

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Tikanäs 2:6



Sydnärkes
Byggförvaltning
Laxå • Askersund • Lekeberg

Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan för Tikanäs 2:6 har varit ute på granskning 29 juni - 27 juli, 2015.

Vid granskningstidens slut hade 4 skriftliga yttranden inkommit i ärendet.

Inkomna yttranden

Vid samrådstiden för detaljplanen har nedanstående skriftliga yttranden inkommit.

1. Länsstyrelsen Örebro län
2. Lantmäteriet
3. Tikanäs sommarstugeförening
4. Revisorer, Tikanäs samfällighetsförening

Ändringar

Sydnärkes byggförvaltning har bedömt att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget:

- Dricksvattenförsörjningen ska ske genom borrning av egen brunn inom var bostadsfastighet.
- Område för reningsverk för avloppsvatten flyttas för att kunna upprätthålla lämpligt skyddsavstånd till bostadsbyggnad.
- Text gällande biotopsskydd och vattenverksamhet infogas i planbeskrivningen.
- Tekniska anläggningar har preciserats som reningsverk och transformatorstation.
- Planbestämmelse i planakartan, gällande energieffektivt byggande, har tagits bort.
- Planbeskrivningen ändras i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.

1. Länsstyrelsen Örebro län

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa måste lösas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Dricksvatten

Dricksvatten är vårt viktigaste livsmedel. När man anlägger en ny dricksvattenanläggning bör man sträva efter att ha ett så bra råvatten som möjligt. Detta för att undvika behov av krångliga och dyra tekniska lösningar för rening av vattnet. Detta är särskilt viktigt när det är en privatperson som har ansvar för skötsel och underhåll. I Sverige har vi oftast tillgång till bra grundvatten via grävda eller borrhållsbrunnar som inte kräver någon reningsutrustning. I planen föreslås rening av sjövattnet. Att rena sjövattnet, oavsett om det är från en sjö som är relativt ren, kräver en reningsutrustning som innebär att den som ska sköta den har god kunskap om dess funktion. Om reningsutrustningen inte sköts eller är bristfällig riskerar de boende att få i sig bakterier och andra föroreningar.

En ny dricksvattenanläggning skall anläggas i enlighet med bestämmelserna i 1 kap. 1 § och 2 kap. 1-7 §§ miljöbalken. Anläggningen bör utformas så att föroreningar undviks. Anläggningen bör ges ett gott tekniskt skydd mot eventuella föroreningar. Detta enligt Livsmedelsverkets råd om enskild dricksvattenförsörjning. Hänsyn ska även tas till gällande föreskrifter för Vätterns vattenskyddsområde. Länsstyrelsen anser att en annan lösning för vattenförsörjning ska tas fram, eftersom den föreslagna lösningen att rena sjövattnet är olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Avlopp

I planbeskrivningen anges att en VA-plan för de tillkommande fastigheterna inom planområdet har upprättats. Länsstyrelsen ser gärna att VA-planen bifogas planhandlingarna. En avloppsanläggning medför ofta störning i form av luktolägenheter. Länsstyrelsen anser därför att det är olämpligt att placera avloppsanläggningen alldeles intill byggrätt för bostäder. I Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete, 1995 :5", anges att ett skyddsavstånd om minst 50 meter bör hållas mellan avloppsanläggning och bostäder. Det kan dessutom vara lämpligt att i plankartan ange att avloppsanläggningen ska vara en gemensamhetsanläggning. Det bör också finnas möjlighet att kunna nå anläggningen (E-området) med fordon.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturvård

I planområdet finns ett dike som rinner i väst-östlig riktning.

Länsstyrelsen bedömer att diket omfattas av biotopskydd enligt 7 kap.

Miljöbalken. Det är viktigt att i detaljplanen och i behovsbedömningen av miljökonsekvensbeskrivning beskriva vilka biotopskyddade områden som finns inom planområdet och hur ett plangenomförande kommer att påverka dessa områden. Det bör också i detaljplanen framgå att en förutsättning för planens genomförande är att dispens från biotopskyddet erhålls. En dispens kan förenas med villkor, t ex att ett öppet dike anläggs på annan plats. Länsstyrelsen rekommenderar att en dispensprövning görs inom planprocessen, eftersom den kan påverka detaljplanens utformning.

Hästverksamhet

Efter samrådsskedet har det framkommit att det söder om planområdet finns hästverksamhet. Djurhållning i allmänhet medför olika typer av påverkan på omgivningen i form av störningar. I fråga om hästar finns även en befarad hälsorisk, risken för spridning av allergen. I samband med planering för bostäder i anslutning till anläggningar där det bedrivs djurhållning måste olägenheter och hälsorisker därför beaktas.

Det framgår inte av planbeskrivningen om djurhållning vid hästgården även fortsättningsvis kommer att bedrivas. Länsstyrelsen anser att detta behöver tydliggöras i planbeskrivningen. Om hästverksamhet fortsätter att bedrivas behövs ett visst skyddsavstånd till bostäder enligt Boverkets ”Vägledning för planering för och invid djurhållning”, 2011.

Länsstyrelsen har dock vid kontakt med planhandläggaren 2015-07-02 fått kännedom om att hästverksamheten kommer att flyttas till en annan hästgård när det blir aktuellt för bebyggelse av bostäder i planområdet. Enligt planförfattaren kommer hästverksamheten därav inte bedrivas intill de nybyggda bostäderna och några skyddsavstånd behövs därför inte. Länsstyrelsen utgår ifrån att djurhållning inte kommer att bedrivas i närheten av planområdet och lämnar därmed inga ytterligare synpunkter utifrån ovanstående.

Vattentäkt

Länsstyrelsen vill upplysa om att bortledning av vatten från ett vattenområde kan vara en till ståndspliktig verksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken. För vissa mindre omfattande vattenverksamheter räcker det att anmäla dem till Länsstyrelsen. För vattenverksamheter där det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen påverkas negativt krävs varken anmälan eller tillstånd.

Fornlämningar

Länsstyrelsen rekommenderar att den arkeologiska utredning som behöver utföras i planområdet görs inom planprocessen, eftersom dess resultat kan påverka detaljplanens utformning.

Redaktionella synpunkter

Användningen ”Tekniska anläggningar” omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Med hänsyn till eventuella störningar bör användningen av teknisk anläggning alltid preciseras.

I en detaljplan är det endast möjligt att reglera sådant som har stöd i fjärde kapitlet PBL. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen som anger att energieffektiva byggnader får ha ytterligare 10 % byggnadsarea saknar lagstöd och bör därför tas bort.

Kommentar:

Dricksvattenförsörjningen ska ske genom borrning av egen brunn inom var bostadsfastighet.

Område för reningsverk för avloppsvatten flyttas för att kunna upprätthålla lämpligt skyddsavstånd till bostadsbyggnad.

Text gällande biotopsskydd och vattenverksamhet infogas i planbeskrivningen.

En arkeologisk bedömning har genomförts av Länsstyrelsen efter granskningen. Ingen vidare arkeologisk undersökning bedöms nödvändig för planområdet.

Tekniska anläggningar har preciserats som reningsverk och transformatorstation.

Planbestämmelse i planakartan, gällande energieffektivt byggande, har tagits bort.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att det i planbeskrivningen bör tas upp vem som bekostar bildandet av gemensamhetsanläggning för VA och bildandet av gemensamhetsanläggningen för lokalgatan inom området. Det bör även framgå vem som ska bekosta omprövningen av Tikanäs ga:1.

Redaktionella ändringar påpekas gällande ändring från benämningen tomtköparen till fastighetsköparen och en saknad bokstav.

Kommentar:

Planbeskrivningen ändras i enlighet med lantmäteriets synpunkter.

3. Tikanäs sommarstugeförening

Kan inte servitutet bedömas som ett servitut i jordabalkens mening anser vi att hela köpekontraktet från den 21 april 1963 inte är giltigt och ett avtalsbrott har begåtts.

Fastighetsinskrivningen i Eksjö gjorde den 10 oktober 2013 en förnyad inskrivning av rättighet avseende visst byggnadsförbud rn.m.

Vi ifrågasätter vidare om marken är lämplig för bostäder. Området är utpekad som ”jord- och skogsbruksområde med i huvudsak spridd bebyggelse” vilket vi anser att området även i fortsättningen skall vara. Geoteknisk undersökning bör göras liksom arkeologisk utredning då flera stenyxor har hittats i närområdet.

Hur många attraktiva sjönära tomter finns idag i Askersunds kommun? Hela Edö-området står nästan obebyggt, Vättern-terassen och även Bastedalen och har gjort det i många år och då undrar vi om det verkligen finns behov av flera tomter.

När det gäller vägfrågor ansluter vi oss helt till revisorerna i Tikanäs Samfällighetsförenings yttrande.

För övrigt hänvisar vi till tidigare inlämnade synpunkt er från föreningen.

Kommentar:

Gällande köpekontraktet har kommunen ingen kommentar. Det påverkar inte detaljplanen i detta skede.

Geoteknisk undersökning har ej bedömts nödvändigt inom detaljplaneprocessen. Länsstyrelsen har gjort en bedömning av området gällande arkeologi. Ingen vidare arkeologisk undersökning bedöms nödvändig inom detaljplaneprocessen.

Exploatören bekostar omprövning av Tikanäs ga:1.

4. Revisorer, Tikanäs samfällighetsförening

Tikanäs Samfällighetsförening bildades genom förrättning 1966-67 då nuvarande vägsträckning byggdes. Vägen har under åren endast marginellt justerats och underhållits enligt normalt vägunderhåll.

Den beräknade byggnationen av 16 st permanentbostäder kommer att öka trafikmängden till det dubbla på vägsträckan B.

Utredning bör göras av oberoende part ifråga om vägens hållbarhet och trafiksäkerhet vid ökad trafiktäthet. Vägen är backig och kurvig med endast få mötesplatser.

Alla kostnader som uppkommer vid ev. vägupprustning skall enl. vår uppfattning exploatören bekosta liksom anslutningsavgift, lantmäteriförrättning och liknande kostnader.

Avtal bör upprättas enl. REV:s lantmätare, mellan exploatören och samfällighetsföreningen som reglerar tillgång till väg före påbörjad exploatering.

Kommentar:

Exploatören bekostar omprövning av Tikanäs ga:1. Övrig kostnadsfördelning gällande vägens beskaffenhet utreds inte inom denna detaljplaneprocess.

Samrådsredogörelsen har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning

Ulrika Åberg
Planarkitekt

Ove Sahl
Förvaltningschef