

Laga krafthandling



Dnr: KS 2021-93

Antagen: KF 2023-06-21 §86

Laga kraft: 2023-07-13

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten

Skagersholm 2:1

Laxå kommun

*samt upphävande av del av detaljplan
inom del av fastigheten Skagersholm 2:1
och samfälligheten Skagersholm s:5*



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska få användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, industri, handel, kontor, park...), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark och mycket mera beroende på behov.

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

PROCESSEN

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande.

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

I arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan kan i de flesta fall ett standardförfarande enligt PBL kap 5 § 7 tillämpas. Planprocessen inleds med ett samråd. Kommunen samråder planförslaget med sakägare (vanligen fastighetsägare inom eller direkt utanför planområdet), kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, organisationer m fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget ut för granskning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare och övriga instanser som nämns ovan kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan planen skickas vidare för antagande, detta sker genom beslut i Kommunfullmäktige, i vissa fall kan beslutet delegeras till Kommunstyrelsen. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som är sakägare och inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.

Standardförfarande



DETALJPLAN FÖR:

Skagersholm 2:1 - del av fastigheten

samt upphävande av del av detaljplan inom del av fastigheten Skagersholm 2:1 och samfälligheten Skagersholm s:5

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- (Granskningsutlåtande)
- PM Vatten och avlopp samt dagvatten
- Arkeologisk utredning.

Bakgrund

Samhällsbyggnad Sydärke fick i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Skagersholm 2:1 efter beslut från kommunstyrelsen i Laxå kommun 2021-03-31 efter att ägaren till berörd fastighet inkommit med ansökan om planbesked. Fastighetsägaren önskade att med ny detaljplan skapa möjlighet för 10 bostadsfastigheter där man även ändrar den befintliga detaljplan som finns för del av aktuellt område. Efter bedömning av då kända förhållanden ansåg Samhällsbyggnad Sydärke att en plan som möjliggör för bostadsmark inom området är lämplig.

Planns syfte

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för ett 10-tal bostadsenheter, primärt villatomter, inom en yta som tidigare delvis redan är planlagd för bostäder men att ytan omdisponeras så att samtliga bostäder kan få bättre kontakt med sjön Skagern. Detta möjliggörs av att planområdet ligger inom ett godkänt så kallat LIS-område där det därmed finns ett extra särskilt skäl att göra avsteg från det generella strandskyddet. Upphävande av strandskyddet är därför ett av huvudsyftena med detaljplanen. Därutöver regleras allmän platsmark och vattenområde i syfte att skapa en allmän bad- och båtplats i nära anslutning till bostadstomterna. Planläggningen inkluderar också upphävande av två ytor inom gällande detaljplan.

Planprocessen

Denna delvis nya detaljplan samt delvis ersättning av detaljplan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Därutöver inkluderar processen upphävande av delar av gällande detaljplan utan att dessa ytor ersätts med ny detaljplan.

Miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 34 § ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats för att se om planen medför betydande miljöpåverkan eller inte.

Undersökningen har resulterat i att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt kraven i PBL 4 kap 34 § kommer därför inte att upprättats.

Miljövalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer (MKN), utfärdas med stöd av 5 kap miljöbalken och avser kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt som behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön, eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormer finns för närvarande utfärdade för bl a luftkvalitet, omgivningsbuller, grundvatten och ytvatten. I luftkvalitetsförordningen (2010:477) finns föreskrifter om högsta halt av vissa ämnen i luft, bl a kvävedioxid, kväveoxider, kolmonoxid och ozon.

Senaste statusklassning anger att Skagern har måttlig ekologisk status, där bedömningen av kvalitetsfaktorerna fisk och makrofyter är avgörande för statusklassningen. Status på dessa faktorer är påverkad av vattenkraft och reglering av vattenförekomsten. Enligt VISS är vattenkvaliteten i övrigt god utan problem med näringsämnen (VISS, 2021).

Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status. Detta baseras på nationella bedömningar av de överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter inte uppnår god status i någon av Sveriges ytvattenförekomster. Bedömningarna är alltså inte gjorda utifrån mätvärden för den specifika vattenförekomsten. Inga andra prioriterade ämnen har bedömts.

Av de påverkanskällor som uppges ha betydande påverkan på vattendraget och även kan kopplas till föroreningar i dagvatten anges atmosfärisk deposition, vilket är källan till de överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Övriga angivna påverkanskällor är kopplade till vattenkraft.

Planen skapar möjlighet för bostäder som fortsatt markanvändning, om än på omdisponerade ytor. I detaljplanen föreslås även att ett användningsområde för bad- och båtfunktioner flyttas till ett nytt läge. Påverkan jämfört med nuvarande markanvändningen i gällande detaljplan anses därför vara försumbar.

Eftersom nuvarande detaljplan aldrig blivit genomförd innebär det framtida genomförandet en ökad påverkan jämfört med dagens situation men denna bedöms vara helt likvärdig med ett genomförande av gällande detaljplan. Dagens krav på dagvattenhantering vid markberedning, hantering av vatten och avlopp samt generell mer miljövänliga och hållbara byggmetoder gör dock att påverkan nu blir mindre än om området redan varit bebyggt.

Bedömningen är att det planen medger inte kommer medföra ökad påverkansrisk på miljökvalitetsnormerna.

Omedelbart söder om planområdet rinner Järnbäcken, vars sträckning dock är skapad i syfte att avvattna angränsande skogs- och jordbruksmark. Järnbäckens anslutning



Planområdet är beläget intill sjön Skagern i norra delen av Laxå kommun.

till sjön Skagern är dock reglerad i detaljplanen, för att garantera att flödet och avvattningen inte hindras.

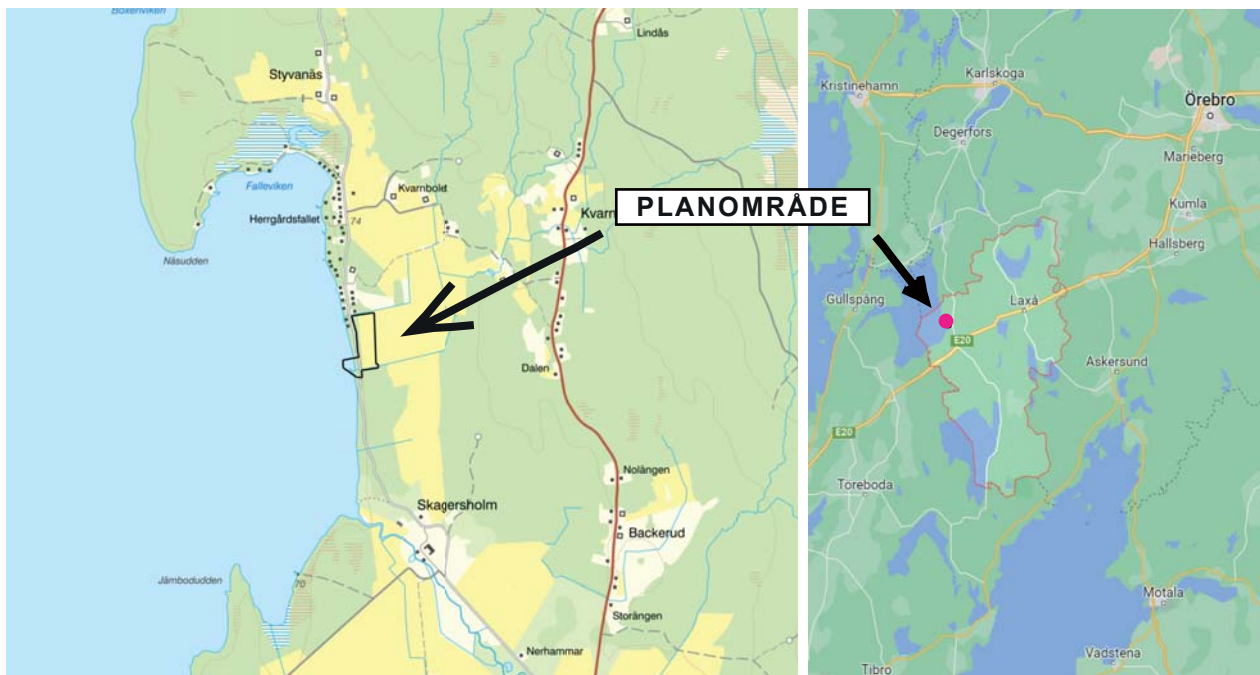
I den VA- och dagvattenutredning som Sweco tagit fram redovisas hur bostadsbebyggelsen ska förses med vatten från en gemensam enskild vattentäkt (allmänt vatten och avlopp saknas i området), hur spillvatten ska renas samt hur dagvatten ska tas omhand. Utredningen visar att genomförandet av detaljplanen kan ske utan att försämra möjligheten att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer för Skagern eller grundvattenförekomster. Se mer om VA- och dagvattenutredningen längre fram i planbeskrivningen.

Förenlighet med miljöbalken

Detaljplanen medger, precis som gällande detaljplan, fortsatt markanvändning för bostäder samt funktioner för bad och båt. Planen möjliggör bara en omDisposition av dessa båda användningar, dock medges en högre utnyttjandegrad för bostäderna i den nya detaljplanen. De naturvärden som berörs av det planen medger har inte bedömts medföra betydande påverkan på eventuella naturvärden. Det av Länsstyrelsen Örebro län upprättade naturvårdsprogrammet från 1984 pekar ut ett område som berör planen och har och klass tre, högt värde: ”Stranden norrut från Skagersholmsåns mynning”, ”Området omfattar Skagerns östra strand från Skagersholmsåns mynning, Åmunnen, och 1 km norrut. Endast det allmänna bad- och båtområdet är dock beläget mellan vägen och stranden, en användning som dels bedöms vara förenlig med naturvärdena, dels bara innebär en förflyttning av samma användning något söderut jämfört med gällande detaljplan. Andelen jordbruksmark som tas i anspråk kommer jämfört med gällande detaljplan bli något mindre. Stengärdesgården (stenmuren) som avgränsar jordbruksmarken mot väster har biotopskydd och kommer därför i sin helhet ligga utanför ytor avsedda för enskilda bostadstomter.

Planen medger huvudsak endast en omDisposition av befintlig användning. Mark som tidigare varit planlagd tas i anspråk tillsammans med tidigare oreglerade ytor, samtidigt upphävs gällande detaljplan för ytor av motsvarande omfattning. Planen bedöms därför vara förenlig med miljöbalken.

PLANDATA



Läge och omfattning

Planområdet är beläget i direkt anslutning till södra delen av den lilla tätorten Herrgårdsfallet vid sjön Skagern i nordvästra hörnet av Laxå kommun.

Planområdet omfattar ca 20 000 m².

Markägareförhållanden

Den mark som berörs av detaljplanen är i privat ägo.

Planområdet omfattar en liten del av en stor stamfastighet, Skagersholm 2:1. Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för väg på nämnda fastighet samt ett mindre vattenområde som är outrett ur ägarsynpunkt.

Upphävande av detaljplan berör förutom Skagersholm 2:1 även samfälligheten Skagersholm s:5 och fiskesamfälligheten Skagersholm fs:2.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

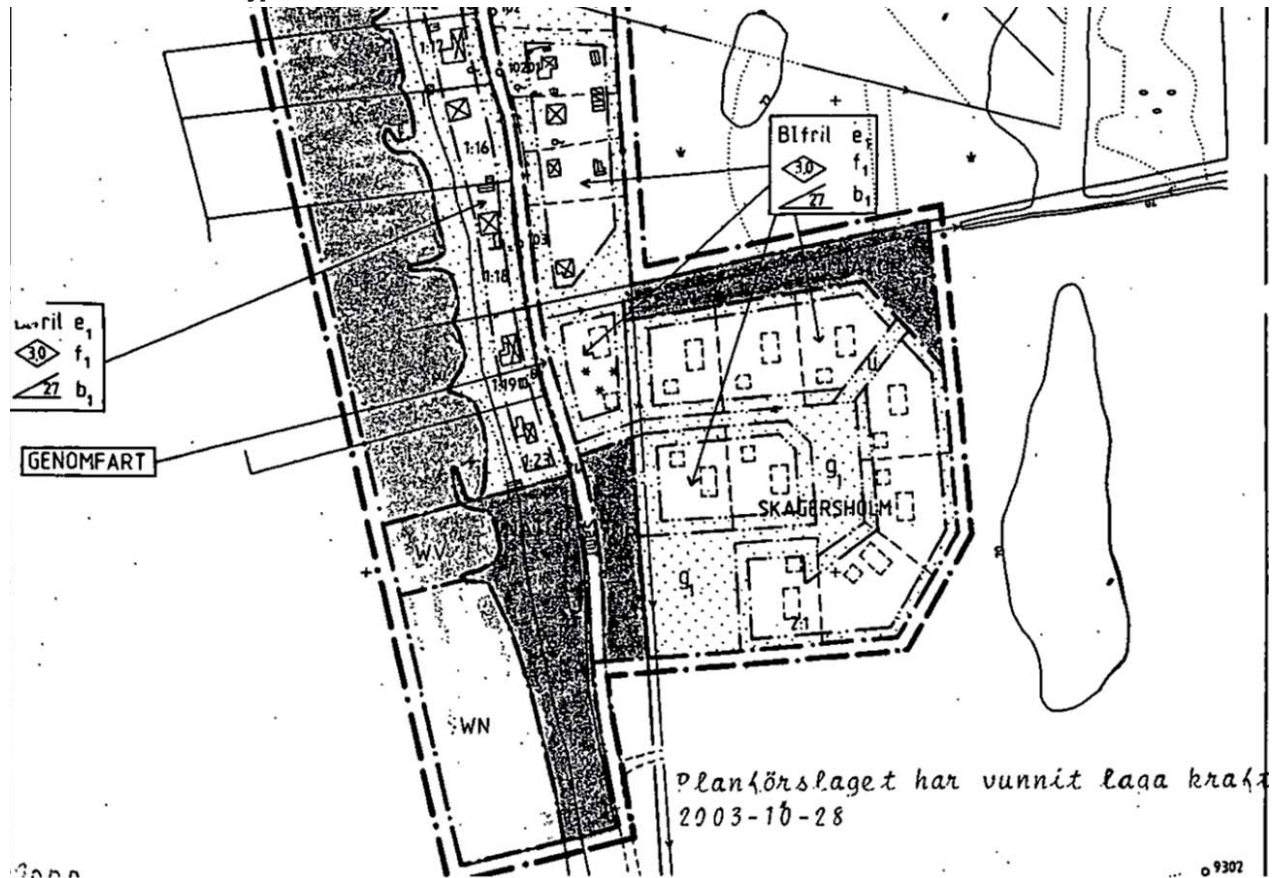
Ändringsområdet berörs inte av något riksintresse.

Översiktsplan

Planläggningen har stöd i kommunens översiktsplan – ÖP (antagen 2015-02-11) som ett landsbygdsutvecklingsområde.

Därutöver ingår planområdet i ett godkänt LIS-område (landsbygdsutveckling inom strandnära områden) i ett tematiskt tillägg till översiktsplanen – TÖP (antagen 2016-06-15) vilket ger utökad möjlighet att upphäva strandskyddet i samband med detaljplanläggning.

Gällande detaljplan



Gällande detaljplan för del av det område som det nuvarande detaljplaneförslaget omfattar. Förutom den ursprungliga detaljplanen finns en "Ändring av detaljplan (ÄDP)" vars huvudsyfte var att öka utnyttjandegraden för bostadskvarteren i området.

Den norra delen av planområdet reglerat i detaljplan:

Detaljplan för del av Skagersholm 2:1 och Torpaskoga 1:10 m fl, som vann laga kraft 1994 samt Ändring av detaljplan för del av Skagersholm 2:1 och Torpaskoga 1:10 m fl, (samma detaljplan som ovan) vilken vann laga kraft 2003.

Den del av gällande detaljplan som berör den nu aktuella detaljplanen avser främst användning för bostadsändamål. Ändringen av den gällande detaljplanen avsåg endast att utnyttjandegraden för bostäder ökades.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig användning och bebyggelse



Den planerade bostadsbebyggelsen kommer lokaliseras längs västra kanten av åkermarken.

Den norra delen av planområdet är sedan tidigare planlagt för bostadsändamål medan den södra delen inte är planlagd tidigare. Den planlagda bostadsmarken sträcker sig utanför nuvarande planområde men är inte i någon del bebyggd. Utnyttjandegraden, hur stora byggnader som får uppföras, är efter en ändring av den ursprungliga detaljplanen, reglerad till max 120 m² för huvudbyggnaden respektive max 60 m² för uthus/garage. Plankartan har 10 tomter illustrerade men både något fler och färre tomter kan medges vid en fastighetsreglering.



Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i den lilla tätorten Herrgårdsfallet.

Planområdet är med undantag för en mindre transformatorstation helt obebyggt. Omedelbart norr om planområdet tar bostadsbebyggelsen i Herrgårdsfallet vid. Bostadshuset, som ligger längs båda sidor av vägen, är av varierat utförande men

till större delen i trä och ett plan. Här finns en blandning av hus som används för åretruntboende respektive fritidsboende. Denna befintliga bebyggelse är reglerad i samma detaljplan som de nya bostadstomter som beskrivs ovan.



Inom det område som är reglerat för bad- och båtfunktioner i gällande plan finns möjlighet att lägga i och ta upp båtar men i övrigt har inga åtgärder genomförts på platsen.

Ett vattenområde väster om planområdet är reglerat dels för en mindre småbåtshamn, dels som friluftsbad. Inte heller här kan något genomförande skönjas. Det går dock att sjösätta mindre båtar. Cirka femtio meter söder därom, utanför planlagt område och där en bäck – Järnbäcken – rinner ut i Skagern, finns en kraftig stenpir som sträcker sig cirka 25 meter ut i vattnet.

Mark, dagvatten och geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet uppfattas i princip som plan med en lågpunkt inom bostadskvarteret strax intill Järnbäcken i söder, en lågpunkt som ligger cirka 1,5 meter lägre än den högsta punkten i norra halvan av området. Marken faller både mot sjön och mot öster över åkermarken. Vägen som går parallellt med sjön genom planområdet är den egentliga höjdpunkten även om det bara skiljer några decimeter jämfört med den närmaste omgivningen. En kraft stengärdesgård som i sin tur löper parallellt med vägen och avgränsar de öppna ytorna höjer sig ytterligare 1-1,5 meter över omgivningen. Sjön Skagerns ytnivå ligger runt 2 meter lägre än bostadsdelen i planområdet. Det finns ingen historik av översvämningar för sjön Skagern som är reglerad på upp- och nedströms, tvärtom är periodvis sjunkande vattennivåer vanligt förekommande.

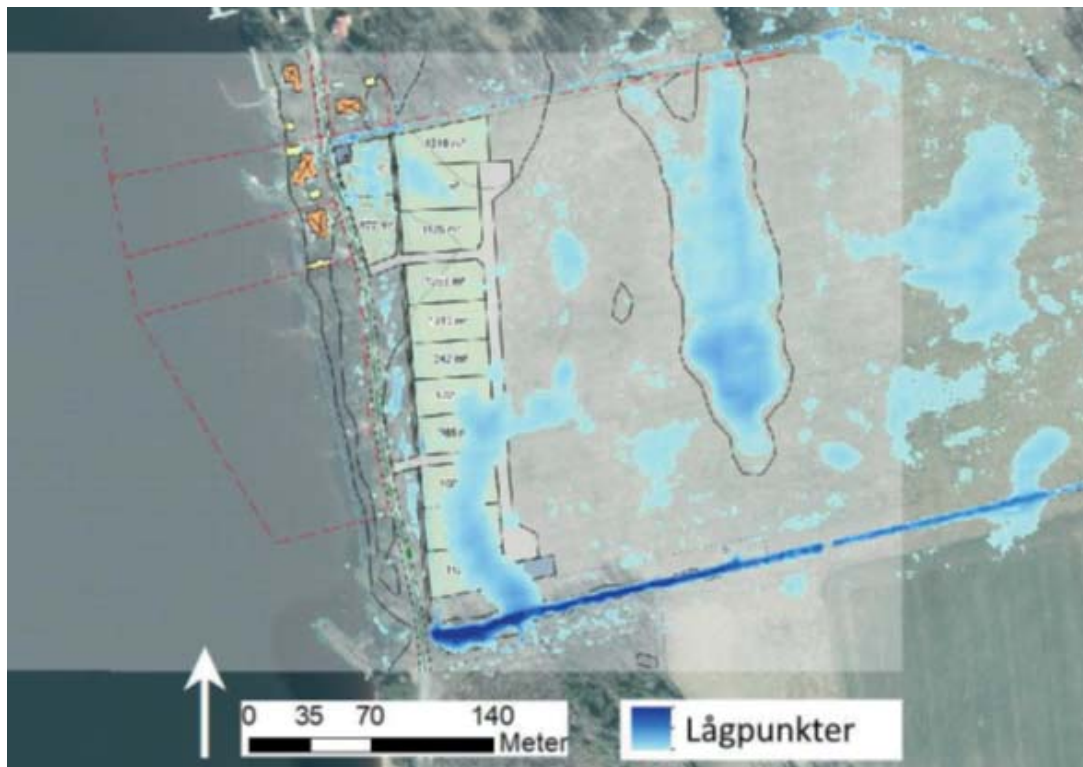
Översvämningsskartering utmed Gullspånga- och Svartälven, innefattande sjön Skagern, (MSB 2019) visar översvämningssutbredning vid 50-, 100- och 200-årsflöde, samt vid beräknat högsta flöde (BHF).

Kartering visar att planområdets bostadsdelar inte ligger inom riskområde för översvämning vid något av de dimensionerande flödestillfällena, inte heller vid BHF.

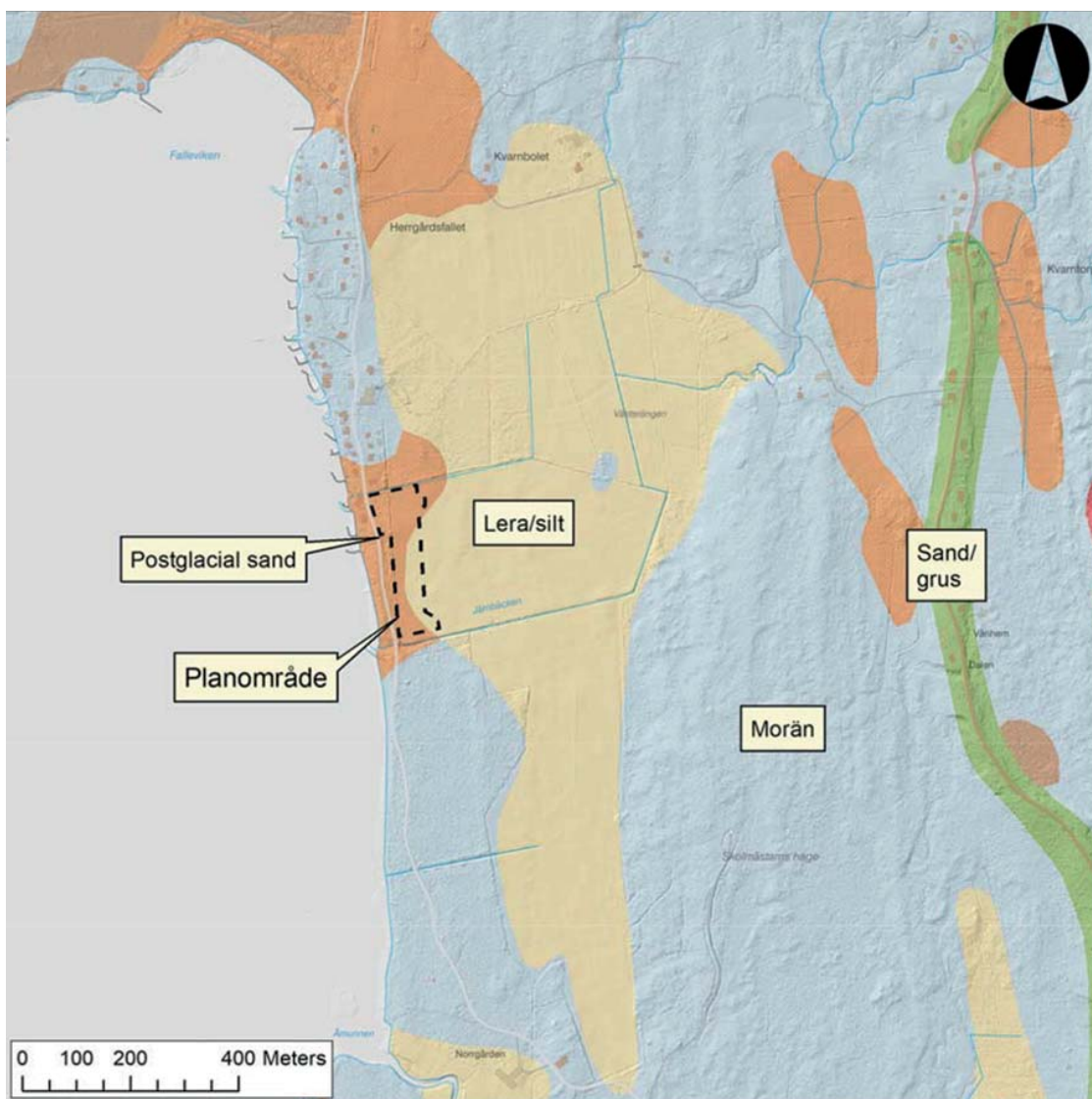


Kartan visar översvämningsutbredning vid 100- och 200-årsflöde samt vid BHF.

Området avvattnas huvudsakligen via Järnbäcken i söder, som snarare är ett skapat vattendrag i gränsen mellan åkermarken och skogen. Även i norr finns en mindre bäck i gränsen mellan åkermark och skog/bebyggelse. Båda bäckarna mynnar ut i sjön Skagern efter att passerat vägtrummor under vägen. Åkermarken, som sträcker sig fler hundra meter åt öster, avslutas med ett avvattningsdike strax intill stengärdesgården vilket ansluter till Järnbäcken. Ett hundratal meter öster om planområdet finns en mindre pumpstation för avvattning av åkermarken vid dess lågpunkt. Detta system ägs av ett så kallat avvattningsföretag vars båtnadsområde (nyttjanderättsområde) inkluderar större delen av planområdet, se vidare under rubriken teknisk försörjning.



Kartan visar flödesvägar och lågpunkter inom och i anslutning till utredningsområdet. Bakgrunden är en dispositionsplan med bakgrundskarta från Lantmäteriets visningstjänst.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Svartstreckat område markerar gräns för bostadsdelen inom planområdet.

Enligt SGU:s jordartskarta (se kartutdrag ovan) utgörs de översta jordlagren vid planområdet av postglacial sand i den västra delen och lera eller silt i den östra. Jordlagrens sammansättning under den postglaciala sanden i västra delen av planområdet är inte kända, men det är sannolikt att den underlagras av lera/silt på morän, alternativt direkt på morän. Öster om planområdet utgörs jordlagren överst av lera eller silt. Lera/silten underlagras sannolikt av morän, som går i dagen söder och norr om samt ca 400 m öster om planområdet. Längs väg 507, ca 1 km öster om planområdet, löper isälvsavlagringen Finnerödjaåsen. I SGU:s visningstjänst Jorddjup uppskattas jordlagrens mäktighet i planområdet till 5–10 m. Jorddjupsobservationer finns strax norr om planområdet samt strax väster om den norra delen av planområdet, där jordlagrens mäktighet är 6 respektive 18 m. Enligt SGU:s berggrundskarta utgörs berggrunden av slamsten/lersten/siltsten. Öster om planområdet förekommer monzodiorit-granodiorit.

Med hänvisning till markbeskaffenheten och de mycket blygsamma nivåskillnaderna inom området och dess direkta närhet råder ingen risk för ras eller skred.

Fornlämningar



Kartan visar den yta som den arkeologiska utredningen omfattat. Ytterligare utredning är inte aktuell även om ett något större område skulle komma att omfattas av planläggningen.

Planläggningen har föregåtts av en arkeologisk utredning enligt beslut av länsstyrelsen, utförd under hösten 2020. Syftet var att avgöra om någon fornlämning skulle påverkas av den bostadsbebyggelse som är under planering. Utredningen genomfördes med maskinschaktning. Inom området framkom endast ett fåtal objekt som undersöktes vidare. Av dessa tolkades två kolfläckar som härdbotten respektive möjlig härd, vilka daterades med Kol 14-metoden. Dateringarna visade att härdbotten var från vikingatid medan den möjliga härden härstammade från tidigmodern tid. Det är den första kända lämningen från den aktuella perioden inom utredningsområdet. Härdarna registrerades i Kulturmiljöregistret (KMR).

För övrigt dokumenterades en biotopskyddad stenmur som löpte genom undersökningsområdet. Muren finns inte på några kartor och går inte att datera närmare. Muren har inte registrerats i KMR.

Planområdet betraktas därmed som färdigutrett ur fornlämnings synpunkt.

Förorenade områden

Det finns inga identifierade föroreningar inom eller i anslutning till planområdet. Utifrån områdets nuvarande eller tidigare kända användning finns inga skäl att misstänka förekomst av föroreningar i marken.

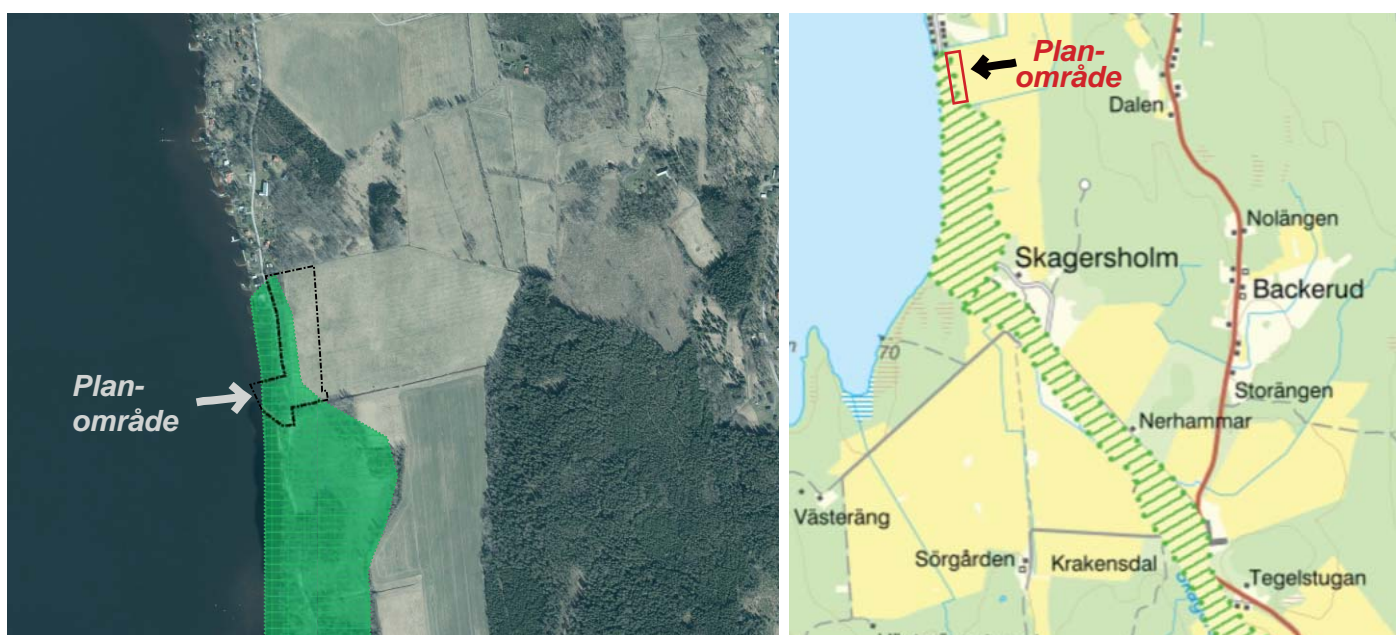
Natur

Planområdet består av tre skilda naturtyper. Från öster åkermark, dock till större delen redan planlagd för bostadsändamål, mellan åkermarken och stranden finns relativt gles skog längs stranden och vägen följt av åkermark i östra delen.



Planområdet består i huvudsak av tre naturtyper. Sjön Skagern i väster, relativt gles skog längs stranden och vägen följt av åkermark i östra delen

Skogsmarksområdet ingår i ett större område längs Skagern som Länsstyrelsen Örebro län pekat ut i ett naturvårdsprogram från 1984 och som åsatts klass tre, högt värde: ”Stranden norrut från Skagersholmsåns mynning”, ”Området omfattar Skagerns östra strand från Skagersholmsåns mynning, Åmunnen, och cirka 1 km norrut. Norr om Åmunnen växer blandskog, i övrigt går landsvägen nära sjön och den smala strandremsan är tallbevuxen. Stranden är här helt oexploaterad. Utsikten från vägen över sjön är mycket tilltalande och detta är det enda område inom kommunen där man från väg har nära kontakt med sjön Skagern”.



Den allra nordligaste delen av ett större naturvårdsprogramsområde (grönmarkerade ytor på båda kartorna) berör planområdet.

Den del av planområdet som avser bostadsändamål och samtidigt berörs av naturvårdsprogrammet inskränker sig i praktiken till drygt 1 500 m² varav större

delen sedan tidigare redan är planlagd för bostadsändamål. Den ursprungliga områdesavgränsningen är mycket grov, se karta nedan. Enligt den mer detaljerade kartbilden ovan inkluderas ytor på östra sidan stengärdesgården, men eftersom denna yta utgörs av åkermark där de naturvärden som tas upp i programmet saknas, bedöms planläggningen inte beröra några naturvärden här.



En stengärdesgård (stenmur) avgränsar åkermarken i väster.

En bitvis bastant stengärdesgård (stenmur) avgränsar åkermarken från vägen och stranden och har biotopskydd. Det finns två öppningar i stengärdesgården där det med jordbruksmaskiner går att ta sig mellan den samfälliga vägen och åkermarken.

Vattenområde



Järnbäcken mynnar ut i sjön Skagern strax norr om en kraftig stenpir.

Ett vattenområde i sjön Skagern ingår i planområdet. I anslutning till detta finns en kraftig pir som sträcker sig ca 25 meter ut i vattnet. Det lilla vattendraget Järnbäcken mynnar ut i sjön direkt norr om piren. Det vattenområde som berör planområdet är fastighetsrättsligt outrett varför läget på gränser i grundkartan är osäkra.

Trafik

Planområdet nås via den samfällda väg som sträcker sig genom Herrgårdsfallet. Denna väg löper parallellt med länsväg 507 som går mellan Åtorp (i Degerfors kommun) i norr och Finnerödja/E20 i söder. Den samfällda vägen ansluter både i norr och i söder till länsvägen, plus att ytterligare tvärförbindelser finns till länsvägen.



Vänstra kartan visar vägsystemet mellan Åtorp och Finnerödja och tydliggör att den parallellväg till länsvägen som passerar planområdet inte utgör en primär väg för trafiken i området. Bilden till höger visar befintlig samfällad väg som passerar genom Herrgårdsfallet, inklusive planområdet, samt de båda befintliga anslutningar som kommer användas som tillfart för bostadsområdet men fortsatt också till åkermarken.

Den samfällda vägen, som löper mycket vackert strax intill stranden, är smal men asfalterad och håller god standard. Skyltad hastighet genom Herrgårdsfallet är 30 km/h men skyltningen upphör mitt för planområdet varpå 70 km/h gäller. Trafikintensiteten är mycket låg, några hundra trafikrörelser per dag (bedömning) utslaget över året (ÅDT), men med tanke på Herrgårdsfalletområdets karaktär med dess vackra stränder förekommer mer trafik sommartid än under övriga året.

Från vägen finns två befintliga anslutningar via två öppningar i stengärdesgården till åkermarken och det föreslagna bostadskvarteret.

Verksamheter

Aktivt jordbruk bedrivs på åkermarken som sträcker sig från stengärdesgården och österut. Inga andra verksamheter förekommer i eller i nära anslutning av planområdet.

Offentlig och privat service

Service i form av dagligvarubutik och annan handel, skola och förskola med mera finns i Finnerödja ca 6 km söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Planområdet, precis som hela Herrgårdsfalletområdet, ingår inte i verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster. Vatten och avlopp måste därför ordnas enskilt.



Kartan visar den yta (båtnadsområde) inom vilket avvattningsföretaget har rätt att reglera avvattningen. Bostadskvarteret överlappar den ytan längst i väster.

Inom planområdet, längst i nordväst, finns en transformatorstation (rödmarkerad på ortofotobilden) som försörjer ett avvattningsföretags pumpstation (blåmarkerad) som är förlagd ett hundratal meter öster om plangränsen och vars syfte är att avvattna delar av åkermarken. En elkabel för pumpstationens elförsörjning löper delvis längs östra sidan av stengärdesgården innan den viker av utmed Järnbäcken.

Ytterligare en elkabel löper ut mot söder från transformatorstationen men viker efter ett 30-tal meter av mot väster och vägen genom Herrgårdsfallet.

Transformatorstationen anlades i samband med att gällande detaljplan togs fram och bedöms ha kapacitet att försörja tillkommande bostadsbebyggelse.

Ett förberedande arbete i syfte att förse Herrgårdsfalletområdet med fiber pågår.

FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att omdisponera bostadskvarteret i gällande detaljplan så att det sträcker längs med vägen, istället för längre ut över åkermarken. Detta läge ger bättre visuell kontakt med sjön Skagern och gör därmed området mer attraktivt. Planen medger även högre exploateringsgrad för att mer tydligt öppna för åretruntboende. Planen visar på och reglerar nödvändiga åtgärder för vatten, avlopp och dagvatten samt tillfart och gata. En yta för allmänna bad- och båtfunktioner i gällande plan, som aldrig kommit att användas som avsett, flyttas till ett nytt läge direkt söder om nuvarande där det finns en befintlig pir som ger nödvändigt lä för en sådan anläggning. Gällande detaljplan upphävs för den omdisponerade delen av bostadskvarteret samt för det nuvarande planlagda vattenområdet för småbåtshamn och friluftsbad.

Planerad bebyggelse



Kartan illustrerar en möjlig tomtindelning inom bostadskvarteret. Antalet tomter och gränsdragningen mellan dessa fastställs dock i samband med kommande lantmäteriförrättningar. Den röda linjen markerar planområdets avgränsning.

Ett användningsområde för bostadsändamål (B) skapas längs den östra sidan av stengärdesgården (stenmuren) samt en yta längst i norr mellan stengärdesgården och vägen. Sammantaget illustreras 13 villatomter på plankartan men eftersom antalet tomter/fastigheter som kan styckas av inte regleras i detaljplanen kan det bli något färre eller möjligen ytterligare någon tomt. Planen reglerar heller inte att bostadshusen ska vara friliggande så teoretiskt är det även möjligt att bygga parhus eller radhus.

Utnyttjandegraden, dvs hur stora hus som får byggas, regleras till max 240 m² byggnadsarea (yta på marken) per fastighet för huvudbyggnaden respektive max 80 m² för komplementbyggnader (garage och andra uthus). Därutöver är det enligt nuvarande lagstiftning möjligt att bygga ett attefallshus, en friggebod samt ett begränsat skärmtak per bostadsfastighet.

På östra sidan stengärdesgården får bostadshusen ha en nockhöjd på högst 8 meter vilket motsvarar två (2) våningar, på västra sidan högst 4,5 meter vilken begränsar till en (1) våning. Vid byggande av två fulla våningar får takvinkeln inte understiga 10° eller överstiga 30°. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader på bostadstomter är 4 meter i hela området.

Vissa delar av tomterna/fastigheterna får inte förses med byggnader (prickmark). Det gäller främst närmast gator men även i kvarterets ytterkanter. För tomterna på östra sidan stengärdesgården får längs med denna inte heller uppföras byggnader. Skälet till detta är att ytan behövs för omhändertagande av dagvatten via ett befintligt dike som leder ner till Järnbäcken (detta beskrivs närmare under rubriken Dagvatten nedan). Huvudbyggnaderna ska även förläggas på en viss höjd över nollplanet (+71,0 meter) för att säkerställa att ingen risk för översvämning finns vid skyfall (även detta beskrivs under rubriken Dagvatten nedan).

Utöver byggnader på de enskilda tomterna får mindre komplementbyggnader för områdets gemensamma skötsel eller liknande uppföras (exempelvis förråd och gemensamhetslokal) inom två ytor i anslutning till interngatans båda vändplaner. Sammanlagt får dessa byggnader uppta max 80 m² byggnadsarea inom respektive yta och ha en högsta nockhöjd på 3,5 meter.

I planområdets sydöstra hörn finns en yta för ett avloppsreningsverk (E2) för bostadsområdets spillvattenhantering. Denna funktion likväl som vatten- och elförsörjning beskrivs utförligt under rubriken Teknisk försörjning nedan.

Längst i nordväst finns ett användningsområde för en transformatorstation (E1). Området medger komplettering av befintlig station eller nybyggnad.

Slutligen finns möjlighet att uppföra byggnader och anläggningar inom bad- och båtområdet vid stranden, exempelvis omklädningsrum, bastu och förråd för områdets skötsel (läs mera under rubriken Allmän platsmark).

Trafik och parkering

Den samfällda vägen regleras som allmän platsmark och genomfart i gällande detaljplan, även att kommunen inte är huvudman för vägen.

Den sedan tidigare planlagda delen av vägen som ligger i anslutning till det nu aktuella planområdet lämnas utanför detsamma. Eftersom planläggningen nu förlängs söderut inkluderas denna del vägen i den nya planen som allmän gata (GATA) eftersom beteckningen GENOMFART inte längre används. Funktionen är densamma och kommunen är inte heller här huvudman för allmän plats (a2).

Tillfart till bostadsområdet sker via de två befintliga öppningarna i stengärdesgården. Den norra anslutningen mot den samfällda vägen är något förskjuten mot söder jämfört med befintlig anslutning, den södra anslutningen är oförändrad i läge. Med



Tillfart till bostadsområdet sker via befintliga öppningar i stengärdesgården.

utgångspunkt från den mycket blygsamma trafiken på den samfällda vägen och att sikten är god på sträckan bedöms det inte finnas skäl att göra några särskilda trafiksäkerhetsförhöjande åtgärder i de båda anslutningspunkterna.

Gatunätet för bostadsområdet, undantaget de båda tomterna väster om stengärdesgården som har in- och utfart direkt mot den samfällda vägen, är reglerade som bostadskvarter med egenskapen att körbar väg med vändplan ska finnas (f1) inom avgränsad yta. Det innebär att en gemensamhetsanläggning bör bildas här (g1) med de i framtiden avstyckade bostadsfastigheterna som andelsägare och ansvariga för interngatan. Detta ger teoretisk möjligheten att sätta inpasseringsskydd på de båda gatuanslutningarna. Tillfart till åkermarken ska också säkras inom ramen för samma gemensamhetsförläggning (g1) och gälla för båda väganslutningarna. Det är viktigt att anslutningen till åkermarken anpassas till de fordon som används inom jordbruket vilket regleras med en utformningsbestämmelse (f2).



Kartan illustrerar två nya tillfarter till bostadsområdets interngata, genom befintliga öppningar i stengärdesgården. Tillfarterna ansluter till den samfällda vägen som löper längs Skagers strand och som fortsätter norrut genom Herrgårdsfallet. För hela sträckningen, se karta på sid 15.

Parkering förutsetts primärt ske på de avstyckade fastigheterna/tomterna men de boende i området avgör själva (eventuellt genom en framtida samfällighetsförening) om biluppställning kan ske på interngatan eller annan plats. Anläggande av särskilda parkeringsytor är dock bygglovpliktigt.

Begränsad trafik i detta landsbygdsläge och avsaknaden av lokala målpunkter gör det inte befogat att planera för separerad gång- och cykelväg.

Avseende buller och annan påverkan, se under rubriken Risker och störningar nedan.

Allmän platsmark

Kommunen äger ingen mark i Herrgårdsfallet och har ingen avsikt att förvärva sådan. Detaljplanen reglerar därför att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark (a2). Motsvarande bestämmelse gäller för all redan planlagd mark i Herrgårdsfallet. Den samfälliga vägen regleras som allmän platsmark och genomfart i gällande detaljplan, som också reglerar att kommunen inte är huvudman för vägen. Den sedan tidigare planlagda delen av vägen som ligger i anslutning till det nu aktuella planområdet lämnas utanför detsamma. Eftersom planläggningen nu förlängs söderut inkluderas denna del vägen i den nya planen som allmän gata (GATA) eftersom beteckningen GENOMFART inte längre används. Funktionen är densamma och kommunen är inte heller här huvudman för allmän plats (a2).



Det nya läget för bad- och båtfunktioner, omedelbart norr om den skyddande piren.

Inom bad- och båtområdet vid stranden som är reglerat som allmän platsmark (PARK), finns möjlighet att uppföra byggnader och anläggningar exempelvis omklädningsrum, bastu och förråd för områdets skötsel. Allmänheten får vistas här men eftersom allmän platsmarken är reglerad för enskilt huvudmannaskap finns inget absolut krav att anläggningar ska vara tillgängliga för allmänheten. Många åtgärder inom bad- och båtområdet är bygglovpliktiga och kräver därutöver dispens från strandskyddet. Även åtgärder som inte kräver bygglov kan kräva dispens från strandskyddet. Eftersom prövning sker mot strandskyddslagstiftningen har det inte bedömts nödvändigt reglera utnyttjandegraden för den eller de byggnader som kan bli aktuella.

Även om ytan regleras som parkmark (PARK) med syftet att hålla en hög skötselnivå, är förutsättningen att de naturmiljövärden som finns här ska beaktas.

Inom det anslutande vattenområdet är det däremot möjligt att ha bryggor för förtöjning av privatägda båtar (se nedan).

Även ytorna **längst i söder** mellan vägen och bostadskvarteret/stengärdesgården regleras som parkmark (PARK) för att tydliggöra att en hög skötselnivå ska förväntas här, bland annat för att hålla ytorna öppna för vyer ut över sjön Skagern.

Vattenområde

Inom vattenområdet i anslutning till den allmänna bad- och båtområdet regleras att bryggor och pirar för bad- och båtfunktioner ska kunna anläggas (W1). Anläggande av bryggor eller pir (främst förlängning av befintlig pir) kan kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet. De flesta åtgärder här kräver även dispens från strandskyddet.

Den eller de bryggor som anläggs ska vara gemensamma. Bryggor för enskilda fastigheter eller personer får inte förekomma, däremot får enskilda båtplatser vid den gemensamma bryggan upplåtas till privatpersoner, exempelvis boende på de nya tomterna. Det ska finnas möjlighet för allmänheten att tillfälligt angöra platsen med båt. Samma samfällighet som på sikt ska ha ansvar för interngata och allmän platsmark bör även ha ansvar för eventuell brygganläggning och pir.

Järnbäckens är mellan vägen och stranden reglerad som vattenområde (W2) där av tillgänglighetsskäl upp till tre mindre spångar får anläggas över bäcken.

Geotekniska förhållanden

Utifrån de uppgifter om områdets markbeskaffenhet som går att utläsa från SGU:s jordartskarta i kombination med de försumbara nivåskillnaderna har det inte bedömts nödvändigt att göra en översiktlig geoteknisk undersökning som en del i planläggningen. Respektive blivande fastighetsägare/byggherre avgör om en geoteknisk undersökning ändå bör göras inför grundläggning av enskilda bostadshus.

Förekommande jordarter kan släppa igenom radon, varför bostadshus bör utföras radonsäkert ifall geotekniska undersökningar inte kan påvisa annat, se vidare under rubriken Radon.

Natur, inklusive jordbruksmark

Den planerade bostadsbebyggelsen tar jordbruksmark, samt ett randområde till denna inkluderande ett avvattningsdike, i anspråk. Andelen jordbruksmark som tas i anspråk i detta planförslag är dock något mindre jämfört med gällande detaljplan.



Illustrationen till vänster visar arealen jordbruksmark som tas i anspråk i gällande detaljplan, och till höger att den areal jordbruksmark som tas i anspråk i det nya planförslaget är cirka 4 000 m² mindre. Därtill ger det nya förslaget en rationellare yta att bruka.

Bostadskvarterets utformning bidrar också till att den resterande åkermarken blir enklare att bruka på ett rationellt sätt. Planområdet är därutöver beläget inom ett godkänt LIS-område. Det finns ingen mark i Herrgårdsfallet som skulle kunna vara ett alternativ och som samtidigt är utpekad som LIS-område.

Exploateringen förutsätter inga ingrepp i stengärdesgården (stenmuren) som avgränsar jordbruksmarken och som har biotopskydd. Båda tillfarterna till bostadsområdet sker genom befintliga öppningar i stengärdesgården som i sin helhet ligger utanför enskilda bostadstomter. Det ska dock poängteras att exempelvis schaktning i närheten av en biotop kan innebära en risk för skada och kräva dispens från länsstyrelsen. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall och alternativa lösningar måste utredas. I första hand ska dock skyddsåtgärder vidtas för att undvika skada på biotoper.

Ytan mellan stengärdesgården och vägen är idag oexploaterad, sånär som på en mindre transformatorstation. I gällande detaljplan omfattas den norra delen av ytan av ett område för bostadsändamål, något mindre än nuvarande förslag men i princip blir användningen oförändrad. Söder därom, mellan tillfarterna, regleras motsvarande område som teknisk anläggning E3) eftersom ytan utgör primärt alternativ för grävda eller borrhade dricksvattentäkter. Vattentäkterna kräver inga byggnader. Längst söderut regleras motsvarande yta om park eftersom hög skötselnivå kan förväntas efter exploateringen för att garantera att ytan hålls öppen för utblickar mot sjön.

Det av Länsstyrelsen Örebro län upprättade naturvårdsprogrammet från 1984 lyfter främst ytorna mellan den samfälliga vägen och stranden. Endast den allmänna bad- och båtplatsen berör det egentliga naturvärdesområdet, en användning som dels bedöms vara förenlig med naturvärdena, dels bara innebär en förflyttning av samma användning något söderut jämfört med gällande detaljplan. Även om ytan regleras som parkmark (PARK) med syftet att hålla en hög skötselnivå, är förutsättningen att de naturmiljövärden som finns här ska beaktas. Särskild hänsyn ska tas till äldre tallskog som har höga natur- och friluftsvärden.

Risker och störningar

Ras och skred

Området är i princip helt plant och markbeskaffenheten utgörs av fasta jordarter. Ytnivån i Järnbäcken söder om planområdet ligger endast någon meter under angränsande marknivå. Ingen risk för ras och skred föreligger.

Radon

Förekommande jordarter kan släppa igenom radon, varför bostadshus bör utföras radonsäkert. Traditionellt eller radonskyddat byggnadsutförande kan dock tillämpas om den enskilde fastighetsägaren/byggherren genom geoteknisk undersökning kan påvisa att gällande krav uppfylls.

Översvämning

Det finns ingen historik av översvämningar för sjön Skagern som är reglerad på upp- och nedströms.

Aktuell kartering visar att planområdets bostadsdelar inte ligger inom riskområde för översvämning vid något av de dimensionerande flödestillfällena, inte heller vid BHF (beräknat högsta flöde). Inga åtgärder vad gäller översvämningrisker från sjön behöver vidtas.

Området avvattnas huvudsakligen via Järnbäcken i söder, som snarare är ett skapat vattendrag i gränsen mellan åkermarken och skogen. Bäckens mynnar ut i sjön Skagern efter att passerat en vägtrumma under vägen. Denna vägtrumma kan utgöra ett hinder vid kraftigt skyfall som kan påverka södra delen av bostadskvarteret. Om trumman går full kommer vattnet att rinna över vägen som i anslutning till Järnbäcken har en höjd över nollplanet på +70,50 meter. Lägsta golvhöjd för bostadskvarterets huvudbyggnader regleras därför till +71,00 meter över nollplanet vilket säkerställer att bostadsbebyggelsen inte kan översvämmas vid skyfall. Detta beskrivs mer ingående under rubriken dagvattenhantering nedan.

Buller

Bostadsområdet påverkas av trafikbuller från den samfälliga vägen. En bullerberäkning har utförts enligt Boverkets broschyr (Hur mycket bullrar vägtrafiken? - ver 978-91-7563-330-5). Beräkningarna är utförda som så kallade frifältsvärden, det vill säga vinkelrätt från vägen utan topografiska hinder och med mjuk marktyp. Beräkningen utgår vidare från en skyltad hastighet på 30 km/h samt 400 trafikrörelser per dygn utslaget över helår (ÅDT). ÅDT-siffran är uppskattad eftersom trafikmätningar saknas. Jämförelser har dock gjorts med andra trafikmätta vägar längre norrut i södra Degerfors kommun och anses därför vara konservativt realistisk. Då vägen är en mindre parallellväg till länsväg 507 är bedömningen att andelen tungtrafik är så låg att den inte är beräkningsbar och har därför satts till 0.

Enligt beräkningen, som gjorts med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg, bedöms trafikmängden öka med cirka 40 fordonsrörelser ÅDT på den samfälliga vägen om planområdet bebyggs maximalt med det antalet bostäder som planförslaget medger, det vill säga 13 bostadsenheter. Detta ger en uppskattad siffra för framräkning till år 2040 på 440 ÅDT.

Riktvärdet för ytor avsedda för bostadsändamål är högst 55 dB(A) ekvivalentnivå (buller utslaget över helår) och 70 dB(A) för maximalnivå (bullernivå) vid ett enskilt tillfälle. Det finns därutöver vissa undantag eller att åtgärder måste vidtas för att säkerställa en god bostadsmiljö ur trafikbullersynpunkt.

Beräkningen för prognostiserad trafikmängd 2040 längs med samfälliga vägen visar värden på 49 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid ett avstånd på 6 meter från vägområdets mitt, vilket motsvarar gränsen för byggrätten för de båda tomterna i norr som ligger direkt intill vägen. Övriga tomter ligger bakom stengärdesgården och med god marginal från vägen. Inga bullerdämpande åtgärder anses därför behövas kopplat till exploateringen.

Förorenad mark

Det finns inga identifierade föroreningar inom eller i anslutning till planområdet. Utifrån områdets nuvarande eller tidigare kända användning finns inga skäl att misstänka förekomst av föroreningar i marken varför någon miljöteknisk utredning inte har genomförts.

Fyllnadsmassor

För att säkerställa att bostadshus inte kan översvämmas regleras lägsta golvhöjd i detaljplanen. Det innebär att det för att uppnå föreskriven höjdsättning behövs

uppfyllnad på flera bostadstomter. Det är viktigt att ursprung och innehåll i dessa massor är dokumenterade för respektive tomt, för att inte riskera att föroreningar eller invasiva arter tillförs området.

Teknisk försörjning

Eftersom planområdet inte ingår i verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster måste vatten och avlopp ordnas som enskilda anläggningar, i detta fall en gemensam anläggning för samtliga tillkommande bostadstomter. Det bedöms inte vara lämpligt eller ens möjligt att alla bostadstomter ordnar egna enskilda anläggningar. Möjligen skulle en eller ett fåtal enskilda men tillfälliga anläggningar kunna accepteras i områdets inledande exploateringskedje, det avgörs av den lokala miljömyndigheten i samband med bygglovsförhandlingen. Denna möjlighet bör regleras i ett exploateringsavtal innan antagande för att garantera att en komplett anläggning byggs senare. För en detaljerad beskrivning av förutsättningar och VA-lösningar hänvisas till en särskild utredning för dricksvattenförsörjning samt hantering av spill- och dagvatten (Sweco okt 2022).

Förutsättningarna att försörja området med dricksvatten är goda genom en eller flera grävda eller borrade brunnar. Den yta som primärt bör provas ligger mellan stengårdsgården och befintlig väg. Ytan regleras som teknisk anläggning - dricksvattentäcker (E3) En annan primär yta belägen inom kvartersmark, öster om den interna bostadsgatan, regleras på motsvarande sätt (b3). Till dessa ytor får inte dagvatten ledas. Brunn/brunnar och pumpanläggning kan förläggas under mark varför bygggrävt för pumphus inte krävs. En eventuell vattenreservoar, vars yta på marken bedöms understiga 25 m², ryms inom bygggrätterna för gemensamma förrådsbyggnader. Om, mot all förmodan ytterligare vattentäcker skulle behövas kan dessa förläggas på mark inom fastigheten Skagersholm 2:1 där det finns närmast obegränsat utrymme för brunnar. Möjligheten att gräva och/eller borra brunnar säkerställs i planskedet genom ett avtal som garanterar att servitut för vattentäcker bildas på Skagersholm 2:1. Internt ledningsnät förläggs i allmän platsmark eller inom den kvartersmark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar (u1).



*Avloppsanläggningen,
som förutsätts utgöras
av ett gemensamt
minireningsverk är
placerad vid områdets
lågpunkt.*

Avloppsreningen förutsätts förslagsvis ordnas genom kemisk rening i ett gemensamt minireningsverk förlagt i lågpunkten i planområdets södra del (E2). Ytan på E2-området är i planen över 200 m² medan själva avloppsanläggningen beräknas uppta en yta mindre än 50 m². Anläggningen ligger i anslutning till södra vändplanen och är därmed enkelt åtkomlig med fordon för slamtömning och service. Minsta avstånd till närmsta bostadshus/byggrätt är 25 meter (erforderligt avstånd enligt Havs- och vattenmyndigheten). Utgående renat vatten föreslås tillföras befintlig dike/bäck (Järnbäcken) via allmän platsområdet (PARK och b4) längst i söder.

Även om nivåskillnaderna inom bostadskvarteret är mycket blygsamma visar utredningen att samtliga tomter kan få självfall till en pumpanläggning intill minireningsverket, som lyfter upp spillvattnet i reningsanläggningen. Minireningsverkets breddning regleras att vara högre än +71,00 meter över nollplanet (b7) för att inte riskera att översvämmas vid skyfall.

I områdets nordvästra hörn regleras befintlig transformatorstation genom ett användningsområde (E1). Enligt de uppgifter som finns dimensionerades transformatorstation för ungefär samma antal bostäder som nu är aktuellt i samband med att gällande detaljplan upprättades. Yta finns inom användningsområdet ifall en förstärkning skulle behövas. Ett byggnadsfritt avstånd på 5 meter finns runt befintlig station vilket även täcker behovet vid en tillbyggnad.

Nuvarande transformatorstation försörjer avvattningsföretagets pumpstation, placerad ett hundratal meter öster om plangränsen i en lågpunkt, som avvattnar delar av jordbruksmarken. Befintlig elkabel mellan transformatorstationen och pumpstationens måste flyttas när området exploateras. Flera alternativa sträckningar i allmän platsmark eller ytor reglerade för ledningsdragning (u1) är möjliga.

Ytterligare en elkabel löper ut mot söder från transformatorstationen men viker efter ett 30-tal meter av mot väster och vägen genom Herrgårdsfallet. Sannolikt kan kabeln behållas i sitt nuvarande läge eftersom den ligger så nära vägen att den inte kommer i konflikt med framtida byggnation. Kabelutsättning bör ske innan kvartersmarken tas i anspråk för byggande.

Dagvatten

En utredning för VA- och dagvattenfrågor har utförts (Sweco feb 2022) som en del av planläggningsarbetet.

Slutsatsen är att området, trots begränsade nivåskillnader, kan avvattnas på ett relativt enkelt och säkert sätt. Detta förutsätter dock att bostadsområdets huvudbyggnader läggs på en nivå som säkrar att de inte kommer översvämmas vid kraftigt skyfall.

I anslutning till utredningsområdet finns Järnbäcken på den södra sidan och ytterligare ett litet vattendrag på den norra sidan. Vidare finns ett dike som går parallellt med befintlig stenmur och avleder vatten mot Järnbäcken. Inom utredningsområdet föreslås en höjdsättning så att avvattning sker genom samlad avledning i vägdiken och i befintligt dike längs med stenmur. Dikena föreslås ledas ut i Järnbäcken i söder samt i det mindre vattendraget i norr, för att slutligen mynna i Skagern.

Flödet från utredningsområdet ökar med andel hårdgjorda ytor. Avrinningen från utredningsområdet bedöms dock bli begränsad utifrån att en stor del grönytor antas bevaras. Störst avrinning inom utredningsområdet uppskattas komma från väg- och takytor. Vatten från väg avleds i vägdike och fastigheterna bör höjdsättas



Förslag på generell systemlösning för dagvattenhantering i utredningsområdet. Rinnpilarna visar föreslagna diken längs väg och stenmur, där diket längs stengärdesgårdens östra sida är befintligt. Anslutningarna till Skagern i norr och i söder (Järnbäcken) är också befintliga.

så att takavrinning kan ske till gräsmattor inom respektive fastighet. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordmaterialet i huvudsak av postglacial sand, vilket är gynnsamt för infiltration. Även avrinning från eventuella övriga hårdgjorda ytor inom fastigheterna rekommenderas i första hand ledas till grönytor för infiltration. Om detta inte är möjligt bör hårdgjorda ytor avvattnas mot vägdiken och/eller befintligt dike intill stenmur. Utredningsområdet är flackt men det finns en lågpunkt i dess södra del, i anslutning till Järnbäcken. Området behöver höjdsättas så att det inte riskerar att översvämmas vid större flöden. Dimensionerande för höjdsättningen är lägsta nivå på den samfälliga vägen (+70,50) i en punkt strax nedströms bostadsområdet. Detta för att vattnet ska kunna rinna över vägen ned mot Skagern vid skyfall om trumman går full. Av det skälet regleras lägsta golvhöjd för bostadskvarterets huvudbyggnader till + 71,0 meter över nollplanet (b6) vilket ger en marginal på 0,5 meter. I söder av bostadskvarteret innebär det drygt 1 meter högre nuvarande marknivå, längst i norr är det lika med nuvarande marknivå.

Regleringen gäller inte bostadskomplement som garage och förråd med mera kan läggas lägre än +71,0 om så önskas.

Järnbäcken funktion för avvattning säkras genom att en vägtrumma ska finnas under den samfälliga vägen (b8) och vidare via vattenområdet (W2 och b5) genom bad-/båtytan.

Planerad exploatering bedöms inte ha en betydande negativ påverkan på Skagerns möjlighet att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer. Föroreningsinnehållet i dagvatten från småhusområdet bedöms vara lågt och viss rening av dagvattnet kommer ske vid infiltration och fastläggning i grönytor. Ett ökat dagvattenflöde bedöms inte påverka recipienten då det endast medför ett försumbart tillskott i förhållande till Skagerns totala tillrinningsområde.

Brandvattenförsörjning

Bebyggelsen är belägen i omedelbar närhet av sjön Skagern, som mest 100 meter från stranden. Behov av annan brandvattenförsörjning bedöms inte föreligga.



Avvattningsgörs till Järnbäcken, precis som sker redan idag från omgivande områden. Järnbäcken mynnar, efter att ha passerat en vägtrumma under den samfälliga vägen, i sjön Skagera omedelbart väster om vägen.

Avfallshandtering med mera

En Gatunätet är dimensionerat för sophämtning vid respektive fastighet. Samlade kärl kan dock av andra skäl bli aktuellt, lämpligen inom de båda gemensamma ytorna öster om interngatan.

PostNord tillhandahåller posttjänsten i området vilket bland annat innebär att företaget ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen och vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan vanligen i en lådsamling vid infarten till området. Placering av postlådor regleras inte i detaljplanen.

Strandskydd

För upphävande av strandskydd (a1) används följande särskilda skäl enligt 7 kap 18c § miljöbalken för respektive berört delområde (se även kartbilaga 2 längst bak i planbeskrivningen):

1. Tillkommande bostadsbebyggelse, avloppsanläggning samt gemensamma gator med mera belägna inom ett godkänt LIS-område och med erforderlig fri passage mellan bebyggelsen och stranden.

Särskilda skäl: Marken har bedömts lämplig för bostadsbebyggelse genom att den ingår i ett godkänt LIS-område som är förenligt med strandskyddets syften. (7 kap 18d § MB).

2. Befintlig väg som försörjer ett stort område längs stranden samt en befintlig transformatorstation.

Särskilda skäl: Marken ianspråktagen av befintliga anläggningar och behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse och som inte kan ske utanför strandskyddszonen. (7 kap 18c § pkt 1 och 5 MB).

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Konsekvenser av planens genomförande

Planen skapar möjlighet till ett attraktivt boende med närhet till vatten och natur.

Eftersom planen är flexibel möjliggörs olika typer av boenden och en variation avseende tomtstorlek och byggrätter.

Ett genomförande av planen innebär att obebyggd men till större delen redan planlagd mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Jämfört med redan planlagd yta tas något mindre andel jordbruksmark i anspråk. Två begränsade ytor planläggs som parkmark med syfte att hålla ytorna öppna och representativa. En tydlig plats anvisas för bad, rekreation och båt, inkluderande vattenområden för allmänhet, besökande och bofasta som höjer attraktiviteten för hela Herrgårdsfalletområdet.

Organisatoriska frågor

Samhällsbyggnad Sydnärke ansvarar för planarbetet på uppdrag av Laxå kommun.

Denna detaljplan är upprättad av konsult på uppdrag av stamfastighetsägaren.

Samhällsbyggnad Sydnärke ansvarar för den kommunala administrationen som ingår planprocessen.

Tidplan

Samråd: Juni 2022

Granskning: December 2022 - Januari 2023

Antagande: Februari 2023

Laga kraft: Mars 2023

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är femton (15) år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare som berörs rätt till ersättning om förändringen åsamkar skada för den enskilde fastighetsägaren. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter och bestämmelser att gälla till dess att planen ändras eller upphävs. Om planen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång finns dock ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt försämras eller går förlorade.

Huvudmannaskap och ansvarsfrågor

I detaljplanen regleras att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark (a2).

Detta innebär att stamfastighetsägare och/eller framtida samfällighetsförening kommer vara ansvarig för allmän platsmark likväl som gemensamma ytor reglerade i planen.

Avtalsfrågor

Mellan Samhällsbyggnad Sydnärke och ägarna till fastigheten Skagersholm 2:1 finns ett avtal som reglerar de kommunaladministrativa delarna av planläggningen.

Mellan ägarna till fastigheten Skagersholm 2:1 och K-Konsult Karlskoga (som är av Samhällsbyggnad Sydnärke godkänd konsult) finns ett avtal som reglerar upprättande av planhandlingar och de utredningar som utgör underlag för planläggningen.

Innan antagande av detaljplanen ska ett avtal upprättas som garanterar bildandet av erforderligt servitut på fastigheten Skagersholm 2:1 för vattentäkter till bostadsområdet, om sådant behövs för dricksvattenförsörjningen utöver de vattentäkter som kan anläggas inom planområdet.

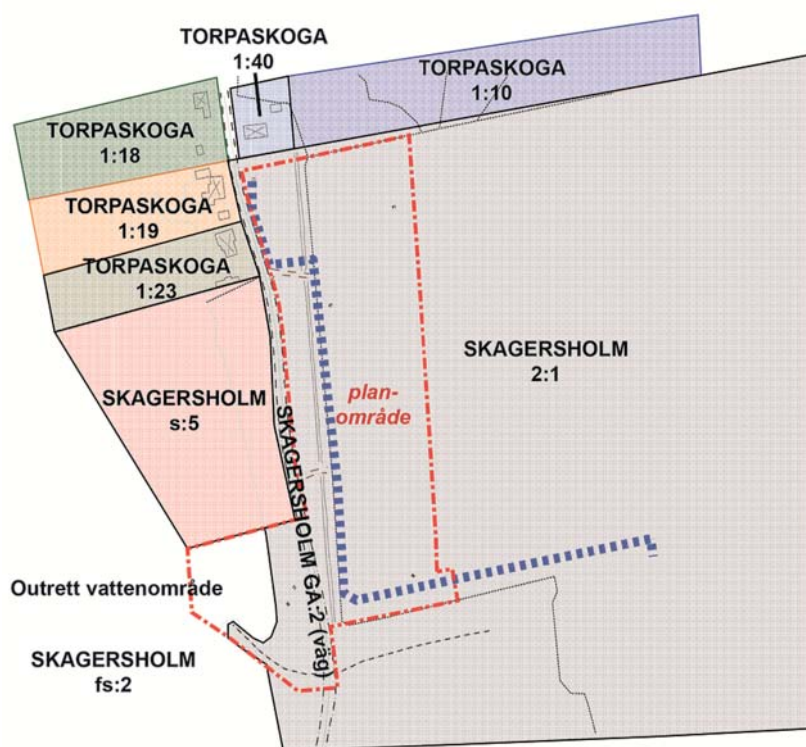
I det fall tillfälliga enskilda avloppsanläggningar byggs i ett tidigt skede av planens genomförande, när endast i storleksordningen 1-5 hus tagits i bruk, bör ett exploateringsavtal upprättas som garanterar att exploitören bygger den kompletta gemensamma avloppsanläggningen när antalet hus som ska uppföras överstiger exempelvis fem. Den lokala miljömyndigheten avgör om och i så fall hur många enskilda avloppsanläggningar som är lämpligt.

Om bryggor med bryggplatser för båtar anläggs inom reglerat vattenområde (W1) får avtal tecknas mellan den som hyr båtplatsen och ansvarig för brygganläggningen (sannolikt framtida samfällighetsförening).

Fastighetsrättsliga frågor och fastighetsrättsliga konsekvenser

Från fastigheten Skagersholm 2:1 kan vid valfri tidpunkt, vid ett eller flera tillfällen, fastigheter avstyckas i enlighet med detaljplanen. Alternativt kan en exploateringsfastighet styckas av för hela bostadskvarteret från vilken de enskilda bostadsfastigheterna senare avstyckas. Fastigheternas avgränsning är delvis reglerad i detaljplanen, delvis bestäms avgränsning samt areal vid förrättningen. Avstyckningar kan ske så länge detaljplanen gäller men kan bara garanteras inom genomförandetiden (se ovan).

I samband med den/de inledande avstyckningarna bör även gemensamhetsanläggningar bildas för väg, VA, dagvattenhantering, bad- och båtplats m fl, likväl som en (eller flera) samfällighetsföreningar som blir ägare och ansvariga för gemensamhetsanläggningarna. Ansvaret för dessa anläggningar kan dock inledningsvis ligga kvar på ägare till stamfastigheten eller ägare exploateringsfastigheten. Allmän platsmark kan ur ägarsynpunkt hanteras på samma sätt som bostadskvarteret eftersom kommunen inte är huvudman för allmän platsmark.



Kartan visar fastigheter och fastighetsbeteckningar, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar enligt fastighetsförteckning daterad april 2022. Den blåprickade linjen markerar en elkabel (som ska flyttas) tillhörande avvattningsföretaget. Planområdets avgränsning är markerat med röstreckad linje.

Nya fastigheter ska erhålla andelar i den befintlig Skagersholms-Sandbäcken vägsamfällighet (Skagersholm GA:2) vilket då påverkar fördelningen för övriga andelsägare. Fler andelsägare att fördela kostnaderna mellan bör innebära minskade kostnader för befintliga andelsägare.

Avvattningsföretagets (Torpaskoga dikningsföretag av år 1953, C 1506) båtnadsområde kan behöva justeras.

Det bedöms inte finnas skäl att med anledning av planläggningen vidta några åtgärder för det outredda vattenområdet i sjön Skagern. Omfattningen på Skagersholms fiskesamfällighet (Skagersholm FS:2) förändras inte av planläggningen och gäller även fortsatt den yta som omfattas av vattenområde där bryggor och pir får anläggas (W1).

Fastigheter utanför planområdet berörs inte av fastighetsrättsliga frågor, undantaget att förändrade andelstal i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter kan bli aktuella.

Enligt uppgift från Lantmäterimyndigheten har fastighetsgränsen, tillika traktgräns, mellan fastigheterna Skagersholm 2:1 och Torpaskoga 1:10 ett osäkert läge. Notera dock att plangränsen för denna detaljplan inte går i fastighetsgräns/traktgräns utan cirka 10 meter söder om det osäkra läge som redovisas på grundkartan. Redovisat läge är det samma som i gällande detaljplan och an knyter i väster till gränspunkt mellan Torpaskoga 1:18 och 1:19. Ett eventuellt förändrat läge vid gränsbestämning bedöms därför inte påverka bostadskvarteret med dess bestämmelser. Ett utrett gränsläge skulle därmed även fortsatt vara lokaliserad inom den yta som är reglerad som naturmark i gällande detaljplan, det vill säga utanför det nu aktuella planområdet.

Skagersholm 2:1

Skagersholm 2:1 (den enda fastigheten inom planområdet) fränförs mark genom avstyckning av enskilda fastigheter plus mark avsedd för gemensamhetsanläggning, eller genom avstyckning av en exploateringsfastighet där samtliga ytor inom bostadskvarteret ingår. Skagersholm 2:1 ska genom servitut eller andel i gemensamhetsanläggning tillförsäkras väg till åkermarken öster om planområdet genom bostadskvarteret och i enlighet med planbestämmelserna (g1 och f2).

Andelsfördelning i vägsamfällighet (Skagersholm GA:2) och avvattningsföretag (Torpaskoga dikningsföretag) kan komma att påverkas av det planläggningen medger.

Skagersholm 2:1 belastas av två markupplåtelseavtal/officialservitut för jordkablar, till förmån för Fortum distribution AB (numera Ellevio). Två kabelsträckningar berör planområdet. Den ena, som måste flyttas inför planens genomförande, beskrivs under rubriken Torpaskoga dikningsföretag av år 1953, C 1506 nedan. Den andra jordkabelns läge är osäkert men sträcker sig söderut från transformatorstationen, uppskattningsvis ett 30-tal meter, relativt nära vägen genom Herrgårdsfallet. Bedömningen är att kabeln är belägen inom bostadskvarteret och berör två blivande tomter men kan ligga kvar i sitt nuvarande läge utan att påverka möjligheten att nyttja utlagda byggrätter. Möjlighet att flytta även denna kabel ska dock finnas. Kabelutställning bör ske innan kvarteretsmarken tas i anspråk för byggnad.

Outrett vattenområde i Skagern

Detta outredda område bedöms inte påverkas av det planen medger.

Skagersholm GA:2

Andelsfördelningen för Skagersholm GA:2 (Skagersholms-Sandbäcken vägsamfällighet) kommer påverkas genom att nya avstyckade fastigheter ska erhålla andelar i gemensamhetsanläggningen.

Torpaskoga dikningsföretag av år 1953, C 1506

Bostadskvarteret överlappar markavvattningsföretagets båtnadsområde. Befintlig elkabel till pumphus (säkrad genom markupplåtelseavtal/officialservitut) måste läggas om i nytt läge. Dikena i ett markavvattningsföretags har fastställda dimensioner och en förändring av dessa innebär att företaget kan behöva omprövas.

Skagersholm FS:2

Fiskesamfällighetens omfattning förändras inte av planläggningen.

Torpaskoga S:5

Reglering i detaljplan upphör för vattenområde men samfällighetens fastighetsrättsliga omfattning påverkas inte av planläggningen. Oaktat planläggningen är gränsdragningen i vattnet osäker, enligt uppgift från Lantmäterimyndigheten.

Avtalsservitut för kraftledning till förmån för Karlstad Dingelsundet 2:65 (Ellevio)

Bedöms inte beröras av det planen medger.

Avtalsservitut för vattenreglering i Skagern till förmån för Gullspång Gullspång 2:19 (Fortum)

Bedöms inte beröras av det planen medger.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas i sin helhet av ägarna till fastigheten Skagersholm 2:1. Eftersom planläggningen fullt ut bekostats av exploitören får planavgift inte tas ut i samband med framtida bygglov inom planområdet.

Ägaren till fastigheten Skagersholm 2:1, eller annan framtida ägare till exploateringsområdet, eller en i framtiden bildad samfällighetsförening bekostar i alla delar genomförandet av detaljplanen, vilket inkluderar bland annat avstyckningar och andra fastighetsrättsliga åtgärder, anläggande av vägar, vatten och avlopp, bad- och båtplats etc, samt framtida drift och underhåll av allmänna och gemensamma ytor som regleras i planen.

Framtida fastighetsägare bekostar åtgärder på respektive avstyckad bostadsfastighet.

Flyttning av elkablar, bl a till avvattningsföretagets (Torpaskoga dikningsföretag) pumpstation, bekostas av ägaren till fastigheten Skagersholm 2:1 eller annan exploitör.

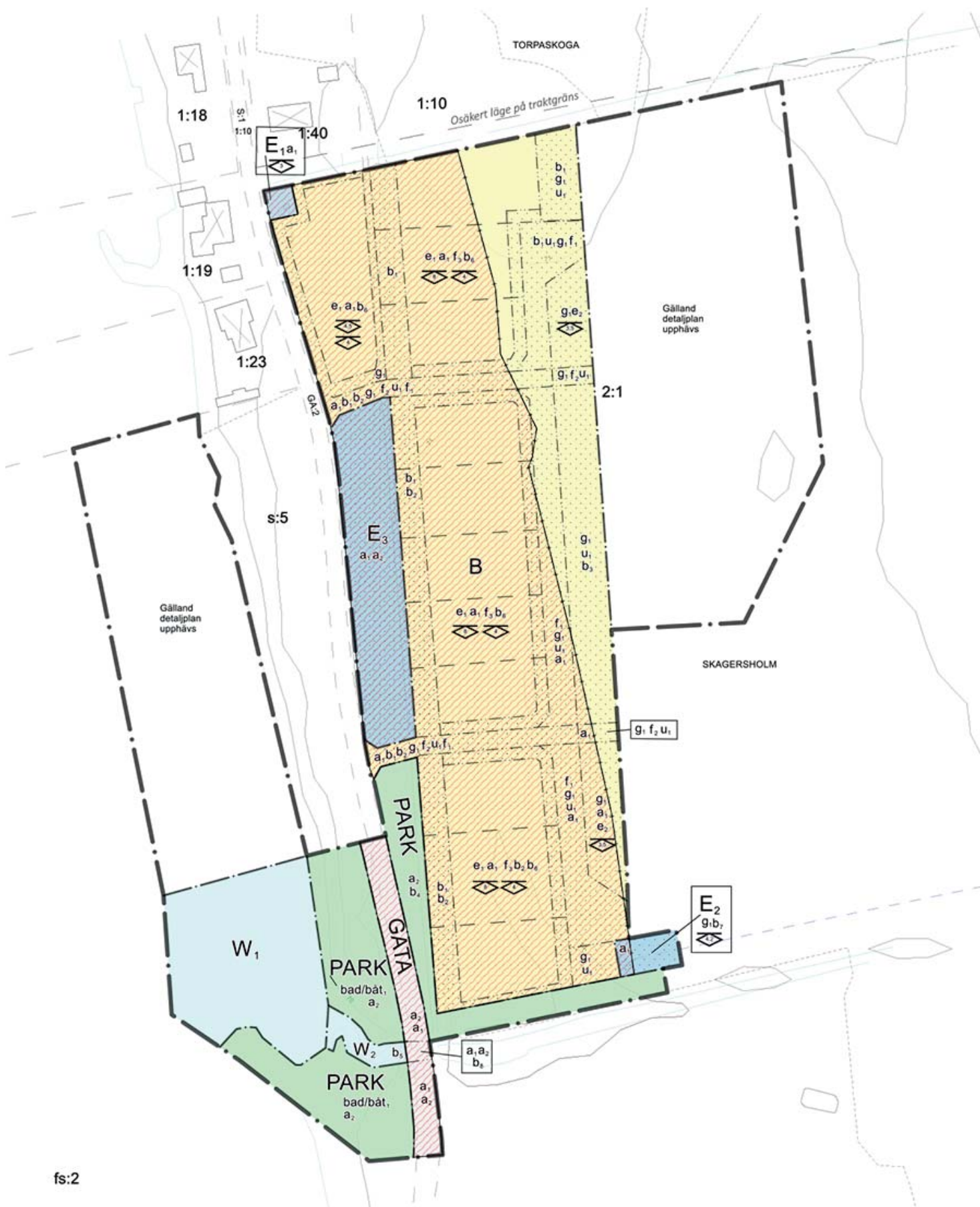
Laxå kommun belastas inte av några kostnader för planens genomförande, vilket inkluderar allmän platsmark eftersom kommunen inte är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av K-Konsult Karlskoga på uppdrag av ägarna till fastigheten Skagersholm 2:1. Planarbetet har skett i samverkan med Samhällsbyggnad Sydnerke.

Bosse Björk
Planarkitekt

Fredrik Idevall
Samhällsbyggnadschef



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

- Planområdesgräns.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.
- Sekundär eigenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark

- GATA Gata.
- PARK Park.

Kvartersmark

- B Bostäder.
- E₁ Transformatorstation.
- E₂ Avloppsreningsverk.
- E₃ Dricksvattentäkt.

Vattenområde

- W₁ Vattenområde där bryggor och pirar för bad- och båtfunctioner får anläggas.
- W₂ Vattenområde där upp till tre mindre spångar får anläggas över bäcken.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Avgränsad via eigenskaps- och användningsgräns

Huvudmannaskap

- a₁ Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Upphävande av strandskydd

- a. Strandskydd upphävt (begränsas av sekundär eigenskapsgräns).

Utformning

- bad/båt. Område avsett för allmän bad-/båtplats. Functioner för områdets skötsel eller liknande får uppföras, som omklädningsrum, förråd och bastu.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via eigenskaps- och användningsgräns

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u. Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g. Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Omfattning

- e. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 240 m² respektive 80 m² för komplementbyggnad per fastighet.
- e. Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 80 m².

Upphävande av strandskydd

- a. Strandskydd upphävt (begränsas av sekundär eigenskapsgräns).

Utformning

- Endast komplementbyggnad får placeras.
- f₁ Körbar väg med vändplan ska finnas.
- f₂ Väg ska finnas som är anpassad att användas av fordon för jordbruksändamål.
- f₃ Takvinkel får vara som lägst 10 grader och som högst 30 grader vid byggande av två fulla våningar. Högsta nockhöjd är 3 meter.
- Högsta nockhöjd är 3,5 meter för komplementbyggnad.
- Högsta nockhöjd är 4 meter för komplementbyggnader.
- Högsta nockhöjd är 4,2 meter.
- Högsta nockhöjd är 4,5 meter för huvudbyggnad.
- Högsta nockhöjd är 8 meter för huvudbyggnad.
- Marken får inte förses med byggnad.

Utförande

- b. Ytan ska vara tillgänglig för dagvattenhantering (dike eller kulvert).
- b. Dagvatten får avledas till parkmark.
- b. Marken ska vara tillgänglig för dricksvattentäkt.
- b. Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering och infiltration.
- b. Flödet i diket/bäcken får inte förhindras.
- b. Nivå på färdigt golv ska vara minst +71 meter över nollplan för huvudbyggnads bostadsdelar.
- b. Avloppsanläggningens breddning ska vara högre än +71 meter över nollplan.
- b. Vägtrumma anpassad för dagvatten ska finnas.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år (från den dag detaljplanen vinner laga kraft).

ILLUSTRATIONER

- Strandskydd upphävt (illustrerat med röd skrafferering för berörda ytor)
- Illustrationelinje

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut
- Väggkant
- Höjdkurva
- Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje
- Transformator
- Byggnad

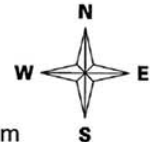
Koordinatsystem i plan:

SWEREF 99 15 00

Höjdsystem RH 2000

Grundkarta aktualitetsdatum

2022-12-12



Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplan för del av fastigheten

Skagersholm 2:1

Laxå kommun, Örebro län

samt upphävande av del av detaljplan inom del av fastigheten Skagersholm 2:1 och samfälligheten Skagersholm s:5

Upprättad av Samhällsbyggnad Sydärke Maj 2022

Bosse Björk
Planarkitekt

Torun Andersson
Planarkitekt

Fredrik Idevall
Samhällsbyggnadschef

Beslutsdatum

Antagande
2023-06-21, KF §86

Laga kraft
2023-07-13

Diarienummer
Dnr: KS 2021-93

