



Kommunstyrelsens Strategiutskott
Hallsbergs kommun

Detaljplan för Billsgårdsområdet, del av Svennevadsby 3:33 vid sjön Sottern, Hallsbergs kommun

Samråd, om ett förslag till detaljplan, upprättat 2008-05-23, har skett enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen. Förslaget har varit utsänt på remiss till sakägare och myndigheter, under tiden 2008-06-18—2008-08-11 och samrådsmöte har hållits i Församlingshemmet i Svennevad, 2008-06-24.

Efter genomförda samråd sammanställs inkomna svar i detta tjänsteutlåtande.

1. Socialnämnden; Ingen erinran.
2. Barn- och utbildningsnämnden; Ingen erinran.
3. Polisen; Ingen erinran.
4. Bo Kjellmert; Med kommentarer.
5. Miljö- och kartenheten; Ingen erinran.
6. Landsantikvarien; Ingen erinran.
7. Lantmäterimyndigheten; Ingen erinran om anmärkning beaktas.
8. Tekniska avdelningen; Ingen erinran om anmärkning beaktas.
9. Vägsamfällighet, Svennevads skifteslag; Ingen erinran om anmärkning beaktas.
10. Aina Hjärtsjö Öhman, Ingemar & Britt Öijen; Med synpunkter.
11. Terje Helland och Kerstin Finndahl; Med synpunkter.
12. E.ON Elnät Sverige AB; Ingen erinran.
13. Vägverket; Förslag till komplettering.
14. Billsgårdens Samfällighetsförening; Med synpunkter.
15. Landstinget; Ingen erinran.
16. Hallsbergs naturskyddsförening; inkommer senare med ev synpunkter.
17. Kultur- och föreningsutskottet; Ingen erinran.
18. Ulvi Ek; Med synpunkter.

tjut4förslag

19. Nerikes Brandkår; Ingen erinran.
 20. Sonja och Tommy Friman; Med synpunkter.
 21. Länsstyrelsen; Med synpunkter.

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

4. Bo Kjellmert.

"Kommentarer till Detaljplan för Billsgårdsområdet, 2008-05-23, och samrådsmöte den 24 juni 2008 från Bo Kjellmert, ägare till 3:30 och 3:31

1) Brygga

I Samrådshandling, upprättad 2008-05-23, står på sid 11: "Bad- och båtplatser som finns på området bibehålles och påverkas ej av den nya planen". På Laga kartan, Dnr KS 114/2007, saknas dock en brygga i närheten av uthuset på tomten 3:31. Fastigheten 3:31 har ett gammalt servitut på båtplats, och bryggan (och dess föregångare) har funnits på denna plats i minst femtio år. I Nerikes Allehanda den 26 juni 2005 finns en artikel av Göran Wärnelid om ett nytt VA-nät i Svennevad, en artikel där bryggan skymtar på en bild tagen av Anna Rytterbrant. Jag hoppas att bryggan ritas in på den laga karta som småningom antas av kommunfullmäktige i Hallsberg.

2) Kvartersmark 3:30 och 3:31

Enligt nu gällande plan är en remsa av 3:30 och 3:31 parkmark.. Jag motsätter mig inte de föreslagna ändringarna, som innebär att 3:30 och 3:31 i sin helhet blir kvartersmark, och att de perifera delarna av 3:30 och 3:31 blir prickmark.

3) Fastigheten 3:8

Den befintliga gräsmattan under och vid sidan av stenbron, väg 51, är av värde huvudsakligen för dem som bor i huset på 3:8. Avståndet mellan boningshuset och sjön är endast ungefär trettio meter. Dessutom, skulle Billsgårdens samfällighetsförening ta över marken i remsan ner mot sjön, skulle samfälligheten också få ett betydande arbete med att hålla strandskoningen, och gräsmattan, i stånd. Jag anser att fastigheten 3:8 i sin helhet skall vara kvartersmark och att det inte finns något väsentligt allmänt intresse att låta en del av tomten 3:8 fortsätta att vara parkmark/naturmark.

4) Föreslagna nya tomter

Det är bra att Maj-Britt Bodin och Seved Reinholtz äntligen får vettiga tomter, på ud-den resp. kullen. Jag gratulerar dem. De tre nya tomterna på gårdet innebär en försumbar olägenhet för mig; husen på tomterna föreslås få en bra placering, och, hoppas jag, får en liten taklutning. Jag tycker synd om de grannar som ändå får en sämre sjöutsikt. Som jag ser det är dock det kommunala VA-nätet i Billsgårdsområdet en nödvändig och tillräcklig förutsättning för de nya tomterna."

Vad Bo Kjellmert framfört beaktas enligt följande:

Detaljplanens utformning utgör inget hinder att brygga och båtplats nyttjas som tidigare. Frågan om servitut kan avgöras först vid kommande lantmäteriförrättning och är beroende av överenskommelse mellan berörda markägare.

Att bryggan ej utmärkts på kartan kan ha den förklaringen att flygning för kartläggning sker

tjut4förslag

tidigt på våren då bryggan som är en flytbrygga, ännu ej lagts i sjön. Grundkartan kommer att kompletteras genom mätning på plats.

I det inkomna yttrandet biträdades kommunens förslag avseende fastigheterna 3:30 och 3:31. Den föreslagna ändringen bibehålles.

Vi anser att det visats skäl för att ändra detaljplanen så som framförts i yttrandet avseende fastigheten 3:8. Detta innebär att fastigheten Svennevadsby 3:8 i sin helhet blir kvartersmark i det förslag som nu upprättas.

Största tillåtna taklutning på ny bebyggelse kommer att bli 22° för att de nya byggnaderna inte skall skymma utsikten mot sjön för redan befintlig bebyggelse.

7. Lantmäterimyndigheten

”Lantmäteriet bedömer att allmän platsmark samt tillfarter till fastigheter i området kommer att lösas genom omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen Svennevadsby GA:1, till de nya förhållandena som planen skapar. De områden som ingår i gemensamhetsanläggningen blir tillgängliga för de fastigheter som är delägare i den. Som lantmäteriet tolkar planförslaget ska tillfartsvägen till byggnaden på udden på Svennevadsby 3:33 samt tillfartsvägen till de nya fastigheterna ingå i Svennevadsby Ga:1. Dessutom bryggor, badplats, besöksparkering och vändplats.

Fritidshuset i nord-östra hörnet ligger på samfällad mark utlagd vid laga skifte 1837, Svennevadsby s:4. Delägare är Svennevadsbys skifteslag. Deläggande fastigheter är idag icke utrett.

Vad står svart skraffering för i illustrationskartan?”

Vi har genomfört ett fördjupat samråd med Lantmäteriet. Följande har framkommit och kan förtydligas:

Tillfartsväg till byggnaden på udden Svennevadsby 3:33 samt tillfartsvägen till de nya fastigheterna föreslås ligga på –kvartersmark inom detaljplan. Vid kommande förrättning skall servitut för utfart tillskapas för fastighetsägarna Svennevadsby 3:17 samt den tillkommande fastigheten på udden. Marken föreslås fortsättningsvis höra till ”föreningens gemensamma” markinnehav. De tre tillkommande fastigheterna föreslås på samma sätt att genom gemensamhetsförening och servitut få tillgång till utfart på mark som även fortsättningsvis skall höra till ”föreningens gemensamma” markinnehav. Bryggor, badplats, besöksparkering och vändplats samt naturmark och mark som ovan beskrivits föreslås ingå i GA:1.

Svart skraffering på illustrationskartan avsåg att visa område för gemensam utfart för de tre nya fastigheterna.

8. Tekniska avdelningen

”Infartsvägen till de nya husen bör ha överbyggnad som klarar en sopbil, slamsugningsbil mm. Vägen bör ingå i samfällighetsföreningen. Skall vägen ha kommunal vägbelysning? I så fall skall servitut uttagas för belysning och va-ledningar. Avloppspumpstationen är ej nedritad ej heller bräddledningen för pumpstationen.”

Vad Tekniska avdelningen framfört föranleder följande förtydligande och beaktas enligt följande:

tjut4förslag

Inga nya vägar skall byggas i området. Tillträde för fordon till pumpstation får ske på befintliga vägar och utfart från den tillkommande fastigheten på udden. Överenskommelse med markägarna skall träffas.

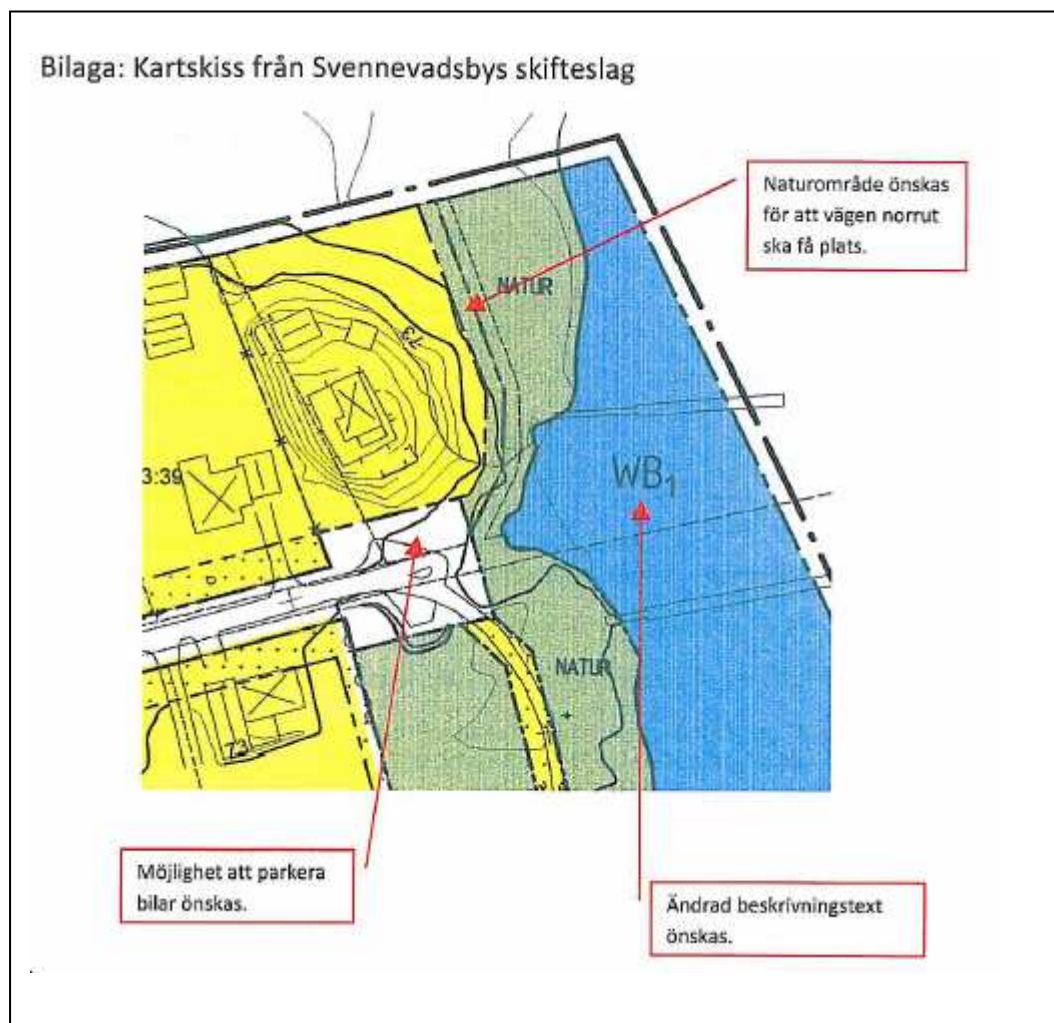
Grundkartan skall kompletteras med byggnaden för avloppspumpstationen. Bräddledningen finns redovisad på till detaljplanen hörande grundkarta.

9. Vägsamfällighet, Svennevads skifteslag.

”Svennevads skifteslag önskar att mark som klassats som byggfri zon kan utnyttjas till andra ändamål. Delen i anslutning till Billsgårdsvägen vill vi klassa som lokalgata för att kunna parkera bilar. Se kartskiss.

Den byggfria zonen i öster önskar vi behålla som naturområde för att det inte ska bli för trångt vid den samfälliga vägen. Se kartskiss.

Vattenområdet WB₁ önskas ändrad text till. Bryggor och badplats för intilliggande fastigheter och delägare i fastigheten Svennevadsby S:4.”



tjut4förslag

Vad Svennevads skifteslag anfört föranleder följande justeringar:

För att få en ändamålsenlig utformning av parkering och den nya fastigheten på kullen kommer vägområdet vid vändplatsen att utökas mot söder för att ge plats till en samlad och trafik-säker parkering.

Naturområdet i nordöstra delen av planområdet utökas så att en gångpassage kan anordnas.

Beskrivningstexten för WB₁ justeras så att bestämmelsen inte reglerar vilka som har tillträde till brygga och båtlats. Dessa frågor kan avgöras med lokala beslut inom föreningen.

10. Aina Hjärtsjö Öhman, Ingemar & Britt Öijen

”Den föreskrivna placeringen av den nya bebyggelsen, med gavlarna i väst- östlig riktning får inte avsedd effekt i vårt fall då utsikten påtagligt kommer att försämrats i och med byggnationen. Vi anser därför att den nytillkomna norra fastigheten i förslaget helt bör utgå.

Samrådshandlingen redovisar en planbestämmelse V1 som innebär att vind inte får inredas. Denna bör kompletteras med en bestämmelse som reglerar en maximal takvinkel, förslagsvis 18 grader, för att undvika alltför dominerande tak. Dessutom bör bestämmelserna kompletteras vad anser högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad och kompletmentbyggnad. Detta för att i viss mån minska den negativa påverkan som den föreslagna byggnationen får på vår sjöutsikt.

Angående markområdet mellan fastigheten 3:44 Ingemar Öijen och 3:45 Aina Öhman. Denna remsa önskar vi förvärva. Ägaren till markområdet, Maj-Britt Bodin, har vidtalats angående vårt intresse av detta. Vår fråga är nu om Hallsbergs kommun har något att erinra angående detta förvärv?”

Vad Aina Hjärtsjö Öhman, Ingemar & Britt Öijen framfört kommenteras enligt följande:

Byggnadsrätten på de tillkommande fastigheterna föreslås nu vridas för att inte skymma utsikten mot sjön för redan befintlig bebyggelse. Vidare har naturmarken. Det byggnadsfria området utökats mot fastigheterna Svennevadsby 3:44 och 3:43 för att ytterligare öka det fria området och minska påverkan från tillkommande bebyggelse.

För att ytterligare minska påverkan från ny bebyggelse (och vid förändringar av befintlig bebyggelse) har en bestämmelse angående största tillåtna taklutning införts i planen nämligen att högsta taklutning får vara 22°.

Med dessa åtgärder tillgodoser vi önskemålen om att så långt möjligt begränsa påverkan från ny bebyggelse och risken att dessa skall skymma utsikten mot sjön för redan befintlig bebyggelse.

Kvartersmarken mellan fastigheterna 3:44 och 3:45 och den mark som betecknats med y, kompletteras med beteckning u, mark för underjordiska ledningar. Önskemålen om att denna mark skulle få köpas av intilliggande fastighetsägare Svennevadsby 3:45 och 3:44 tillgodoses ej. Marken kommer att tillföras den mark som föreningen gemensamt skall äga men med den restriktion att en gemensamhetsanläggning skapas för de tre tillkommande fastigheterna att nyttja och hålla utfartsväg. Syftet med denna är att få tillträde till såväl allmän väg som till det

tjut4förslag

gemensamma området med bryggor och bad. Då föreningen äger marken kommer också föreningens delägare att ha tillgång till den berörda marken för att gå och cykla.

11. Terje Helland och Kerstin Finndahl

”Marken i området är sank och vattenfylld större delen av året och en bebyggelse som kräver markutfyllnad ställer krav på att dränering och diken förstärks på ett sådant sätt att ny bebyggelse inte ökar på de problem som finns på fler av fastigheterna 3:40-44. Vi befarar att anläggning av nya tillfarter/vägar och höjning av marknivåer för bebyggelse i området pressar vatten mot lägre belägna tomter med skaderisker som följd. Efter kraftiga regn och vid höst/vårflod står vattennivån redan idag strax under markytan och skapar problem för fler av fastigheterna. Därför vidhåller vi att en nybyggnation ställer krav på en bättre mark- och miljökonsekvensanalys.

Att taken på de fastigheter som ev ska byggas ska ha lägsta tillåtna takvinkel utan möjlighet att inreda vinden, med placering enligt kommunens förslag.

Den geotekniska utredningen visar en fri vattenyta under mark (+72,9) som ligger över högsta tillåtna vattenstånd (72,54). Även om tillkommande bebyggelse placeras högre (+73,0) anser vi ändå att en bättre miljökonsekvensutredning för hela Billsgårdsområdet behöver göras för att säkerställa säkerhet och hälsa för övriga fastigheter.

Till detta vill vi bara tillfoga att vi hoppas på aktiv bearbetning av Vägverket från kommunens sida med avseende på nödvändiga åtgärder på Rv 51 vid infart till området och vid övergångställen”

Vad Terje Helland och Kerstin Finndahl framfört beaktas enligt följande:

I geoteknisk PM redovisar VAP beskrivning, grundförhållanden i området och rekommendationer för grundläggning av ny bebyggelse. Finns det behov av ytterligare geotekniska utredningar sker detta i anslutning till ansökan om bygglov. Det skall noteras vi inte ser skäl för några ytterligare utredningar i planskedet och vi noterar också att det inte föreslås någon markhöjning över nivån +73.0. Så det finns inga skäl att anta att ny bebyggelse skulle förändra grundvattennivåer eller på annat sätt innebära förändringar i avseende på vattenflöden för befintlig bebyggelse.

Största tillåtna taklutning på ny bebyggelse kommer att bli 22° för att de nya byggnaderna inte skall skymma utsikten mot sjön för redan befintlig bebyggelse.

Hallsbergs kommun arbetar aktivt med att bearbeta Vägverket, Länsstyrelsen och Regionförbundet att prioritera åtgärder längs rv 51. Vi kan notera att en stomnätsutredning pågår inom de samverkande regionerna, att Vägverket projekterar en ombyggnad av rv 51 söder om Hjortkvarn och att Hallsbergs kommun innevarande höst har deltagit i ett uppstartsarbete för upprättande av arbetsplan rörande förbättrad trafiksäkerhet genom Svennvad. När arbetsplan föreligger kommer Vägverket att kalla till samråd.

13. Vägverket

”Vägverket anser att planförslaget skall kompletteras med bestämmelse om utfartsförbud för B-områdets gränser mot väg 51. I övrigt har Vägverket inget att erinra mot planförslaget.”

tjut4förslag

Vad Vägverket framfört har vi beaktat genom att införa utfartsförbud. Dock bebehålles möjligheten för fastigheten Svennevadsby 3:8 att hålla utfart.

14. Billsgårdens samfällighetsförening.

”Vi motsätter oss förslaget att delar av Svennevadsby 3:8, ner mot sjön och åmynningen, skall vara natur- o/e parkmark, då detta innebär avsevärt intrång i det privata nyttjandet av fastigheten.

Likaså bör fastigheterna 3:30 och 3:31 få ha kvar sitt tillträde till sjön, bl a med en mindre brygga.

Om möjligt bör den nya tomten runt det befintliga fritidshuset inte avgränsas av park- o/e naturmark ner mot sjön, då detta innebär avsevärt intrång i det privata nyttjandet av fastigheten.

Den övre halvan av den naturmark (mellan 3:17 och 3:32) som är den gamla nerfarten till området måste stängas av för all form av motortrafik, medan den nedre delen ska vara kvar som infart till 3:17.

Vägen från vändplatsen till Va-nätets pumphus bör vara lokalgata och kommunen ska erlägga årlig avgift till samfälligheten för nyttjande och löpande underhåll för tillträde till pumphuset. Alternativt bör samma markstycke förbli naturmark och tillträde (väg) till ny tomt kring befintligt fritidshus skrivs in som servitut i samband med fastighetsbildningen.

Att taken på de fastigheter som eventuellt ska byggas ska ha lägsta möjliga tillåtna takvinkel, med placering enligt kommunens förslag.

Att samfällighetsföreningen och dess nuvarande medlemmar ersätts för eventuella tillkommande kostnader som kan befaras för en utökning av bebyggelse i området.

Om kommunen tänker tillåta bebyggelse, måste kommunen bearbeta Vägverket med avseende på nödvändiga farddämpande åtgärder på Rv 51 vid infart till området och vid övergångställen.”

Vad Billsgårdens samfällighetsförening anfört har i allt väsentligt kunnat beaktats och revideringar har införts i planen. I övrigt hänvisas till vad som ovan redovisats.

18. Ulvi Ek.

”Jag har en önskan om att servitut upphör att gälla för fastigheten 3:37 då jag inte vill ha någon tyngre trafik ner i skogen bakom fastigheten och då det finns andra alternativ till att ta sig ner bakom tomten.

Tyngre bilar som t ex ska hämta timmer kan åka som idag ner från Kilsmovägen. Jag vill poängtera detta vid ett eventuellt byte av markägare för skogen. Som det är idag är det inga större problem men man vet ju aldrig i framtiden, därför vill jag att servitut upphör och att det blir en vanlig tomtmark utan genom fart.”

Vad Ulvi Ek framför regleras ej i detaljplanen . Vi finner emellertid att förslaget är rimligt och att denna fråga skall behandlas i anslutning till den kommande förrättningen. Vilket också framgår av planbeskrivningen och dess genomförandebeskrivning.

tjut4förslag

20. Sonja och Tommy Friman

”Naturområdet mellan fastighet Svennevadsby 3:36 och Svennevadsby 3:28 önskar vi förvärva. Maj-Britt Bodin har vidtalats och kan tänkas sälja området till oss.”

Vad Sonja och Tommy Friman framfört tillstyrkes ej. Aktuellt markområde har redan i gällande plan lagts ut för att tjänstgöra som en allmän förbindelse och gångstråk mellan planområdet och den i norr gränsande skogsmarken. Med beaktande vad som ovan framförts avser vi även att samordna det sevitut som ovan beskrivits med möjligheten att nå skogsskiftet via detta naturområde.

21. Länsstyrelsen.

”Sottern är riksintresse för naturvård vilket bör framgå i planen. Södra delen av planområdet berör rullstensåsen Svennevadsåsen 8 och 9. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset eller rullstensåsen negativt.

Planförslaget skall kompletteras med bestämmelse om utfartsförbud för B-områdets gränser mot väg 51.

Länsstyrelsen har i övrigt inga erinringar eller synpunkter på planförslaget.”

Vad Länsstyrelsen anfört kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.

Förslag till beslut

Med hänvisning till det ovanstående bör vad som framförts under samrådstiden inte föranleda någon ytterligare ändring av förslaget än vad som framgår av yttrandet. Strategiutskottet föreslås besluta

att godkänna upprättat tjänsteutlåtande, med redogörelse för samråd och bemötande av inkomna synpunkter, att ligga till grund för justering av planförslaget och upprättande av utställningshandlingar.

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
stadsarkitekt

Annica Fjällstam Eriksson
fysisk planerare

tjut4förslag