



Detaljplan för Billsgårdsområdet

fastigheten Svennevadsby 3:33 m fl
vid sjön Sottern, Hallsbergs kommun, Örebro än



HALLSBERGS KOMMUN
KOMMUNKANSLIET

Upprättad 2008-09-16
Antagen 2008-12-15
Laga kraft 2009-01-14

Innehåll

INNEHÅLL	3
PLANBESKRIVNING	5
Inledning	5
Handlingar	5
Detaljplanens syfte	5
5 kap Miljöbalken	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplaner	6
Detaljplan	6
Byggrättigheter	7
Program	7
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Natur	8
Geoteknisk PM	8
Bebyggelseområden	10
Friytor	12
Vattenområden	12
Gator och trafik	12
Störningar	13
Vibrationer	13
Teknisk försörjning	13
Värme	13
Administrativa frågor	13
Konsekvenser av planens genomförande	13
Medverkande tjänstemän	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14
Organisatoriska frågor	14
Planarbetets gång	14
Tidplan	14
Genomförandetid	14
Ansvarsfördelning	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Fastighetsbildning mm	15
Ekonomiska frågor	15
Planekonomi	15
Tekniska frågor	15
Tekniska utredningar	15
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	17

Planbeskrivning

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

Inledning

Hallsbergs kommun har i samverkan med befintliga fastighetsägare genomfört en utbyggnad av ett allmänt, kommunalt, vatten- och avloppsnät inom Billsgårdsområdet. Kommunstyrelsen har gett kommunkansliet i uppdrag att ändra gällande detaljplan så att de positiva effekterna av denna va-sanering kan tas tillvara genom en kvalitetsförbättring på befintlig bebyggelse och möjligheter till att anordna ytterligare några tomter.

Handlingar

Detaljplanens syfte

Att positivt pröva:

möjligheten till att utöka byggrättigheten, så att den tillåtna byggnadsarean inte utgör hinder för att bo permanent inom området. Kommunalt vatten- och avloppsnät är utbyggt inom området.

möjligheten att inordna befintlig bebyggelse i den nya detaljplanen

möjligheten att tillskapa nya tomter för permanent bebyggelse med anslutning till kommunalt VA-nät.

Att säkerställa hälsa och säkerhet i avseende på risken för översvämningar vid höga vattenstånd i sjön Sottern.

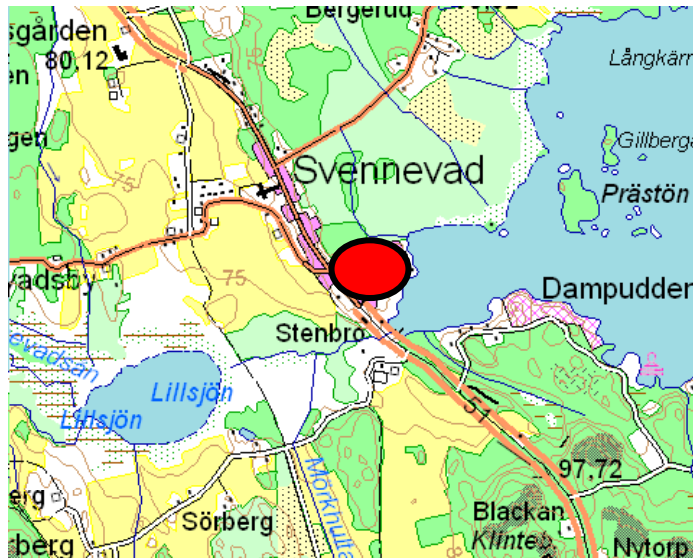
5 kap Miljöbalken

Enligt 5 kap 18 § PBL ska planer miljöbedömas om det planen medger antas komma att innebära betydande miljöpåverkan. I planens programskede genomfördes en behovsbedömning. Som redovisades i bilaga till programmet. Slutsatsen är att detaljplanen kommer inte att innebära betydande miljöpåverkan.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget intill sjön Sotterns nordvästra strand, på östra sluttningen av den ås där Norrköpingsvägen, Rv 51, löper genom Svennevads samhälle som ligger cirka 6 km söder om Pålsboda.



Områdets läge

Areal

Planområdet upptar en areal av cirka 11 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet är uppdelat i fastigheter i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

I översiktsplanen är planområdet utpekad som område med detaljplan.



Utdrag ur översiktsplan

Markanvändningen återspeglar den som återfinns i nu gällande detaljplan. Översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1993-12-13, är nu föremål för revidering. Ett uttalat mål är att tillgodose efterfrågan på ”attraktiva tomter”.

Detaljplan

Den detaljplan som berörs är: Förslag till byggnadsplan för del av Svennevadsby 3:33 m fl fastställd. 1969-05-02. Området utgör delvis område

för bostäder friliggande hus, delvis väg- och parkmark. Bostadsbyggnad i parkmark har ej inordnats i planen.

Byggrättigheter

Inom två kvarter tillåts en byggnadshöjd av en våning med inredd vind till största höjd av 5,6 meter

Inom sex kvarter tillåts en byggnadshöjd av en våning till största höjd av 3,5 meter.

Uthus får inte uppföras till större höjd än 2,5 meter.



Utdrag ur gällande detaljplan

Program

Ett planprogram för detaljplanen har upprättats 2007-09-10, i enlighet med 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Programmet anger utgångspunkter liksom mål och syfte med planen.

Kommunstyrelsens strategiutskott beslutade 2007-10-02, §47, 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 Församlingshemmet i Svennevad 2007-10-22.

Planprogrammet har även varit utsänt på remiss till sakägare och berörda instanser samt hållits tillgänglig på kommunkansliet under tiden 2007-10-15—2007-11-09.

Samrådsredogörelse återfinns som bilaga till denna planbeskrivning.

Kommunstyrelsens strategiutskott beslutade 2007-11-27, § 58 att godkänna upprättat program för detaljplan, jämte upprättad samrådsredogörelse, att läggas till grund för det fortsatta planarbetet.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Miljökonsekvenserna beskrivs i en särskild handling "Behovsbedömning av miljöpåverkan", vilken återfinns som bilaga till planprogrammet. Slutsatsen är att detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Det föreligger därför inget behov av att upprätta en särskild MKB.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

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

Parkområdet utgör gammal åkermark som är låglänt och sträcker sig fram till vattnet. Området är bevuxet med gräs och enstaka, mindre lövträd.

Området gränsar i norr till ett mindre skogsparti och jordbruksmark i öster och söder till sjön Sottern. Sottern är riksintresse för naturvård. I planens västra del sträcker sig Rv 51 uppe på Svennevadsåsen

Planförslaget innebär ingen förändring av naturmiljön.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden är täckt av lösa jordlager som till större delen avsattes under den senaste istiden. Jordarterna består av sand och grovmo som närmast sjön är överlagrad med lera.

Västra delen av planområdet ligger i slutningen av Svennevadsåsen, som är en rullstensås. Därefter planar området svagt ut mot sjöstranden.

Geoteknisk PM

"Uppdrag och utförda undersökningar

På uppdrag av Hallsbergs kommun, Kommunkansliet, har VAP utfört geoteknisk undersökning inom Billsgårdsområdet, del av Svennevadsby 3:33 m.fl., för ett antal planerade enbostadshus.

Fältundersökningen utfördes i februari 2008 och bestod av trycksondering i 6 punkter samt störd provtagning med skruvborr i 1 punkt. Upptagna jordprover har undersökts med avseende på jordartstyp och tjälfarlighetsklass.

Borrpunkterna sattes ut utgående från befintliga byggnader och tomtgränser.

Inmätning och avvägning av borrpunkterna har utförts i system RT R07 2,5gV respektive RH70.

Områdesbeskrivning och grundförhållanden

Det undersökta området har sidomått ca 30 x 90 m och utgjordes vid undersökningstillfället av ängsmark. Markytan sluttar svagt mot nordost med

nivåer mellan +74,3 och +73,4. Ca 100 m öster om området ligger sjön Sottern som är reglerad med HW +72,54 och LW +71,44.

Under 0,3 m mulljord består jorden i provtagningspunkten av 0,3 m grus på fast siltig lera. Leran underlagras på 1,4 m djup av lös sandig silt som 2,8 m under markytan vilar på fast friktionsjord. Trycksonderingar visar att jorden har fastare lagring inom den övriga södra delen och att 0,5 – 1,0 m lös jord förekommer från 3,5 á 4,0 m djup i den norra delen.

I provtagningshålet uppmättes 2008-02-25 en fri vattenyta 0,8 m under markytan motsvarande på nivån +72,9.

Rekommendationer

Planerade bostadshus kan plattgrundläggas på naturligt förekommande jord eller fyllning efter att förekommande mulljord bortschaktats.

Schaktbotten täcks med materialskiljande geotextil tillhörande bruksklass N3.

Fyllning upp till underkant kapillärbrytande bädd utförs med jord tillhörande materialtyp 1 eller 2 enligt AMA Anläggning 07.

Fyllning för grundläggning packas enligt AMA Anläggning 07 kap. CE/4.

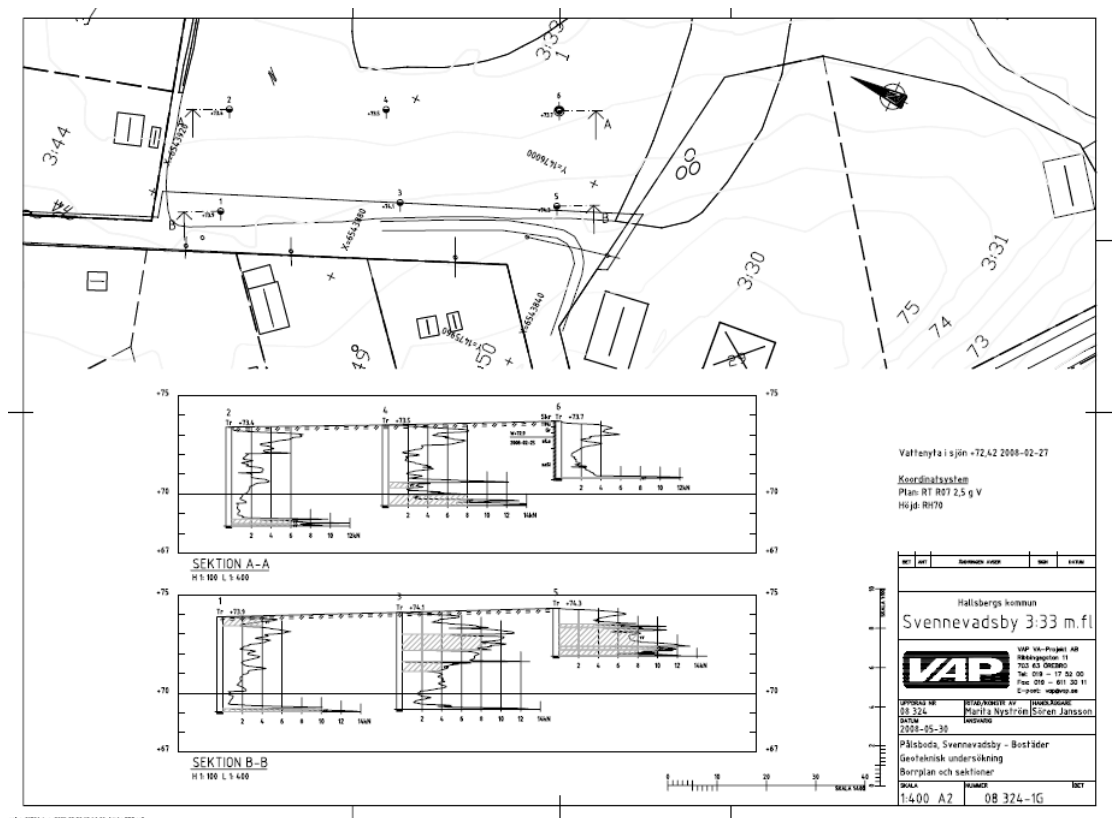
Grundkonstruktionen utförs frostfri och i Geoteknisk klass 1 (GK 1) med dimensionerande grundtrycksvärde $f_d = 100$ kPa.

Vid belastning från byggnad i kombination med fyllning i områdets norra del kan mindre sättningar uppkomma i den lösa jorden. För att minimera sättningsrisken kan förbelastning utföras inom planerade byggnadslägen.

Om höjdsättningen av områdets norra del medför mer än 0,3 m höjning av befintlig markyta i planerade byggnadslägen förordas förbelastning med minst 1,0 m fyllning under minst 1 år.

VAP VA-Projekt AB

Sören Jansson”



Förorenad mark

Hallsbergs kommun har ingen information som skulle tyda på att förorenad mark skulle förekomma inom planområdet. Dock har en tidigare gemensam vattentäkt gjorts otjänlig på grund av vägsalt, varför ett kommunalt vatten- och avloppsnät har byggts ut inom området.

Radon

Förekomst av radon kan finnas i grusåsen. Det är dock ej troligt att radon förekommer på den mark som avses upplåtas för tre nya bostadshus. Frågan skall emellertid uppmärksammas i anslutning till att bygglov prövas.

Risk för höga vattenstånd

Sotterns vatten är reglerat och skillnad mellan högsta vattenstånd +72.54, RH 70 och lägsta +71.44 RH 70 är cirka en meter.

Tillkommande bebyggelse placeras så att skador vid höga vattennivåer undviks. Ingen byggnadsdel som kan skadas av vatten får således ligga lägre än högsta vattenståndet. Ej heller skall väg- och tomtmark ligga under dämmningsgränsen. Av detta skäl redovisar detaljplanen en bestämmelse om lägsta markhöjd.

För att trygga säkerheten också på längre sikt får således inte tomt- och kvartersmark och ej heller någon byggnadsdel som kan skadas av vatten ligga lägre än 73.0 RH70.

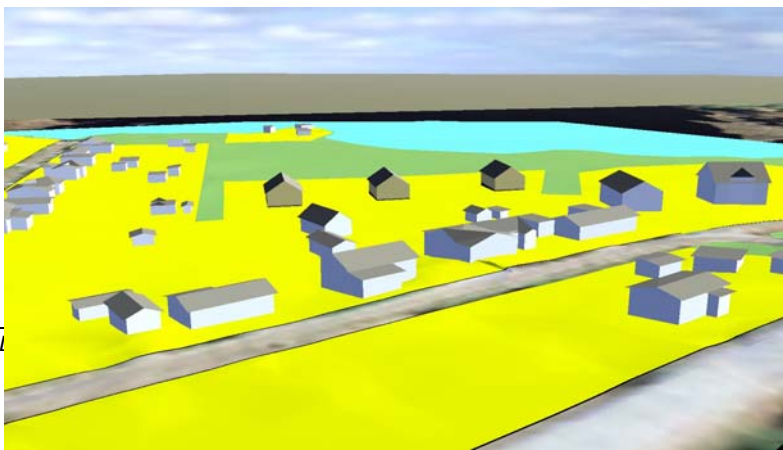


Bilden redovisar markområden som översvämmas vid vattennivåer som når upp till en höjd av +73.0 RH 70.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns fritidsbostäder och bostäder med åretruntboende. Andelen bedöms vara ungefär hälften av varje.



Bebyggelsen består av småskalig träbebyggelse utan enhetlig färg och utformning. Gemensamt är dock sadeltak i tegel, plåt eller papp. Vidare ligger i regel låga byggnader närmast vattnet och de med inredd vind på åsryggen intill riksvägen. 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.



Vy från norr

Den tillkommande bebyggelsen skall utföras i en våning utan vindsinredning och planbestämmelserna är utformade så att de nya byggnaderna lämpligen gavelställs i väst– östlig riktning så att de inte skymmer utsikten mot Sottern.

Kulturmiljö

Planområdet gränsar till område 25a och 25c som finns beskrivet i Värdefulla kulturmiljöer i Hallsbergs kommun. Inom planområdet finns inga registrerade värden i avseende på kulturmiljö.

Ändrad byggrätt och exploateringsgrad

Nuvarande begränsning av högsta byggnadsarean är 160 m².

Utnyttjandegraden föreslås ändrad till en största byggnadsarea av 300 m².

Den tillkommande bebyggelsen skall utföras i en våning utan vindsinredning.

Offentlig service

Det är ca 6 km till högstadieskola, servicehus och vårdcentral i Pålsboda.

Skolskjutsar för åretruntboende elever anordnas enligt kommunens skolskjutsregler.

Hemtjänst erbjuds när behov föreligger på samma villkor som i övrigt på landsbygden.

I området finns gatuadress och fungerande postgång.

Kommersiell service

Avståndet till Pålsboda centrum ca 6 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 olika rörelsehandikapp

mm. Ett villkor för sådan åtgärd är att byggnaden uppfyller krav på lägsta godtagna standard.

Byggnadskultur och gestaltning

För att behålla utsikten över vattnet skall ny bebyggelse placeras med gavlarna i väst- östlig riktning mot den befintliga bebyggelsen.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att utgöras av tre byggnader i en våning utan vindsinredning och lägsta tillåtna takvinkel av 22^o.

Friytor

Lek och rekreation

Bad- och båtplatser som finns i området påverkas ej av den nya planen.

Vattenområden

Vattnet vid bad- och båtplatserna har i planen utlagt som område för bryggor och badplats.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägstrukturen består i huvudvägnätet av väg 51 och den anslutande Billsgårdsvägen som är lokalgata. Högsta tillåtna hastigheten är 50 km/h. Hallsbergs kommun bedömer att den befintliga väganslutningen uppfyller de krav på trafiksäkerhet, i avseende på vilplan och fri sikt som skall ställas inom område där högsta hastigheten är reglerad till 50 km/tim.

Vägverket har utfört en förstudie på väg 51. Oskyddade trafikanter – Svennevad, daterad 2004-08-01. Åtgärder för att här förbättra trafiksäkerheten kommer att genomföras i Vägverkets regi. Anslutningen av Billsgårdsvägen mot väg 51 har ej kommenterats i förstudien och inga förslag till förändringar har föreslagits.

Gång- och cykelvägar byggs ej inom planområdets lokalgata då den lokala trafiken alstrar mycket litet trafik.

Ägare av byggnad på udden i planområdets östra del har genom skafttomt utfart till vägområde. Denna utfart skall även vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Samma förhållande gäller de tre föreslagna tomterna i områdets centrala del.

Några nya lokalgator föreslås således inte inom planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplats för länstrafik med buss finns utmed Rv 51.

Parkering, utfart

Privat parkering i planområdet skall ske på tomtmark. Tillfällig biluppställning och besöksparkering kan tillåtas intill vändplats vid båtbyggorna.

Störningar*Trafikbuller*

Högsta tillåtna hastigheten är 50 km/h.

Trafikmängden år 2004 var 2420 fordon per årsmedeldygn varav 300 (ca 12,4%) tunga fordon. (Vägverket). Trafikmängden har av Vägverket beräknas till 2500 fordon per årsmedeldygn år 2006, varav 12% tung trafik, 3000 fordon per årsmedeldygn år 2020 och 3500 fordon per årsmedeldygn år 2040.

Väg 51 väntas få ökad betydelse för den lastbilsburna godstrafiken i framtiden då den knyter samman hamnen i Norrköping med de lager och distributionsanläggningar för den nordiska marknaden som finns i Örebroregionen.

För området intill Rv beräknas bullret uppgå till 60 dB(A) år 2004 resp 62 dB(A) år 2020. I detta område på åsen finns 5 bostadshus.

Nyttillkommen bebyggelse ligger mellan 110 m från vägmitt. I denna del beräknas bullernivån uppgå till 50 dB(A) år 2004 resp 52 dB(A) år 2020. Då hänsyn endast tagits till avståndsreduktionen. Nyttillkommande bebyggelse uppfyller miljökvalitetsmålen för ny tillkommande bebyggelse.

Vibrationer

Fastigheterna på åsen har känningar av vibrationer från vägtrafiken.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

Värme

Uppvärmning sker genom enskilda anläggningar eller direktvärmade el.

El

E.ON Elnät Sverige AB är distributör till området.

Avfall

Soptömning sker inom området i enlighet med kommunens renhållningstaxa.

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

Enskilt huvudmannaskap för gator, natur- och parkmark inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

Roger Forsberg, mättingsingenjör

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 2008.

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.

Genomförande

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

Inom området finns Billsgårdens samfällighetsförening. En anläggnings-samfällighet avseende bl a väg och parkmark. Förändringar i anledning av att nya andelsdeltagare tillkommer, ändrade markägoförhållanden mm leder till en översyn av föreningens stadgar mm. Lantmäteriet ansvarar för denna typ av förrättningar.

Området ligger inom kommunalt VA-område där krav finns att byggnader skall anslutas.

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.

Till fastighetsägarens ansvar hör att tillse att tomtens marknivå ej understiger +73.0 m RH70.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning mm

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

De skafftomter som redovisas i planen föreslås till del vara tillgängliga för infart till berörda fastigheter.

Förslaget är att all gatumark, park- och naturområden inom planen och som idag ägs av en privat fastighetsägare skall överföras till samfällighetsföreningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning har genomförts i syfte att klargöra förutsättningen för grundläggning av de tre nya byggnader som föreslås i området. Utredningen återfinns i planbeskrivningen.

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
stadsarkitekt

Annica Fjällstam Eriksson
fysisk planerare



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 kartnheten; 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.
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 samrådstiden.

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 udden 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 lantmäteriförordning och är beroende av överenskommelse mellan berörda markägare. Att bryggan ej utmärkts på kartan kan ha den förklaringen att flygning för kartläggning sker 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 biträdes 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:

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.

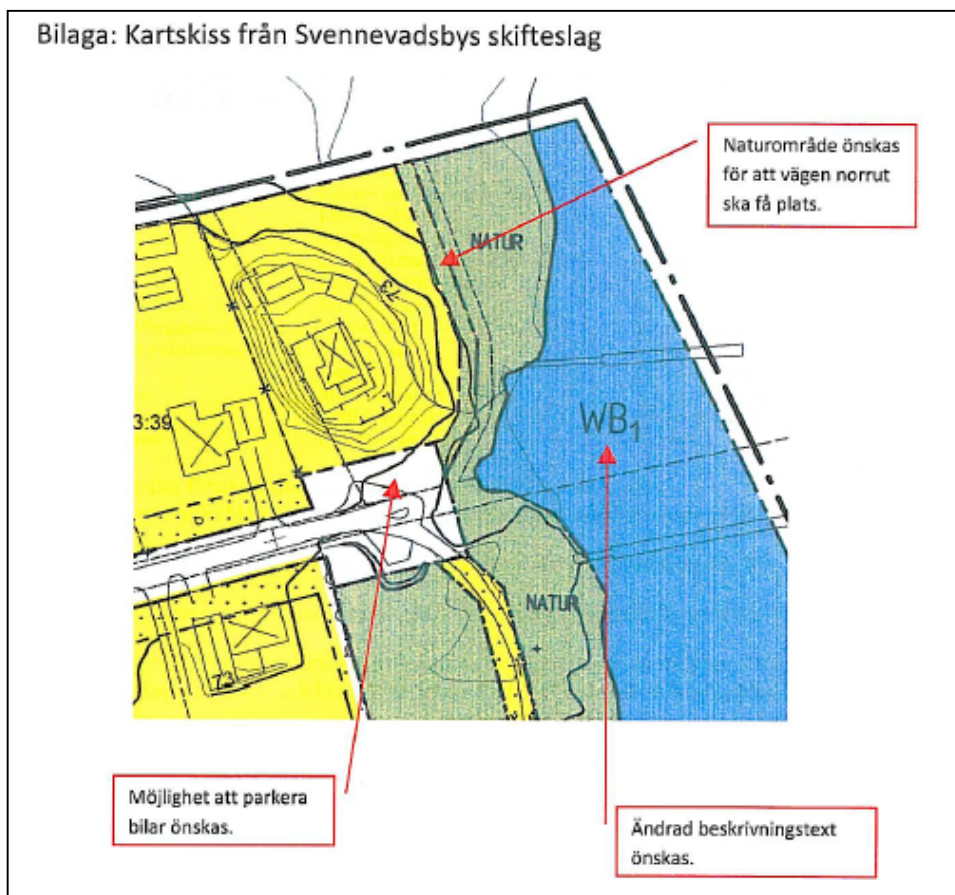
Grundkartan skall kompletteras med byggnaden för avloppspumpstationen. Bräddledningen finns redovisad på till detaljplanen hörande grundkarta.

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 samfällda vägen. Se kartskiss.

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



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 trafiksäker 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 försämrans i och med byggnationen. Vi anser därför att den nytillkomna norra fastigheten i förslaget helt bör utgå.

Samrådshandlingen redovisar en planbestämmelse VI 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 komplementbyggnad. 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 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 övergångsställen”

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 nivå +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.”

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 erlagga 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 fartdämpande 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.

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 servitut 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