anläggande av gatunätet inom planområdet läggs på exploatören i samband med genomförandet av detaljplanen. Det fortsatta huvudmannaskapet för gatunätet bör skötas genom upprättande av gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening.

Alternativt utökas den befintliga vägsamfälligheten som idag ansvarar för intilliggande vägområden, efter anläggande av nytt gatunät inom planområdet. Andelstalet kommer därmed att omfördelas.

Hamnområdet kommer vara fortsatt tillgängligt genom befintligt vägnät, som säkerställs i planen.

I söder planläggs ett område med naturmark, där befintlig stig kan förstärkas för att tydliggöra stråket längs med strandlinjen.

Parkering

Boendeparkering avses lösas inom varje enskild bostadsfastighet. Tillräckliga ytor för parkering säkerställs inom området för småbåtshamn.

I anslutning till byggrätterna för bostäder och småbåtshamn finns en kommunal parkering. Parkeringens läge justeras i planen. Ingen byggnation får uppföras inom parkeringen.

Trafikbuller

De riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ligger till grund för bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Gällande riktvärden är:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvadratmeter.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder mindre än 35 kvadratmeter.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden.

Avsteg från ovanstående riktvärden är:

- Minst hälften av bostadsrummen vänds mot en sida där 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06 inte överskrids vid fasaden. Med ett bostadsrum menas rum för daglig samvaro (utom kök) och rum för sömn.
- Om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats överskrids bör den inte göra det med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena.

Planområdet är beläget så att det endast är mindre lokalgator i anslutning till området. Beräknade ljudnivåer för trafikbuller bedöms vara obehövt med hänsyn till bullersituationen.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är ett relativt plant utfyllnadsområde och tidigare markundersökningar visar att området där dåvarande kanal skulle grävas består av sand och diverse tegelstensfyllning. Inom hamnområdet täcks marken av grus och viss gräsvegetation.

Inom området för bostäder har en blandad undervegetation och sly växt upp sedan marken schaktades av inför bostäder i det förra detaljplanearbetet.

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +89,1 till +91,7.

Naturmiljö

Inom markområdet bedöms ingen skyddsvärd naturmiljö finnas. Vättern är dock en värdefull miljö där Bastedalens hamn utgör en samlad plats för båtar och tillhörande verksamhet. Hamnen är befintlig och detaljplanen syftar inte till att utöka dess omfattning och därigenom inte heller öka belastningen på naturmiljön i området.

Detaljplanen reglerar tre användningsområden som naturmark. Två av dessa syftar till att säkra en fri passage längs med vattnet. Naturområdet längst västerut avgränsas genom befintlig väg, medan det södra naturområdet längs med vattnet avgränsas mot tillkommande bebyggelseområde med ett minsta avstånd om 20 meter. Det naturområde som är beläget i nordöst är planlagt som naturmark i gällande plan, och avses även fortsättningsvis fungera som en naturpassage mellan områdena.



Befintlig naturmiljö inom markområdet

Geotekniska förhållanden

Det finns tre äldre provgrops- och miljötekniska undersökningar utförda av VAP i området.

- 1. Geotekniskt utlåtande, daterat 1991-10-01, uppdragsnummer 91 410. Beställare Rederi AB Wetterfrakt.*
- 2. Provgropsgrävning, daterat 2003-11-14, uppdragsnummer 03 083. Beställare Askersunds kommun.*
- 3. Miljöteknisk markundersökning i Bastedalen, daterat 2005-05-11, uppdragsnummer 05 355. Beställare PO Persson.*

Ny fältundersökning utfördes i februari 2019 och bestod av trycksondering i 16 punkter, slagsondering i 12 punkter samt installation av grundvattenrör i 2 punkter.

De översta 1–2 metrarna av marken utgörs av blandad fyllning. Från tidigare provgropsundersökning (2005) strax öster om Harge 16:8 påträffades tegelrester, betongplatta, järnskrot blandat med sand, lera och mulljord.

Fyllningen vilar på lösa sediment – lera och silt – med mäktigheter på mellan 4–13 meter i sonderingspunkterna. Vid slagsondering har stopp erhållits mot förmodat sten, block eller berg 7–16,5 meter under befintlig markyta, vilket motsvarar nivåer på mellan +73 till +84. Några ytterligare stopp har erhållits mot sten eller block i fyllningen.

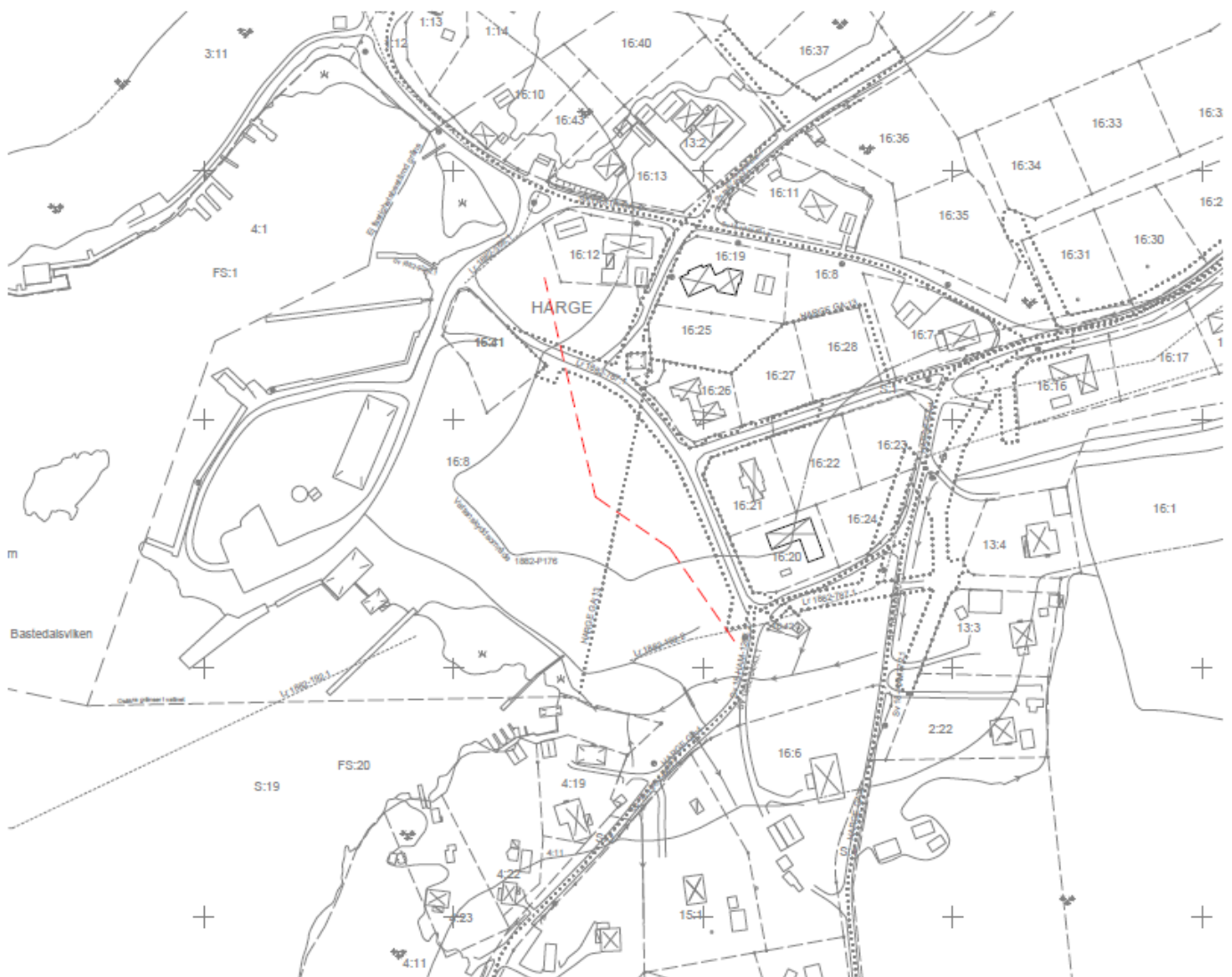
Förutsättningar för grundläggning

Lämplig typ av grundläggning styrs av byggnadsläge och vald golvnivå.

Väster om markerad gräns på ritning 19304-G01 (se nedanstående figur och geotekniskt PM inkl bilagor) bedöms pålgrundläggning erfordras. Pålstoppnivåer 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.



Väster om markerad gräns bedöms pålgrundläggning erfordras.

Öster om markerad gräns kan eventuellt grundläggning ske utan pålar

Föroreningsrisker

Structor Miljöteknik AB har på uppdrag av fastighetsägaren utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning, riskbedömning och åtgärdsutredning som underlag för detaljplanen.

Uppdragets syfte var att översiktligt ta reda på om mark och/eller grundvatten har förorenats av den verksamhet som bedrivits på fastigheten samt göra en förenklad riskbedömning samt åtgärdsutredning för området. Den senare ska utifrån utförda markmiljöundersökningar bedöma vilka åtgärder som kan vidtas för att reducera de miljö- och hälsorisker som är förknippade med föroreningarna i mark som påvisats vid översiktlig miljöteknisk markundersökning.

Den översiktliga miljötekniska undersökningen har påvisat förhöjda halter, över KM, för metaller i mark. Vidare har även förhöjda halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) detekterats, över riktvärdet för KM, i mark.

Enligt den förenklade riskbedömningen som har utförts påvisas att en riskreduktion krävs för att nå uppsatta åtgärds mål för skydd av markmiljö, grundvatten samt ytvatten. Vidare krävs också en riskreducering med avseende på exponering för människa via intag av jord, växter och inandning av ånga.

Fyllningen bedöms uppgå till mellan 0,5 - 2,5 meters tjocklek över den del av fastigheten som kan vara aktuellt för omvandling till bostadsmark, och innehåller bitvis betydande mängder rivningsavfall främst i form av tegelrester.

Av den förenklade åtgärdsutredningen framkommer i kapitel 10 och 11 att flera olika tekniker finns att tillgå för sanering, men att endast schakt och borttransport bedöms rimligt i aktuellt fall. Detta motiveras främst av att det är en beprövad metod som åstadkommer riskreducering relativt snabbt. Vidare finns erfarenheter och teknisk kunnskap kring tekniken hos olika aktörer i byggprojekt eftersom metoden är den vanligaste i Sverige.

Två åtgärdsalternativ har utretts för att reducera riskerna med den ställvis förorenade fyllningen som påträffats. Då undersökningen konstaterat att fyllnadsmaterialet är ställvis förorenat samt heterogent i sammansättning definieras två omfattningar av schaktsanering som styrs av den föreslagna detaljplanens uppdelning i bostads- och naturmark. Antingen saneras (i) endast det som föreslås bli kvartersmark genom att fyllnadsmassor avlägsnas och återfyllnad sker med rena massor eller (ii) att detsamma genomförs för både kvarters- och naturmark. Den förenklade åtgärdsutredningen landar i att båda åtgärderna bedöms kunna uppnå övergripande och mätbara åtgärds mål. Utifrån att kostnaden blir lägre när saneringsytan begränsas rekommenderas alternativ 1, att kvartersmarken saneras samt att detta regleras i plankartan genom en administrativ bestämmelse.

Eftersom påträffad förorening består av ställvis förorenade fyllnadsmassor bedöms den avgränsningen som kan utföras i ett undersökningsskede redan vara utförd. Vidare avgränsning som åtgärdsutredningen hänvisar till syftar på att masshanteringen i samband med miljökontroll kan komma att sänka kostnaderna relativt vad kostnadsuppskattningen kommer fram till.

Vidare rekommenderas att miljökontroll och projektering av åtgärd utarbetas och beskrivs i en anmälan om efterbehandling, där hanteringen av länsvatten i samband med projektet kommer vara en viktig fråga tillsammans med masshanteringen.

Marken bedöms utifrån resultaten av undersökningarna kunna bli lämplig för bostadsändamål genom en saneringsåtgärd som är tekniskt och ekonomiskt genomförbar.

Plankartan regleras med krav på sanering inom kvartersmark för bostäder.

Inom allmän plats kan inte krav på sanering ställas genom planbestämmelse. Eventuella åtgärder inom den allmänna platsmarken hanteras genom kommunens tillsynsansvar enligt miljöbalken.

Översvämningsrisk

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +89,1 till +91,7 i höjdsystemet RH70.

Enligt rapporten *Vattennivåer, tappningar, vattentemperaturer och is i Vättern - Beräkningar för dagens och framtidens klimatförhållanden* (SMHI Klimatologi nr 42, 2017) är den klimatanpassade 100-årsflödesnivån +89,6 (RH2000), vilket innebär att delar av planområdet riskerar att översvämmas.

För att minimera riskerna för översvämnung reglerar detaljplanen lägsta grundläggningsnivå för nybyggnation av bostäder, handel och samlingslokal, samt lägsta marknivå för kvartersmark för bostäder. Nivåerna har en säkerhetsmarginal på 0,5 meter.

Grundläggningnivå och marknivå är omräknad från höjdsystem RH2000 till RH70 genom att subtrahera 0,183 från 89,6, med en addering av marginal på 0,5 meter.

Vattenområden

Vattenområdet kring Bastedalens hamn har i huvudsak getts användning för småbåtshamn. Detta innebär att bryggor och andra anordningar som hör samman med verksamheten får anläggas.

Antalet bryggor begränsas inte i plankartan eftersom området är en befintlig småbåtshamn med en fungerande struktur.

Ett genomförande av detaljplanen kräver inte muddring, men det kan bli aktuellt beroende på hur området avses utvecklas. Muddring är vattenverksamhet och omfattas av tillståndsplikten i 11 kap. 9 § MB.

Vattenskyddsområde för ytvattentäkten Vättern

Tillgång till rent och friskt dricksvatten är viktigt för alla människor. För att säkerställa att dricksvattnet är av god kvalitet kan området runt en vattentäkt skyddas av ett vattenskyddsområde. Vattenskyddsområde för ytvattentäkten Vättern omfattar hela Vätterns vattenyta inklusive 50 meter av stranden. Länsstyrelserna i Östergötland, Jönköping, Västra Götaland och Örebro har beslutat om samma föreskrifter för hela Vätterns vattenskyddsområde. Det nu aktuella planförslaget bedöms inte strida mot gällande föreskrifter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bastedalen hör till vattenförekomsten Vättern – Duvjärden. Sjöns ekologiska status har bedömts som måttlig. Det är de särskilda förorenande ämnena zink och koppar som har varit avgörande för bedömningen. De biologiska kvalitetsfaktorerna har sammantaget god status. Klassificeringarna för näringsämnen och försurning visar hög status.

Sjöns uppnår ej god kemisk status. Det finns risk att god kemisk status inte uppnås till 2027 på grund av en eller flera prioriterade ämnen. Betydande påverkan på sjöns kemiska status bedöms komma från förorenade områden och atmosfärisk deposition.

Detaljplaneförslagets påverkan på vattenmiljöer i närheten kommer huvudsakligen ske genom att: Dagvattenmängden ökar till följd av tillkommande bebyggelse.

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet, inkl dagvattennätet. Tillkommande dagvatten bedöms inte medföra betydande förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormer överskrids.

Strandskydd

Strandskyddet är ett generellt områdesskydd vid hav, sjöar, vattendrag och öar i hela landet. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten. Det nu aktuella planområdet berörs av strandskydd på 100 meter.

Det går att ansöka om dispens från reglerna för att bygga, gräva, anlägga eller på annat sätt göra ingrepp och påverka strandskyddsområdet. För att få dispens från strandskyddet krävs enligt lagen särskilda skäl. Dessutom får det man vill göra inte påverka syftet med strandskyddet negativt. Allmänhetens tillgång till strandområden och goda livsvillkor för djur- och växtliv måste alltså tryggas.

För landsbygden finns särskilda regler för vad som kallas *landsbygdsutveckling i strandnära lägen*, förkortat LIS. Syftet med LIS är att öka möjligheterna för Sveriges kommuner att satsa på landsbygdsutveckling i områden som omfattas av strandskydd. Förutsättningarna för att peka ut ett område som LIS-område är att området ”bidrar till utvecklingen av landsbygden” och är av sådant slag och av så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt.

Askersunds kommun antog en LIS-plan år 2016. Gällande Bastedalen står att läsa;

Huvudskälet till LIS-området är att inte låta närheten till vattnet i Bastedalen och tillhörande strandskydd försvåra naturlig förtätning och komplettering av bebyggelse men det finns också några intressanta exploateringsytor, centralt och i norra delen, som bjuder på fina vyer över vattnet i västerläge och med närhet till strand och småbåtshamn.

LIS-området största potential är att det centrala obebyggda området innanför småbåtshamnen som idag ligger som en oskött impediment kan utvecklas och förädlas utan att strandskyddet lägger hinder för detta. Detta kan med fördel vara en kombination av publika funktioner och bostäder.

Därutöver ska givetvis båthamnen tillåtas att utvecklas för att stärka friluftsvärdena är kopplade till båtlivet. Den inre delen av viken är mycket lättillgänglig och även badvänlig.

I detaljplanen upphävs strandskyddet inom kvartersmark och gatumark.

Upphävandet av strandskydd inom kvartersmark och gatumark görs med hänvisning till det särskilda skälet som LIS-området utgör.

Genom den föreslagna planläggningen utvecklas bostadsbebyggelsen genom en fortsättning på befintligt bostadsområde, inom mark som inte bedöms inneha betydande värden för allmänhetens friluftsliv eller vara betydande för bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Service

Bastedalen är en landsbygdssort med begränsad service. Avståndet till kommunens huvudort Askersund är dock endast 13 km, och beräknas ta ca 14 minuter med bil. Närmsta skola ligger i orten Hammar, ca 5 km bort.

Inom planområdet möjliggörs viss service i hamnområdet. Byggrätter för verksamhet kopplad till småbåtshamn, handel och samlingslokal stärker möjligheten för ett förbättrat serviceutbud i området.

Energiförsörjning och telekommunikation

El- och teleledningar finns i området. Om dessa måste läggas om eller förstärkas får avgöras i samråd med respektive nätägare.

Vatten och spillvatten

Området är anslutet till kommunalt vatten (inkl dagvattennät) och avlopp. Den tillkommande bebyggelsen avses kunna anslutas till denna anläggning.

Avfallshantering

Avfallshanteringen på tillkommande tomter förutsätts ske genom sopkärl i enlighet med standarden för Sydnärkes kommunalförbund.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med utökat förfarande.

Samråd: Vår/Sommar 2018

Granskning: Vår 2020

Kompletterande granskning: Höst 2020

Antagande: Vår 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförandetiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. De allmänna platserna inom planen ska därför skötas och förvaltas genom enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannaskapet motiveras med att det sedan tidigare är enskilt huvudmannaskap i gällande plan och det bedöms därför lämpligt att fortsätta med den typen av skötsel och förvaltning.

Fastighetsrättsliga frågor

Harge 16:8 är den fastighet som planområdet omfattar till största del. Fastigheten ägs av den som initierat planarbetet. Fastigheten kommer att beröras av förrättningsåtgärder för att möjliggöra lämplig fastighetsindelning i enlighet med plankartan.

Fastigheten Harge 16:41 ägs av Askersund kommun och används delvis som parkering idag. Fastigheten planläggs delvis som parkering och delvis som bostadsmark. Fastighetsreglering och överlåtelse av mark som planläggs för bostäder behöver genomföras. Avsikten är att kommunens parkering flyttas och läggs längs med den allmänna platsmarken för gata som går runt hamnområdet. Fastighetsägaren till Harge 16:8 ansvarar för att initiera regleringen av överenskommelsen med kommunen, vilket ingår i exploateringsavtalet.

Fastigheten Harge 16:12 ingår i planområdet men avses inte beröras av förrättningsåtgärder utöver tilldelning av andelstal i gemensamhetsanläggning för vägar och naturmark samt bildande av servitut för rätt till väg över parkmarken öster om fastigheten.

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse som förväntas ha behov av att nyttja de vägar som förvaltas av Skyrsta ga:1 och Harge ga:13 och i mindre utsträckning även Harge ga:4. Omprövning av gemensamhetsanläggningar bör ansökas om i samband med att fastighetsindelningen för Harge 16:8 ändras i enlighet med detaljplanen.

Omprövning görs genom en anläggningsförrättning.

Alternativt kan anslutning ske genom överenskommelse mellan vägföreningen och fastighetsägarna. Omprövningen/anslutningar bör bekostas av exploatören.

Upplåtningsvis gäller att samfällighetsförening, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går ompröva gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Kommunens anser att en ny gemensamhetsanläggning kan bildas för vägnätet inom planområdets kvartersmark, för de gator som inte ingår i någon befintlig gemensamhetsanläggning. För det allmänna vägnätet som inte sköts av någon befintlig gemensamhetsanläggning bör det antingen bildas en ny gemensamhetsanläggning alternativt kan det införlivas i någon av de befintliga gemensamhetsanläggningarna.

Det enskilda huvudmannaskapet inom planområdet medför att en gemensamhetsanläggning för naturmark behöver bildas. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen skall minst vara samtliga fastigheter inom det område som omfattas av detaljplanen om inte annat beslutas vid lantmäteriförrättning. Andelstalen bestäms vid lantmäteriförrättning.

Den fastighetsägare som upplåter mark till gemensamhetsanläggning har rätt till ersättning. Då fastighetsägaren i detta fall även är initiativtagare till planläggningen avser kommunen att i exploateringsavtalet ställa krav på att exploatören ska upplåta mark till gemensamhetsanläggningen utan ersättning.

Inom planområdets kvartersmark för bostäder går den befintliga ledningsrätten 1882-787.1 för vatten- och avloppsledning till förmån för Askersunds kommun. Kommunen har inte behov av ledningsrätten inom kvartersmarken, och u-område för ledningsrätten är därför inte nödvändig i detaljplanen. Ett nytt u-område läggs ut i detaljplanen för att försörja de blivande tomterna med vatten och avlopp. Ledningsrätt skall bildas där för de blivande ledningarna. Kostnaderna för att skapa ledningsrätter skall erläggas av exploatören.

Exploateringsavtal

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. Kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal med fastighetsägaren till Harge 16:8 där fastighetsägaren förbinder sig att delvis utföra och finansiera de åtgärder som krävs för att genomföra detaljplaneförslaget. Avtalet ska tecknas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandet av detaljplanen innebär att trafikanläggningar (vägar, belysning av vägar, dagvattenavledning från vägar) måste anläggas inom området. Exploatören skall på egen bekostnad projektera och utföra de anläggningar som krävs inom området. Exploatören ombesörjer och bekostar drift och underhåll av trafikanläggningarna inom exploateringsområdet, exkl vägar som ska förvaltas av annan, intill den tidpunkt då de godkänts vid slutbesiktning och överlämnats till gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening.

Genomförandet av detaljplan innebär även att VA-ledningar måste byggas ut inom exploateringsområdet. Kommunen skall bekosta samt projektera och utföra de allmänna VA-anläggningarna som krävs för att försörja exploateringsområdet. Exploatör eller fastighetsägare ska efter utbyggnad betala in anslutningsavgift till kommunen.

Det åligger exploatören att utreda och projektera anläggning för lokalt omhändertagande av dagvatten alternativt utbyggnad av ledningsnät för avledning av dagvatten. Anläggningar för omhändertagande samt avledning av dagvatten ska godkännas av kommunen innan påbörjad byggnation. Exploatören ombesörjer och bekostar drift och underhåll av dessa anläggningar intill den tidpunkt då de godkänts vid slutbesiktning och överlämnats till kommunen.

Exploatören ansvarar för att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inkl. ansökan om lantmäteriförrättning.

Exploatören ansvarar för och bekostar drift och underhåll av de i gemensamhetsanläggningen ingående anläggningarna intill den tidpunkt då de godkänts vid slutbesiktning och att de överlämnats till gemensamhetsanläggningen. Exploatören skall överlämna anläggningarna utan ersättning till gemensamhetsanläggningen och exploatören skall medverka till att en styrelse bestående av blivande fastighetsägare inom området utses.

För fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt exploateringsavtalet ska exploatören ställa säkerhet i form av bankgaranti. Säkerheten ska vara utställd till kommunen innan exploateringsavtalet tas upp för behandling i kommunfullmäktige. Säkerheten skall finnas kvar fram tills utbyggnad och besiktningar av vatten och avlopp finns på plats, nödvändiga saneringarna är gjorda och lantmäteriförrättningen för att ompröva/nybilda gemensamhetsanläggningar för grönområden är genomförda. Säkerheten skall även innefatta utförande som behövs för att genomföra förbättringar av de gemensamhetsanläggningar som finns för vägar som kan komma att krävas vid omprövningen av befintliga vägsamfälligheter.

Planekonomi

Detaljplanarbetet bekostas i helhet av den sökande av planläggningen, fastighetsägaren till Harge 16:8. Plankostnaden regleras i ett särskilt avtal och planavgift vid bygglov ska därför ej tas ut.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning.

Ulrika Åberg
Planarkitekt
Structor miljöteknik AB

Fredrik Idevall
Samhällsbyggnadschef
Sydnärkes byggförvaltning