

Samrådshandling
November 2017



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tottsjömo 1:2
Laxå kommun, Örebro län



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 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.

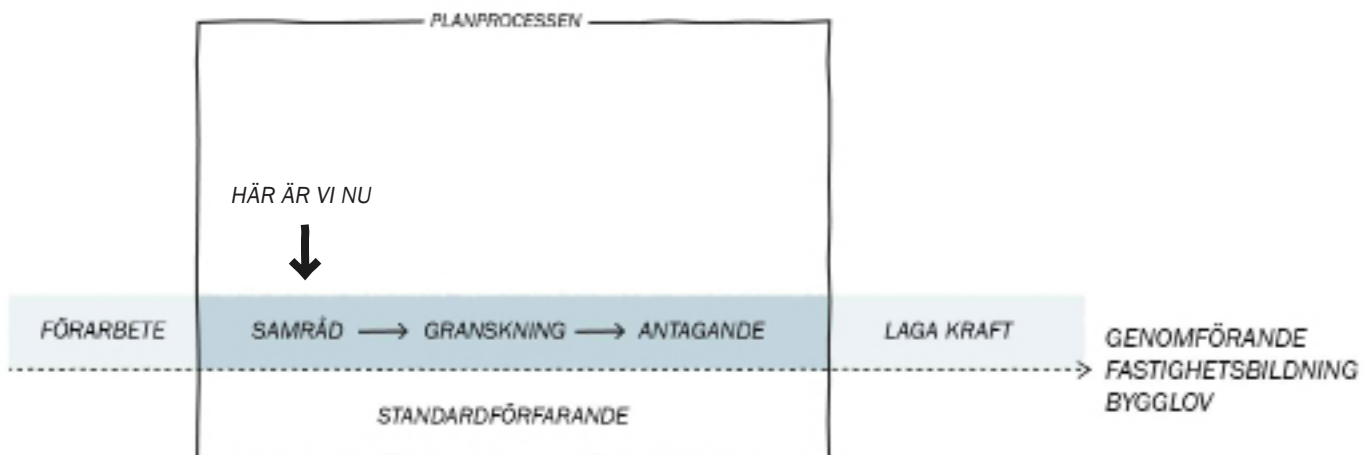
En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

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, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget ut för **granskning**. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. 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 inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen **laga kraft** tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.



HANDLINGAR

Detaljplanehandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Översiktlig geoteknisk undersökning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småhusbebyggelse för ca 50 nya fastigheter inom delar av fastigheten Tottsjömo 1:2. Exploateringen möjliggör en befolkningsökning i landsbygd vilken kan bidra till att hålla landsbygden levande och ökar underlag för service och infrastruktur.

PLANPROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 då alla krav för detta är uppfyllda.

MILJÖBEDÖMNING

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. § 34 ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

PLANDATA

Läge och omfattning

Området ligger i anslutning till sjön Skagern, längs en grusväg som via väg 576 förbinder området med E20, i båda riktningarna. Närmaste tätort är Finnerödja, omkring 5 kilometer öster om området. Planområdet omfattar ca 11 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Tottsjömo 1:2 är privatägd.

GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

Översiktsplan

Översiktsplan för Laxå kommun 2015 – 2035, antogs av kommunfullmäktige 2015-02-11. I översiktsplanen är den uttalade inriktningen att hela kommunen ska leva och ges möjlighet att utvecklas, varför inga restriktioner generellt ska gälla för bostadsbyggande.

Kommunen är positiv till att fritidshus konverteras till åretruntboenden, eftersom det stärker landsbygden och ökar möjligheten att behålla och utveckla service utanför huvudorten Laxå. Vid all exploatering ska dock hänsyn tas till platsens specifika förutsättningar. Det gäller vid såväl detaljplanläggning som vid behandling av enskilda bygglov.

I översiktsplanen utpekade två intilliggande områden som lämpliga för verksamhets- och boendeutveckling, kommunens ställningstaganden är:

Kommunen ska verka för att den offentliga servicen säkerställs, genom att planera för utveckling av landsbygden i och i närheten av tätorten. Kommunen ska ställa sig positiv till privata initiativ avseende exploatering i och kring Finnerödja.

Ett tematiskt tillägg till översiktsplanen har gjorts för LIS-områden (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen), antaget i maj 2016. Planområdet omfattar delvis ett utpekade område (Otterbäckssand – Skagern nr 11) där LIS-områdets syfte är att ge möjlighet att bygga bostäder och därmed bidra till en naturlig utveckling av Otterbäckssand och Finnerödjaområdet.

Enligt samrådsyttrande (tematiskt tillägg LIS) från Länsstyrelsen i Örebro län daterat 2015-03-05 anges att ”LIS-området är till viss del bebyggt och i området finns en campingverksamhet. Kompletterande bostadsbebyggelse och utveckling av befintlig campingverksamhet bedöms kunna prövas enligt kriterierna i 7 kap 18 d§ MB.”

Detaljplan

Det aktuella området saknar detaljplan. Söder om planområdet gäller en detaljplan som vann laga kraft 2009-12-10 och reglerar bostadsbebyggelse för fastigheterna Kroppfjäll 3:4 – 3:12 samt områden för natur, lokaltrafik samt parkering. Nordöst om det aktuella området regleras angränsande mark genom detaljplan (Byggnadsplan 1974) som reglerar mark för bostäder, väg och park.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt bostadsförsörjningsprogram för Laxå kommun 2011-2016 antaget 2011-06-15 har kommunen höga krav på att planera för att möta efterfrågan på bostäder. Det handlar om att erbjuda attraktiva alternativ som kan locka även andra, utifrån, till att vilja bosätta sig i Laxå kommun. Sjönära tomter är ett sådant initiativ som fallit väl ut och som kommunen även fortsättningsvis ska utveckla i form av att hitta, och planera för, nya attraktiva områden.

Strandskydd

Skagern omfattas av strandskydd på 100 meter. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. En mindre del av planområdet ligger inom strandskyddat område men enligt det tematiska LIS-tillägget bedöms området som lämpligt för bostadsbebyggelse. Strandskyddet upphävs i detaljplanen för de delar av kvartersmarken som omfattas av strandskydd.



Område med röd kantlinje markerar LIS-område

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse med fristående småhus, lokalgator och naturområden. I de västra delarna av planområdet, möjliggörs anläggning av bryggor och tillhörande förrådsbyggnader för tomtägarna inom planområdet. I de sydöstra delarna av planområdet möjliggörs även skolverksamhet.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några utpekade riksintressen.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Planerad bebyggelse

Inom planområdet medges nybyggnader av fristående småhus som förhoppningsvis kan erbjuda ett bra boendalternativ. Marknivåerna sluttar ner mot Skagern och för att öka möjligheterna till sjöutsikt för de nya byggnaderna har total byggnadshöjd samt placeringen av huvudbyggnaden reglerats med planbestämmelser. I planförslaget har exploateringsgraden angetts till 40 % av fastighetens yta.

I planområdets östra del medges även möjligheter att uppföra en förskola.

Marknivåerna inom området för nya bostäder sluttar ner mot Skagern, för att motverka stora slänter mellan tomter och till angränsande naturmark har utfyllnadsbestämmelser angetts i planförslaget.

Byggnaderna bör vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Planområdet utgörs av en sluttande terräng mot nordväst. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

Vattenområde

Planförslaget omfattar ett område för användning av vattenområde där bryggor får uppföras för närliggande bostadsfastigheter. Området ingår i LIS-område. Anläggande av bryggor och dyl. är vattenverksamhet, ansökan ska ske hos Länsstyrelsen Örebro Län.

I anslutning till området med föreslagna bryggor i södra delen har ett område angivits i planförslaget med möjlighet att bygga mindre byggnader för förvaring av båtmaterial, m.m.

Inom det föreslagna området ingår även ytor för angöring och biluppställning. För det angivna området föreslås strandskyddet att upphävas.

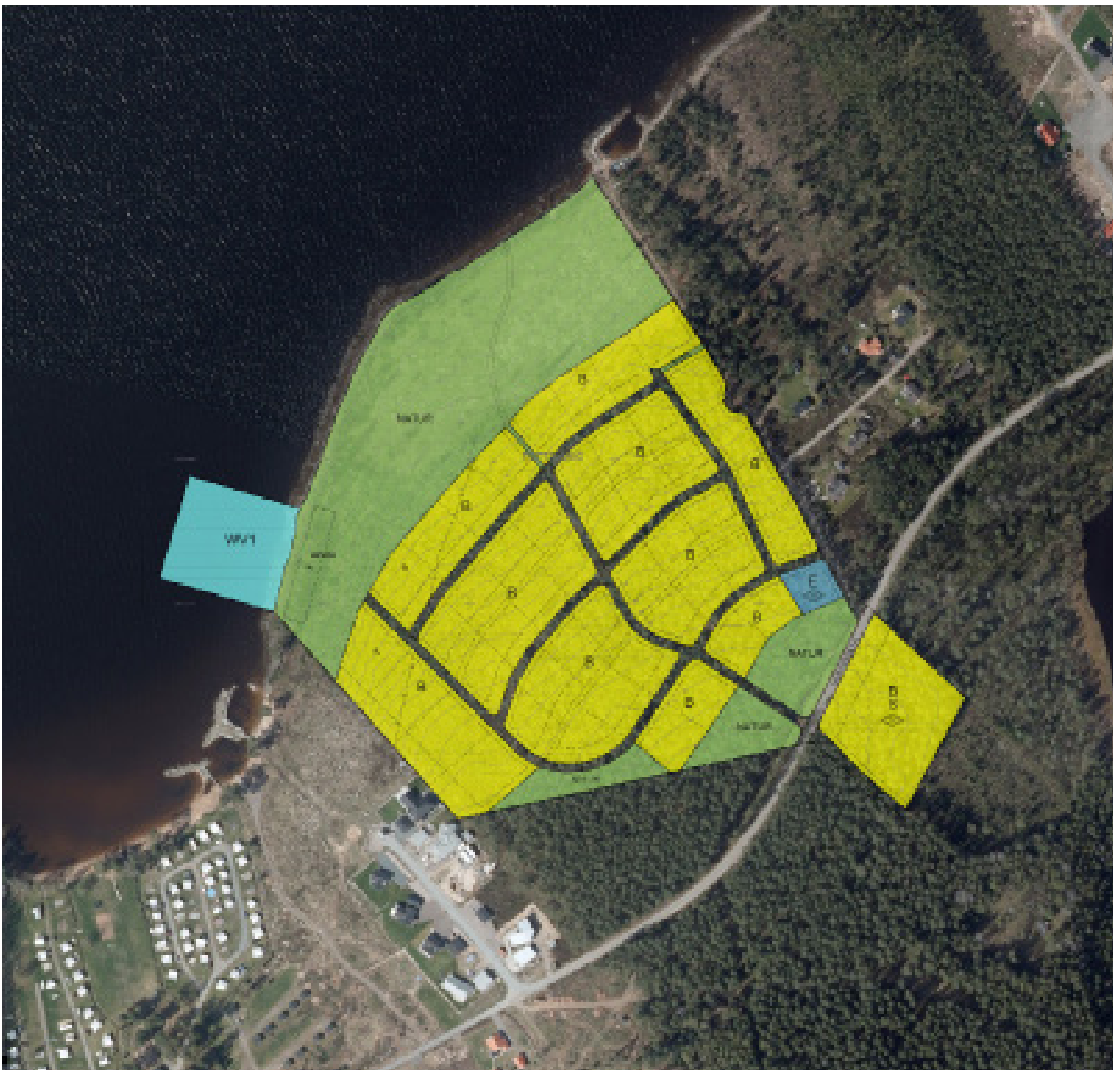
Naturvärde

Ett i naturvårdsprogrammet utpekade område med högt naturvärde längs Skagerns strand ingår i planområdet med påverkas inte av den planerade exploateringen. I övrigt omfattas inte planområdet av något områdesskydd eller generellt biotopskydd.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av skogsmark som nyligen har avverkats. Marken sluttar relativt kraftigt ner mot sjön Skagern, marknivåerna vid den befintliga vägen är ca +93 ner till strandlinjen som ligger på ca +70. Planförslaget ska anpassas till de befintliga gångstigarna som leder ner till stranden.

En hel del vegetation kommer att avverkas i samband med exploateringen. Inom NATUR-mark ska trädfällning utföras på ett sätt som tar tillvara områdets naturvärden för rekreation och naturupplevelser. Speciell hänsyn ska tas i området närmast Skagern som i LIS-kartan har utpekats som område A (högt naturvärde).



Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns fornlämningar av typen kolningsgropar.

Fornlämningar är enligt lagen skyddade och får inte skadas. I enlighet med 2 kap 11 § kulturmiljölagen kan det bli aktuellt att utföra en arkeologisk utredning.

Syftet med en arkeologisk utredning är att klargöra vilka fornlämningar som finns inom planområdet och hur fornlämningarna kommer att påverka den planerade exploateringen. Det är Länsstyrelsen som beslutar om arkeologisk utredning och enligt 11 § KML är det den som vill exploatera marken som ska bekosta den arkeologiska utredningen.

Påträffas fornlämningar ska arbetet till den del fornlämningen berörs i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Rekreation

Söder om planområdet finns en campingplats och allmän badplats.

Föroreningar, buller och riskhänsyn

Planområdet bedöms inte innehålla några föroreningar eller övriga risker.

Planförslaget bedöms inte medföra trafikbuller eller sammantaget buller som överstiger gällande riktvärden.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts under oktober 2016 av BG&M Konsult AB, upprättat PM biläggs planhandlingarna.

Enligt undersökningen består jorden under ytskiktet av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten. Friktionsjorden består av siltig sand/stenig grusig sand som vid ca 1 meters djup övergår till siltig sandmorän. Inom området finns stor förekomst av sten och block (både ytblock och jordblock).

Inget grundvatten har påträffats i de öppna borrhålen/grundvattenrören.

Vid radonmätningar har mätvärden uppmätts till 19, 17 och 6 kBq/m³ vilken innebär att marken klassas som normalradonmark)10 – 50 kBq/m³). Byggnader ska uppföras med radonskydd.

Med hänsyn till markförhållandena bedöms omhändertagande av dagvatten genom perkolation vara lämpligt. Ytlig och spridd infiltration till grönytor kan sannolikt utföras under förutsättning att marklutningar skapas från husen. Även fördröjningsmagasin kan vara ett lämpligt alternativ.

För närmare information om grundläggning, schaktning mm hänvisas till bilagda PM – Geoteknik.

Klimatanpassningsåtgärder

Planområdets läge vid Skagern innebär ingen risk för förväntade höjda vattenstånd. Inom planområdet kommer endast en mindre del av området att hårdgöras tak, parkerings- och kommunikationsytor.

Befintliga uppväxta träd ska så långt som möjligt bevaras.

Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovprocessen.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Trafiken är den största faran för att miljökvalitetsnormerna för luft ska överskridas, trafikmängderna inom planområdet innebär inte att normerna kommer att överskridas.

Planområdets avvattning sker till Skagern. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande med avseende på de dagvattenåtgärder som anges i detaljplanen bedöms inte påverka Skagern i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer påverkas.

Trafik

Planområdet angörs från en mindre väg efter avfart från E20 och väg 576. Vägen som planområdet angör till är enskild och ingår i gemensamhetsanläggning Herrängen GA:1.

Separata cykelvägar saknas utmed vägen.

Inom planområdet angörs nya tomter från lokalgator som kommer att ingå i en samfällighet. All parkering ska ske inom kvartersmark.

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns i Finnerödja ca 5 km från planområdet. Vägen är inte trafiksäker ur ett gång- och cykelperspektiv.

Avfall

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatör och Sydnärkes kommunalförbund.

Målsättningen är att alla hushåll ska källsortera sitt avfall. Det sorterade avfallet får hushållen själva lämna vid någon återvinningsstation. Närmaste återvinningsstation finns i Finnerödja.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Samråd: Vintern 2017

Granskning: Våren 2018

Antagande: Sommaren 2018

Laga kraft: Hösten 2018

Teknisk försörjning

VA

Planområdet ingår idag inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Exploatör/fastighetsägare har möjlighet att själv ordna VA-försörjning i en gemensamhetsanläggning. I planförslaget har det avsatts en yta för tekniska anläggningar men dess utformning fastställs i tillståndsansökan.

Enligt Vattentjänstlagens 6 § (2006:412) blir det ett kommunalt ansvar att ombesörja VA-försörjningen när antalet nya bostadshus bedöms som ”ett större sammanhang”.

6 § Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, skall kommunen

1. bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och
2. se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va-anläggning.

Vattentjänstlagen 2006:412

Nybyggnader inom planområdet kan inte beviljas innan respektive fastighet är ansluten till godkänd vattentäkt och till godkänd avloppsanläggning alternativt kommunalt VA-system.

Dagvatten ska omhändertas inom planområdet genom lokala dagvattenmagasin.

El

Området ska anslutas till befintligt elnät i närområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Befintlig

landsväg genom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Herrängen GA:1. Exploatören tar initiativ till bildandet av de samfälligheter som krävs för vattenförsörjning, avlopp, lokalgator, bryggor, samlingslokal samt underhåll av naturmark.

Ekonomiska frågor

Exploateringen avses ske genom ett privat initiativ och innebär inga kostnader för kommunen. Detaljplanearbetet sker i samarbete mellan kommunen och en konsult. Detaljplanearbetet bekostas av exploatören, planavtal har upprättats.

Avgifter för avstyckning och fastighetsreglering i enlighet med Lantmäteriets taxa. För bygglov och bygganmälan ska avgifter erläggas enligt taxa.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanen möjliggör avstyckning av nya tomter från fastigheten Tottsjömo 1:2.

Gemensamma anordningar för vattenförsörjning, avlopp, lokalgator samt underhåll av planområdets naturmark ska regleras i nya samfälligheter.

Anslutning kommer att ske till Herrängen GA:1 för nyttjande av väg.

Inom och i angränsning till planområdet, i sjön Skagern, finns ett outrett vattenområde.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Sydnärkes byggförvaltning.

Tobias Jansson
Bitr. Stadsarkitekt

Emelie Andersson
Planingenjör

Lars Johansson
Förvaltningschef