



Detaljplan för fastigheten

Tunbohässele 1:152 m fl

Tisarbaden, vid sjön Tisaren, Hallsbergs kommun



HALLSBERGS KOMMUN
Kommunkansliet

Upprättad 2007-10-05
Antagen 2007-12-20
Laga kraft 2008-01-14

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	3
Inledning	3
Handlingar	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	7
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Ekonomiska frågor.....	15
Tekniska frågor	15
BEHOVSBEDÖMNING MILJÖPÅVERKAN	16
PM BESKRIVNING AV ALTERNATIVA MÖJLIGHETER ATT LÖSA VATTENFÖRSÖRJNING OCH OMHÄNDERTAGANDE AV SPILLVATTEN	19
TJÄNSTEUTLÅTANDE/SAMRÅDSREDOGÖRELSE.....	22

Planbeskrivning

Inledning

Handlingar

Följande handlingar har upprättats i anslutning till detta planarbete:

Programhandling
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning miljöpåverkan

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.

Detaljplanens syfte

Ett antal fritidshus på fastigheten Tunbohässle 1:152 är uppförda ofri grund. Byggnader har även tillkommit på parkmark.

Fastigheten har förvärvats av ägarna till fritidshuset som önskar avstycka tomter. Kommunstyrelsen har gett kommunkansliet i uppdrag att ändra gällande detaljplan.

Syftet med att ändra den nu gällande detaljplanen kan sammanfattas i tre punkter:

1. att tillse att befintlig bebyggelse legaliseras på så sätt att den inordnas inom kvartersmark i en ny detaljplan
2. att redovisa förslag på hur fastigheten Tunbohässle 1:152 skall kunna indelas i ändmålsenliga tomter
3. att positivt pröva möjligheten till att utöka byggrättigheten, så att den tillåtna byggnadsarean inte utgör hinder för att bo permanent inom området.

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 naturvärden, 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 som i sin helhet omfattar mark som tagits i anspråk för bebyggelse, 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.

Åtgärder och effekter i anslutning till planens genomförande beskrivs således enbart i bilaga till denna planbeskrivning.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget vid norra stranden av sjön Tisaren, cirka 7,5 km från Hallsbergs centrum.

Areal

Planområdet upptar en area av ca 1,5 ha.

Planområdets avgränsning.

Planen omfattar i huvudsak större delen av fastigheten Tunbohässle 1:152. Den del av skogsskiftet i öster, som ej exploateras, ingår ej. Även fastigheterna Tunbohässle 1:11, 1:164 och 1:169 omfattas av planen.

Markägoförhållanden

Tolv ägare av hus på ofri grund, har förvärvat fastigheten Tunbohässle 1:152.

Fastigheten Tunbohässle 1:169, belägen inom området är i kommunal ägo.

I norr gränsar området till Kumla Häradsallmanning och Tunbohässle 1:11.

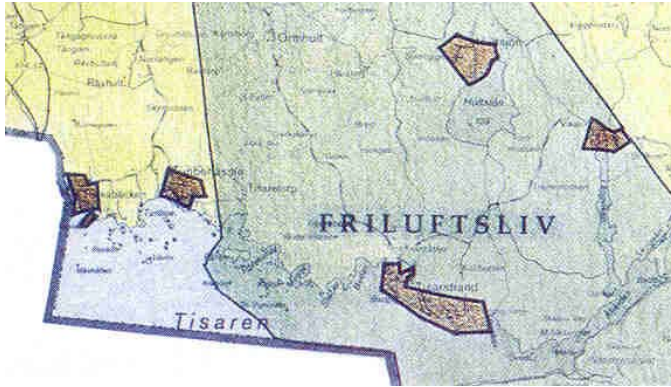
I angränsande områden i övrigt är marken uppdelad i ett stort antal fritidshustomter vilka ej omfattas av nu aktuell detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

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

I översiktsplanen är det tilltänkta planområdet utpekade som fritidsområde med detaljplan.



Utdrag ur översiktsplan

Planområdet är omgärdat av mark för ”skogsbruk” och med området för det rörliga friluftslivet som sträcker sig från Hallsbergs tätort till Tisaren i omedelbar närhet.

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

Detaljplaner

Historik

Sommarstugebebyggelse har funnits i området sedan 1920-talet. Den äldsta bebyggelsen uppfördes intill Åholmen.

1928 upprättades en styckningsplan för att nytillkomna byggnader skulle inordnas på ett ur hälsosynpunkt tillfredsställande sätt. Trots detta lades byggnadsförbud på området 1948 och kommunen anmodades av länsstyrelsen att upprätta detaljplan.

De detaljplaner som kan beröras är följande:

Förslag till byggnadsplan för ett område å Tunbohässe NR1, fastställd 1959-06-01.

Förslag till byggnadsplan för delar av ett område å Tunbohässe NR1, fastställd 1961-09-25.



Utdrag ur detaljplan 1961-09-25.

Området utgör delvis område för bostäder friliggande hus, delvis väg- och parkmark. Tre *befintliga* bostadsbyggnader ligger inom område för parkmark, vilket strider mot gällande detaljplan. Byggnadsrättigheterna är i nu gällande detaljplan begränsade till en tiondel, varav uthus högst 30 m² och den sammanlagda bebyggda arealen får högst uppgå till 100 m². Det finns även bestämmelser om att minsta tomtstorlek skall vara 1000 m², dock minst 600 m² för redan bebyggda tomter.

Inom området gäller idag privat huvudmannaskap för väg- och parkmark.

Inom Tisarbaden, liksom inom övrig fritidsbebyggelse utmed Tisaren, förekommer att "fritidshusen" i viss omfattning används för permanent boende.

Program

Ett planprogram för detaljplanen har upprättats 2006-05-23, i enlighet med 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Programmet anger utgångspunkter liksom mål och syfte med planen.

Kommunstyrelsens strategiutskott beslutade 2006-05-31, att godkänna upprättat planprogram för samråd.

Samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen har skett genom samrådsmöte med berörda fastighetsägare och övriga berörda i Kommunhuset i Hallsberg 2006-06-21. 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 2006-10-30, att godkänna upprättat program för detaljplan att läggas till grund för det fortsatta planarbetet.

Förslag

Ett förslag till detaljplan har upprättats 2007-03-29 (Rev 2007-04-18). Samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen har skett, dels vid ett informations- och samrådsmöte för berörda fastighetsägare m fl i Kommunhuset, Hallsberg 2007-05-07. Planförslaget har även varit utsänt på remiss, samt hållits tillgängligt på miljö- och byggförvaltningen under tiden 2007-04-27—2007-05-24.

Efter samrådstidens slut har planförslaget justerats för att beakta synpunkter och önskemål från sakägare. Förslag till utställning är reviderat 2007-10-05.

Strategiutskottet beslutade 2007-10-08 att för utställning godkänna upprättat detaljplaneförslag.

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.

Konsekvenser för boende och miljö redovisas enbart i denna planbeskrivning.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

På fritidstomterna är vegetationen anpassad till de småskaliga tomterna med små låga trädgårdslänkande planteringar runt byggnaderna. Vegetationen inom planområdet i övrigt består av lövträd med inslag av enstaka stora tallar.

Ingen ytterligare mark tas i anspråk för bebyggelse än den som redan ianspråktagits för bebyggelse och som tomtmark.

Markbeskaffenhet

Planområdet är kuperat med blockig terräng. Höjdskillnaden är markant med flera av byggnaderna placerade på högsta punkten.



Kuperat med blockig terräng

Geotekniska förhållanden

Berggrunden är täckt av lösa jordlager som till större delen avsattes under den senaste istiden. Moränen dominerar. Det är den osorterade blandningen av krossat bergmaterial som bildats under inlandsisen. Detta förklarar den blockiga terrängen i området. Norr om planområdet finns sk ändmorän, en upp till 11 meter hög blockvall.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns ett tiotal fritidsbostäder i en våning. En fastighetsägare är åretruntboende. De flesta byggnaderna är samlade i en grupp norr om Tisarbadsvägen. En byggnad på fastigheten Tunbohässe 1:152, ligger sydost om Tisarbadsvägen.

Ändrad byggrätt och exploateringsgrad

Föreslagen byggnadshöjd är en våning med inredd vind. Nuvarande begränsning av högsta byggnadsarean till 100 m² föreslås bli ändrad till 180 m².

Det kan anföras att den detaljplan som i Askersunds kommun gränsar till Hallsbergs kommun DP 417 Hugghult 1:3 m.fl. har en byggrätt som uppgår till 1/5 av tomten. Detta innebär att 20 % av fastigheten får bebyggas. Vilket kan jämföras med den föreslagna byggrättigheten i detaljplan för Tunbohässe 1:152 m.fl. vilken motsvarar 18 % då det samtidigt finns bestämmelser om minsta tomtstorlek.

Fastighetsindelning

Reglerna om minsta tomtstorlek på 1000 m², dock för befintlig bebyggelse, minst 600 m²

kvarstår. Ett förslag till indelning av fastigheten Tunbohässle 1:152 i ändamåls-enliga tomter har redovisats. Delägarna har lämnat synpunkter på en indelning i tomter som i huvudsak kunnat tillgodoses. Tomtstorlekar varierar från cirka 2000 m² till 600 m².

Service.

Social service, övrig offentlig service

Det är ca 7 km till högstadieskola, servicehus och hälsocentral.

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

Nyttillkommande vägar kommer att tillföras vägsamfälligheten.

Sop- och latrintömning kommer att ske inom området i enlighet med kommunens renhållningstaxa.

Tömning av slamtankar ombesörjes av fastighetsägaren med hjälp av en av kommunen rekommenderad entreprenör.

Skolskjutsar för åretruntboende elever kommer att anordnas enligt kommunens skolskjutsregler. I övrigt saknas kollektivtrafik.

Åretruntboende åtnjuter även servicen hemtjänst.

I området finns gatuadress och fungerande postgång.

Offentlig service

Servicehus, skola och hälsocentral ca 7 km, centrum i Hallsberg ca 8 km.

Räddningsfordon kan ta sig fram på vägsystemet och släckningsvatten kan tillgodoses i mindre mängd från enskilda vattentäkter eller genom tankbil och uttag från sjön Tisaren. Lämplig plats skall märkas ut av vägföreningen.

Kommersiell service

Avståndet till Hallsbergs centrum ca 8 km.

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

Bebyggelsen består av småskalig träbebyggelse i falurödfärg men med inslag av övriga kulörer. Gemensamt är dock sadeltak i rött tegel, plåt eller papp. Många av byggnaderna har verandor och uteplatser och är tillbyggda i etapper. Inom området finns också ett gytter av uthus i olika form, färg och storlek. 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.



Exempel på bebyggelse i området

Friytor

Naturmiljö

I planområdets norra del har utlagts ett smalt område med naturmark, för att möjliggöra passage från planområdets centrala del, till skogsområdet norr om planen.

I Sverige råder strandskydd på 100 meter från strandlinje, 7 kap 14§ miljöbalken. Inom planlagda områden kan andra regler gälla avseende strandskydd. Nu aktuellt planområde är beläget cirka 150 meter från strandlinje varför frågan om strandskydd ej är aktuell i planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägstrukturen består i huvudnätet av Tisarbadsvägen som är en förlängning av enskild väg 40. Vid kommungränsen övergår vägen till enskild väg 41 mot Åsbro i Askersunds kommun. Inom detaljplanelagt område har en vägsamfällighet ansvar för vägunderhållet.

För att säkerställa trafiksäkra anslutningar från fastigheterna till huvudvägnätet har två, 4 meter breda, lokalgator utlagts i området.

I planområdets norra del har tillskapats en förbindelse, i planen redovisad som naturmark, för att möjliggöra passage till skogsområdet norr om planområdet. I övrigt finns ej gång- och cykelvägar i området.

Fastigheten Tunbohässle 1:165 får utfart till vägområde (lokalgata).

Ägare av byggnad väster om fastigheten Tunbohässle 1:154 som tidigare haft utfart över grannfastigheten, får genom en skafittomt utfart till vägområde. Denna utfart skall vara tillgänglig även för de två fastigheter som gränsar till skafittomten.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik saknas i området. Busshållplats finns på ca 8 km avstånd i Hallsbergs centrum. Här finns också goda järnvägsförbindelser.

Parkering, utfarter

Parkering skall ske på tomtmark.

Utfarter mot huvudvägen har begränsats till två lokalgator.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I området finns idag en vattentäkt som levererar sommar- och även vintervatten till åretruntboende.

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.

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. Dämningsgränsen ligger på +99.34 RH 70. Undergrunden på denna sida vattendelaren är i mindre omfattning bestående av isälvsavlagringar. Det kan uppstå problem när man skall lösa vattenförsörjningen med enskilda brunnar. Två frågor är av särskild vikt, behovet av stora vattenuttag vid permanent boende och kravet på godtagbar vattenkvalitet. Djupborrade brunnar och 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 förorenar 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 eller lösningen med en utbyggnad av en allmän va-anläggning.

Utbyggnad av kommunalt va. En utbyggnad av ett kommunalt vatten- och avlopps nät är för närvarande inte aktuellt. En sådan lösning skulle innebära att överföringsledningar måste byggas från Hallsbergs tätort upp till Tisarens tre strandnära områden Tisarbaden, Tunbo, Kvarsätter med Tisarens camping. Till detta kommer distributionsnäten i de tre områdena ca 4 000 m lokalgator.

Ett utbyggt va-nät kan medföra att 200 –230 enskilda fastigheter och Tisarens Camping skulle kunna anslutas. Tisarens camping motsvarar en förbrukning från 50 fastigheter.

Ett alternativ kan också vara att bygga ut ett va-nät från Åsbro längs Tisarens norra strand till Kvarsätter.

Oaktat att en utbyggnad av ett kommunalt vatten- och avloppsledningsnät inte är aktuellt, har Hallsbergs kommun och Askersunds kommun gemensamt beslutat att utreda förutsättningarna för en utbyggnad av en allmän vatten- och avloppsanläggning från Åsbro längs Tisarens norra strand till Kvarsätter. Därvid skulle även Askersunds

kommun kunna tillgodose vatten- och avloppsfrågorna för viss randbebyggelse i anslutning till Åsbro samt den del av fritidsbebyggelsen vid Tisarbaden som ligger inom Askersunds kommun.

Hallsbergs kommun utreder samtidigt en utbyggnad av va-nätet från Hallsbergs tätort till bebyggelsen längs Tisarens norra strand. Dessa utredningar som omfattar teknik, ekonomi och avtalsfrågor skall genomföras med hjälp av konsult. Utredningarna kommer att vara klar tidigast under 2 kvartalet 2008.

Mindre reningsverk. Kan byggas enskilt eller för grupper av hus. Förslag till lokalisering av anläggningen måste redovisas i anslutning till att ärendet skall prövas av Hallsbergs kommun. Placeringen avgörs av storleken på anläggningen och vilka fastigheters behov den avses tillgodose. Den normalstora anläggningen för 1-2 fastigheters behov beräknas lätt kunna inrymmas på den enskilda fastigheten.

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 i anslutning till att ärendet prövas av Hallsbergs kommun.

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 kommunens miljö- och hälsoskydd i anslutning till bygglov och/eller då tillstånd för att inrätta enskild avloppsanordning söks. För den enskilde fastighetsägaren är det viktigt att undersöka olika handlingsalternativ både i avseende på investerings- och driftskostnaden. Det är förenat med avsevärda kostnader om man har behov av att regelmässigt måste tömma en sluten tank.

Värme

Uppvärmning sker med särskild uppvärmning av varje byggnadsenhet.

El

Koncessionen ligger hos E.ON. Ledningsnät anpassas och byggs ut vid behov.

Tele

Telenätet är utbyggt i området. Tele- och bredbandsanslutning kan utbyggas ytterligare vid behov.

Avfall

Sop- och latrintömning kommer att ske inom området i enlighet med kommunens renhållningstaxa.

Tömning av slamtankar ombesörjer fastighetsägaren med hjälp av en av kommunen rekommenderad entreprenör.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Möjligheterna för att bo permanent inom planområdet förbättras väsentligt i avseende på möjligheten att bygga en ändamålsenlig bostad. Bebyggelsens karaktär av enklare

fritidsbebyggelse kommer successivt att förändras. Ingen sumpskog berörs av detaljplanen.

I samband med bygglov för ny bebyggelse kommer de nya krav som gäller på bl.a. tillgänglighet och hushållning med energi att få fullt genomslag. Vidare kommer äldre enskilda va-anläggningar att ersättas av nya ändamålsenliga som uppfyller dagens krav. Detta resulterar i mindre energiförbrukning och mindre utsläpp av t.ex. gödningsämnen till sjöar och vattendrag jämfört med dagens situation.

Konsekvenser i avseende på de Nationella miljömålen

1. Begränsad klimatpåverkan; En utökad byggrättighet gällande ett tiotal fritidsbostäder kan leda till en lokalt ökad trafik. Emellertid ersätter denna trafik den mer långväga trafik som idag är följden av att fritidshusens ägare till stor del bor i andra kommuner. Att människor i vissa perioder väljer att permanent bosätta sig i ett enkelt fritidshus är inte en fråga som prövas av kommunen. Men en uppvärmning av dessa enkla fritidshus innebär en större energiåtgång än den som erfordras för uppvärmning av nybyggda bostadshus för permanent bruk. Det skall också nämnas att Hallsbergs kommun rivit ca 500 lägenheter och befolkningen har minskat med ca 1000 personer under de sista 10 åren. Den nu föreslagna utökade byggrätten från 100 m² bya till 180 m² bya kan efter en samlad bedömning inte anses få någon mätbar effekt på miljömålet begränsad klimatpåverkan.
2. Frisk luft; Ingen påverkan.
3. Bara naturlig försurning; Ingen påverkan.
4. Giftfri miljö; Ingen påverkan.
5. Skyddande ozonskikt; Ingen påverkan vid en samlad bedömning av minskad befolkning, transportbehov och uppvärmningsbehov. Se pkt 1.
6. Säker strålmiljö; Planområdet ligger ej inom område som klassats som riskområde för radon.
7. Ingen övergödning; Den nu föreslagna utökade byggrättigheten från 100 m² bya till 180 m² bya innebär i det fall fastighetsägaren vill utnyttja denna möjlighet att förekommande anordningar för vatten och avlopp ställs under prövning. Vid denna prövning kommer de nya krav på bl.a. rening och omhändertagande fosfor mm att få genomslag. Detta är mer gynnsamt för miljön än den permanentning som sker utan att byggnadens energistatus och avloppssituation blir föremål för granskning. Planens genomförande bedöms inte leda till en ökad övergödning oavsett enskilda eller allmänna va-anläggningar.
8. Levande sjöar och vattendrag; Ingen miljöpåverkan se pkt 7.
9. Grundvatten av god kvalitet; Ingen påverkan se pkt 7. Vid permanent boende ökar uttaget av vatten. Vattnets kvalitet blir också föremål för analys och kontroll. Sammantaget innebär detta att kunskapsläget hos enskilda och det allmänna ökar vilket blir till fördel, då skyddet av grundvattnet blir mer uppmärksammat och diskuterat.
10. Hav i balans samt levande kust och skärgård; Ej aktuellt.

11. Myllrande våtmarker; Ingen påverkan. Det skall åter förtydligas att detaljplanen bara omfattar mark som redan tagits i anspråk för bebyggelse.
12. Levande skogar; Ingen påverkan, se pkt 11.
13. Ett rikt odlingslandskap; Ingen påverkan.
14. Storslagen fjällmiljö; Ej aktuellt.
15. God bebyggd miljö; Detaljplanens konsekvenser skall ses mot bakgrund av att den omfattar redan uppförd bebyggelse. Hallsbergs kommun har tappat befolkning och som en konsekvens av detta rivit ca 500 lägenheter. Vad menas då med God Miljö i detta perspektiv? Kan en utökad byggrättighet i det ”strandnära” området (150 m till Tisaren) leda till ett visst kvarboende eller inflyttning till Hallsberg? Hallsbergs kommun hyser förhoppning om detta. Kan möjligheten till en utökad byggnadsyta men i vissa fall svårigheter och ”stora” kostnader för att lösa va-frågorna och att bygga energisnålt, leda till en allmän acceptans av värdet med gemensamma va-lösningar mm. Hallsbergs kommun tror detta. Hallsbergs kommun har också konstaterat att kommunens ansvar för olika typer av samhällsservice inte kan ifrågasättas. Ej heller för den bebyggelse som är lokaliserad till landsbygden. Av detta skäl innebär en successivt ökande mantalsskriven befolkning inom området inga nya oönskade effekter enligt Hallsbergs kommuns uppfattning. De förhållande som gäller avseende avstånd till service och kollektivtrafik samt hur va-frågorna löses mm har tydligt redovisats i planbeskrivningen.

Sammantaget innebär förslaget till detaljplan att målet God bebyggd miljö tillgodoses på ett sätt som bebyggelsen i övrigt på landsbygden gör det.

Hallsbergs kommun ställer sig bakom den nationella uppmaningen ”Hela Sverige skall leva”.

16. Ett rikt växt och djurliv; Ingen påverkan då detaljplanen omfattar enbart mark som redan tagits i anspråk för bebyggelse.

Medverkande tjänstemän

Mona Braathen, fysisk planerare;
Roger Forsberg, mätningssingenjör

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
stadsarkitekt

Annica Fjällstam Eriksson
fysisk planerare

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planarbetets gång

Detaljplanarbetet 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 detaljplanarbetet avses frågan om antagande kunna prövas av kommunfullmäktige under 4:e kvartalet 2007.

Fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras då detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång, får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Så länge kommunen inte ändrar eller upphäver detaljplanen gäller den och ger byggrätt som tidigare.

Ansvarsfördelning

Detaljplan

Hallsbergs kommun svarar för upprättande av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder handhas av fastighetsbildningsmyndigheten på uppdrag från ägaren av exploateringsfastigheterna.

Hallsbergs kommun säljer del av fastigheten 1:169 och köper del av fastigheten 1:152. Fastighetsbildningsåtgärder som blir följden av dessa försäljningar bör samordnas med övriga förrättningsåtgärder.

Genomförande

Ansvar för utbyggnad av gator, vatten- och avloppsanläggningar, dagvattenhantering samt natur och parkmark åvilar privata huvudmän.

För utbyggnad av tele/datanät ansvarar TeliaSonera och elförsörjning den som har områdeskoncession för elförsörjningen, E.ON .

Blivande fastighetsägare ansvarar för iordningställande av tomtmarken och den fördröjning och omhändertagande av dagvatten som skall ske på tomtmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Den föreslagna kvartersmarken skall indelas i tomter, så som illustreras i detaljplanen.

Vissa förändringar föreslås för befintliga tomter inom planområdet. Fastigheten 1:164, föreslås bli utökad. Fastigheten 1:11 föreslås avträda mark omedelbart norr om fastigheten 1:150 för att ge en ändamålsenlig utformning av kvarteret.

Den skafftomt som redovisas i planen föreslås till del vara tillgängliga för infart till berörda fastigheter.

Ledningsrätt och servitut

Förekomst av ledningsservitut har utretts i fastighetsförteckningen. Dock är dessa inte lägesredovisade. Av detta skäl har ledningsområden (u- och l-områden) för el- och teleledningar inte kunnat redovisats.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ersättning för detaljplanearbetet har erlagts av fastighetsägarna, enligt kommunstyrelsens beslut, 2005-04-26, §43. Detaljplanens genomförande medför inga övriga kommunala kostnader.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning skall göras i samband med byggnation i området om så erfordras.

Vatten

Det är den enskilde fastighetsägarens ansvar att tekniskt och ekonomiskt lösa vattenförsörjningen i anslutning till boendet.

Avlopp

Det är den enskilde fastighetsägarens ansvar att tekniskt och ekonomiskt lösa avloppsfrågan så att miljöbalkens krav tillgodoses i anslutning till boendet.

KOMMUNKANSLIET

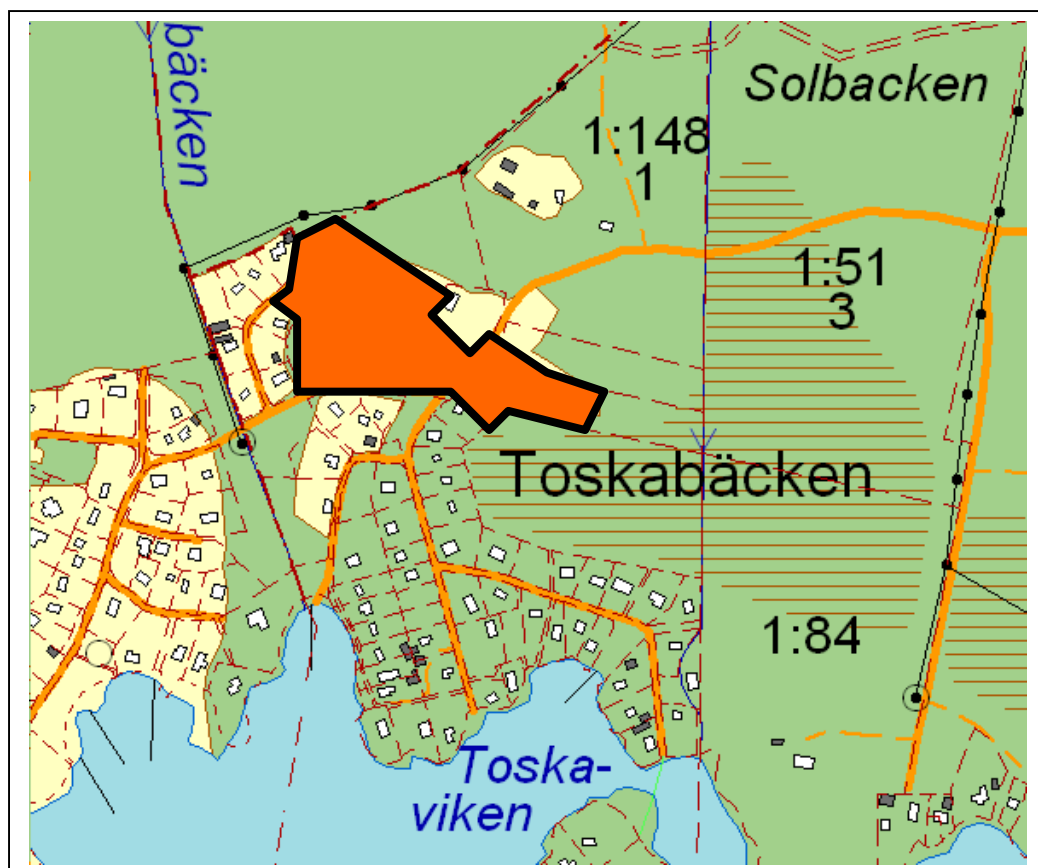
Hans Lindberg
stadsarkitekt

Annica Fjällstam Eriksson
fysisk planerare

Behovsbedömning miljöpåverkan

Behovsbedömning om detaljplanen antas innebära betydande miljöpåverkan

Detaljplan för fastigheten Tunbohässle 1:152 vid Tisarbaden, 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)			X	Omfattas ej
Miljöbalkens 3-4 kap (riksintressen)			X	Omfattas ej
Miljöbalken 7 kap (strandkydd, natur/kulturresevat)			X	Omfattas ej
Byggnadsminnen eller fornminnen			X	Omfattas ej
Höga naturvärden (naturvårdsprogram eller nyckelbiotoper)			X	Omfattas ej
Konflikter med ÖP eller FÖP			X	Fritidsbebyggelse enl ÖP. Dock sker mantalsskrivning på dessa (permanentning).
Miljömål			X	Se särskild redovisning
Miljö kvalitetsnormer			X	Omfattas ej
Riktvärden			X	Omfattas ej
Förorenad mark			X	Omfattas ej
Är området opåverkat eller har det särskilda värden ur boendesynpunkt? (bullerfri zon, närreklamationsområde, kvartersströvområde). Nuvarande markanvändning			X	Nej. Området har sedan 1940 talet tagits i anspråk för bebyggelse
Projektets omfattning			X	Liten omfattning. Tre fastigheter

Projektets förening med andra projekt			X	Inga konflikter
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser		X		Redan idag finns valösningar av varierad kvalitet
Projektets alstrande avfall			X	Marginell ökning. Befintlig bebyggelse
Risk för störningar? (buller, trafik, mm)			X	Nej
Risk för föroreningar		X		Ett tiotal små tomter, risk från avloppsanläggningar. Dock efter ev. nyanläggning klart minskad risk jmf med dagens situation
Risk för olyckor?			X	Nej
Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området		X		Avloppens påverkan på dricksvattnet. Dock efter ev. nyanläggning klart minskad risk jmf med dagens situation
Den befintliga miljöns känslighet			X	–
Effekternas omfattning			X	Obetydliga
Effekternas gränsöverskridande karaktär			X	–

KOMMUNKANSLIET

MILJÖ- OCH KARTENHETEN

Hans Lindberg
stadsarkitektLeif Welander
miljöchef

PM

Beskrivning av alternativa möjligheter att lösa vattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten

Följande PM beskriver kunskapsläget i oktober 2007 rörande alternativa möjligheter att lösa vattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten inom områdena Tisarbaden 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.

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.

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.

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. Kostnaden för en enskild vattentäkt kan vid borrning 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 skydds-nivån 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 förorenar vattendrag och/eller vattentäkter inom området. Dessa är enskilda lösningar som slutentank och mindre reningsverk enskilt eller i grupp med BDT-infiltration (dessa lösningar förekommer redan idag inom fritidsbebyggelsen utmed Tisarens norra strand) samt alternativet utbyggnad av kommunal allmänt vatten- och avloppsnät..

Utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopps nät. En utbyggnad av kommunalt va-nät är för närvarande inte aktuellt. Men följande översiktliga kalkyl kan skisseras. Överföringsledningar till Tisarens tre strandnära områden Tisarbaden, Tunbo, Kvarsätter med Tisarens camping kostnad ca 22 miljoner kronor. Till detta kommer distributionsnäten i de tre områdena ca 4 000 m lokalator vilket kalkylmässigt skulle motsvara en kostnad på ca 8 milj kronor. Till denna grovt uppskattade kostnad kan läggas 25% för ej kalkylerade kostnader. Summa bedömd kostnad kan således uppgå till ca 38 milj kr.

Ett utbyggt va-nät kan medföra att 200 –230 fastigheter skulle kunna anslutas och Tisarens camping som i dessa sammanhang motsvarar en förbrukning från 50 fastigheter. Anslutningsavgifterna från dessa kan beräknas till 20 milj kr exklusive anslutningsavgiften från campingen. Om denna beräknas motsvara 50 fastigheter skulle detta innebära en anslutningsavgift på ca 4 milj kr (osäker intäkt). Summa intäkt kan således uppgå till ca 20 - 24 milj kr.

Oaktat att en utbyggnad av ett kommunalt vatten- och avloppsledningsnät inte är aktuellt, har Hallsbergs kommun och Askersunds kommun gemensamt beslutat att utreda förutsättningarna för en utbyggnad av en allmän vatten- och avloppsanläggning från Åsbro längs Tisarens norra strand till Kvarsätter. Därvid skulle även Askersunds kommun kunna tillgodose vatten- och avloppsfrågorna för viss randbebyggelse i anslutning till Åsbro samt den del av fritidsbebyggelsen vid Tisarbaden som ligger inom Askersunds kommun.

Hallsbergs kommun utreder samtidigt en utbyggnad av va-nätet från Hallsbergs tätort till bebyggelsen längs Tisarens norra strand. Dessa utredningar som omfattar teknik, ekonomi och avtalsfrågor skall genomföras med hjälp av konsult. Utredningarna kommer att vara klar tidigast under 2 kvartalet 2008.

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.

Enskild slutentank. Anläggningskostnaden kan beräknas uppgå till ca 75 000 kr om en infiltrationsanläggning för övrigt spillvatten från bad, dusch och tvätt samtidigt skall anordnas.

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 kommunens miljö- och hälsoskydd i anslutning till bygglov och/eller då tillstånd för att inrätta enskild avloppsanordning söks.

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, såg 4-5 ggr per år, måste tömma en sluten tank (slamtank).

Hallsbergs kommun

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Leif Welander
Miljöchef

Kommunstyrelsens
Strategiutskott

Hallsbergs kommun

Detaljplan för fastigheten Tunbohässe 1:152 m fl, Tisarbaden vid sjön Tisaren, i Hallsbergs kommun

I enlighet med 5 kap 23 § plan- och bygglagen har ovanstående detaljplan upprättad 2007-10-05 varit författningsenligt utställd på Kommunkansliet i Hallsberg under tiden 2007-10-18—2007-11-13. Informationsmöte om detaljplanen har hållits den 31 oktober i kommunhuset.

Efter utställningstiden har skrivelser inkommit från följande.

1. E.ON Elnät Sverige

”Skrivningen i utlåtandet om transformatorstationsområdet ”hinderyta 15x5 meter” skall vara 15x15 meter.”

Det felaktigt återgivna måttet på hinderytan har justerats i tjänsteutlåtande 2007-10-05.

2. Länsstyrelsen, Örebro län

” Utställningshandlingar daterade 2007-10-05 för yttrande enligt 5 kap 23§ PBL.
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 befarar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet då vatten och avloppsfrågorna inte är lösta.

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i väsentliga delar inte beaktats. Miljökonsekvenserna avseende vatten och avloppsfrågorna är inte tillräckligt utredda och konsekvensbeskrivna.

I tidigare yttranden har länsstyrelsen framfört synpunkter på:

- hur vatten och avloppsfrågan behandlas i planen

- att samråd med berörda grannkommuner ska ske.

Vatten och avloppsfrågor

Vatten- och avloppsfrågan är inte löst på ett sådant sätt att byggrätten bör ökas för att med planläggningen skapa möjlighet till permanentboende i området.

Enligt Länsstyrelsens 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.

Frågan bör utredas ytterligare för att redovisa vilka andra möjligheter som finns till säkra lösningar i det aktuella området.

Säkra lösningar för avlopp är viktigt också med tanke på läget intill sjön Tisaren som är vattentäkt för flera tätorter.

Samråd med berörda grannkommuner

Grannkommunerna Kumla och Askersund har nu beretts möjlighet att yttra sig över förslaget.”

Vad Länsstyrelsen framfört bemöts enligt följande:

Av planhandlingarna framgår med tydlighet att förslaget till detaljplan väsentligen avser endast en fastighet inom fritidsbebyggelsen vid Tisarbadan. Genom bebyggelsen går kommungränsen mellan Askersunds och Hallsbergs kommuner. Av planhandlingarna framgår att Hallsbergs kommun genom den föreslagna mindre justeringen av exploateringsarean (endast inom detta lilla planområde) harmoniserar planbestämmelserna med de som gäller i angränsande kommun. Inom det till planområdet närmast gränsande området i Askersunds kommun medger detaljplanen 417 Hugghult 1:3 m.fl. en byggrättighet som uppgår till 1/5 av fastighetens area (e=0.20)

Hallsbergs kommun anser att den nu föreslagna mindre förändringen av exploateringsgraden från e=0.10 till e=0.18 innebär att ett steg tas mot en harmonisering av planbestämmelserna i de båda kommunerna. Denna samordning av regelsystemen vid kommungränsen är både önskvärd och eftersträvtvärd. Mot denna princip har det inte framförts några erinringar.

Länsstyrelsen har anmärkt att en plan inte bör antas innan vatten- och avloppsfrågorna är lösta för den exploatering som planen medger. Detta skulle vara av särskild vikt då man redan nu vet att det är svårt att finna bra och ekonomiskt acceptabla lösningar för vatten och avlopp.

Hallsbergs kommun menar att denna fråga noga har utretts i planhandlingarna. Nämligen att kommunen redan nu måste förhålla sig till den omvandling från fritidsboende till ett långsamt ökande åretruntboende i redan befintlig bebyggelse. (Planärendet medför således ingen nyexploatering.) Beredningen av detta planärende har medfört att frågan om en utbyggnad av allmän va-anläggning längs Tisarens norra strand nu påbörjats i samverkan mellan Askersunds och Hallsbergs kommuner. Att denna utredning har initierats av Hallsbergs kommun och att en samverkan redan har kunnat uppnås mellan de berörda kommunerna utgör enligt Hallsbergs kommun ett bevis på att kommunen i just väsentliga delar har beaktat de synpunkter Länsstyrelsen tidigare har framfört i ärendet. Emellertid har Hallsbergs kommun funnit, när man studerat tidplanen för en sådan utbyggnad, att enskilda lösningar oaktat kostnaden för dessa, utgör den enda framkomliga vägen inom närtid. Några motiv för detta

ställningstagande är att det saknas rättsliga medel för att förhindra permanent bosättning eller förhindra att bygglov meddelas för ändringar som inte strider mot nu gällande detaljplan. I planhandlingarna har kommunen hänvisat till de långtidsstudier som Stockholms Vatten har låtit redovisa t.ex. ” Bra Små Avlopp” samt till de produktblad med typgodkända mindre reningsverk mm som finns på marknaden.

Några andra anläggningar än sådana som kan godkännas med hänsyn till de nya regler som uppställts inom området kommer naturligtvis inte att godkännas.

De nya reglerna för t.ex. avloppsanläggningar ställer upp funktionskrav kopplade till graden av skyddsbehov. I detta fall har kommunen antagit att anläggningar i planområdet kommer att prövas inom ramen för ”hög skyddsnivå”. En prövning som i planhandlingarna förutsatts innebära att traditionella infiltrationsanläggningar inte klarar.

Det är således ställt utom all tvivel att det finns bra tekniska lösningar på hur vatten- och avloppsfrågorna kan lösas i enskild regi. Särskilt då planområdet omfattar en mycket liten del av den samlade bebyggelsen inom Tisarbaden.

Hallsbergs kommun kan inte se att man har legala möjligheter att hindra att enskilda fastighetsägare tar initiativ till att lösa vatten- och avloppsfrågorna i enskild regi.

Vad Länsstyrelsen anför om att det skulle vara svårt att finna ekonomiskt acceptabla lösningar saknar relevans då frågan om kostnaden för olika åtgärder inte är någon prövningsgrund vare sig för den statliga eller den kommunala myndighet som skall besluta i ärenden avseende planläggning eller tillstånd för vatten- och avloppsanordningar.

Hallsbergs kommun kan vid en samlad bedömning inte se att Länsstyrelsen skulle ha sakligt grundade motiv för att överväga att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Vägverket, Region Mälardalen inkom med skrivelse 2007-11-26, efter utställningstidens utgång. Av skrivelsen framgår att Vägverket tidigare har svarat på detaljplanen och har vid detta tillfälle inget att ytterligare tillägga.

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

Förslag till beslut

Med hänvisning till det ovanstående bör vad som framförts under samrådtiden inte föranleda någon ytterligare revidering eller komplettering av handlingarna än vad som framgår av detta yttrande.

Strategiutskottet föreslår besluta

- att godkänna upprättat tjänsteutlåtande, med redogörelse för samråd och bemötande av inkomna synpunkter,
- att överlämna 2007-10-05 upprättat förslag till kommunfullmäktige för antagande.

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
stadsarkitekt

Annica Fjällstam Eriksson
fysisk planerare