Samrådshandling

Sydnärkes Byggförvaltning
Laxå • Askersund • Lekeberg

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Åsbro 1:17

Askersunds kommun, Örebro län

2013-01-14

Åsbro strand

ASKERSUNDS KOMMUN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan (DP) är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett planområde.

Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park…), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett normalt planförfarande, i enlighet med den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bakgrund

Fastighetsägaren av Åsbro 1:17 (Green Living Sweden AB) har hemställt om planläggning av den aktuella fastigheten. Kommunstyrelsens arbetsutskott i Askersunds kommun beslutade att uppdra åt Sydnärkes byggförvaltning att genomföra planläggningen.

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan (skala 1:1000)
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Behovsbedömning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett strandnära hållbart bostadsområde vid sjön Tisaren i direkt anslutning till Åsbro centrum.

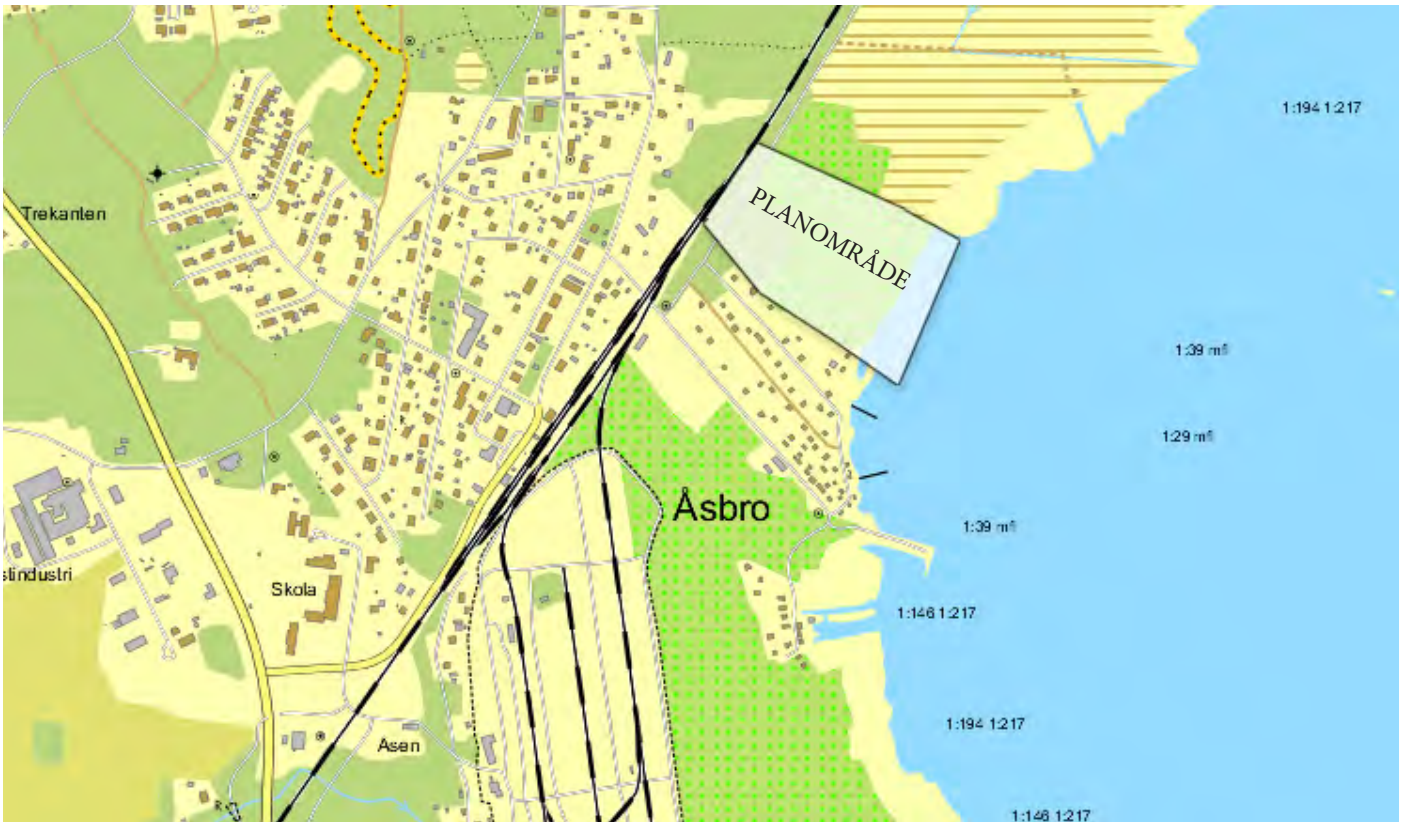
Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i nordöstra Åsbro, vid sjön Tisaren, och utgörs av fastigheten Åsbro 1:17. Området ansluter till befintligt område med mindre bostadshus, främst fritidsboende i söder. I norr gränsar området mot naturmark. Väster om planområdet löper järnväg med tågtrafik till och från Hallsberg. Tisaren avgränsar området i öst. Planområdets area uppgår till ca 5.5 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I den nu gällande översiktsplanen för Askersunds kommun och den fördjupade översikten av Åsbro, antagen år 1990, pekas inte det aktuella planområdet ut.

I samrådshandlingen för en ny kommunövergripande översiktsplan (2011) ingår planområdet i ett större område utpekat för bebyggelseutveckling.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av, och gränsar inte till, några befintliga detaljplaner.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2011-08-22 (AU § 130) att uppdra åt Sydnärkes byggförvaltning att planlägga Åsbro 1:17. Planläggningen bekostas i sin helhet av hemställaren.

Kommunstyrelsen beslutade 2012-12-11 (KS § 222) att fastigheten Åsbro 1:17 kommer att vara ett utredningsområde i det tematiska tillägget för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS).

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet består av produktiv skog på frisk till fuktig mark. Närmast vägen och järnvägen i väster dominerar gran och björk med inslag av asp, tall och lönn. Närmare stranden ökar lövinslaget och skogen övergår i alsumpskog närmast sjön.

Buskskiktet domineras av de förekommande trädarterna främst gran, asp och björk tillsammans med videarter. Inslag av hassel, röda vinbär, brakved och olvon finns. I fältskiktet dominerar mossor och ormbunkar på fast mark och skogssäv tillsammans med andra halvgräs i fuktigare partier. Närmast stranden dominerar vass. Området genomkorsas av flera öppna diken.

Natur- och friluftsvärden

Större delen av området består av mogen, genomgallrad, produktionsskog utan några höga naturvärden. Närmast fritidshusen i södra delen av planområdet finns ett område med vidkroniga björkar, grövre alar och någon enstaka lönn som kan utveckla höga naturvärde om man låter lövträden stå kvar: Enstaka äldre tallar växer spridda i området och bör också lämnas. I centrala delen av planområdet finns en grov, äldre tall som omges av tre flyttblock. Denna yta är lämplig att lämna som naturmark. Närmast stranden dominerar en alsumpskog som också kan utveckla höga naturvärden om den sparas.

I de fuktigare delarna närmast sjön finns en del död ved som tillsammans med vassen och den relativt snåriga vegetationen vid stranden lockar till sig hackspettar, mesar och andra småfåglar.

Marken är fuktig och relativt svårtillgänglig, vilket gör att den utnyttjas begränsat för friluftslivet. Närmast de angränsande fritidshusen i söder finns några små stigar som leder en bit in i planområdet. Det är svårt att ta sig ända ut till vattnet inom planområdet eftersom området närmast stranden har dålig bärighet och sikten skyms av hög vass.

Vattenskyddsområde
Länsstyrelsen i Örebro län beslutade den 8 december 2008 (Dnr. 513-01645-2007) att sjön Tisaren med intilliggande område ska förklaras som vattenskyddsområde. Skyddsområdet är indelat i vattentäktszon samt primär och sekundär skyddszon. Det aktuella planområdet berör den sekundära skyddszonen och måste därmed följa de föreskrifter som gäller enligt ovan nämnda beslut från Länsstyrelsen i Örebro län.

Geotekniska förhållanden
Enligt den geologiska jordartskartan består jorden i området av silt och sand och det ska även finnas tunna eller osammanhängande skikt av torv i området.

En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP för området under hösten 2012. Den geotekniska undersökningen har utförts i den östligaste delen vid de förmodat sämsta geotekniska förhållandena. Undersökningen har omfattat totaltrycksondering i 7 punkter och skruvprovtagning i 3 av dessa punkter (se försättssidan).

Resultatet av den geotekniska undersökningen visar att den östra delen av området under ett 0,2 – 0,4 m tunt mulljordskikt huvudsakligen består av silt ner till ca 10-11 m djup. Silten är emellanåt något lerig respektive sandig.

En uppfyllnad av det undersökta området rekommenderas. Detta dels för att minska översvämningsrisken, dels för att få en mer dränerande terrass, men även för att minska bärighetsproblem i området. Silten är mycket tjälfarlig. Befintlig mulljord/organisk mulljord i ytan bortschaktas innan fyllning påförs.

Grundläggning av mindre byggnader såsom villor bedöms kunna ske med plattgrundläggning.Grundläggning av byggnader och anläggningar bör ske tidigast 3 månader efter utförd utfyllnad. Detta p.g.a. att eventuella sättningar i den aktuella siltjorden ska kunna utvecklas färdigt och därmed minska risken för skadliga sättningar på uppförda anläggningar.

Fornlämningar
Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Riksintresse
Planområdet omfattas inte av riksintresseområde.

Bebyggelse
Planområdet är idag obebyggt men gränsar mot ett småskaligt fritidshusområde i sydväst.

Trafik
Planområdet nås idag via en bilväg som passerar väster om området. Denna bilväg knyter an till Tisarvägen i söder som leder vidare in i Åsbro samhälle. Vidare norrut leder vägen mot fritidshusområdet Tisarbaden och vidare in i Hallsbergs kommun.

Ingen kollektivtrafik passerar området idag. Närmaste hållplats för busstrafik finns vid butiken i Åsbro, ca 350 meter från planområdet.

Järnväg
Väster om planområdet och bilvägen passerar järnvägslinjen Mjölby-Hallsberg-Avesta Krylbo-Storvik, *godsstråket genom bergslagen*. Trafiken på banan domineras av godstrafik. Utbyggnaden av järnvägen till dubbelspår är delvis färdigställt eller pågående längs med godsstråket. Förbi Åsbro utreder Trafikverket dubbelspår på ett antal alternativa sträckor. De alternativa sträckor som utreds påverkar dock inte planområdet negativt på ett vidare sätt än vad dagens sträckning gör.

Planförslaget

Bebyggelse

Föreslagen bebyggelse består till stor del av bostäder i olika former. De flesta av de föreslagna tomterna är relativt små och påminner i sin storlek om de angränsande tomterna i fritidhusområdet.

Exploateringsgraden är hög i området och syftet är att uppnå en bykaraktär med väldefinerade gaturum som inte tar för mycket mark i anspråk.

Stora möjligheter kommer att finnas för att bedriva en verksamhet från sitt hem och/ eller ha någon form av generationsboende. Byggrätterna är generösa och det finns flera möjligheter att bygga mindre komplementbyggnader på tomten.

Trafik

Biltrafik

Det kommer att finnas möjlighet att ta sig fram med bil i området och tillgängligheten kommer att vara hög. Samtidigt kommer bilparkering till stor del förläggas i direkt anslutning till entrén för området för att minimera genomfartstrafik bland bostäderna.

Gång- & cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik avses integreras med biltrafik på gatorna inom planområdet. En separat gång- och cykelbana kommer att binda ihop de sydvästra kvarteren. Alla gator inom bostadsområdet är utformade som gårdsgator och således har gångtrafikanter företräde.

Kollektivtrafik
Området är beläget ca 350 meter från centrum i Åsbro där bussförbindelse finns både mot Hallsberg/Örebro och Askersund. I centrum finns även den gamla stationsbyggnaden som eventuellt kommer att kunna användas som ett framtida tågstopp i Åsbro.

Risker och buller
Då planområdet är beläget i direkt anslutning till passerande järnväg behöver riskhantering och bullerfrågor utredas inom arbetet med detaljplanen. Enligt ”Riskhantering i detaljplaneprocessen” (*Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län, 2006*) kan markanvändning för bostäder anses lämpligt 70-150 meter från farligt godsled. Detaljplanen har ett minsta avstånd på ca 70 meter mellan järnväg och bostäder och avgränsas från järnvägen med en bullervall och område för parkering/parkeringsgarage.

Strandskydd och landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)
Sveriges stränder vid såväl hav, sjöar som vattendrag, är idag skyddade av strandskyddslagstiftningen. Strandskyddet syftar till att bevara allmänhetens friluftsliv och bevara biologiskt värdefulla land- och vattenområden. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddslagstiftningen finns reglerad i 7 kap. 18§ Miljöbalken.

Strandskyddet innebär att det, inom den skyddade zonen, är förbjudet att vidta åtgärder såsom grävning, byggnation och anläggning. Det går att ansöka om dispens från strandskyddet om den tänkta åtgärden uppfyller något av de särskilda skäl som ingår i strandskyddslagstiftningen, 7 kap. 18c§ Miljöbalken.

Illustration till Skäggebols ekoby, Värmland. Iniativtagare Ove Hebbe

Det akutella planområdet berörs av strandskyddslagstiftningen genom dess direkta närhet till sjön Tisaren. Tisaren omfattas av det genrella strandskyddet på 100 meter.

Inom planområdet föreslås kvartersmark för bostadsbebyggelse ca 30 meter från strandkanten. Bebyggelsen avgränsas dock mot vattnet genom en lokalgata, utformad som gårdsgata, och allmän platsmark med användingsbeteckning Natur. Naturmarken möjliggör för såväl boende i området, besökare och allmänheten i övrigt att utöva friluftsliv vid vattnet.

Idag består området till stor del av sumpmark och slyskog vilket gör det svårt för allmänheten att röra sig och utöva friluftsliv inom strandskyddsområdet. I den naturinventering som gjorts inom planområdet bedöms det inte finnas några särskilda naturvärden som behöver skyddas och eller bevaras inom den delen av strandskyddområdet som föreslås bebyggas med bostäder.

I ett större perspektiv är planområdet ett mycket viktigt utvecklingsområde för bostäder både lokalt och regionalt. I Hallsberg pågår utvecklingen av hundratals nya arbetstillfällen vilket kräver bostadsmöjligheter i flera former. Åsbros närhet till Hallsberg, och de goda bussförbindelserna där emellan talar för att det aktuella planområdet kan erbjuda ett mycket attraktivt och behövligt boende. Planområdet är även viktigt i bevarandet och utvecklingen av Åsbro som ort, för att bibehålla och förbättra serviceunderlaget.

De särskilda skäl som kan åberopas vid dispens från strandskyddet utökades genom möjligheten för kommunen att i sin översiktsplan, eller genom ett tematiskt tillägg till denna, peka ut såkallade LIS-områden (landsbygd i strandnära läge). Syftet är att stimulera utvecklingen på landsbygden genom att ta tillvara strändernas

attraktionskraft. Förutom att bidra till att utveckla landsbygden, ska det utpekade området inte ha någon stor betydelse för friluftslivet eller för växt- och djurlivet. Inom dessa områden krävs fortfarande dispens för olika åtgärder, men det finns utökade möjligheter till dispens. Förutsättningen är att de planerade åtgärderna ger långsiktiga och positiva effekter på sysselsättningen eller bidrar till att bevara service på landsbygden. Det långsiktiga skyddet av stränderna måste samtidigt bevaras. Allmänheten ska ha tillgång till stränderna och de goda livsvillkoren för djur- och växtlivet ska skyddas.

Askersunds kommun har tillsammans med kommunerna Lekeberg och Laxå, beslutat att ta fram en gemensam plan för LIS-områden. Arbetet med att ta fram en sådan plan tar dock lång tid då alla tre kommunernas kommunövergripande översiktsplaner måste vara akutella samtidigt som arbetet med att peka ut lämpliga LIS-områden är relativt omfattande. Det aktuella förslaget till detaljplan vid sjön Tisaren kan därför inte åberopa detta särskilda skäl som LIS-områden kan utgöra.

Kommunstyrelsen i Askersunds kommun har dock tagit ett inriktningsbeslut gällande vikten av den akutella detaljplanen för utvecklingen av Åsbro och att området bör vara en del av det kommande tematiska tillägget gällande LIS (KS2011.282).

Planområdet är viktigt ur både lokalt och regionalt perspektiv då behovet av bostäder kan anses vara akut genom de tillkommande arbetstillfällena i Hallsberg. Att invänta det tematiska tillägget för LIS, för att sedan detaljplanera, innebär att kommunen och regionen försitter möjligheten att skapa attraktiva bostäder i tid, något som inte kan anses vara förenligt med regional och mellankommunal samverkan, där vi hjälps åt att åstadkomma en positiv utveckling. Genom en väl genomtänkt detaljplan som kan ge långsiktiga och positiva effekter på sysselsättningen och bidra till att bevara service på landsbygden, samtidigt som allmänheten får förbättrad tillgång till stranden och djur- och växtlivet inte bedöms skadas, bör dispens från strandskyddet anses rimligt.

Det särskilda skäl som åberopas, enligt 7 kap 18c § Miljöbalken, för detaljplanen är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Samtidigt vill kommunen trycka på att planen är synnerligen intressant och aktuell ur ett LIS-perspektiv, för såväl Askersunds som Hallsbergs kommun och regionen i stort, ur ett arbetsmarknadsmässigt perspektiv.

Miljöbedömning

Enligt 4 kap 34 § PBL ska planer miljöbedömas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För att klargöra detta ska en behovsbedömning göras enligt bil 2 och 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. En sådan behovsbedömning har gjorts och bilagts planhandlingarna och slutsatsen är att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Bedömd tidplan
Planen hanteras med normalt planförfarande utan program

Samråd om planförslaget	Februari 2013
Granskning av planförslaget	April 2013
Antagande av planförslaget	Juni 2013
Laga kraft	Juli 2013

Dessa tider har angivits utifrån förutsättningen att detaljplanearbetet går som planerat samt att planen inte överklagas.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplanen.

Ansvarsfördelning & Huvudmannaskap
Exploatören bekostar och utför samtliga åtgärder som krävs på kvartersmark enligt exploateringsavtal som skrivs med Askersunds kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut och ledningsrätt
I den mån allmänna ledningar kan behöva förläggas på kvartersmark kommer dessa att regleras med servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planavtal
Detaljplanen utförs av Sydnärkes byggförvaltning och bekostas av fastighetsägaren (Green Living Sweden AB) enligt planavtal.

Planekonomi
Kostnader för utbyggnad av allmän plats både inom och utanför planområdet regleras genom exploateringsavtal. Exploatören ska utföra kommunala anläggningar enligt exploateringsavtalet.

Exploateringsavtal
Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan planen antas av kommunfullmäktige.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvatten
Bebyggelsen inom planområdet avses anslutas till det kommunala VA-nätet. Exploatören svarar för att anlägga och bekosta vatten-, avlopps- och dagvattenledningar och övriga tekniska anläggningar och installationer inom kvartersmark.

Trafik
Exploatören svarar för att anlägga och bekosta gator och trafiklösningar inom planområdet.

Buller
Erforderliga bulleråtgärder bekostas av exploatören.

Geoteknik
En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts av WSP och bekostats av exploatören.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har samordnats och letts av Sydnärkes byggförvaltning på uppdrag av Askersunds kommun. Sydnärkes miljöförvaltning har varit delaktiga i planarbetet genom Rolf Wedding, kommunekolog.

Tobias Jansson	Ulrika Åberg
Planarkitekt	Planarkitekt
Ove Sahl	Kenneth Berglund
Förvaltningschef	Samhällsbyggnadsstrateg

Frågor gällande detaljplanen och processen ställs till:

Tobias Jansson
Planarkitekt
tobias.jansson@sydnarkebygg.se
0583-82047
073-0657034

Synpunkter skickas till:

Kommunstyrelsen
Askersunds kommun
696 82 Askersund

ASKERSUNDS KOMMUN

Sydnärkes Byggförvaltning
Laxå • Askersund • Lekeberg