



Detaljplan för fastigheten

Kvarsätter 2:1 m fl

vid sjön Tisaren, Hallsbergs kommun, Örebro län



HALLSBERGS KOMMUN
Kommunkansliet

Upprättad 2009-04-07
Antagen av KF 2009-09-21
Laga kraft 2010-05-14

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Planbeskrivning	3
Handlingar	3
Detaljplanens syfte och huvuddrag	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.....	3
Plandata	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplaner.....	4
Planförhållanden.....	5
Detaljplaner	5
Program	6
Miljökonsekvensbeskrivning	6
Kommunala beslut i övrigt	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Natur.....	7
Bebyggelseområden.....	9
Friytor.....	11
Vattenområden och strandskydd.....	12
Vattenskyddsområde	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	13
Administrativa frågor.....	16
Konsekvenser av planens genomförande	16
Medverkande tjänstemän	16
Genomförandebeskrivning	17
Organisatoriska frågor	17
Planarbetets gång.....	17
Tidplan	17
Genomförandetid	17
Ansvarsfördelning	17
Genomförande	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Fastighetsbildning.....	17
Ledningsrätt och servitut	18
Ekonomiska frågor.....	18
Planekonomi	18
Tekniska frågor	18
Tekniska utredningar	18
Behovsbedömning miljöpåverkan.....	19
PM Beskrivning av alternativa möjligheter att lösa vattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten.....	22

Planbeskrivning

Planbeskrivningen skall svara på frågorna vad och varför om detaljplanens innehåll och följderna av dess genomförande.

Handlingar

Följande handlingar har upprättats i anslutning till detta planarbete:

Programhandling upprättad 2006-05-19

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen är upprättad på digital primärkarta, framställd i samarbete mellan Miljö- och teknikförvaltningen och Metria i Hallsberg. Detaljplanen är åskådliggjord på karta i skala 1:1000 och illustrationskarta i samma skala. Till detaljplanen hör även planbeskrivning, genomförandebeskrivning, planbestämmelser och planprogram.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Kommunstyrelsen har 2005-08-23 gett Kommunkansliet i uppdrag att se på möjlig revidering av byggrättigheter inom Kvarsätters fritidsområde.

Syftet med detaljplanen var att positivt pröva möjligheten till att utöka byggrättigheten så att den tillåtna byggnadsarean inte utgör hinder för att bo permanent inom området och på redan befintliga fastigheter. I planarbetet skulle också prövas möjligheten att tillskapa nya tomter.

I de nu gällande detaljplanerna råder enskilt huvudmannaskap för allmän mark. Det finns inga tankar på att ändra detta förhållande.

Sedan samråd ägt rum över upprättade planprogram och samrådshandling har den nu upprättade utställningshandlingen reviderats så att någon utökad byggrätt inte föreslås och ej heller fler tomter än de som varit möjliga att exploatera med stöd av detaljplanen från år 1959.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Enligt 3 kap 6 § Miljöbalken ”skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder.”

Enligt 5 kap 18 § Plan- och Bygglagen (PBL) skall planer miljöbedömas om det planen medger antas komma att innebära en betydande miljöpåverkan. Samma organ som beslutar om planfrågor ska även besluta om en plan skall miljöbedömas eller ej.

Efter genomgång av kommunens bedömningskriterier för miljökonsekvensbeskrivning är slutsatsen att planen inte kan antas komma att innebära en betydande miljöpåverkan.

Åtgärder och effekter i anslutning till planens genomförande beskrivs i denna planbeskrivning och en särskilt upprättad handling ”Behovsbedömning miljöpåverkan”, vilken återfinns som bilaga.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid sjön Tisarens norra strand cirka 8 km från Hallsbergs centrum

Areal

Planområdet har en areal av ungefär 40 hektar.

Markägoförhållanden

Kvarsätter 1:4 är i privat ägo. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och upplåter mark för ett antal byggnader på ofri grund.

Hallsbergs kommun är ägare av den mark i området som enligt gällande detaljplan är fritidshusområdet med uthyrningsstugor, campingplatsen med omgivning, parkmark, gatumark och områden för friluftsbad.

I övrigt är marken uppdelad på ett stort antal fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

I översiktsplanen är planområdet utlagt som ”fritidsområde med detaljplan eller områdesbestämmelser”.



Utdrag ur översiktsplanen

Planområdet är omgärdat av mark för "friluftsliv".

Översiktsplanen, som är antagen av kommunfullmäktige 1993-12-13, och aktualitetsförklarad år 1997 är föremål för revidering.

Planförhållanden

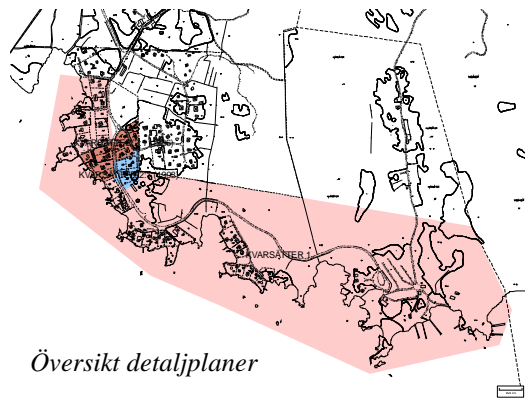
Detaljplaner

Inom området finns gällande detaljplaner :

Kvarsätter Nr:1, laga kraftvunnen 1959-07-29.

Kvarsätter 2:1, laga kraftvunnen 1986-02-20.

Kvarsätter 2:1, laga kraftvunnen 1993-07-21.



Översikt detaljplaner

1952 upprättades förslag till byggnadsplan för hela fritidsområdet inklusive området för camping. Planförfattare var stadsarkitekt Sigurd Fredriksson och syftet var att "bereda tillgång till fritidsområde och friluftsbad för köpingens befolkning". Med byggnadsplan skulle en fortsatt utbredning av privata strandtomter kunna förhindras.

Ny bebyggelse anordnades i små grupper, vilket i stort sett överensstämde med befintliga förhållanden.

I östra delen anordnades plats för servering, badbryggor mm samt plats för lekplatser, och bilparkering. I bebyggelsegruppen i öster anordnades mark för nybebyggelse, till övervägande del avsedd att användas för uthyrningsstugor i köpingens regi.

Det var naturligt för kommunen att välja byggnadsplan före stadsplan. Innebörden blev nämligen att kommunen frånsade sig allt ansvar för utbyggnad och underhåll av vägar och övrig allmän platsmark. Vidare var kommunen noggrann med att i planen framhålla att bebyggelsen inte fick innebära utbyggnad av avloppsledningar.

Byggnadsplanen som fastställdes 1959 innebar vägomläggning och där större delen av marken norr om vägen avsattes för fritidsområde.

Bestämmelserna anger bl a att minsta tomtstorlek får vara 1000 m², med undantag för bl a redan befintliga tomter, som får vara minst 600 m².

Vidare får huvudbyggnad inte vara större än 60 m² och övriga hus inte större än 30 m². Högst en tiondel av tomten får bebyggas.

Planen är till stora delar genomförd. Några hus är dock större än vad som tillåts. Några hus är belägna på "prickmark", mark som inte får bebyggas. De planlagda vägsträckningarna är inte helt utbyggda.

Avvikelserna i förhållande till gällande detaljplan kan förklaras av den möjlighet som fanns i Bygglagen från år 1947, nämligen rätten för byggnadsnämnden att besluta medge "dispens" från den gällande planen. Denna möjlighet togs bort av Sveriges riksdag i samband med att Plan- och bygglagen infördes år 1987.

Samtidigt med övrig bebyggelse vid Tisarens strand tillkom ett sommarstugeområde norr därom, på intilliggande fastighet, Kvarsätter 1:4. Ett byggnadsplaneförslag upprättades 1954 av samma stadsarkitekt som upprättade förslaget 1952. Planen fastställdes aldrig, men har ändå genomförts vad gäller vägdragning och husplaceringar. Byggnaderna 28 st uppfördes utan avstyckning, på sk "ofri grund".

Området längst i norr utgjordes av bl a byggnaderna på Kvarsätters gamla gård och således redan bebyggt.

År 1986 fastställdes ett förslag till detaljplan för en mindre del av planområdet. Syftet var att inordna undantagna tomter i planen och att genomföra fastighetsregleringar för bl a framdragande av gångväg till strand. Område för huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsarea än 60 m². Därjämte får fristående gäststuga, uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras till en största sammanlagd areal av 30 m².

Ytterligare ett förslag till detaljplan fastställdes år 1993. Syftet var att tillskapa fem nya tomter inom området. Även här är största tillåtna byggnadsarea på huvudbyggnad 60 m² och största sammanlagda byggnadsarean på övriga byggnader 30 m².

Program

Ett planprogram för nu aktuell detaljplan har upprättats 2006-05-19, i enlighet med 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Programmet anger utgångspunkter liksom mål och syfte med planen.

Samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen har skett genom samrådsmöte med berörda fastighetsägare och övriga berörda i Folkets Hus i Hallsberg 2006-06-26.

Planprogrammet har även varit utsänt på remiss till berörda instanser samt hållits tillgänglig på Kommunkansliet under tiden 2006-06-09 till 2006-08-16.

Kommunstyrelsens strategiutskott beslutade 2006-11-21, att godkänna upprättat program för detaljplan att läggas till grund för det fortsatta planarbetet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Ändringen av detaljplan innebär ingen väsentlig påverkan på miljön. Miljökonsekvenserna beskrivs i en särskild handling "Behovsbedömning av miljöpåverkan", vilken återfinns som bilaga i slutet av denna handling.

Efter genomgång av bedömningskriterierna är slutsatsen att detaljplanen inte

kommer att innebära betydande miljöpåverkan.
Det föreligger inget behov av att upprätta en särskild MKB.

Kommunala beslut i övrigt

Detaljplanen kommer att bedrivas med normalt planförfarande. Enligt 5 kap 23 § plan och bygglagen innebär det att efter samråd om program och förslag till detaljplan kommer kommunen att ställa ut det slutliga förslaget till detaljplan i minst tre veckor innan den kan antas av kommunfullmäktige.

I nu gällande detaljplaner råder inte strandskydd. Exploateringen av området har i huvudsak genomförts, förutom ett mindre område i öster, dock sedan tidigare planlagt för bebyggelse. När ny detaljplan omfattar område där strandskydd inte råder kommer ej heller strandskydd att råda inom den nya planens gränser. Detta innebär således att de förhållanden som gäller idag, skall fortsatt gälla.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

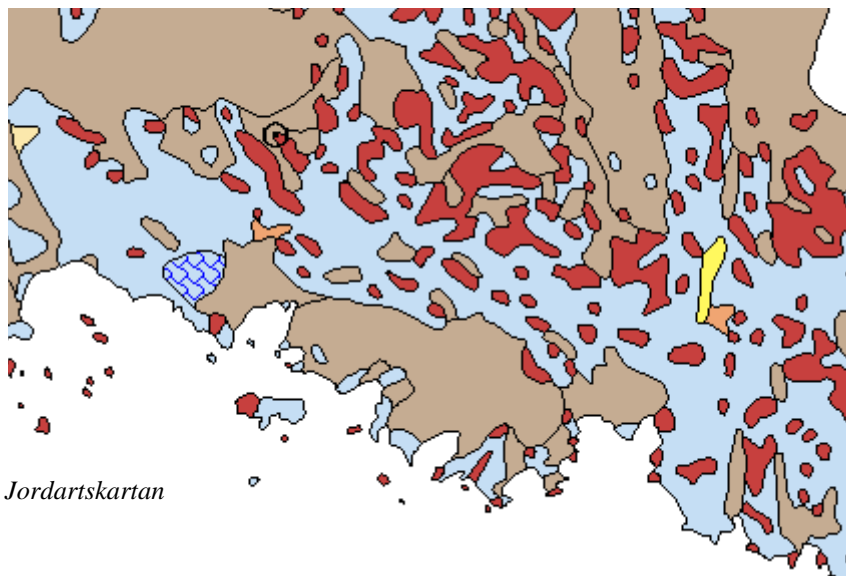
Omgivande mark är skogsmark och stora partier våtmark.

Stranden består huvudsakligen av klippor vid vattnet men också en långgrund del med sandbotten.

Vegetation i området är huvudsakligen blandskog, med märkbart inslag av tall. På fritidstomterna är vegetationen anpassad till de småskaliga tomterna med små låga trädgårdslänkande planteringar.

Ett undantag utgör den nordvästra delen med stora gamla lövträd och gårdstun av lantlig karaktär.

Geotekniska förhållanden



Jordartskartan

Inom området finns höjdparter med berg i dagen som huvudsakligen består av gnejs. Berget har en flack överyta sluttande mot söder. Det är överlagrat av

sandig morän, på sina ställen utsvallad till sandig, grusig morän. Inom lågpartierna har kärr- och mossmarker utbildats på moränen. Några lerområden bedöms ej finnas i området.

Hydrologi

Avrinningen från höjdpartierna sker i begränsade lokala avrinningsområden ner till angränsande lågmarksområden dels i form av grundvatten dels i dränerande ytvattendiken.

Lågmarksområdena är dränerade med diken mot Tisaren. Sjöns nivå påverkar nivån i dessa dikessystem och utgör därmed begränsande faktor för dessas dränerande funktion.

Tisaren utgör den västligaste delen av Nyköpingsåns vattensystem. Sjön har en yta av 14,3 km². Tisarens tillrinningsområde är 96,6 km² stort och består av 80% skog, 10% våtmark (mosse och myr), 8% åker och ängsmark och 2% tätort. Delar av sjöns tillflöde kommer från den uppströms liggande Åsasjön vilken är recipient för vatten från Åsbro kommunala avloppsreningsverk.

Tisaren är en sk rännstenssjö, belägen utmed en förkastningsbrant. Utmed södra sidan, där förkastningsbranten löper, är sjön uppemot 20 m djup. I stora delar av sjön är emellertid djupet mindre än 5 m. Medeldjupet är 6,9 m. Tisaren har en volym av 90,4 Mm³ och med en omsättningstid på 3;1 år. Sjön är skiktad sommartid inom det djupaste området.

Tisaren nyttjas som råvattentäkt enligt vattendom AD 73/1970.

Sedan 2008-12-08 råder länsstyrelsens i Örebro län beslut med stöd av 7 kap 21§ miljöbalken, om vattenskyddsområde och föreskrifter för ytvattentäkten Tisaren, Askersunds och Hallsbergs kommuner.

Förorenad mark

Förekommer inte inom planområdet.

Radon

Markbeskaffenheten innebär i sig ingen omedelbar risk för radonförekomst. Dock har radonförekomst påvisats i vattentäkt inom området.

Vid prövning av enskilda ärenden övervägs behov av närmare utredningar.

Risk för skred/höga vattenstånd

Risk för skred bedöms inte förekomma.

Detaljplanen omfattar del av sjön Tisarens norra strand. Bebyggelsen ligger inom delar av planområdet i direkt anslutning till strandlinjen. För att förebygga de risker som kan uppkomma vid höga vattenstånd har Hallsbergs kommun låtit framställa ny primärkarta samt i detalj utrett hur dämningsskärningen för Tisaren skall tolkas mot bakgrund av att ett nytt höjdsystem används vid mätning och kartläggning inom fritidsområdet.

Tisarens dämningsskärning är fastställd till +99,34 RH 70. Detta innebär att byggnaders sockel eller någon byggnadsdel som kan skadas av vatten, inte får ligga lägre än dämningsskärningen. Det skall noteras att också grundvattennivån kan

antas ligga på denna nivå. Detta förhållande måste beaktas vid anläggande av vattentäkt och anordning för att omhänderta spillvatten.

Fornlämningar

Förekommer inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den dominerande markanvändningen inom området är fritidsbebyggelse. Inom planområdet finns ca 60 tomter.

Karaktären inom området skiftar. I områdets norra del, väster om och i anslutning till gamla landsvägen finns den gamla bebyggelsen från Kvarsätters gård. Här finns gamla lövträd och gårdstun av lantlig karaktär, en rest av odlingslandskapet.



Bebyggelsen har olika karaktär

Längre in i området är bebyggelsen fritidsbostäder av skiftande standard och ålder belägen i huvudsak på de markområden som lämpat sig för bebyggelse.

Ändrad byggrätt och exploateringsgrad

Förslaget till ändrad detaljplan innebär att byggrättigheten inte utökas i förhållande till nu gällande detaljplan från 1959. Tillåten byggnadsarea föreslås till 90 m² som idag men utan den uppdelning i huvudbyggnad och förrådsbyggnad som tidigare gällde. Byggnader i en våning med inredd vind tillåts. Byggnader skall uppföras källarlösa.

Vid prövning av bygglov för ny byggnad eller ändringar av byggnad tillses att kraven i 3 kap 1, 2 och 10 §§ plan- och bygglagen tillgodoses. Denna prövning är tillfylles för att garantera en vårdad och ändamålsenlig förändring av bebyggelsen inom planområdet.

Kommunen har under många år haft uthyrningsverksamhet av övernattningsstugor. Ursprungligen fanns det 24 st i planområdets östra del. Av dessa, som byggdes på 1940-talet, finns endast en kvar. Detta område ingår i detaljplanen och en ny indelning i bostadskvarter föreslås. Sammantaget kan ett tiotal nya tomter tillkomma i denna del av planområdet.

Fastighetsindelning

Reglerna om minsta tomstorlek på 1000 m², dock för befintlig bebyggelse, minst 600 m² kvarstår.

Övrig bebyggelse

De Handikappades Riksförbund, DHR, Kumla och Hallsbergs Sportfiskeklubb har klubbstugor i området, med verksamheter här under sommarhalvåret.

Öster om planområdet finns Hallsbergs kommuns områden för bad camping med sommaröppen servicebutik, småbåtshamn och uthyrningsstugor.

Offentlig service

Hallsbergs centrum ca 8 km.

Social service, övrig offentlig service

DHR:s klubbstuga ligger i området. Det är ca 7 km till högstadieskola, servicehus och hälsocentral

Övrig service i Hallsberg centrum ca 8 km.

Boende i fritidshus eller åretrunthus förutsätter att vissa gemensamma tjänster och serviceutbud fungerar. Det är emellertid väldigt olika krav om tjänsten skall kunna erbjudas under hela året eller bara under sommaren. Vissa samhällstjänster är förenade med kostnader för den enskilde och/eller kommunen.

Inom planområdet finns ett 60-tal bostadshus och utanför planområdet finns ytterligare ett trettiotal bostadshus. Huvuddelen av dessa används bara under del av året.

Kollektivtrafik saknas.

Arbetsplatser

Avstånden till servicehus, skola och hälsocentral är ca 7 km, till centrum i Hallsberg och till övriga arbetsområden ca 9 km.

Kommersiell service

Avståndet till Hallsbergs centrum är ca 8 km.

Inom det angränsande campingområdet vid Tisarstrand finns kiosk med litet utbud av dagligvaror och "Kaffestugan", som är öppna sommartid.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till byggnader och den yttre miljön prövas i anslutning till bygglov. Samhället har också skyldighet att medverka till anpassning av byggnader för att möjliggöra kvarboende också vid skilda rörelsehandikapp mm.

Byggnadskultur och gestaltning

I områdets norra del, väster om och i anslutning till infartsvägen finns den gamla bebyggelsen från Kvarsätters gård.

Byggnaderna beskrivs i Kulturhistorisk byggnadsinventering, Hallsbergs kommun på följande sätt:

Kvarsätter 1:4. Bostadsfastighet vid norra Tisarstranden. Troligen från senare delen av 1800-talet. Huset är i två våningar och har faluröda locklistfasader med vita knutar och foder. Vita sexdelade fönster och brun glasad dubbeldörr. Tegeltak. Ekonomilänga och bod, delvis panelade under eternit- och plåttak.

Kvarsätter 2:1 (nuvarande 2:17, 2:16 och 2:15). Bostadshus i två våningar med faluröda locklistfasader och vita sexdelade fönster. Troligen senare delen av 1800-talet. Grön glasad dörr i öppen dekorerad förstukvist. Tegeltak. Tvärställd bod med timrade väggar och tegeltak. Tillbyggt mindre bostadshus med ekonomilänga delvis timrade delvis täckta med stående plank. Tegel- och eternittak.

Bebyggelsen i fritidsområdet består till övervägande del av bebyggelse i skiftande färgsättning och standard. Karaktären på fritidshusen är visserligen skiftande i material och form, men ändå sammanhållen genom skalan och bebyggelsestrukturen med några få undantag. Genom de regler som följer av den ändrade detaljplanen och plan- och bygglagens regler vid prövningen av bygglov kan en ändamålsenlig och varsam förnyelse komma till stånd.

Tisarstrand

Öster om det nu aktuella planområdet ligger Tisarstrand med campingplats, badstrand och småbåtshamn. Området är tyngdpunkten i det rekreativområde för det rörliga friluftslivet som sträcker sig från Hallsbergs OK:s stuga i Långängen, södra delen av Hallsberg, fram till campingen och småbåtshamnen vid Tisarens strand.

År 1989 byggdes 5 nya uthyrningsstugor i strandnära läge strax norr om "Kafestugan" som också tjänstgör som reception.

Campingplatsen som är "trestjärnig" har etablerats vid badplatsen genom uppfyllnad av våtmark. En längre norrut belägen äng ingår i området. Campingen har 110 husvagnsplatser varav 90 st med 10 A elanslutning. Här finns dusch och tillgång till kök med spis, ugn och varmvatten-disk.

Minigolfbana finns intill receptionen.

Under sommartid anordnas logdans, sk trivselkvällar och tipspromenader.

Historik

Fritidsområdet med ca 60 fritidshus har brett ut sig i från gården Kvarsätter och österut, längs med Tisarens norra strand. (Till dessa ca 60 hus skall läggas de ca 30 fritidshus som ligger utanför planområdet men i dess omedelbara närhet.)

Sommarstugebebyggelsen tillkom i huvudsak på 1940-talet. År 1948 när Hallsbergs köping köpte markområdet, fanns det 38 sommarstugor längs med stranden med ungefär samma läge som idag.

Friytor

Lek och rekreation

Det kan särskilt omnämnas att ett naturområde centralt placerat inom planområdet sedan länge nyttjats som "barnbad". Denna användning av marken kvarstår i den ändrade detaljplanen.

Naturmiljö

Såväl inom planområdet som i dess närhet finns riklig förekomst av naturmark lämplig för rekreation.

Vattenområden och strandskydd

Det öppna vatten som ingår i planområdet kvarstår och dess användning föreskrivs till vattenområde.

I de nu gällande äldre detaljplanerna råder inte strandskydd. I samband med att ändrad detaljplan upprättas ändras inte detta förhållande.

Hallsbergs kommun motsätter sig att strandskydd, genom ett särskilt beslut av länsstyrelsen i Örebro län skulle införas inom planområdet.

Vattenskyddsområde

Sedan 2008-12-08 råder länsstyrelsens i Örebro län beslut med stöd av 7 kap 21§ miljöbalken, om vattenskyddsområde och föreskrifter för ytvattentäkten Tisaren, Askersunds och Hallsbergs kommuner. Planområdet ligger i sin helhet inom område för sekundär skyddszon. Inom denna skyddszon är etablering av utsläpp av BDT-avloppsvatten förbjuden utan tillstånd från den kommunala nämnden som ansvarar för miljöfrågor. Vidare finns bestämmelser som reglerar hantering av växtnäringssämnen och bekämpningsmedel, skogsbruk, miljöfarlig verksamhet, väghållning, täktverksamhet och schaktningsarbeten, energianläggningar, avfall, vattenverksamhet (pålning, fyllning, muddring, grävning, sprängning och rensning är förbjuden) samt transport av farligt gods mm.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägstrukturen i området består i huvudnätet av en genomgående väg, Kvarsätters sjöväg, som är återvändsgata.

Det finns ytterligare en tillfartsväg till campingen. Den ansluter från norr, via Kullbotten. Då vägbom förhindrar biltrafik under högsäsong används den mestadels av gångare och cyklister på sommaren.

Övriga vägar tjänstgör som lokalgator i de små bebyggelseområdena.

Hela området har hastighetsbegränsning av 30 km/tim.

Inga gång- och cykelvägar finns i området.

Kvarsätters sjöväg är förutom tillfartsväg till camping- och badplats mycket flitigt använd som gång- och cykelväg. Under högsäsong anordnas samkväm med ”tipspromenader” för boende på campingen.

Det råder enskilt huvudmannaskap för vägar inom planområdet. Trafikmängden inom planområdet, kan beräknas uppgå till ca 400 fordon /dygn under högsäsong, motiverar inte en utbyggnad av gång- och cykelvägar. Vägområdet längs Kvarsätters Sjöväg redovisas med 10 m bredd för att tillgodose framtida ändrade krav.

Motionsspår till området utgår från OK Tisarens klubbstuga i Långängen, Hallsberg.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik i området. Busshållplats finns på 7,5 km avstånd i Hallsbergs centrum. I Hallsberg finns också goda järnvägsförbindelser.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering i bebyggelseområdena sker på tomtmark. Mindre parkeringar finns i anslutning till "barnbadet" centralt i området.

Trafiken till campingen och kommunens badplats vid Tisarstrande leds genom planområdet. Parkeringen sker dels vid campingplatserna och dels vid vändplatsen vid campingen och "Kaffestugan". Vackra dagar då badplatsen är fullbelagd räcker parkeringens ca 50 platser inte till.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-förhållanden för den befintliga bebyggelsen

Kommunen har på 1980-talet genomfört en inventering av VA-förhållandena. Av denna framgår följande:

Vattenförsörjning: tre kommunala vattentäkter i form av bergborrade brunnar finns i området. Dessutom finns ett antal privata bergborrade brunnar. För BDT (bad, disk, tvätt) utnyttjas i stor utsträckning sjövattnet direkt eller via grävda brunnar. Detta gäller fram för allt hus i strandkant. Ledningsnät för sommarvattnet finns i delar av området.

I flertalet hus är vatten ej indraget.

I det östra området förses numera ett ytvattenreningsverk campingområdet med vatten.

Avlopp

BDT

BDT-vatten infiltreras via stenkistor eller via slamavskiljare och infiltrationsbäddar. I en del hus utan indraget vatten slås vattnet ut direkt på marken och kommer växtligheten tillgodo (resorption).

Toalett

De permanenta fastigheterna har WC anslutet till BDT infiltrationen. Övriga fastigheter med WC har installerat slutna tankar. Campingområdet har en WC-byggnad samt uthyrningsstugor anslutna till slutna tankar. Övriga hus har olika former av TC.

Kommunen ansvarar för tömning av TC och tankar. Den enskilde fastighetsägaren har kostnadsansvar enligt gällande taxa.

Utredning av VA-sanering mm

Miljö- och teknikförvaltningen utförde 2003 en utredning om VA-sanering och exploateringsfrågor vid Kvarsätter och Tisarens camping. Översiktligt beskrivs ett brett spektra av handlingsalternativ från lokal lösning av avloppsfrågan för campingen till gemensam överföringsledning från Hallsberg.

Under år 2008 genomfördes i samverkan med Askersunds kommun en VA-utredning omfattande två alternativ, överföringsledning från Åsbro alternativt överföringsledning från Hallsbergs tätort. I utredningen studerades också utbyggnad av ett distributionsnät inom de bebyggelseområden som finns utmed Tisarens norra strand. Utredningen upprättades 2008-07-11.

Av utredningen framgår sammanfattningsvis att anläggningskostnaderna blir mycket höga. För alternativet A. Ett nät utbyggt från Åsbro bedöms den totala kostnaden uppgå till 57 milj. kr. Motsvarande kostnad för utbyggnad från Hallsbergs tätort uppgår till 59 milj. kr. Distributionsnätets andel av kostnaden är ca 30 procent av den totala kostnaden. En VA-utbyggnad kan beräknas tillgodose ca 500 hushålls behov av vatten- och avloppsanläggningar utöver de som Tisarens camping motsvarar.

Utredningens resultat har ännu inte processats inom de berörda kommunerna och resultatet har ej heller utvärderats i samverkan med de berörda fastighetsägarna.

Det är således ej möjligt att utvärdera eller beakta utredningens resultat inom ramen för detta planarbete varför vi i föreliggande utställningshandling avstår från att utöka byggnadsrätten så som ursprungligen föreslogs.

VA-förhållanden inför den omedelbara framtiden i huvudsak befintlig bebyggelse.

Sedan 2008-12-08 råder länsstyrelsens i Örebro län beslut med stöd av 7 kap 21§ miljöbalken, om vattenskyddsområde och föreskrifter för ytvattentäkten Tisaren, Askersunds och Hallsbergs kommuner. Planområdet ligger i sin helhet inom område för sekundär skyddszon. Inom denna skyddszon är etablering av utsläpp av BDT-avloppsvatten förbjuden utan tillstånd från den kommunala nämnden som ansvarar för miljöfrågor. Vidare finns bestämmelser som reglerar hantering av växtnäringsämnen och bekämpningsmedel, skogsbruk, miljöfarlig verksamhet, väghållning, täktverksamhet och schaktningsarbeten, energianläggningar, avfall, vattenverksamhet samt transport av farligt gods mm.

Förändringar av bebyggelsen inom området skall således förenas med godkända och ändamålsenliga lösningar på hur vattenförsörjning och avlopp från eventuella WC, badkar/duschar, tvätt- och diskmaskiner skall kunna lösas.

Det är viktigt att framhålla att det inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vägar och naturområden. Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, där skyldighet föreligger för kommunen att ansluta fastigheter till det gemensamma va-nätet.

Vattenförsörjning

Grundvattennivån är hög inom området på grund av låg terräng och närheten till Tisaren. Dämmningsgränsen ligger på +99.34 RH 70 . Undergrunden på denna sida vattendelaren är i mindre omfattning bestående av isälvsavlagringar. Det kan uppstå problem att lösa vattenfrågan med enskilda brunnar, särskilt vid stora vatten uttag och med godtagbar vattenkvalitet. Olika reningsanläggningar kan komma att erfordras i det enskilda fallet.

Frågan prövas av kommunens miljö- och hälsoskydd i anslutning till bygglov.

Avlopp

Då planområdet ligger i ett område där skyddsnivån för skydd av grund- och ytvatten måste betraktas som hög gäller att avloppen skall uppfylla något strängare krav än normalt.

I princip kan tre olika lösningar skisseras för att förhindra utsläpp som föroreningar vattendrag och/eller vattentäkter inom området. Dessa är enskilda lösningar som t.ex. sluten tank och mindre reningsverk enskilt eller i grupp med BDT-infiltration om så prövats lämpligt och slutligen utbyggnad av kommunalt va.

Utbyggnad av kommunalt va. En utbyggnad av kommunalt va är för närvarande inte aktuellt. En sådan lösning innebär att överföringsledningar skall byggas från Hallsbergs tätort alternativt från Åsbro till Tisaren. Till detta kommer distributionsnäten i de områden som skall anslutas till nätet. I VA-utredningen daterad 2008-07-11 beräknas den totala kostnaden uppgå till 57 milj. kr alternativt 59 milj. kr beroende på alternativ.

Ett utbyggt va-nät kan medföra att ca 500 hushåll och Tisarens Camping skulle kunna anslutas. Tisarens camping motsvarar en förbrukning från 50 hushåll.

Mindre reningsverk. Kan byggas enskilt eller för grupper av hus. Förslag till lokalisering av anläggningen måste redovisas. Områden som vid detaljprojektering bedöms ha rätt geotekniska förutsättningar och som i detaljplan redovisats som kvartersmark eller NATUR kan som hittills komma ifråga för gemensamhetsanläggning i detta syfte.

Enskild sluten tank. Att anordna en sluten tank för spillvatten från wc innebär att en infiltrationsanläggning för övrigt spillvatten från bad, dusch och tvätt samtidigt skall anordnas. Förslag till lokalisering av anläggningen måste redovisas. Tillstånd erfordras för dessa anordningar.

För att anlägga ett ”reningsverk” eller annan övrig anordning för att omhänderta spillvatten, enskilt eller i grupp erfordras lämpligt markområde. Som tumregel kan nämnas att ett avstånd på ca 30 m mellan vattentäkten och avloppsanordningen kan behövas i det fall det *är möjligt* att anordna en enskild avloppsanläggning med infiltration. Även i andra fall kan ett säkerhetsavstånd erfordras.

Frågan prövas av den kommunala nämnden som ansvarar för miljö- och hälsoskydds frågor i anslutning till bygglov och vid ansökan om tillstånd för att inrätta enskild avloppsanordning och BDT-anläggning.

För den enskilde fastighetsägaren är det viktigt att undersöka olika handlingsalternativ både i avseende på investerings- och driftkostnaden. Det är förenat med avsevärda kostnader om man har behov av att regelmässigt, säg 4-5 ggr per år, tömma en sluten tank (slamtank).

Värme

Bostadsfastigheterna uppvärms med individuella lösningar. Inga särskilda regler om detta införs i planen.

El

I området finns el- och telefonledningar. Inom den östra delen av planområdet redovisas ett område för TEKNIK (E) för utbyggnad av transformator. El- och teleledningar kan byggas inom vägområde på allmän platsmark utan att u-område redovisas.

Möjligheter att ansluta till bredband finns.

Ayfall

Omhändertagande av sopor sker i enlighet med kommunens ansvar. När behovet ökar utökas också servicen inom detta område. Därvid får frågor om förbättrad framkomlighet, vägarnas bärighet och omfattningen på snöröjning lösas i samverkan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft, vilket bedömts lämpligt med hänsyn till detaljplanens innehåll och omfattning.

Inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark som vägar och naturmark.

Strandskydd råder inte inom planområdet då det ej heller har rätt inom den äldre detaljplan som nu ersätts.

Beslut om vattenskyddsområde enligt 7 kap 21§ miljöbalken råder enligt länsstyrelsens i Örebro län beslut 2008-12-08. Planområdet ligger i sin helhet inom den sekundära skyddszone.

Konsekvenser av planens genomförande

Befintliga fastighetsgränser kommer i allt väsentligt att sammanfalla med detaljplanens kvartersgränser / användningsgränser. Möjligheterna för att bo permanent inom planområdet förändras inte då byggrättigheten inte utökas. Uppdelningen i byggnadsarea på huvudbyggnad och förrådsbyggnad slopas. Bebyggelsens karaktär av enklare fritidsbebyggelse kommer successivt att förändras. Ingen sumpskog berörs av detaljplanen. Ej heller tillkommer nya byggnadskvarter än de som tidigare redovisats i nu gälland detaljplaner.

Medverkande tjänstemän

Mona Braathen	fysisk planerare
Roger Forsberg	mätningssingenjör

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
stadsarkitekt

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planarbetets gång

Detaljplanearbetet kommer att bedrivas med fullständigt planförfarande, vilket enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen innebär att kommunen efter genomförda samråd, skall ställa ut detaljplanen under minst tre veckor, innan den kan antas.

Tidplan

Enligt tidplanen för detaljplanearbetet avses frågan om antagande kunna prövas av kommunfullmäktige under andra kvartalet 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft, vilket bedöms lämpligt med hänsyn till planens omfattning.

Ansvarsfördelning

Detaljplan

Kommunstyrelsen svarar för upprättande av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder handhas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Hallsbergs kommun säljer mark till några av de befintliga fastigheter som ingår i planområdet där så prövats lämpligt i den ändrade detaljplanen. Fastighetsbildningsåtgärder som blir följden av dessa försäljningar bör samordnas med övriga förrättningsåtgärder.

Strandskydd

Inom den äldre detaljplanen gäller inte strandskydd. Hallsbergs kommun motsätter sig att strandskydd skulle införas inom områden som omfattas av nu aktuell detaljplan. Hallsbergs kommun har delegation på beslut som avser undantag från bestämmelser rörande strandskydd mm.

Genomförande

För utbyggnad av tele/datanät ansvarar TeliaSonera och för elnätet den som har områdeskoncession för elförsörjningen, inom planområdet E-ON .

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Den föreslagna kvartersmarken skall indelas i tomter. Nya villatomter tillkåpas på den mark som ägs av kommunen.

Vissa förändringar föreslås för befintliga tomter inom planområdet. Några fastigheter föreslås kunna tillköpa mindre markområden med stöd av detaljplanen. Ingen fastighetsägare behöver avträda mark. Det föreslås inga förändringar av de nu gällande fastighetsgränserna utmed Tisarens strand.

Ledningsrätt och servitut

Förekomst av ledningsservitut har utretts i fastighetsförteckningen. Dessa är lägesredovisade i registerkartan. I övrigt har det inte redovisats några särskilda ledningsområden (u- och l-områden) för el- och teleledningarna då ledningarna bedömts kunna rymmas inom vägområden/allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen (PBL) skall tas ut i samband med framtida beslut om bygglov.

Planen bedöms inte medföra några kommunala kostnader utöver de som gäller enligt redan idag gällande överenskommelser och delaktighet i vägföreningen mm.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning

I samband med ansökan om bygglov kan ytterligare sondering och provtagning erfordras för att rätt dimensionera nya byggnadernas grundläggning. Den enskilde fastighetsägaren är skyldig att tillhandahålla denna redovisning om behov föreligger.

Vatten

Under överskådlig tid kommer behovet av färskvatten att tillgodoses genom enskilda och gemensamt anordnade brunnar. Tillgången på släckvatten är tillgodosedd för de byggnader som ingår i det planlagda området genom enskilda brunnar, räddningstjänstens tankbil eller upptag av vatten direkt från Tisaren.

Avlopp

Under överskådlig tid kommer hushållens avlopp att omhändertas i enskilda VA- anordningar så som framgår av planbeskrivningen.

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
stadsarkitekt

Behovsbedömning miljöpåverkan

Behovsbedömning om detaljplanen antas innebära betydande miljöpåverkan

Detaljplan för fastigheten Kvarsätter 2:1 m fl vid sjön Tisaren i Hallsbergs kommun



Enligt 5 kap 18 § PBL ska planer miljöbedömas om det planen medger antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

Samma organ som normalt beslutar om planfrågor ska även besluta om en plan ska miljöbedömas eller inte. Detta dokument utgör underlag för beslut om miljöbedömning.

Slutsats:

Enligt bifogad genomgång av bedömningskriterierna är slutsatsen att detaljplanen **inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.**

Behovsbedömning:

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		Liten	
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO värdsarv, CW-område)				Ingen påverkan
Miljöbalkens 3-4 kap (riksintressen)				Ingen påverkan
Miljöbalken 7 kap (strandskydd, natur/kulturresevat)			X	I nu gällande planer är strandskyddet utsläckt. Området är exploaterat och har omfattats av äldre detaljplaner.
Byggnadsminnen eller fornminnen				Ingen påverkan
Höga naturvärden (naturvårdsprogram eller nyckelbiotoper)			X	Ingen påverkan
Konflikter med ÖP eller FÖP				DP är förenlig med ÖP
Miljömål			X	
Miljökvalitetsnormer			X	
Riktvärden			X	
Förorenad mark				Omfattas ej
Är området opåverkat eller har det särskilda värden ur boendesynpunkt? (bullerfri zon, närrekreationsområde, kvartersströvområde). Nuvarande markanvändning			X	NEJ
Projektets omfattning			X	Tio nya tomter kan tillskapas inom redan i äldre detaljplan redovisad kvartersmark

Projektets förening med andra projekt			X	
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser		X		Redan idag finns valösningar av varierad kvalitet. Nu ställs högre krav.
Projektets alstrande avfall			X	Normal omfattning
Risk för störningar? (buller, trafik, mm)			X	Ringa trafik. Inom området ca 400 f/dygn vid högsäsong
Risk för föroreningar	X			Många och små tomter, risk från avloppsanläggningar motverkas av högt ställda krav på rening
Risk för olyckor?			X	
Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området	X			Avloppens påverkan på dricksvattnet.
Den befintliga miljöns känslighet		X		
Effekternas omfattning		X		
Effekternas gränsöverskridande karaktär			X	

Samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömningen.

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
stadsarkitekt

Leif Welander
miljöchef

BILAGA

PM

Beskrivning av alternativa möjligheter att lösa vattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten

Följande PM beskriver kunskapsläget i april 2009 rörande alternativa möjligheter att lösa vattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten inom områdena Tisarbadan och Kvarsätter. Uppgifterna är hämtade från olika kommunala utredningar, erfarenheter vid kommunens beslut i enskilda ärenden rörande vatten- och avloppsanordningar samt utredningar och erfarenheter från Stockholms Vatten AB. Syftet med redovisningen är att förmedla kunskap och att stimulera till samverkan mellan enskilda fastighetsägare i dessa frågor.

Hallsbergs kommun har i samverkan med Askersunds kommun låtit utreda två alternativ till utbyggnad av gemensamt VA-system. Utredningen är daterad 2008-07-11 och beskrivs översiktligt i planhandlingarna. Utredningen redovisar en utbyggnadskostnad på mellan 57 och 59 milj.kr. En utbyggnad av gemensamt VA-system bedöms under överskådlig tid inte vara möjlig.

Större byggnadsrätt och önskemål om permanent boende inom området skall förenas med godkända och ändamålsenliga lösningar på hur vattenförsörjning och avlopp från eventuella WC, badkar/duschar, tvätt- och diskmaskiner skall kunna lösas.

Planområdet omfattas av länsstyrelsens i Örebro län beslut 2008-12-08, om vattenskyddsområde och föreskrifter för ytvattentäkten Tisaren, Askersunds och Hallsbergs kommuner. Planområdet ligger i sin helhet inom den sekundära skyddszonen. Inom den sekundära skyddszonen råder bl.a. förbud mot etablering av utsläpp av BDT-avloppsvatten utan tillstånd från den kommunala nämnd som har ansvar för miljöfrågor.

Det är viktigt att framhålla att det inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vägar och naturområden. Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, där skyldighet föreligger för kommunen att ansluta fastigheter till det gemensamma va-nätet. Det är således den enskilde fastighetsägaren som har ansvaret för att redovisa hur vatten- och avloppsfrågan skall lösas i det enskilda fallet. Kommuns uppgift är att meddela tillstånd när så prövats lämpligt.

Vattenförsörjning

Grundvattennivån är hög inom området på grund av låg terräng och närheten till Tisaren. Dämningsgränsen ligger på +99.34 RH 70 . Undergrunden på denna sida vattendelaren är i *mindre omfattning* bestående av isälvsavlagringar. Det kan uppstå problem att lösa vattenfrågan med enskilda brunnar, särskilt vid stora vatten uttag och med godtagbar vattenkvalitet. Olika reningsanläggningar kan komma att erfordras i det enskilda fallet. Kostnaden för en enskild vattentäkt kan vid borring uppgå till ca 100 000 kronor.

Frågan prövas av kommunens miljö- och hälsoskydd i anslutning till bygglov.

Avlopp

Då planområdet ligger i ett område där skyddsnivån för skydd av grund- och ytvatten måste betraktas som hög, gäller att avloppen skall uppfylla något strängare krav än normalt.

I princip kan tre olika lösningar skisseras för att förhindra utsläpp som föroreningar vattendrag och/eller vattentäkter inom området. Dessa är enskilda lösningar som t.ex. slutna tank och mindre reningsverk enskilt eller i grupp med BDT-infiltration om så prövats lämpligt och slutligen utbyggnad av kommunalt va.

Utbyggnad av kommunalt va. En utbyggnad av kommunalt va är för närvarande inte aktuellt. En sådan lösning innebär att överföringsledningar skall byggas från Hallsbergs tätort alternativt från Åsbro till Tisaren. Till detta kommer distributionsnäten i de områden som skall anslutas till nätet. I VA-utredningen daterad 2008-07-11 beräknas den totala kostnaden uppgå till 57 milj. kr alternativt 59 milj. kr beroende på alternativ.

Ett utbyggt va-nät kan medföra att ca 500 hushåll och Tisarens Camping skulle kunna anslutas. Tisarens camping motsvarar en förbrukning från 50 hushåll.

Mindre reningsverk. Kan byggas enskilt eller för grupper av hus. Kostnaden för att anlägga ett enskilt reningsverk kan beräknas uppgå till ca 100 000 kronor. Kostnaden kan bli lägre om reningsverket dimensioneras för flera fastigheter. Områden som vid detaljprojektering bedöms ha rätt geotekniska förutsättningar och som i detaljplan redovisats som kvartermark eller NATUR kan som hittills komma ifråga för gemensamhetsanläggning i detta syfte.

Enskild slutna tank. Anläggningskostnaden kan beräknas uppgå till ca 75 000 kr om en infiltrationsanläggning för övrigt spillvatten från bad, dusch och tvätt samtidigt skall anordnas. Förslag till lokalisering av anläggningen måste redovisas. Tillstånd erfordras för dessa anordningar.

För att anlägga ett ”reningsverk” eller annan övrig anordning för att omhänderta spillvatten, enskilt eller i grupp erfordras lämpligt markområde. Som tumregel kan nämnas att ett avstånd på ca 30 m mellan vattentäkten och avloppsanordningen kan behövas i det fall det är möjligt att anordna en enskild avloppsanläggning med infiltration. Även i andra fall kan ett säkerhetsavstånd erfordras. Frågan prövas av den kommunala nämnden som ansvarar för miljö- och hälsoskydds frågor i anslutning till bygglov och vid ansökan om tillstånd för att inrätta enskild avloppsanordning och BDT-anläggning.

För den enskilde fastighetsägaren är det viktigt att undersöka olika handlingsalternativ både i avseende på investerings- och driftkostnaden. Det är förenat med avsevärda kostnader om man har behov av att regelmässigt, säg 4-5 ggr per år, tömma en slutna tank (slamtank).

Hallsbergs kommun

Hans Lindberg

Stadsarkitekt

Leif Welander

Miljöchef