

Granskningshandling
Februari 2020



Askersunds
K O M M U N

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastighet Åsbro 1:17
(Åsbro strand)



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.

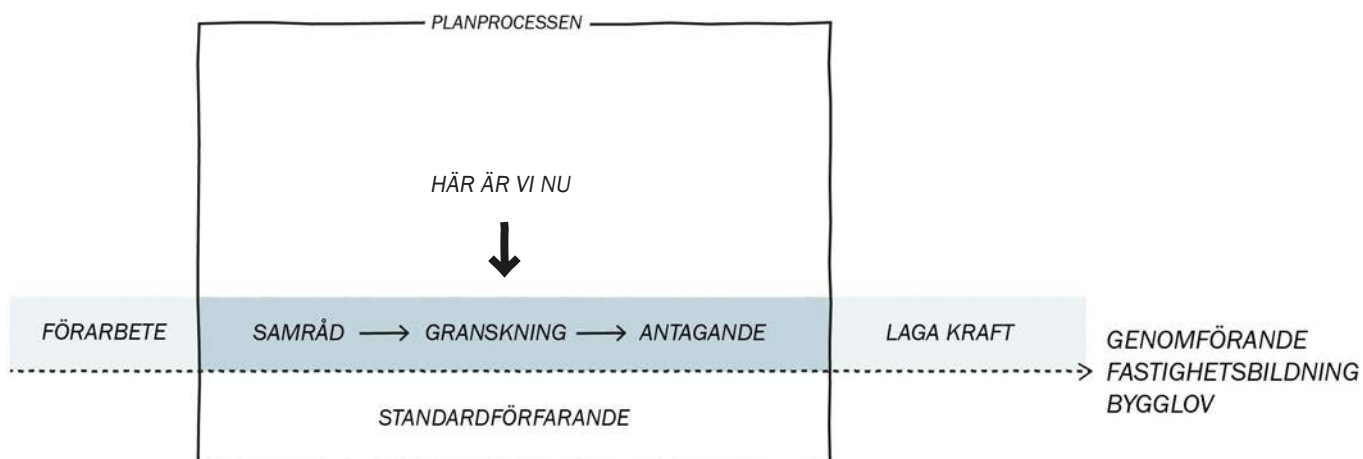
En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

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.



DETALJPLAN FÖR FASTIGHET ÅSBRO 1:17 (ÅSBRO STRAND)

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Bullerutredning
- Naturvärdesinventering

Bakgrund

Fastighetsägaren av Åsbro 1:17 (Green Living Sweden AB) har hemställt om planläggning av del av de aktuella fastigheterna. Kommunstyrelsens arbetsutskott i Askersunds kommun beslutade 2011-08-22 (AU § 130) att Sydnärkes byggförvaltning ska genomföra planläggningen.

Planens syfte

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

Planprocessen

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Miljöbedömning

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

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, kommer därför inte upprättats enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §.

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i 5 kap. miljöbalken, följas vid planläggning. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Gällande buller, se rubriken *buller*.

Gällande vatten, se rubrikerna *Hallsberg-Kumlaåsen, Åsbroområdet* och *Tisaren*.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen betydande ökning av trafik.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i nordöstra Åsbro, vid sjön Tisaren, och utgörs av fastigheten Åsbro 1:17. Området ansluter till befintligt område med mindre bostadshus, främst fritidsboende i söder. I norr gränsar området mot naturmark. Väster om planområdet löper järnväg med tågtrafik till och från Hallsberg. Tisaren avgränsar området i öst. Planområdets area uppgår till ca 7 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo.



Flygbild som visar planområdets läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen men angränsar i väst till riksintresse för järnväg där järnvägen *Godsstråket genom bergslagen* passerar. Eftersom det aktuella planområdet ligger 100 meter från närmsta spårmitt har järnvägsanläggningens utrymmesbehov tillgodosetts så dess funktion inte skadas eller försämras.

Trafikverket har påbörjat en utbyggnad av dubbelspår på sträckan Hallsberg–Degerön och genom Hallsbergs godsbangård. En dubbelspårsutbyggnad syftar till och möjliggör för ökad kapacitet och effektivitet på sträckan. Projektet består av flera sträckor, som befinner sig i olika skeden.

Den 1 juni 2014 beslutade Trafikverket att den fortsatta planeringen gällande sträckan Hallsberg- Stenkumla ska utgå från korridor UA5, vilket är benämningen på det alternativ som passerar Karintorp. Planerad byggstart för sträckan Hallsberg-Stenkumla är beräknad till år 2021 vilket gör att järnvägen genom Åsbro som berör aktuellt planområde på sikt kommer att tas ur bruk.

Översiktsplan för Askersunds kommun

I gällande översiktsplan för Askersunds kommun som antogs 2016 är de aktuella planområdet utpekade för bebyggelseutveckling, vilket gör att planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

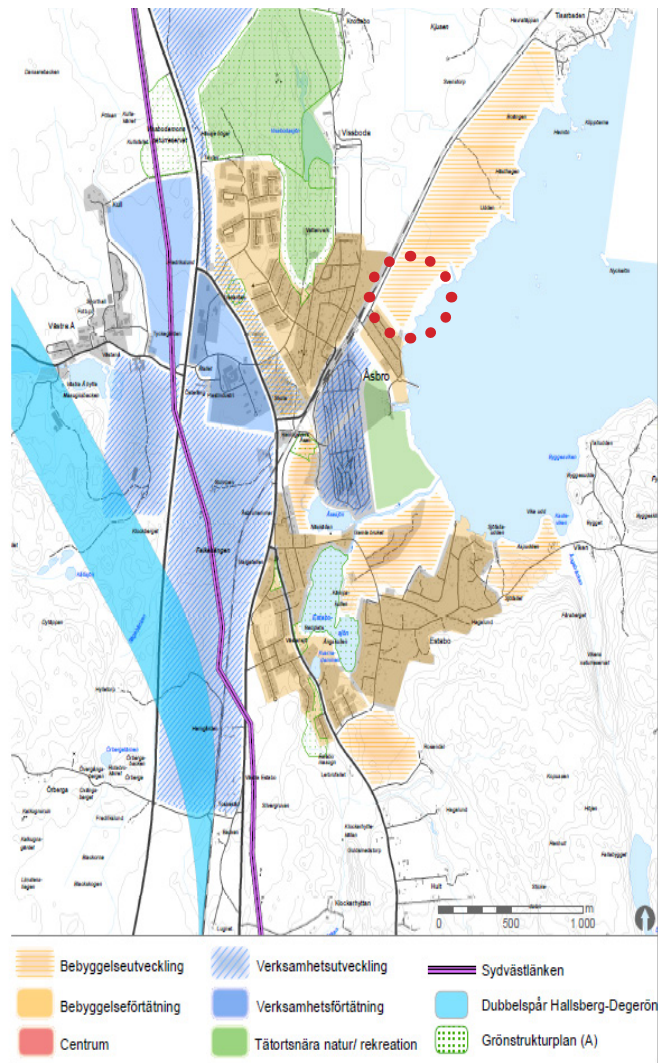
Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av, och gränisar inte till, några gällande detaljplaner.

LIS

(Landsbyggdsutveckling i strandnära lägen)

Ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för Askersunds kommun har gjorts för LIS-områden, vilken antogs i maj 2016. Planområdet berör ett utpekade område (Åsbro- Norra Åsbro- Tisaren) där LIS-områdets syfte är att ge möjlighet att bygga bostäder och därmed bidra till en naturlig utveckling av Åsbro samhälle. Bostadsbebyggelse och utveckling av aktuellt planområde bedöms kunna prövas enligt kriterierna i 7 kap 18 d§ Miljöbalken.



Karta över utvecklingsområden i Åsbro, bild från Översiktsplan för Askersunds kommun 2016. Planområdet är beläget inom den röda markeringen.

Strandskydd

Tisaren 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. Hälften av planområdet ligger inom strandskyddat område men enligt det tematiska LIS-tillägget bedöms området som lämpligt för bostadsbebyggelse.

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen i Örebro län beslutade den 8 december 2008 (Dnr. 513-01645-2007) att sjön Tisaren med intilliggande område ska förklaras som vattenskyddsområde för Kumla och Hallsbergs kommuners dricksvattentäkt. Skyddsområdet är indelat i vattentäktzonen samt primär och sekundär skyddszon. Det aktuella planområdet berör den sekundära skyddszonen och måste därmed följa de föreskrifter som gäller enligt ovan nämnda beslut från Länsstyrelsen i Örebro län. Enligt 12 § i skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet föreligger ett generellt förbud mot pålning, fyllning och muddring (grävning och sprängning). Länsstyrelsen kan dock meddela dispens från förbudet om det föreligger särskilda skäl.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

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

Trafik

Planområdet nås idag via en bilväg som passerar väster om området. Denna bilväg knyter an till Tisarvägen i söder som leder vidare in i Åsbro samhälle. Vidare norrut leder vägen mot fritidshusområdet Tisarbaden och vidare in i Hallsbergs kommun. Ingen kollektivtrafik passerar området idag. Närmaste hållplats för busstrafik finns vid butiken i Åsbro, ca 350 meter från planområdet där bussförbindelse finns både mot Hallsberg/Örebro och Askersund.

Natur

Naturmiljökonsultföretaget Calluna AB har fått i uppdrag av Sydnärkes byggförvaltning att göra en naturvärdesinventering (NVI) av planområdet. Inventeringen har utförts enligt SIS standard SS 199000:2014 ”Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) – genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning”. I detta uppdrag har inventeringen utförts på fältnivå med detaljeringsgrad detalj. Inventeringen har utförts med tilläggen *värdeelement, detaljerad redovisning av artförekomst och fördjupad artinventering av kärlväxter, mossor och svampar*.

Planområdet utgör den sydligaste delen av ett skogsparti som går mellan järnvägen och Tisarens strand. Norr om det inventerade området är skogen av sumpskogskaraktär med källpåverkad mark. Länsstyrelsen gjorde en översiktlig inventering av denna del i samband med den tematiska översiktsplanen för LIS-områden (*Sydnärkes byggförvaltning 2015*) och gjorde flera fynd av rödlistade arter.

Naturen i det inventerade området består av i huvudsak produktionsskog dominerad av triviallövträd. Marken är flack och sluttar svagt ned mot Tisaren. Det gör att marken är fuktig och dåligt dränerad men inte så blöt som sumpskogen längre norrut.

En naturvårdsart knuten till gamla träd, blanksvart trämyra påträffades. I ett område med höga naturvärden hittar man ofta flera naturvårdsarter och andra element som är viktiga för hotade arter. Det gjordes inga fynd av naturvårdsarter knutna till marken t.ex. kärlväxter eller svampar.



Sumpskogen norr om det inventerade området är betydligt blötare med partier med källpåverkad mark och har större möjlighet att hysa rödlistade arter. Eftersom det inventerade området är den sydligaste delen av ett större område som har högre naturvärden längre norrut kommer detaljplanen sannolikt att påverka den värdefulla sumpskogen marginellt.

Skogen inom det inventerade området saknar skoglig kontinuitet i ett längre perspektiv eftersom stora delar var jordbruksmark under 1800-talet och tidigt 1900-tal. Många hotade och rödlistade organismer är svårspredda och beroende av skoglig kontinuitet för sin överlevnad.

Vassbältet påverkas lokalt av de bryggorna som planeras enligt detaljplanen. Vassbältet utmed Tisarens västra strand kommer ändå att väsentligen bevaras och mer än hälften av vassbältets längd kommer att förbli opåverkad. Det återstår tillräckligt stora vassområden för vasshäckande fågelarter så att arterna kan behålla gynnsam bevarande status i Tisaren. Däremot har utredningen inte tagit höjd för kumulativa effekter i fall det planeras andra intrång i vassbältet i och utanför inventeringsområdet.

Naturen i det inventerade området har inte högre naturvärden än normalt. Strandskogen har ett något högre naturvärde än resten av området eftersom stränder alltid kan antas ha högre naturvärden där land och vatten möts. Denna del av området bör bevaras även om intresse för sjöutsikt i likande projekt brukar vara önskvärt. Ett upphävande av strandskyddet enligt detaljplanen kommer inte att påverka höga naturvärden i större omfattning. Om strandskogens träd bevaras och utvecklas kommer naturvärdena att öka på sikt.

Ingreppet i vassbältet går att lindra om man inte tar bort mer vass än nödvändigt när bryggorna anläggs. Anläggningsarbete i vassen bör också ske utanför de aktuella fåglarnas häckningstid samt andra eventuella åtgärder utanför inventeringsområdet.

Se bilaga Naturvärdesinventering.

Hallsberg-Kumlaåsen, Åsbroområdet

Väster om järnvägen finns en rullstensås, Hallsberg-Kumlaåsen, Åsbroområdet som också är grundvattentäkt. Grundvattenförekomsten är ca 14 km² stor och huvudavrinningsområden är Nyköpingsån och Motala ström. Hallsberg-Kumlaåsen, Åsbroområdet är en sand- och grusförekomst och det bedöms finnas utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter i bästa delen av grundvattenmagasinet, i storleksordningen 25–125 l/s (2000–10000 m³ /dag) (VISS, 2019).

Grundvattenförekomstens kemiska respektive kvantitativa status har klassificerats som god och kvalitetskraven har också satts till goda. Det anges i VISS att grundvattenförekomsten har en betydande påverkan av en punktkälla i form av föroreningar från impregneringsverksamheten, som läcker arsenik, krom och koppar till grundvattnet. En hydrogeologisk utredning (Sweco, 2013) har visat att föroreningar i grundvatten vid impregneringsanläggningen inte utgör ett hot mot grundvattentäkten under nuvarande uttag eller vid ett eventuellt framtida högre uttag.

Det finns risk att god kemisk status inte uppnås till 2027 på grund av påverkan från transport och infrastruktur. Grundvattenförekomsten korsas av en större väg och ett antal mindre vägar. Det innebär att grundvattnet kan påverkas av utsläpp vid olyckor. Möjliga åtgärder kan vara att anlägga barriärer och sponter för att skärma av föroreningar och förhindra att dessa når grundvattnet.

Planförslaget bedöms inte medföra några betydande risker som kan innebära att miljö kvalitetsnormer överskrids. Bostäder inom planområdet, som är i relativt ringa storlek, kommer att anslutas till det kommunala va-nätet, inkl dagvattennätet.

Tisaren

Sjön Tisaren har sina största tillflöden i väster och utloppet i öster. Sjön är ca 7 km lång i öst-västlig riktning och har en omsättningstid på ca tre år. Tisaren är en ytvattenförekomst med miljö kvalitetsnormer. Medeldjupet i Tisaren vid normalvattenstånd är 6,9 m men en stor del av sjön är grundare än så.

Ytvattenförekomsten Tisaren ingår i sin helhet i sekundär skyddszon i vattenskyddsområde för Kumla och Hallsbergs kommuners dricksvattentäkt. Beslutet om vattenskyddsområdet trädde i kraft 2009. Vattenskyddsområdet bildades för att skydda ytvattentäkten i sjön Tisaren. Enligt 12 § i skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet föreligger ett generellt förbud mot pålning, fyllning och muddring (grävning och sprängning). Länsstyrelsen kan dock meddela dispens från förbudet om det föreligger särskilda skäl.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten delas upp i statusklassningar för kemisk respektive ekologisk status. Den ekologiska statusen klassas avseende tre olika kvalitetsfaktorer: biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska. Dessa delas i sin tur upp i ett antal parametrar.

Tisaren (SE654333-146623) har miljöproblem gällande övergödning, miljögifter, flödesförändringar och morfologiska förändringar och kontinuitet. Kvalitetskravet för Tisaren är god ekologisk status till 2021 och god kemisk ytvattenstatus.

Tisaren klassas idag till att ha en måttlig ekologisk status där den utslagsgivande kategorin är fysikaliskt-kemiskt och specifikt ljusförhållanden, näringsämnen och syrgasförhållanden. Ljusförhållanden har dålig status, mätningar har utförts mellan 2010 och 2012 som har visat på ett litet siktdjup.

För särskilt förorenande ämnen (arsenik, koppar, krom och zink) är statusen god och statusen är hög när det kommer till försurning. För kategorin biologiska kvalitetsfaktorer bedöms statusen totalt sett vara måttlig, men otillfredsställande för totalbiomassa på grund av en stor mängd växtplanktonbiomassa dominerad av cyanobakterier, kiselalger och pansarflagellater.

Gällande hydromorfologiska kvalitetsfaktorer bedöms konnektiviteten vara måttlig på grund av att både landlevande och akvatiska organismer saknar möjlighet att förflytta sig inom grunda vattenområden i sjön och saknar möjlighet att vandra mellan sjön och anslutande vattendrag. Detta beskrivs vara en följd av regleringen av sjön, vilket också ger upphov till att den hydrologiska regimen i sjön har måttlig status och specifikt parametern vattenståndsvariation eftersom det avviker från det oreglerade förhållanden med 0,25–1 m. När det kommer till kemisk status uppnår vattenförekomsten ej god status och styrande ämnen är bromerad difenyleter, antracen och fluoranten samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att nå de föreslagna miljökvalitetsnormerna för ytvatten. Bostäder inom planområdet, som är i relativt ringa storlek, kommer att anslutas till det kommunala va-nätet, inkl dagvattennätet, vilket minimerar påverkan på Tisarens vattenkvalitet.

Översvänningsrisk

Planområdet ingår i ett större markområde med en relativt liten andel hårdgjorda ytor. Planområdet sluttar svagt ner mot sjön Tisaren. Översvänningsrisken bedöms därmed främst vara kopplad till Tisarens vattenstånd.

Tisarens avrinningsområde ligger högst upp i Nyköpingsåns huvudavrinningsområde som mynnar ut i Östersjön. Sjön Tisaren är den dominerande vattenytan i delavrinningsområdet Tisarens utlopp men utgör med sina 13,3 km² ändå inte mer än 20 % av delavrinningsområdets yta. Bland mindre sjöar i området kan nämnas Dovrasjöarna, Tibon-Bladsjön, Åsasjön, Estabosjön, Klockarhyttesjön, Kyrksjön och Hultsjön. Medeldjupet för Tisaren är 6,9 meter, men utmed förkastningen kan djup på upp till 20 meter finnas. Omsättningstiden för vattnet är ca 3 år.

Tisaren är en reglerad sjö där dämning- och sänkningsgränserna är fastställda i en vattendom från 1956. Vattendomens syfte är energiproduktion. Ansvar för att Tisarens nivåer hålls inom de gränser (dämning- och sänkningsgräns) som Vattendomstolen fastställt ligger på Skyllbergs bruk AB.

Enligt vattendom är högsta dämninggräns för Tisaren +100,3 (RH00). Omräknat till grundkartans höjdsystem (RH70) innebär det en dämninggräns på ca +100,6 meter. Vid vattenstånd över dämninggräns ska flodutskovet i regleringsdammen vara helt öppet.



Överskrids högsta dämningssgräns utgör det ett brott mot miljöbalken. Vid kraftiga skyfall och plötsliga förändringar i tillrinningen finns dock risk för tillfälliga nivåer över dämningssgränsen.

Enligt SMHIs klimatscenarier kommer skyfallen i Sverige blir kraftigare i framtiden, vilket till stor del beror på att ett varmare klimat för med sig mer vattenånga i atmosfären.

Framtidsberäkningar för klimatet i Örebro län påvisar ökad vattenföring under hösten men framförallt under vintern. Det beror på att nederbörden ökar under vintern och samtidigt ökar temperaturen. Därmed lagras inte all nederbörd som snö utan rinner av under vintern. Minskande snötäcke gör också att vårflödestoppen minskar och i princip uteblir.

Den långsiktiga förändringen i tillrinning bedöms kunna hanteras genom planering av sjöns tappning och därigenom undvika vattenstånd över dämningssgränsen.

Skyfall är dock svårare att förutse vilket gör att höjdsättning av tillkommande bebyggelse bör göras med säkerhetsmarginal till dämningssgränsen.

Kvartersmark för bostäder planläggs på mark som i grundkartan är beläget med en lägsta höjd på strax över +101 m, men i huvudsak överstiger nivån +101,5 meter och i det högsta läget uppgår marknivån till ca +102,5 meter.

Med en säkerhetsmarginal på en meter över dämningssgränsen och uppfyllnadsåtgärder i linje med den geotekniska utredningen och rekommendationer bedöms området hantera översvämningssrisken. Detta innebär att marknivån för bostäder som lägst behöver vara +101,6 meter plus den uppfyllnad som krävs för att säkerställa bärigheten. För att säkerställa att uppfyllnad görs utifrån sättningsrisker bestäms inte en fast marknivå i plankartan för detta. Marknivåerna regleras istället utifrån översvämningssrisker och planen säkerställer lämplig fyllnadsnivå genom planbestämmelse om villkor för startbesked för byggnation av bostäder.

Intilliggande fritidshusområde i söder har en lägsta marknivå på +101,5 meter vid bebyggelse närmst Tisaren, med sluttning i likhet med aktuellt planområde, vilket medför att höjdskillnaden trots utfyllnad inte bedöms avvika markant.

För att säkerställa höjdsättningen utifrån översvämningssrisken regleras plankartan genom att reglera lägsta markhöjd för gator, kvartersmark för bostäder och lägsta grundläggningsnivåer. Endast källarlösa hus får uppföras.

För att säkerställa pumpstationen regleras denna till en lägsta nivå, alternativt att den utförs med översvämningsskyddad konstruktion.

Geotekniska förhållanden

I planskedet ska geotekniska säkerhetsfrågor klarläggas. Dessutom ska behovet av eventuella restriktioner och åtgärder säkerställas. Grundläggningstekniska frågor ska klarläggas av byggherren i bygglovskedet. Detaljerad geoteknisk utredning för att utreda sättningsförhållanden kommer att krävas i samband med projektering

En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP för området under hösten 2012. Den geotekniska undersökningen har utförts i de östra delarna av planområdet vid de förmodat sämsta geotekniska förhållandena. Undersökningen har omfattat totaltrycksondering i 7 punkter och skruvprovtagning i 3 av dessa punkter.

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

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

De geotekniska rekommendationerna för uppförande av villabebyggelse inom planområdet är att fylla upp marken ca 0,5-1 meter (geotextil plus fyllning) över högsta vattennivå för att få bärighet. Rekommendationen är att sätta sättningspeglar samtidigt som marken fylls upp och att sättningspeglarna vägs av under uppfyllnadens gång för att se när marken slutar sätta sig. När sättningsarna avklingat kan fortsatt markarbete genomföras.

Grundläggning av mindre byggnader såsom villor bedöms kunna ske med plattgrundläggning.

Beroende på vilka massor som används kan en uppfyllnad innebära risk för högre radonförekomster i område. Radonskyddat byggande regleras dock inte genom plankartan men ska bevakas i bygglovskedet.

Se bilaga Geoteknisk utredning.

Strandskydd

I planen avsätts den mest attraktiva marken närmast Tisarens strand till naturmark vilket innebär att området kommer att vara tillgängligt för friluftslivet efter planens genomförande.

Inom planområdet föreslås upphävande av strandskydd för kvartersmark för bostäder, pumpstation oh på allmän plats för gata.

För upphävande av strandskydd i en detaljplan förutsätts att det finns särskilda skäl (7 kap. 18 c-d §§ MB). Inom områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden) får (enligt 8 kap 18 d § MB) det också beaktas som ett särskilt skäl om ett strandnära läge för byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Kommunen anser som att det särskilda skäl som föreligger för upphävande av strandskydd inom rubricerad detaljplan är att området är utpekad som LIS-område i kommunens LIS-plan (7 kap 18 d § MB).

Buller

De riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ligger till grund för bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked. Riktvärdena för bedömningen ändrades genom förordningen, 2017:359, och trädde i kraft den 1 juli 2017.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Inom planområdet kan vissa bullerstörningar från järnvägen förekomma, dock kommer denna tas ur bruk inom en 10 års period då järnvägen får en ny sträckning och inte passerar genom Åsbro samhälle.

En bullerutredning har tagits fram av Miljöinvest AB, för att bedöma ljudnivåerna inom planområdet. Den sammanfattande bedömningen visar att bullernivåerna vid bostadsbyggnads fasad understiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå men att bullernivåerna vid uteplats överskrids.

Plankartan regleras för att säkerställa att bullernivåerna kan uppfyllas för minst en uteplats per bostad.

Bullerutredningen bifogas handlingarna.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

Förorenade områden

Det finns inga registrerade föroreningar i direkt anslutning till planområdet enligt MIFO. Namnet MIFO är en förkortning för Metodik för Inventering av Förorenade Områden och har tagits fram av Naturvårdsverket. MIFO bygger inledningsvis på faktainsamling och riskklassning för att bedöma hur angeläget det är att gå vidare med fältundersökningar på ett misstänkt förorenat område.

I närheten av planområdet har impregneringsverksamhet bedrivits från 1905 till 2012. Denna bedrevs på två verksamhetsplatser: Åsbro gamla impregneringsanläggning som användes fram till 1952 och Åsbro nya impregneringsanläggning som var i drift under perioden 1952–2012. Inom dessa områden impregnerades stolpar med kreosotolja, kopparvitriol samt arseniksalt.

Mark och grundvatten i området har varit kraftigt förorenat av främst kreosot och arsenik och Sveriges geologiska undersökning (SGU) har slutfört ett saneringsarbete vid de två ovannämnda verksamhetsområdena. Till följd av direkta utsläpp av kreosot samt spridning via den förorenade marken till grund- och dikesvatten har även sedimenten i Tisaren samt Estaboån blivit kraftigt förorenade.

SGU planerar att avlägsna de förorenade sedimenten i västra delen av Tisaren och i Estaboån. Sanering kommer huvudsakligen att ske genom schaktsanering och muddring. Muddermassorna kommer att läggas upp i södra delen av det tidigare verksamhetsområdet för avvattning i geotuber innan de borttransporteras till en godkänd mottagare. För att genomföra åtgärderna krävs tillstånd enligt miljöbalken och SGU har skickat in en ansökan till mark- och miljödomstolen. Åtgärderna kommer att startas tidigast 2020.

Risker

Då planområdet är beläget i anslutning till järnvägen behöver riskhantering utredas inom arbetet med detaljplanen. Enligt Trafikverkets rekommendationer kan markanvändning för bostäder anses lämpligt 150 meter från aktuell järnväg och för platser där man endast vistas tillfälligt, som exempelvis garage och miljörum, ska ett avstånd på minst 50 meter beaktas. Detaljplanen följer dessa riktlinjer varvid ett tillräckligt stort skyddsavstånd kan anses vara uppnått.

Planområdet nås idag delvis via en bilväg som korsar järnvägen i en plankorsning och vid en eventuell nödsituation, exempelvis vid en brandutryckning, har Nerikes Brandkår rätt att stoppa passerande tåg för att på så vis snabbt nå aktuellt planområde. Detaljplanen föreslår inga åtgärder som påverkar brandskyddskraven.

Trafikverket ser en risk att människor kan komma att gena över spåren vid platser som inte är markerade plankorsningar. Stängsel bör uppföras mot järnvägen för att undvika spårspring. Stängslet ska uppföras utanför Trafikverkets fastighet och på ett sådant sätt att det kan byggas och underhållas bortom Trafikverkets fastighet. Uppförande av åtgärd för att hindra spårspring regleras i plankartan.



FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för ett nytt hållbart bostadsområde. Utöver att ge förutsättningar för nya bostäder är planen utformad för att förbättra allmänhetens tillgång till de naturmiljöer som finns i området.

Planerad bebyggelse

Detaljplanen reglerar hur marken inom området får och inte får användas men styr inte vad som ska genomföras. Detaljplanen anger alltså ramarna för en framtida bygglovsprövning och fastighetsbildning. I planförslaget regleras markanvändningen för kvartersmark i huvudsak genom planbestämmelsen B (bostäder).

För bostäder tillåts alla typer av permanenta bostäder, även särskilda boendeformer. Inom användningen är det möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet, till exempel inreda enstaka rum i en bostad till kontor. Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

Exploateringsgraden är relativt hög i området och syftet är att uppnå en bykaraktär med väldefinierade gaturum som inte tar för mycket mark i anspråk. För att inte skapa en för skarp kontrast mot bostäderna söder om planområdet begränsas byggnadstyp till friliggande bostadshus och byggnadshöjden till något lägre inom byggrätten längst i söder av planområdet.

Byggrätterna för bostäder begränsas gällande byggnadshöjd, takvinkel, exploateringsgrad, placering av byggnader och minsta tomtstorlek. Byggrätterna begränsas även gällande marknivå och utförande för att säkerställa lämplig bostadsmark utifrån översvämningsrisken i området.

Byggrätterna för bostäder begränsas även med ett villkor för lov. Startbesked får inte ges för bostadshus förrän skydd mot spårspång längs järnvägen har uppförts, alternativt att järnvägstrafiken har upphört.

Den geotekniska utredningen visar att marken är lämplig för bostäder, med plattgrundläggning, efter att befintlig mulljord/organisk mulljord i ytan bortschaktas och marken fyllts upp. Plankartan reglerar lägsta marknivå och grundläggningsnivå utifrån översvämningsrisk men inte uppfyllnadsnivå över detta. I praktiken innebär det att marknivåer och grundläggningsnivåer bör bli något högre än de lägstanivåer som regleras i plankartan.

Trafik

Planområdet föreslås angöras genom en ny gata som ansluter till Tisarbadsvägen. Inom planområdet delas lokalgatan i fyra förgreningar för att försörja alla planerade bostäder. Planområdet består av ett sammanhållande gatunät för att fritt kunna röra sig inom området.

Gång- och cykeltrafik avses integreras med biltrafik på gatorna inom planområdet.

I området avsedd för park finns förutsättningar att i ett senare skede anordna goda och genomtänkta vistelsemiljöer som även tar hänsyn till stråkkopplingar för fotgängare och cyklister.

En parkering kommer att förläggas i direkt anslutning till entrén för området för att minimera genomfartstrafik bland bostäderna. På parkeringsytorna tillåts uppförande av garage med en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Ytan för parkering planläggs som bostadsmark där endast komplementbyggnader får uppföras. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus. För den aktuella detaljplanen innebär bostadskomplement även centraler för hantering av eventuell solcellsanläggning och tvätthall för bilar, eftersom det utgör komplement till den hållbara bostadsbebyggelse som planen syftar till att möjliggöra.

Natur

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

Vatten och avlopp

Planområdet avses anslutas till kommunalt nät för VA, inkl dagvattennät.

Avloppslösningen inom planområdet bygger på självfall och gatornas lutning blir lämplig för en självfallslösning i hela planområdet. Självfallslösningen innebär att en pumpstation krävs för att pumpa planområdets spillvatten till nya spillvattenledningar nordväst om planområdet. I detaljplanen reserveras därför mark för pumpstationen i områdets sydöstra del.

Pumpstationer kan ge upphov till lukt som kan upplevas vara en störning. Boverket har gett ut rekommendationer om skyddsavstånd för pumpstationer (Boverkets Allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete"). Avsikten med dessa skyddsavstånd är att undvika störande lukt och smittspridning till angränsande bostadsbebyggelse. Boverkets riktvärden grundas främst på risken för besvärande lukt. Det rekommenderade skyddsavståndet för pumpstationer som betjänar med än 25 personekvivalenter är 50 meter. Dessa avstånd gäller utan krav på åtgärder för att reducera lukt. Sedan 2011 gäller en ny plan- och bygglag, och Boverket betecknar nu de allmänna råden som rådgivande men inte bindande.

Enligt Boverkets allmänna råd ska behovet av och storleken på ett skyddsavstånd bedömas i det enskilda fallet. Det finns således möjlighet att tillämpa kortare skyddsavstånd om vissa förutsättningar är uppfyllda, till exempel särskild störningsbegränsande teknik.

Inom planområdet klaras inte rekommendationerna om 50 meters skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelsen och pumpstationen. Men hänsyn till tillgänglighet till anläggningen och då läget möjliggör för självfall för ledningarna bedöms det angeläget att placera anläggningen i anslutning till bostadsbebyggelsen.

Riskerna beträffande bakteriespridning från pumpstationer är normalt mycket små. Bedömningen görs att med dagens pumpstationer är riskerna små för att en luktspridning ska ske. Skulle den mot förmodan bli lukt i anslutning till pumpstationen kan luktreducerande åtgärder vidtas så att befintliga stationer inte kommer medföra störning i form av lukt. Exempel på luktreducerade åtgärder är kolfilter och minskning av svavelväten.

El och tele

Området avses anslutas till befintliga el- och teleledningar.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen behöver utökas och anpassas till ny detaljplan. Om brandvattentillgången behöver utökas och anpassas ska fastighetsägaren vidta åtgärder för att tillgodose behovet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär att ett oexploaterat område som huvudsakligen består av skogsmark bebyggs med bostäder men en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget bedöms skapa goda och attraktiva boendemiljöer för så väl nuvarande och framtida kommuninvånare. Planen innebär ett bidrag till Askersunds kommuns landsbygdsutveckling genom att erbjuda bostäder i ett attraktivt läge där ett hållbart resande genom kollektivtrafik är möjligt.

Organisatoriska frågor

Sydnärkes Byggförvaltning ansvarar för planarbetet på uppdrag av Green Living Sweden AB.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Askersunds kommun och exploatören innan planen antas i kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet reglerar ansvarsfördelning och kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen. För Åsbro strand ska exploateringsavtalet bland annat reglera utbyggnaden av allmän va-anläggning, eventuella marköverföringar, utbyggnad och anläggande av allmän plats och ansvar för lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen utförs av Sydnärkes Byggförvaltning och bekostas av fastighetsägaren (Green Living Sweden AB) enligt planavtal. Övriga ekonomiska frågor för genomförandet av detaljplanen regleras i exploateringsavtal.

Tidplan

Planen följer ett standardförfarande.

Samråd: Vinter/vår 2019

Granskning: Vår 2020

Antagande: Sommar 2020

Laga kraft: Sommar 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att iordningställa och förvalta den mark som anges som allmän plats enligt detaljplanen. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Om det finns särskilda skäl kan någon annan än kommunen vara huvudman, så kallat enskilt huvudmannaskap.

I den aktuella detaljplanen regleras huvudmannaskapet som enskilt. De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap bedöms utifrån att omkringliggande områden sköts genom enskilt huvudmannaskap och en övervägande del av området kan antas användas främst av boende inom planområdet.

För mark som regleras som allmän plats ska det upprättas bildas gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna kommer sedan att förvaltas av en samfällighetsförening. Lantmäteriet prövar genom förrättning vilka fastigheter som ska ingå i samfälligheterna.

Tekniska frågor

Exploatören ansvarar för att anlägga vägar och övrig allmän platsmark inom planområde.

Planområdet ansluts till kommunalt VA-nät. Kommunalt verksamhetsområde för allmän vattenanläggning ska utökas för att omfatta planområdet.

Brandvattenförsörjning ska utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut. Lämplig placering av ny brandpost är i korsningen vid parkeringsplatserna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna som angränsar till planområdets södra del har bildats genom avsöndring. Den aktuella gränsen är tillkommen vid laga skifte år 1841, den är därmed lagligen tillkommen och lagligen bestämd. Skulle den vara oklar på marken kan det trots allt bli aktuellt med fastighetsbestämning.

Även planområdets norra gräns kan behöva fastighetsbestämmas för att en nybildning av bostadsfastigheter ska kunna ske då gränsen är gammal med dålig noggrannhet.

Gränsen för planområdet har efter samrådet justerats i söder för att möjliggöra att befintliga fastigheter i fritidshusområdet ska kunna tillgodoses gällande de markområdet som kan vara skäligen använda, och därför inte bör ingå i det område som nu detaljpaneläggs.

Nybildade fastigheter behöver i samband med avstyckning anslutas till gemensamhetsanläggningen Tunbohässele ga:3 samt ev. Åsbro ga:1 för att få rätt att åka fram till väg med kommunalt huvudmannaskap.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning.

Ulrika Åberg
Planarkitekt, Structor Miljöteknik AB

Lars Johansson
Förvaltningschef



Observera att illustrationen endast ger ett exempel på en möjlig utveckling med anledning av planförslaget. Detaljplanen reglerar hur markerna inom planområdet får och inte får användas men styr inte vad som ska genomföras. Detaljplanen anger ramarna för vad som är möjligt och vad som inte är möjligt vid en framtida bygglovsprövning och fastighetsbildning.

BILAGA 3

Beskrivning av Åsbro Strand

Detta är en beskrivning på hur bolaget Green Living Sweden AB 556893-7824 har tänkt arbeta i projekt Åsbro Strand i Åsbro.

Hållbarhet.

Vi vill bidra till att skapa väl fungerande boendelösningar för dagens och morgondagens människor. Det bostadsområde vi planerar idag kommer att brukas under lång tid framöver och då är det viktigt att det är väl planerat för att fungera praktiskt, miljömässigt, socialt och ekonomiskt.

Vi räknar med att det byggs energieffektiva hus med täta väggar, tak golv och fönster med väl genomtänkta installationslösningar typ lågenergihus/passivhus.

Återvinning av frånluft och individuell mätning av varmvatten kommer att ske. Alla hus kommer med hjälp av en datastyrd väderapplikation kunna styra sin värme på bästa sätt. Hänsyn tas till temperatur, fukt och vind för att få en jämnare värme som spar energi.

Att leva en grönare vardag.

Vi kommer att arbeta efter att områdets innevånare strävar efter:

- att kapade uppvärmningskostnader eftersträvas.
- att installera energisnåla vitvaror och vattensnåla installationer.
- att sträva efter att vatten kommer att återanvändas flera gånger innan det går ut i avloppssystemet.
- att sunda och beprövade byggmaterial används.
- att utrymmen för källsortering finns på området som återvinningsföretag lätt kan hämta.
- att det finns en central elmätarstation för hela området som läser av vad varje fastighet förbrukar och smart elmätare i varje fastighet för lätt avläsning vilket bidrar till ökat intresse för att spara energi.
- att det finns en central vattenmätare för hela området som läser av vad varje fastighet förbrukar samt en smart display som visar fastighetens egen löpande förbrukning i varje fastighet.
- att varje fastighet förbinder sig att hyra ut sin takyta för solcellsinstallation.
- att varje fastighet kommer att kunna installera ladd-plats vid anvisat område för elbil.
- att berg och vattenvärme är ett uppvärmningsalternativ för området.
- att värmeväxlare för bästa möjliga inomhusmiljö och ekonomibesparing installeras i varje fastighet.
- att golvvärme installeras i alla fastigheter.
- att en gemensam tvätthall för tvätt av bilar där återvunnet vatten från övriga fastigheter används och där oljeavskiljare ska finnas för bästa tänkbara omhändertagande av vatten.

Åsbro 2018-10-19

Green Living Sweden AB

Rene Francis och Klas Folenius

Observera att texten endast ger ett exempel på en möjlig utveckling med anledning av planförslaget. Detaljplanen reglerar hur marken inom planområdet får och inte får användas men styr inte vad som ska genomföras. Detaljplanen anger ramarna för vad som är möjligt och vad som inte är möjligt vid en framtida bygglovsprövning och fastighetsbildning.