



Kommunstyrelsens Strategiutskott
Hallsbergs kommun

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

Samråd, om ett förslag till detaljplan har skett enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen. Förslaget har varit utsänt på remiss till sakägare och myndigheter, under tiden 2007-04-27—2007-05-24 och samrådsmöte har hållits i Folkets Hus i Hallsberg 2007-05-08 .

Efter samrådstiden har fördjupade samråd hållits med Länsstyrelsen i Örebro län, Kumla kommun och Askersunds kommun. Sist i samrådsredogörelsen redovisas dessa fördjupade samråd.

Sammanfattande beskrivning

Planförslaget innefattade i ursprungligt skick ett förslag till att utöka byggnadsrätten till 180 m² för att underlätta permanent bosättning. I anledning av vad Länsstyrelsen i Örebro m.fl. har anfört så har planförslaget reviderats i denna del och innefattar inte längre någon utökad byggrättighet. Planförslaget redovisar i stället byggnadsrätten som en total byggrätt på 90 m² byggnadsarea per fastighet. Den uppdelning av byggrätten på huvudbyggnad och förråd som varit gällande i de äldre detaljplanerna slopas.

Flertalet fastighetsägare utmed Tisarens strand har framfört önskemål om att få utöka sina tomter fram till strandlinjen, genom förvärv av mark från Hallsbergs kommun. Vid en samlad avvägning mellan enskilda och allmänna intressen har dessa önskemål inte kunnat tillgodoses. Nu gällande fastighetsgränser föreslås i anledning av detta att utgöra kvartersgränser / användningsgränser så att den allmänt tillgängliga strandzonen inte minskas.

Planförslaget som är upprättat i CAD-miljö redovisas i nu aktuell Utställningshandling i skala 1:1000. Datum för planens upprättande har ändrats till 2009-04-07. Detta som en följd av de revideringar som genomförts i anledning av de synpunkter som inkommit under samrådskedet.

Följande har ingen erinran mot förslaget till detaljplan

- a. Kultur- och föreningsutskottet, Hallsbergs kommun
- b. Villaägarföreningen
- c. E.ON Värme AB
- d. Barn- och utbildningsnämnden, Hallsbergs kommun
- e. Nerikes Brandkår
- f. Polisen, Närpolisområde Syd
- g. Kyrkorådet, genom dess arbetsutskott
- h. Per Ekham, Kvarsätter 2:18 och 2:19
- i. LO-sektionen
- j. Hallsbergs Bostadsstiftelse HALLBO
- k. Posten
- l. Landsantikvarien / inkom den 28 maj 2007
- m. Miljö- och teknikförvaltningen, Hus- och byggavdelningen , Hallsbergs kommun
- n. Landstinget

Följande har erinran, synpunkter eller förslag

1. Länsstyrelsen i Örebro län / yttrande nr 1. inkom den 29 maj 2007
2. Vägverket, Region Mälardalen
3. Miljö- och kartavdelningen, genom dess chef, tillika miljöchef, Hallsbergs kommun
- 3B. Miljö- och teknikförvaltningen, VA-ingenjören Peter Lindqvist / inkom den 28 maj 2007
- 3C. Miljö- och teknikförvaltningen, Tekniska avdelningen / inkom den 28 maj 2007
4. Bengt och Ove Andersson, husägare utmed Sättervägen, på arrendetomt tillhörande Kvarsätter 1:4
5. Lars och Birgitta Bernström, Korsbergsgatan 77 , Hallsberg
6. Kjell Wallenlöv och Annelie Österdahl, för ca 30 båtägare
7. Ingvar och Annica Eriksson samt Magnus och Anna Karin Julin, Kvarsätter 2:16 och 2:17
8. Lars och Birgitta Bernström samt Gunnar Svenman, Kvarsätter 2:15
9. Gunnar Lundström, Kjell Wallenlöv och Rune Odelind, Kvarsätter 2:11, 2:12, 2:13 och 2:14

10. Rune Odelind, Kvarsätter 1:25
11. Liselott Broman Huss, Kvarsätter 1:43
- 11B Margareta Hellström, Kvarsätter 1:42
12. Carina Santanen, Kvarsätter 1:9
13. Annelie Österdahl, Kvarsätter 2:8
14. Anders Löwegren, Kvarsätters Sjöväg 31, Kvarsätter 2:20
- 14B Marianne Rudén Johansson, Kvarsätter 1:12
- 14C Catharina Ericson, Kvarsätter 1:11
15. Magnus Ericsson, Kvarsätter 1:13
- 15B Tommy Persson, Kvarsätter 1:22
16. Olof Forsberg och Ann Sofie Edlund, Kvarsätter 1:49
- 16B Birgitta och Rolf Pettersson , arrendator på del av Kvarsätter 2:1
- 16C Jonas Nylund, Kvarsätter 1:36
- 16D Bo Persson, Kvarsätter 1:38
- 16E. Lisbeth Persson, Kvarsätter 1:37
17. Agneta och Roger Borg, Kvarsätter 1:34
18. Sonja Karlsson, Kvarsätter 1:27, Ingrid Heller, Kvarsätter 1:28, Bosse och Bernie Skoog, Kvarsätter 1:29, ElsMarie Persson, Kvarsätter 1:30, Monica och Håkan Stenefjord, Kvarsätter 1:31, BrittLis och Lars-Erik Karlsson, Kvarsätter 1:32, Jonny och UllaBritt Pedersén, Kvarsätter 1:33, Agneta och Roger Borg, Kvarsätter 1:34, Anders Johansson, Kvarsätter 1:39
19. Ann-Charlotte Persson, Kvarsätter 1:35
20. Ann-Charlotte Persson och Conny Vuolo, Uddviksvägen 23, Kvarsätter 1:35
21. Styrelsen för Gemensamhetsanläggning Kvarsätter GA:4
22. E-ON Elnät Sverige AB

I övrigt har inte framförts några synpunkter eller erinringar under samrådstiden.

I den följande texten redovisas en sammanfattning av inkomna yttranden och hur de framförda synpunkterna beaktas eller bemöts inför de revideringar som föreslås vid upprättandet av Utställningshandlingen. Sist i tjänsteutlåtandet redovisas de överväganden som blivit resultatet av de fördjupade samråd som skett efter samrådstiden.

Sammanfattningsvis har erinran, synpunkter eller förslag inkommit med följande innehåll: erinran mot det sätt vatten- och avloppsfrågan behandlats, önskemål om att brygga och båtuppläggningsplats i den norra delen av området bebehålles och önskemål från ett antal fastighetsägare att få köpa till mark i anslutning till deras fastigheter.

1. Länsstyrelsen i Örebro. Yttrande nr 1. 2007-05-29

Från länsstyrelsen föreligger följande erinran. De för samråd inlämnade planhandlingarna har så stora brister vad avser innehåll i planen och redovisning på plankarta att Länsstyrelsen avstår från yttrande. Plankartan är inte läsbar. Nya mer genomarbetade handlingar emotses. Vidare överväger med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Länsstyrelsen menar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet. Frågor om användningen av mark- och vattenområden som berör två eller flera kommuner ska samordnas på lämpligt sätt.

Länsstyrelsen anför inledningsvis att handlingarna har stora brister vad gäller innehåll i planen och redovisning på plankarta. Plankartan är inte läsbar. Vad länsstyrelsen har anfört gällande handlingarnas innehåll och läsbarhet skall läsas mot följande bakgrund. Samrådshandlingen är upprättad i samma skala som nu gällande detaljplan från år 1959, nämligen skala 1:2000. Vid genomgången den 23 april 2007 ifrågasattes inte detta ställningstagande. Då planen är CAD-ritad innebär förslaget att ändra skalan till 1:1000 för att öka läsbarheten inget som helst problem.

Syftet med detaljplanen är att 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 skall också prövas möjligheten att också till skapa nya tomter. Som följd av syftet med detaljplanen har planen under samråds-skedet klarlagt kvartersmarkens omfattning och redovisat förslag på ändrade byggrättigheter.

Innan ett reviderat och bearbetat förslag till detaljplan föreslås godkännas för utställning skall kommunstyrelsens strategiutskott ta ställning till en samrådsredogörelse med förslag till beslut avseende revideringar och kompletteringar. En sådan samrådsredogörelse kan inte upprättas innan samrådet med länsstyrelsen kan anses vara slutfört.

Länsstyrelsen har vidare framfört att man ”överväger med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen”. Detta uttalande blir obegripligt sett i sitt sammanhang att Hallsbergs kommun för närvarande **samråder om ett förslag till detaljplan**. Samrådsförfarandet syftar till att få fram alla synpunkter som kan läggas på ett förslag till plan, så att förslaget skall kunna utvecklas för att tillgodose inkomna synpunkter eller bemöta, förklara, de synpunkter som ej har kunnat tillgodoses.

Kommunkansliet finner att länsstyrelsen för närvarande inte anser att va-frågorna är nöjaktligt utredda eller beskrivna. Vidare anser länsstyrelsen att samråd skall ske mellan berörda kommuner. Hallsbergs kommun har genomfört fördjupade samråd med Länsstyrelsen i Örebro län och berörda kommuner, Kumla kommun och Askersunds kommun. Sist i detta tjänsteutlåtande redovisas på vad sätt de fördjupade och kompletterade samråden med länsstyrelsen och berörda kommuner kommun beaktats inför upprättande av utställningshandlingen.

2. Vägverket, Region Mälardalen

Vägverket har i princip inget mot planen men vill påpeka att kollektivtrafikförsörjning är en viktig del av tillgänglighetsbegreppet och bör beaktas när ett område förändras och expanderas. Behovet av gång- och cykelvägar inom området och i förhållande till Hallsbergs centralort bör lyftas fram i ett vidare perspektiv.

Frågan om kollektivtrafikförsörjning och behovet av gång- och cykelvägar har beskrivits i planen. För närvarande föreligger inget behov av kollektivtrafik utöver det ansvar som kommunen har när man tillgodoser behovet av skolskjuts och Hallsbergs kommun kommer nog att följa i vilken utsträckning behovet förändras efter hand som permanent boende inom området möjligen ökar. På samma sätt beaktas det framtida möjliga behovet av gång- och cykelvägar. Hallsbergs kommun har en väl utvecklad rutin för att beskriva och prioritera kända behov av ”mindre trafiksäkerhetsåtgärder”.

3. Miljö- och kartenheten, genom dess chef tillika miljöchefen.

Miljö- och kartenheten, miljöchefen anför att innan detaljplanen kan antas måste en seriös utredning företas och beslut fattas om hur planområdet men även Kvarsättersområdet i sin helhet skall försörjas med vatten och avlopp. Enligt lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412) är kommunen skyldig att tillgodose behovet av vattenförsörjning eller avlopp genom en allmän va-anläggning.

I samband med upprättandet av nu föreliggande samrådshandling behandlade Kommunstyrelsens Strategiutskott omsorgsfullt hur va-frågan skulle redovisas och vilket ansvar kommunen (va-kollektivet) skulle anses ha. Utskottet fann att ansvaret för att redovisa hur den enskilda fastighetens behov av vatten- och avloppslösning i sin helhet skulle åligga de enskilda fastighetsägarna eller de enskilda fastighetsägarna i samverkan. För närvarande är det inte känt om ”båtnadsvillkoret” dvs om de enskilda fastighetsägarna mer allmänt är intresserade att frivilligt och till mindre del tvingande anslutning till ett kommunalt va-nät. Under nu genomfört samråd har ingen fastighetsägare väckt denna fråga. Då återstår det för kommunen att avvakta men nogga följa huruvida ett permanent boende ökar inom området och om detta medför betydande svårigheter för att lösa va-frågan genom enskilda initiativ. I ett sådant läge torde det vara ofrånkomligt att lagen om allmänna vattentjänster och därmed att det kommunala ansvaret träder in.

Mot bakgrund av dessa förhållanden är det rimligt att gemensamma lösningar på va-frågan mer omsorgsfullt utreds innan en ny detaljplan med utökad byggrättighet antas.

Hallsbergs kommun har nu i samverkan med Askersunds kommun genomfört en VA-utredning innefattande två alternativ för utbyggnad av överföringsledningar. Ett alternativ ansluter till va-nätet i Hallsberg och ett alternativ ansluter till va-nätet i Åsbro.

Utredningen pekar på betydligt större kostnader än vad som tidigare uppskattats och ett betydligt mer komplicerat anläggningsarbete p.g.a. bland annat smala lokalvägar och hög grundvattennivå.

Förslaget på utökad byggrätt har i detta skede slopats. Planförslaget har reviderats och kompletterats i denna del.

3B Miljö- och teknikförvaltningen, VA-ingenjören Peter Lindqvist, Hallsbergs kommun

Va-ingenjören framhåller att den ekonomiska redovisningen bör betraktas som mycket översiktlig då det inte utförts någon utförlig utredning. Det finns även andra alternativ för att lösa va-frågan genom en allmän anläggning t.ex. att ansluta ett eventuellt va-nät till det som finns i Åsbro, Askersunds kommun.

Enligt vad som framgår under punkt 3. ovan har en va-utredning nu genomförts. Planhandlingarna har kompletterats med denna nya information.

Sist i detta tjänsteutlåtande redovisas hur de fördjupade och kompletterade samråden med länsstyrelsen och berörda kommuner kommun har beaktats vid upprättande av utställningshandlingen.

3C Miljö- och teknikförvaltningen, Tekniska avdelningen, Hallsbergs kommun

Tekniska avdelningen motiverar i en detaljerad skrivelse att avdelningen som sin syn anför att kommunen först låter utreda alternativen till vatten- och avloppslösningar genom en oberoende konsult. Detta för att en mer detaljerad analys med verkliga kostnader skall kunna redovisas och att man samtidigt betänker innebörden av lagen om allmänna vattentjänster (2006:412)

Bland de uppgifter avdelningen framför kan nämnas att:

Att Tisaren utgör vattentäkt för Kumla kommun (vattnet distribueras sedan till ett stort antal samhällen också i Hallsbergs kommun).

Det är inte bra att ge de enskilda fastighetsägarna ansvaret för att lösa va-frågorna inom dessa områden.

Erfarenheterna från Billsgårdsområdet talar för att en lösning med kommunalt va-verksamhetsområde är det rätta. Avdelningen jämför också med de förhållanden som rådde inom, Billsgårdsområdet innan va-utbyggnaden ägde rum.

Alternativa lösningar finns t.ex. att ansluta ett ev. va-nät till Åsbro i Askersunds kommun.

Skyddet av vattentäkten Tisaren innebär att Lagen om allmänna vattentjänster är tillämplig. Vilket anses innebära att kommunen har skyldighet att ordna vattentjänster. De enskilda anläggningar som ev. byggs ut måste i det fall området bli va-verksamhetsområde lösas in av Hallsbergs kommun.

Frågorna kring Tisarstrands camping, tillfällig lösning för vattenförsörjningen som går ut 2009 och stora kostnader och olägenheter kring bortförslandet av avloppet talar också för att en mer övergripande utredning och lösning måste komma till stånd.

Hallsbergs kommun har nu låtit utreda en utbyggnad av va-nätet så som tekniska avdelningen föreslagit. Planhandlingarna har reviderats och kompletterats med dessa uppgifter. Kommunkansliet har redovisat nu aktuellt ställningstagande under punkt 3.

Planförslaget klarlägger att allmän plats NATUR kan innefatta möjliga och lämpliga områden där omhändertagande och vid behov utsläpp av renat spillvatten kan ske i det fall enskilda lösningar på va-frågan måste komma till stånd.

Det skall på nytt framhållas att planhandlingarna förutsätter att de krav som ställs enligt miljöbalken naturligtvis måste uppfyllas oaktat vilken lösning som kommer till ut

förande. Detta innebär så som det skisserats i planhandlingarna att små lokala reningsverk torde vara den enda möjliga lösningen för enskilda avlopp.

Den utredning som nu lagts fram rörande möjliga allmänna va-lösningar redovisar betydligt större kostnader än vad som tidigare uppskattats och ett betydligt mer komplicerat anläggningsarbete p.g.a. bland annat smala lokalvägar, de geotekniska förhållandena och en hög grundvattennivå. Det är då rimligt att anta att det kan komma att kräva en avsevärd tid, kanske mer än 5-10 år, innan utredningar, avtal med enskilda fastighetsägare, upphandling och utbyggnad av överföringsledningar och distributionsnät har kommit till stånd. Inte minsta av detta skäl erfordras en modern strategi för hantering av bygglov och tillstånd för va-anläggningar.

Sist i detta tjänsteutlåtande redovisas på vad sätt de fördjupade och kompletterade samråden med länsstyrelsen och berörda kommuner kommun beaktats vid upprättande av utställningshandlingen.

- 4, 5, 6 Bengt och Ove Andersson, husägare utmed Sättervägen, på arrendetomt tillhörande Kvarsätter 1:4, Lars och Birgitta Bernström, Korsbergsgatan 77, Hallsberg samt Kjell Wallenlöv och Annelie Österdahl, för ca 30 båtägare

Dessa tre skrivelser, vilka representerar båtägare som bor inom och utanför planområdet, framför som sin mening att Hallsbergs kommun som äger parkmarken nedanför tomterna Kvarsätter 2:15, 2:16 och 2:17 inte skall sälja denna mark utan låta den bli kvar i kommunens ägo. Det skulle vara mycket olyckligt om marken såldes då de som har båtar vid bryggan inte har sjötomt och därmed saknar båtplats.

I samband med upprättandet av nu föreliggande samrådshandling behandlade Kommunstyrelsens Strategiutskott omsorgsfullt hur avvägningen mellan förväntade önskemål om att få utöka befintliga tomter och att säkerställa gemensamma friytor. De synpunkter som framförs i de tre skrivelserna anses representera ett 30-tal båtägare och de som inte har sjötomt. Skrivelserna är ett påtagligt stöd för att strategiutskottet redan i samrådshandlingen har gjort en rimlig bedömning mellan tomtmark och allmän mark. I förslaget till detaljplan har det berörda området väster om tomterna Kvarsätter 2:15, 2:16 och 2:17 redovisats som NATUR. Sådan mark kan inte privatiseras, säljas och läggas till enskilda fastigheter.

Kommunkansliet ser ej heller något skäl för att i denna del utöka kvartersmarken för BOSTAD.

- 7, 10, 8 Ingvar och Annica Eriksson tillsammans med Magnus och Anna Karin Julin, Kvarsätter 2:16 och 2:17; Lars Odelind, Kvarsätter 1:25 samt Lars och Birgitta Bernström jämte Gunnar Svenman, Kvarsätter 2:15

De två först nämnda fastighetsägarna har i skrivelser upptagit frågan om att få köpa mark väster om och norr om de fyra fastigheter som dessa äger. Medan Bernström och Svenman inte vill att någon köper den aktuella marken men tillstyrker att marken väster om fastigheten Kvarsätter 2:17 privatiseras.

Med hänvisning till vad som framförts ovan punkterna 4, 5 och 6 finner kommunkansliet inget skäl för att tillgodose fastighetsägarnas önskemål i denna del. Vad Lars

Odelind framför rörande tillfart kan lösas utan fastighetsförvärv genom att tillåta att marken nyttjas för LOKALGATA.

- 9 Gunnar Lundström, Kjell Wallenlöv och Rune Odelind, Kvarsätter 2:11, 2:12, 2:13 och 2:14

Dessa tre fastighetsägare har i gemensam skrivelse framfört önskemål om att få köpa till mark både öster om och väster om fastigheterna. Som motiv anförs att tomterna kan bli 1000 m², tomtgränserna kommer att stämma med naturen, man undviker skötselproblem och att också ägaren till Kvarsätter 1:41 önskar köpa till en remsa mellan tomterna. I skrivelsen redovisas en karta som i detalj redogör för deras önskemål.

Innebörden av skrivelsen är att all mark som i samrådshandlingen redovisats som NATUR väster om och öster om de berörda fastigheterna Kvarsätter 2:11, 2:12, 2:13 skulle privatiseras. Den möjliga passage mellan de sjötomterna och de nämnda fastigheterna som finns i den nu gällande detaljplanen skulle också förhindras.

Vid de överväganden som görs i samband med att en detaljplan upprättas (ändras) ingår att lösa in- och utfart till allmän väg, reservera ändamålsenliga friområden samt erbjuda attraktivitet också för de fastigheter som inte har direkt tillgång till vattenkontakt. I skrivelse 10. från Liselotte Broman Huss, Kvarsätter 1:43 framförs också bl. a. att just detta markområde, kallat ”samfällad mark” bör bibehållas för eventuellt framtida infiltrationsanläggningar eller andra gemensamhetsanläggningar. Liknande synpunkter har inkommit i skrivelse 11B från Margareta Hellström, Kvarsätter 1:42 som bl. a. Vänder sig starkt emot tanken på att korridoren/gräsytan med en bredd av 10-20 meter öster om deras fastighet och väster om fastigheterna Kvarsätter 2:11, 2:12, 2:13 och 2:14 skulle kunna säljas och läggas till de senare tomterna. I skrivelsen redovisas fem argument mot en sådan ”privatisering”, en gemensam friyta behövs i området, det finns ett vackert parti med träd som bör vara kvar, problem med bilparkering, tomtmarken bör inte ligga intill vägmarken och slutligen anförs skönhetsvärden som kan sägas ansluta till fritidsområdets ursprunglighet.

I samband med upprättandet av nu föreliggande samrådshandling behandlade Kommunstyrelsens Strategiutskott omsorgsfullt hur avvägningen mellan förväntade önskemål om att få utöka befintliga tomter och att säkerställa gemensamma friytor.

Kommunkansliet finner efter genomfört samråd att det finns motstående intressen i den del som gäller området mellan fastigheterna Kvarsätter 1:42, 1:43 och Kvarsätter 2:11, 2:12, 2:13 och 2:14. Kommunkansliet finner att behovet av en samlad gemensam allmän mark i denna del därmed är dokumenterad och att strategiutskottets bedömning i samrådshandlingen att inte genomföra några förändringar vad gäller kvartersindelningen i förhållande till nu gällande detaljplan skall ligga fast.

Vad avser området öster om fastigheterna Kvarsätter 2:11, 2:12, 2:13 och 2:14 fram till vägen finns det däremot enligt kommunkansliets bedömning inget hinder mot att planförslaget ändras så att de tre fastighetsägarnas synpunkter tillgodoses. Vad gäller dessa fastigheters behov av mark för t.ex. infiltrationsanläggning mm innebär de utökade tomterna att dessa behov i ökad omfattning kan tillgodoses på de egna fastigheterna.

10, 11B Liselott Broman Huss, Kvarsätter 1:43 och Margareta Hellström, Kvarsätter 1:42

I skrivelse framför fastighetsägarna önskemål om att få köpa den mark som finns väster om fastigheterna fram till strandlinjen. I båda skrivelserna framförs motiv för deras begäran som att området är otillgänglig och av ringa storlek. Man framför även att man är starkt emot att gräsytan/allmän mark öster om fastigheterna skulle tas bort.

Under punkt 9 har förvaltningen redogjort för hur den allmänna marken föreslås behandlas. I denna del föreslås således ingen ändring och fastighetsägarnas synpunkter tillgodoses därmed.

Vad gäller önskemålen om köp av mark väster om fastigheterna fram till strandlinjen kan följande anföras. I samband med upprättandet av nu föreliggande samrådshandling behandlade Kommunstyrelsens Strategiutskott omsorgsfullt hur avvägningen mellan förväntade önskemål om att få utöka befintliga tomter och att säkerställa gemensamma friytor skulle ske. I samrådshandlingen har utskottet stannat vid att låta ny kvartersgräns och befintlig fastighetsgräns sammanfalla så att ingen ytterligare strandnära mark "privatiseras". Det kan nu efter genomfört samråd anföras att "nästan alla" fastighetsägare som inte äger mark fram till strandlinjen, har framställt önskemål om att förvärva denna mark.

Rent fastighetsjuridiskt innebär de framförda önskemålen att detaljplanen i så fall skall ändras inför utställning. Och först sedan detaljplanen vunnit laga kraft kan en fastighetsreglering genomföras. Varje fastighetsägare blir därvid skyldig att betala 10-15 tkr till lantmäteriet och ersättning för marken till Hallsbergs kommun ägare till Kvarsätter 2:1.

Det planmässiga övervägandet som kommunkansliet gör grundar sig på huvudprincipen att områdets värde som fritidsområde och bostadsområde intimt hör samman med tillgången till mark som utgör naturmark och som är allemansrättsligt tillgänglig. I de få planärenden som handlagts under de senaste 15 åren har just tillgängligheten till strandzonen och passager mellan bostadskvarter varit vägledande. Ett starkt motiv för detta ställningstagande har varit att öka attraktiviteten också för de tomter som inte har direkt vattenkontakt. Det önskemål om markförvärv som de två fastighetsägarna har framfört måste bedömas på samma sätt som de önskemål "alla" övriga har framfört avseende ytterligare privatisering av mark vid vattnet.

Kommunkansliet finner mot denna bakgrund och efter en samlad bedömning inget skäl för att tillmötesgå fastighetsägarnas begäran om att ändra planförslaget i denna del så att bostadskvartermarken utökas på bekostnad av naturmarken. Därmed kan ej heller de framförda önskemålen om markförvärv tillgodoses.

12 Carina Santanen, Kvarsätter 1:9

Fastighetsägaren framför följande erinran nämligen att befintligt badhus och mindre stenholme väster om tomten bör tillföras fastigheten Kvarsätter 1:9. I skrivelsen redovisas motiv för begäran nämligen att området inte kan utgöra enskild enhet, den har av hävd tillhört fastigheten sedan 80 år, området är oanvändbart för andra ändamål, området sköts bäst av ägaren till fastigheten samt att grannar och besökare ser positivt på badhuset som riktmärke vid sjönavigering.

Det kan anföras att området idag hör till stamfastigheten Kvarsätter 2:1 vilken ägas av Hallsbergs kommun och att det således inte finns några oklara fastighetsrättsliga frågor. Vad gäller skötsel mm torde det inte finnas hinder mot att området vårdas framgent som hittills även om det klarlagts att området är allemansrättsligt tillgängligt. I övrigt ber kommunkansliet att få hänvisa till vad som framförts under punkt 10 och 11B.

Kommunkansliet finner mot denna bakgrund att fastighetsägarens erinran och begäran inte kan tillgodoses.

13 Annelie Österdahl, Kvarsätter 2:8

Fastighetsägaren önskar köpa alternativt hyra en yta om 5x10 m2 norr om tomtgränsen. Detta markområde skulle användas för parkering av bil.

Norr om Kvarsätter 2:8 finns ett större sammanhängande naturområde vilket i samband med detta planarbete reserveras för NATUR med möjlighet att när så prövats lämpligt användas för infiltrationsanläggningar. Vid en planmässig bedömning är det viktigt att mer långsiktigt bibehålla möjligheten till en infart mot norr i anslutning till det befintliga vägskalet.

Kommunkansliet finner mot bakgrund av detta skäl att kvartersgränsen inte kan ändras så som fastighetsägaren önskar. Genom att tillföra LOKALGATA utmed fastighetens nordvästra gräns tillgodoses ändå önskemålen om att få tillträde till allmän väg mm.

14 Anders Löwegren, Kvarsätter 2:20

I skrivelsen redogör Anders Löwegren för sin uppfattning att det är minst sagt ledsamt att förneka den fritidsbebyggelse som är till nöje och gagn för nuvarande och framtida fritidsboende. Han vill att områdets karaktär i allt väsentligt skall bibehållas och att 1: byggnadsarean sätts till max 80 m2, strandnära i ett plan och övriga i ett och ett halvt plan. Alternativt kan han tänka sig att vid större byggnadsarea tillåta ett plan men då utan loft eller halvplan. Vidare anser han att förslaget är undermåligt utarbetat då vägrågor, konsekvenser för skolskjuts, hemtjänst samt övriga kostnader för kommunen inte är beskrivna. Vidare anser Löwegren att en utredning om alternativa bebyggelseområden för större permanent bebyggelse i sjönära område saknas och att förslag till vart fritidsbebyggelsen och dess intressen skall ta vägen saknas i förslaget.

Syftet med det förslag till detaljplan som varit föremål för samråd var att utöka byggnadsrätten. Ingen ändring i övrigt har föreslagits i avseende på huvudmannaskap för vägar, allmän platsmark. Ej heller finns det något förslag på att bygga ut ett kommunalt vatten- och avlopps nät i området. Emellertid har nu en va-utredning genomförts i samverkan mellan Askersunds- och Hallsbergs kommuner. Resultetet av denna har införts i de reviderade planhandlingarna. Plan- och bygglagen innehåller bestämmelser i 3 kap avseende gestaltning mm vilka redan i sig innebär en garanti för att de enskilda byggnaderna anpassas till en befintlig omgivande byggnadsmiljö.

I det förslaget till Utställningshandling finns inte längre något förslag på utökad byggrätt. Kommunkansliets bedömning är i övrigt att områdets förändring kommer att ta en avsevärd tid och att denna omvandling inte kommer att vara till nackdel för dem som under överskådlig tid väljer att på den egna tomten bibehålla karaktären av fritidsbe-

byggelse. Vad i övrigt gäller de kommunalekonomiska konsekvenserna av ökad service inom området som skolskjuts, hemtjänst mm så har Strategiutskottet noga övervägt dessa förhållanden. Utskottet har kommit till slutsatsen att då kommunen likväl har ansvaret för att tillgodose behovet av viss samhällsservice inom *hela* kommunens yta, också glesbebyggelse utanför tätorter och det inte finns några som helst hinder mot att bosätta sig permanent också i "ett fritidshus" innebär en ökad permanent bosättning i sig inte att servicebehovet ökar på ett oacceptabelt sätt. Denna bedömning ligger fast.

Frågan om att utreda också alternativ till nu föreslagen förändring genom att planera för nya sjönära tomter i andra lägen är en fråga för kommunens översiktsplan och behandlas inte vidare i detta planärende. Detta tjänsteutlåtande kommer tillsammans med planhandlingarna att vara de handlingar som åberopas i 5 kap 21§ plan- och bygglagen.

14B Marianne Rudén Johansson, Kvarsätter 1:12

Meddelar att hon önskar förvärva den mark som ligger i anslutning till hennes tomt, såväl ner mot vattnet som upp mot vägen.

Vad gäller förvärv av mark fram till strandlinjen ber kommunkansliet att få hänvisa till vad som framförts under punkt 10 och 11B. Med stöd av den redogörelsen föreslår kommunkansliet ingen ändring av föreliggande förslag till detaljplan. Därmed kan inte fastighetsägarens erinran och önskemål tillgodoses i denna del.

Vad gäller önskemålet om förvärv av mark intill vägen, öster om fastigheten Kvarsätter 1:12 så tillgodoses detta önskemål redan i förslaget till detaljplan.

14C Catharina Ericsson, Kvarsätter 1:11

Fastighetsägaren framför som sin önskan (representant för fem ägare) att få köpa marken mellan tomtgränsen och grusvägen samt även den allmänna marken vid strandkanten.

Vad gäller förvärv av mark fram till strandlinjen ber kommunkansliet att få framföra att denna fråga har närmare utretts och beskrivits under punkt 10 och 11B. Med stöd av den redogörelsen föreslår kommunkansliet ingen ändring av föreliggande förslag till detaljplan. Kommunkansliet finner mot denna bakgrund att fastighetsägarens önskemål inte kan tillgodoses i denna del.

Vad gäller önskemålet om förvärv av mark intill vägen, öster om fastigheten Kvarsätter 1:11 så tillgodoses detta önskemål, redan i förslaget till detaljplan.

15 Magnus Ericsson, Kvarsätter 1:13

Fastighetsägaren uttrycker som sin önskan att han ges tillfälle att förvärva de intill fastigheten belägna markområdena som markerats på bifogad karta.

Redan i nu föreliggande planförslag som varit föremål för samråd har det förslagits att kvartersgränsen (och därmed fastighetsgränsen efter förvärv och fastighetsbildning) för BOSTAD skall utökas med ca 8 meter mot vägen, öster om fastigheten. Dessutom föreslås en mindre remsa utmed den södra gränsen så att plank och staket hamnar på den egna tomten. I denna del tillgodoses således fastighetsägarens önskemål.

Vidare önskar Magnus Ericsson att kvartersgränsen för BOSTAD flyttas ca 10 meter mot väster, så att NATUR marken mellan den privata fastigheten och strandlinjen i sin helhet tas bort så att markområdet efter förvärv och fastighetsreglering skall kunna läggas till den egna tomten.

Denna fråga har närmare utretts och beskrivits under punkt 10 och 11B. Med stöd av den redogörelsen föreslår kommunkansliet ingen ändring av föreliggande förslag till detaljplan. Fastighetsägarens önskemål kan således inte tillgodoses i denna del.

15B Tommy Persson, Kvarsätter 1:22

Fastighetsägaren önskar köpa till den mark som ligger väster om fastigheten, till strandlinjen.

Denna mark är redan i nu gällande detaljplan från 1959 avsatt för parkändamål i syfte att garantera allmänheten och de som inte äger strandtomter att få tillgång till stranden för promenader, lek och utflykter. Denna fråga har närmare utretts och beskrivits under punkt 10 och 11B. Med stöd av den redogörelsen föreslår kommunkansliet ingen ändring av föreliggande förslag till detaljplan. Fastighetsägarens önskemål kan således inte tillgodoses i denna del.

16 Olof Forsberg och Ann Sofie Edlund, Kvarsätter 1:49

Fastighetsägarna önskar köpa den mark ligger norr och väster om fastigheten. I skrivelsen redovisar de även hur deras önskemål kan förenas med behovet av att skapa en ändamålsenlig tomt runt arrendeområdet norr och öster om deras fastighet. Karta och fotografier återfinns som bilaga till skrivelsen.

Det önskemål om köp av mark mellan fastigheten och strandlinjen som ägarna framför har principiellt närmare utretts och beskrivits under punkt 10 och 11B. Med stöd av den redogörelsen föreslår kommunkansliet ingen ändring av föreliggande förslag till detaljplan. Fastighetsägarens önskemål kan således inte tillgodoses i denna del.

En större förrådsbyggnad har uppförts på mark som ej tillhör de berörda fastighetsägarna. Enligt vad som ovan framförts skall önskemålen om förvärv av mark inte tillgodoses.

16B Birgitta och Rolf Pettersson , arrendator Kvarsätter 2:1

Arrendatorn har framfört som önskemål att få utforma den nya fastigheten så att den överstämmer med den pågående markanvändningen.

Frågan har utretts i sitt sammanhang under punkt 16. Därvid har arrendetomten utökats mot norr.

16C Jonas Nylund, Kvarsätter 1:36

Fastighetsägaren har i skrivelse framfört önskemål om att få köpa den mark som ligger söder om fastigheten och fram till strandlinjen. Vidare framför han önskemål om att få köpa den mark som ligger norr om fastigheterna Kvarsätter 1:37 och 1:38 men öster om den föreslagna nya fastigheten för arrendetomten, möjligen i samverkan med dessa.

Det önskemål om köp av mark mellan fastigheten och strandlinjen som ägaren framför har principiellt närmare utretts och beskrivits under punkt 10 och 11B. Med stöd av den redogörelsen föreslår kommunkansliet ingen ändring av föreliggande förslag till detaljplan. Fastighetsägarens önskemål kan således inte tillgodoses i denna del.

Vad gäller önskemål om förvärv av mark för parkering och vissa gemensamhetsanläggningar så kan det framföras att dessa frågor tillgodoses genom att LOKALGATA och NATUR redovisas i planförslaget. Fastighetsägarens önskemål har således bli tillgodosedda på annat sätt än genom markförvärv.

16D Bo Persson, Kvarsätter 1:38

Fastighetsägaren har i skrivelse framfört önskemål om att få köpa den mark som ligger söder om fastigheten och fram till strandlinjen.

Det önskemål om köp av mark mellan fastigheten och strandlinjen som ägaren framför har principiellt närmare utretts och beskrivits under punkt 10 och 11B. Med stöd av den redogörelsen föreslår kommunkansliet ingen ändring av föreliggande förslag till detaljplan. Fastighetsägarens önskemål kan således inte tillgodoses i denna del

16E Lisbeth Persson, Kvarsätter 1:37

Fastighetsägaren har i skrivelse framfört önskemål om att få köpa den mark som ligger söder om fastigheten och fram till strandlinjen.

Det önskemål om köp av mark mellan fastigheten och strandlinjen som ägaren framför har principiellt närmare utretts och beskrivits under punkt 10 och 11B. Med stöd av den redogörelsen föreslår kommunkansliet ingen ändring av föreliggande förslag till detaljplan. Fastighetsägarens önskemål kan således inte tillgodoses i denna del.

17 Agneta och Roger Borg, Kvarsätter 1:34

Fastighetsägarna har i skrivelse framfört önskemål om att få köpa den mark som ligger söder om fastigheten och fram till strandlinjen.

Det önskemål om köp av mark mellan fastigheten och strandlinjen som ägaren framför har principiellt närmare utretts och beskrivits under punkt 10 och 11B. Med stöd av den redogörelsen föreslår kommunkansliet ingen ändring av föreliggande förslag till detaljplan. Fastighetsägarens önskemål kan således inte tillgodoses i denna del.

18 Sonja Karlsson, Kvarsätter 1:27, Ingrid Heller, Kvarsätter 1:28, Bosse och Bernie Skoog, Kvarsätter 1:29, ElsMarie Persson, Kvarsätter 1:30, Monica och Håkan Stenefjord, Kvarsätter 1:31, BrittLis och Lars-Erik Karlsson, Kvarsätter 1:32, Jonny och UllaBritt Pedersén, Kvarsätter 1:33, Agneta och Roger Borg, Kvarsätter 1:34, Anders Johansson, Kvarsätter 1:39

Dessa fastighetsägare har i en gemensam skrivelse framfört som sin mening att den planerade vägen från Uddviksvägen till det nya området inte bör anläggas. Som skäl anförs att vägen är smal och i dåligt skick att den inte klarar mer belastning. Dessutom vill de att småskaligheten skall bevaras. I stället föreslås att infarten i stället kan anläggas i den östra delen av området och att de boende i det nya området tar själva ansvar för sina infarter.

Redan i nu gällande detaljplan från år 1959 har området öster om Uddviksvägen planlagts för bebyggelse. Det naturliga är att vägar utnyttjas dubbelsidigt, ofta med enskilda utfarter från de enskilda tomterna. I nu föreliggande förslag har i stället de nya tomterna givits anslutningar till en ny lokalgata. De brister som fastighetsägarna anger som skäl för att den nya lokalgatan inte skall ansluta till Uddviksvägen torde i själva verket tala för en anslutning till denna väg. Det är ju uppenbart att vägens standard behöver förbättras och denna förbättring kan åstadkommas i anslutning till att området öster om Uddviksvägen byggs ut. De nya bostads- eller fritidstomterna skall också ges tillgång till strandområdet för promenader, lek och rekreation. Också av dessa skäl är det mest lämpligt att den nya bebyggelsen ses som en del av Uddviksvägens bebyggelse. I det fall den nya vägen skulle ges en egen anslutning till Kvarsätters Sjöväg skulle vägen avslutas med en vändplats samtidigt som en gång- och cykelväg skulle behöva anläggas till Uddviksvägen. Detta arrangemang är inte rimligt med hänsyn till de få tomter det här är fråga om.

Det skall slutligen framföras att skötsel av vägar inom området skall åvila den samfällighetsförening som har bildats inom området. Emellertid är det lika naturligt att utbyggnad av ny väg samt förbättring av den befintliga vägen för att klara exploateringen skall åligga exploatören. Den färdiga vägen förutsätts därefter bli överlämnad och efter förrättning komma att ingå i föreningens åliggande.

Kommunkansliet ser inget bärande skäl för att ändra detaljplanen i detta avseende.

19 Ann-Charlotte Persson, Kvarsätter 1:35

Fastighetsägaren har i sin skrivelse framfört önskemål om att få köpa till mark på höger sida om fastigheten för att i framtiden kunna bygga ut huset som är 64 m² enligt de regler som gäller för närvarande.

Redan enligt det förslag som varit föremål för samråd och där ”prickmarken” avsevärt har reducerats, kan fastighetsägaren tillgodogöra sig en utbyggnad mot öster med en längd av 7 meter (där det återstår 2 m till tomtgränsen) och 9 meter mot norr. Den kraftigt reducerade prickmarken tillgodoser väl fastighetsägarens önskemål om utbyggnad utan att kvartersmarken behöver utökas.

Kommunkansliet ser inget bärande skäl för att ändra detaljplanen i detta avseende.

Sist i detta tjänsteutlåtande redovisas på vad sätt de fördjupade och kompletterade samråden med länsstyrelsen och berörda kommuner kommun beaktats inför upprättande av utställningshandlingen. Här berörs bland annat frågan om den framtida byggrättigheten.

20 Ann-Charlotte Persson och Conny Vuolo, Uddviksvägen 23, Kvarsätter 1:35

I en separat skrivelse har de begärt att få köpa en av de nya tomter som kommer att bildas ”bakom” deras fastighet Kvarsätter 1:35. Ett motiv som anförs är att det minireningsverk och den borrhade brunn som de nyligen anlagt kan användas också av det nya tomten.

Denna skrivelse överlämnas till miljö- och teknikförvaltningen som har kommunens uppdrag att hantera tomtförsäljning. Det skall dock uppmärksammas att kommunens

regler vid tomtförsäljning innebär att tomten skall exploateras inom en viss tid räknat från försäljningsdatum.

21 Styrelsen för Gemensamhetsanläggning Kvarsätter GA:4

Gemensamhetsanläggningens verksamhet är skötsel och underhåll av befintliga vägar inom detaljplanerat område samt parkmark enligt gällande detaljplan.

Vad som framförts av styrelsen för gemensamhetsanläggningen Kvarsätter GA:4 kan kommenteras enligt följande. Omfattningen av nu gällande skötselansvar mm är känt. En ny detaljplan innebär inte att detta ansvar ändras eller utökas. I det fall föreningen önskar se över sitt ansvar för skötsel mm kan detta lämpligen ske med biträde av lantmäteriet när en ny detaljplan vunnit laga kraft och innebörden av denna kan utvärderas.

I det fortsatta planarbetet kommer resultatet av nu genomfört samråd att avspeglade sig i delvis nya kvartersgränser och delvis nya områden för vägar och grönytor mm. Dessa förhållanden kan då om så önskas utgöra grund för nya överenskommelser rörande föreningens åtaganden.

22 E-ON Elnät Sverige AB

E-ON Elnät Sverige AB hemställer att E-områden, hinderyta 15x15 meter och att u-områden med en bredd av 4 meter markeras på plankartan enligt bilaga.

Vad E-ON Elnät svarar för det elnät jämte transformatorstationer som erfordras för områdets ändamålsenliga elförsörjning. Då detaljplanen innebär en revidering av en äldre plan och elnätets uppbyggnad hittills inte skett på planmässiga grunder bedömer kommunkansliet det som olämpligt att på sätt som E.ON Elnät föreslagit befästa det befintliga nätet. Vad sakägaren framfört tillgodoses således inte i planhandlingarna.

Fördjupade samråd efter samrådstiden med Länsstyrelsen i Örebro län och berörda kommuner

B.1. Länsstyrelsen i Örebro län (Bilaga)

Länsstyrelsen inkom med ett 2007-07-05 upprättat samrådsyttrande nr.2, vilket bilägges i sin helhet. Som ett resultat av de efterföljande samråden med länsstyrelsen föreslås följande Planhandlingarna är framställda i en ren cad-miljö. Det är sålunda inga problem att ändra skalan på planhandlingarna. Detaljplanen föreslås därför att upprättas i skala 1:1000 vilket ökar läsbarhet och underlättar tolkning mm.

Länsstyrelsen har i likhet med fler påpekat vikten av en samlad gemensam va-lösning. Länsstyrelsen har pekat på den möjlighet man som granskande myndighet att ingripa mot kommunen i det fall planhandlingarna inte uppfyller de krav som ställs i plan- och bygglagen. Hallsbergs kommun har efter kommunstyrelsens beslut utrett frågan om utbyggnad av ett gemensamt va-system. Denna utredning har gjorts i samverkan med Askersunds kommun. Utredningen syftade till att översiktligt belysa teknik, ekonomi och juridik samt tidsaspekter i två alternativa förslag. Utredningen studerar utbyggnad av överföringsledning från Åsbro alternativt från Samsala i Hallsberg.

Utredningen har gett vid handen att en utbyggnad innebar betydligt högre kostnader än vad som tidigare uppskattats och ett betydligt mer komplicerat anläggningsarbete p.g.a. bland annat smala lokalvägar, de geotekniska förhållandena och en hög grundvattennivå.

Förslaget på utökad byggrätt har i anledning av detta tagits bort ur planförslaget. Den byggrätt som tidigare gällt inom planområdet har enbart lagts samman så att en uppdelning i huvudbyggnad och förrådsbyggnad inte längre erfordras.

Planförslaget har reviderats och kompletterats i denna del.

Hallsbergs kommun ställer sig *avvisande till tanken på att återinföra strandskydd* inom delar av planområdet. Detta skulle enligt kommunens erfarenhet innebära stora risker för att formella fel och en onödig byråkratisk process. Vad Länsstyrelsen i övrigt har framfört kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Det skall dock påtalas att några förändringar inom angränsande skogsmark inte föreslås. Av detta skäl är ytterligare samråd med Skogsvårdsstyrelsen inte motiverat.

B.2. Askersunds kommun Askersunds kommun har föreslagit att kommunerna i samverkan låter utreda hur ett gemensamt va-ledningsnät skulle kunna byggas ut. Askersunds kommun medverkar i det utredningsalternativ som belyser en utbyggnad av va-ledningsnät från Åsbro i Askersunds kommun. Utredningen är nu slutförd. Utredningen har gett vid handen att en utbyggnad innebar betydligt högre kostnader än vad som tidigare uppskattats och innebär ett betydligt mer komplicerat anläggningsarbete p.g.a. bland annat smala lokalvägar, de geotekniska förhållandena och en hög grundvattennivå.

I planhandlingarna föreslås att detaljplanens byggrättigheter behandlas så som det beskrivits ovan under punkt B.1.

B.3. Kumla kommun Kumla kommun har framfört betydelsen av att den gemensamma råvattentäkten sjön Tisaren inte skadas genom utsläpp så som kan bli följden av att byggrättigheterna utökas innan va-frågorna har fått en nöjaktig lösning. Hallsbergs kommun delar helt denna uppfattning. En utredning avseende utbyggnad av gemensamt va-system har därför initierats. Utredningen är nu slutförd och denna gav vid handen att en utbyggnad av ett gemensamt va-system innebar en betydligt högre kostnad än vad som tidigare uppskattats och innebär ett betydligt mer komplicerat anläggningsarbete p.g.a. bland annat smala lokalvägar, de geotekniska förhållandena och en hög grundvattennivå.

Sammanfattning

I detta tjänsteutlåtande har därmed samtliga inkommande remissvar bemötts och kommenterats så som plan- och bygglagen föreskriver. Vidare har de överväganden som gjorts i anledning av de fördjupade samråden med länsstyrelsen och berörda kommuner redovisats. Därmed finns inga ytterligare frågor att kommentera.

Kommunkansliet finner att förslaget till utställningshandling kan upprättas med stöd av de förändringar som redovisats i detta tjänsteutlåtande. Efter beslut i kommunstyrelsens strategikutskott kommer samrådsredogörelsen att ingå i utställningshandlingarna samt att överlämnas till de som yttrat sig över förslaget till detaljplan.

Förslag till beslut

Kommunkansliet föreslår strategiutskottet besluta

att godkänna upprättad samrådsredogörelse och låta denna ligga till grund för de revideringar och kompletteringar som skall ske i förslaget till detaljplan för fastigheten

Kvarsätter 2:1 m. fl. vid sjön Tisaren i Hallsbergs kommun inför utställning,

att för utställning godkänna Utställningshandling, Detaljplan för fastigheten Kvarsätter 2:1

m.fl. vid sjön Tisaren i Hallsbergs kommun upprättad 2009-04-07

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Bilaga: Länsstyrelsen i Örebro läns samrådsyttrande 2007-07-05



Länsstyrelsen
Örebro län

Christina Gustavsson
Direkt: 019-19 39 01
Christina.gustavsson@t.lst.se
Fax: 019-19 30 28

HALLSBERGS KOMMUN Miljö- och teknikförvaltningen ANKOM 2007 -07- 09	
Diarienumr	Diarietplanbeteckn.

HALLSBERGS KOMMUN Kommunkansliet ANKOM 2007 -07- 09 Diarienumr/Löpnr KS 121/2007
--

SAMRÅDSYTTRANDE

2007-07-05

Dnr: 402-07241-2007

Miljö- och tekniknämnden
Hallsbergs kommun
694 80 HALLSBERG

Detaljplan för KVARSÄTTER 2:1 m.fl. Hallsbergs kommun

Utlåtandet avser handlingar som kom in till Länsstyrelsen 070502 och som behandlades vid plansamråd 070508. Handlingarna har vid möte med stadsarkitekten 070607 kompletterats med plankarta i större skala.

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen överväger med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Länsstyrelsen menar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet. Samråd med berörda grannkommuner om bl a vattenfrågorna i Tisaren har inte skett.

Bakgrund

Syftet med planen är att bl a att öka byggrätterna så att det blir möjligt att avstycka tomter och bosätta sig permanent i området. Inom det berörda området finns idag ett 10-tal fritidsfastigheter. Det område som nu är aktuellt för planläggning är ett större fritidshusområde beläget vid sjön Tisaren. I översiktsplanen är området utlagt som "fritidsområde med detaljplan och områdesbestämmelser". Området ligger omgärdat av ett område för friluftsliv.

Den första byggnadsplanen för området är från 1959-07-29 då området planerades för fritidshusbebyggelse. Byggrätten var begränsad och exploateringen var låg (0,1). Senare har kompletteringar med nya planer gjorts vid två tillfällen.

Den ursprungliga planen omfattar även bad, camping och friluftsområdet Tisarstrand öster om det område som nu är aktuellt för planläggning.



Länstyrelsen
Örebro län

SAMRÅDSYTTRANDE

2007-07-05

Dnr: 402-07241-2007

Gator och vägar

Området saknar tillgång till kollektivtrafik. Ett permanent boende i området skapar därför mer biltrafik inom och till området.

Den ökade trafikbelastningen bör beräknas, redovisas och konsekvensbeskrivas. Hur omfattande trafiken är till bad och camping vid Tisarstrand sommartid bör också beaktas. Denna trafik går igenom det område som nu planeras för permanentboende. Säkerheten för gående och cyklister bör utredas och särskilt beaktas. Vägen kan behöva breddas och gång- och cykelbana iordningställas för att acceptabel säkerhet ska uppnås. Finns det plats för bredare väg igenom området?

Mark för gator och vägar bör säkerställas i planen och framgå av plankartan och i planbestämmelser.

Vatten och avloppsfrågor

Vatten- och avloppsfrågan är inte löst för den planerade exploateringen. Ett PM har bifogats planen och beskriver olika alternativa VA-lösningar. Ingen mark inom planen har avsatts för gemensamma anläggningar.

Kommunen avser inte att ta på sig huvudmannskapet för gator, vatten- och avloppsanläggningar eller dagvattenhantering.

Att ange sluten tank som ett alternativ i planen är inte hållbart. Tankar medför onödiga transporter av avloppsvatten och stöbelastning på reningsverken. Dessutom gör kostnaden att många frestas att ordna tömningen "på eget sätt". Tankar skall därför bara tas till i undantagsfall som alternativ i en plan.

I 2 kap plan- och bygglagen (PBL) beskrivs de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning.

Enligt 2 kap 3§ PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl a

1. de boendes och övrigas hälsa
2. jord-, berg- och vattenförhållandena
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice
4. möjligheterna att förebygga vatten-, och luftföroreningar samt bullerstörningar

Enligt Länstyrelsens uppfattning bör inte en plan antas innan vatten- och avloppsfrågorna är lösta för den exploateringsrätt som planen medger. Detta



är särskilt viktigt då man redan nu vet att det är svårt att finna bra och ekonomiskt acceptabla lösningar för vatten och avlopp. En fastställd detaljplan kan ge framtida fastighetsägare intrycket att dessa frågor är lösta. Säkra lösningar för avlopp är viktigt också med tanke på läget intill sjön Tisaren som är vattentäkt för flera tätorter. Samråd med berörda grannkommuner ska ske.

Om en VA-lösning med infiltration av spillvatten väljs bör det av planen framgå var lämpligt område reserverats för detta ändamål.

Att inom enskild tomt klara både infiltration av avlopp och dricksvatten torde vara svårt med tanke på naturförutsättningarna, de relativt små tomterna och den exploateringsrätt som planeras.

De krav som ställs på fastighetsägarna ska föras in på plankartan.

Beakta också kap 11 miljöbalken om vattenverksamheter berörs. Bottensedimentet i Tisaren är förorenat.

Tisaren är vattentäkt för Kumla kommun.

Miljökonsekvenser

En beskrivning av miljöpåverkan skall upprättas där det av ett motiverat ställningstagande framgår varför MKB ej ska upprättas/ ska upprättas. Motiven till att MKB ej ska upprättas framgår inte av planen. Se bifogat exempel från Jönköpings kommun.

Miljömål

Hur planen förhåller sig till miljömålen ska redovisas och konsekvensbeskrivas.

Slutsatser kring möjligheten att skapa en god boendemiljö saknas. Bl a hur transporter, avsaknad av kollektivtrafik, avstånd till skola och service m m påverkar boendemiljön.

Natur

Länsstyrelsen har i tidigare yttrande över planprogrammet 2006-08-22 framfört att det inom planområdet finns flera sumpskogar som utpekats av Skogsstyrelsen. Skogsstyrelsen ska kontaktas angående dessa. Det framgår inte av planbeskrivningen om detta har skett.



Länsstyrelsen
Örebro län

4(4)

SAMRÅDSYTTRANDE

2007-07-05

Dnr: 402-07241-2007

Strandskydd och vatten

I samband med planläggningen bör de allmänrättsligt tillgängliga områdena utmed Tisarens strand säkerställas. För allmänna platser, natur och ej ianspråktagen tomtmark kan strandskydd återinföras vid planläggning. Ytterligare samråd med Länsstyrelsen bör ske i denna fråga.

Det kan vara lämpligt att i samband med planläggningen lägga ut och pröva frågan om ett vattenområde för bryggor för småbåtar. Vattenverksamhet och MKB ska då beaktas.

Miljömål

Hur planen förhåller sig till miljömålen ska redovisas och konsekvensbeskrivas.

Slutsatser kring möjligheten att skapa en god boendemiljö saknas. Bl a hur transporter, avsaknad av kollektivtrafik, avstånd till skola och service m m påverkar boendemiljön.

Lena Kihl

Christina Gustavsson