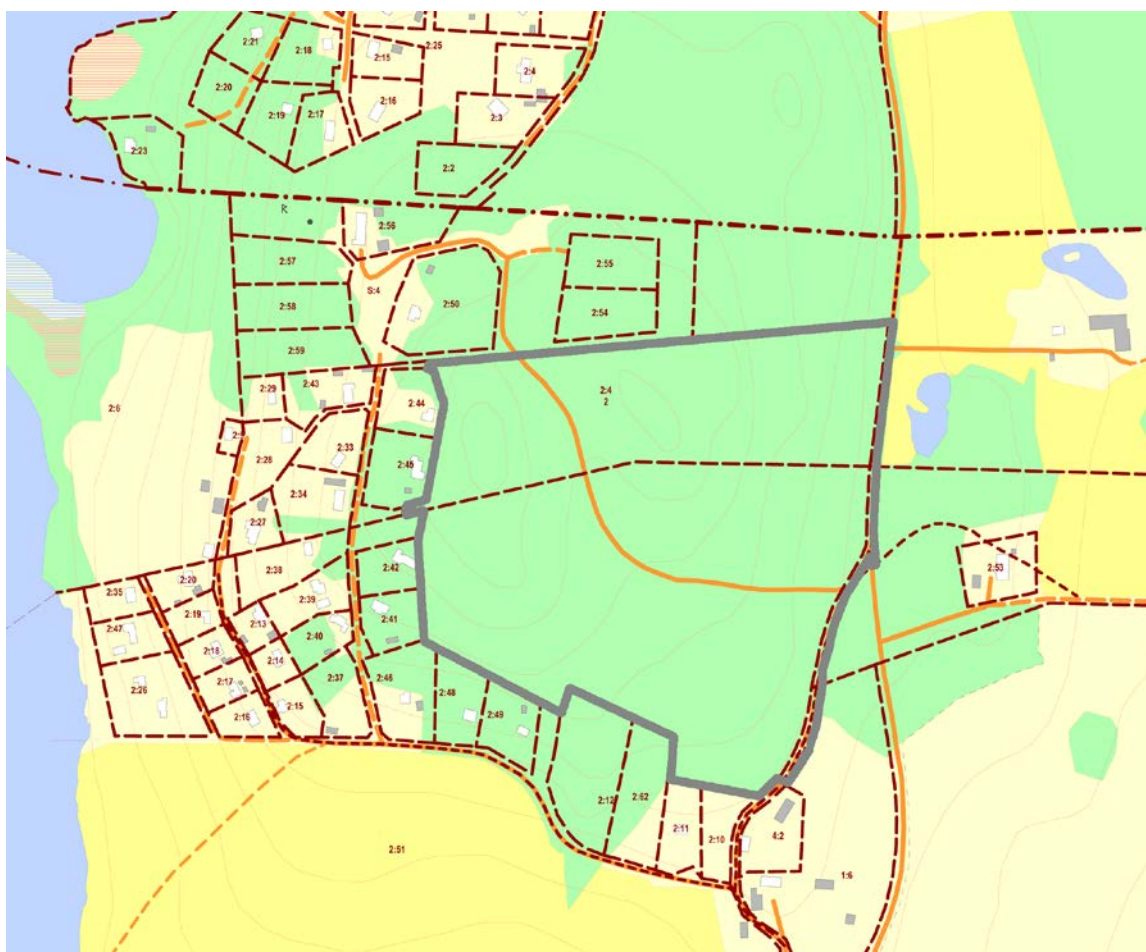


Plan nr 242

Detaljplan för

Del av Östra Sund 2:4 m fl (Vagnskjulsberget)

i Nora kommun, Örebro län



Upprättad 2012-09-20
Reviderad 2012-10-22
Laga kraft 2014-05-23



BMB

**Bergslagens
Miljö- och Bygghälsöförvaltning**

Hällefors Lindesberg
Ljusnarsberg Nora



Planbeskrivning

Handlingar

Handlingar tillhörande detaljplanen:

- 1, Plankarta i skala 1:2000 (vid utskrift i A1 format) med planbestämmelser och illustrationsplan i skala 1:3000 (vid utskrift i A1 format)
- 2, Denna planbeskrivning
- 3, Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- 1, Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhusbebyggelse på Vagnskjulsberget i Nora kommun.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av ca 20 villatomter på en höjd som nu nyttjas för skogsbruk. För vägar och gemensamma friytor i området avses gemensamhetsanläggning bildas.

Bakgrund

Planområdet ligger vid Norasjöns östra strand som med sin närhet till Nora tätort i kombination med stora landskapskvaliteter är ett attraktivt område för boende. Vid Östra Sund har flera förfrågningar om avstyckning av tomter för småhusbyggande inkommit till Miljö- och Byggnämnden under de senaste åren. Då den fördjupade översiktsplanen för Norasjöns östra strand (antagen 1979-12-17) anger att ny bebyggelse ska föregås av detaljplan, har nämnden ställt krav på att ny bebyggelse ska prövas med detaljplan.

Vidare utpekades planområdet i denna översiktsplanen från 1979 som skogsbruk. Detaljplanen överensstämmer därmed inte med fördjupningen av översiktsplanen, dock är Nora kommun generellt positiv till initiativ från markägare att skapa nya småhusområden vid Östra Sund. Detta då området ligger i närhet till stadskärnan och kan anslutas till framtida kommunalt vatten och avlopp. En förutsättning för exploatering vid Norasjöns östra strand är att hänsyn tas till landskaps-, natur- och kulturvärden.

Kommunstyrelsen i Nora beslutade den 9 november 2011 att uppdra till Bergslagens Kommunalteknik (BKT) att utreda förutsättningarna för att införa verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp vid Norasjöns östra strand. Vidare beslutade kommunstyrelsen den 23 maj 2012 att ge fortsatt uppdrag att bl.a. ta fram detaljprojekterade ritningar för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp fram till Vagnskjulsberget, samt att beslut om fastställande av nytt verksamhetsområde ska tas senast i december 2012.

Den 25 april 2012 inkom från Vagnskjulet AB till Bergslagens Miljö- och Byggförvaltning en beställning av detaljplan för del av fastigheterna Östra Sund 2:4 och Östra Sund 2:51. Detaljplanen upprättas av Bergslagens Miljö- och Byggförvaltning.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Då planarbetet påbörjades efter den 2 maj 2011 handläggs detaljplanen enligt PBL 2011. Det har inte upprättats något planprogram.

Plandata

Läge och areal



Fig. 2. Översiktskarta. Planområdet inom röd linje.

Planområdet är beläget på Norasjöns östra sida. Avståndet till Nora stadskärna är ca 7,5 km (via väg 244). Planområdet omfattar huvudsakligen delar av fastigheterna Östra Sund 2:4 och 2:51 samt planområdets areal är ca 11,2 hektar.

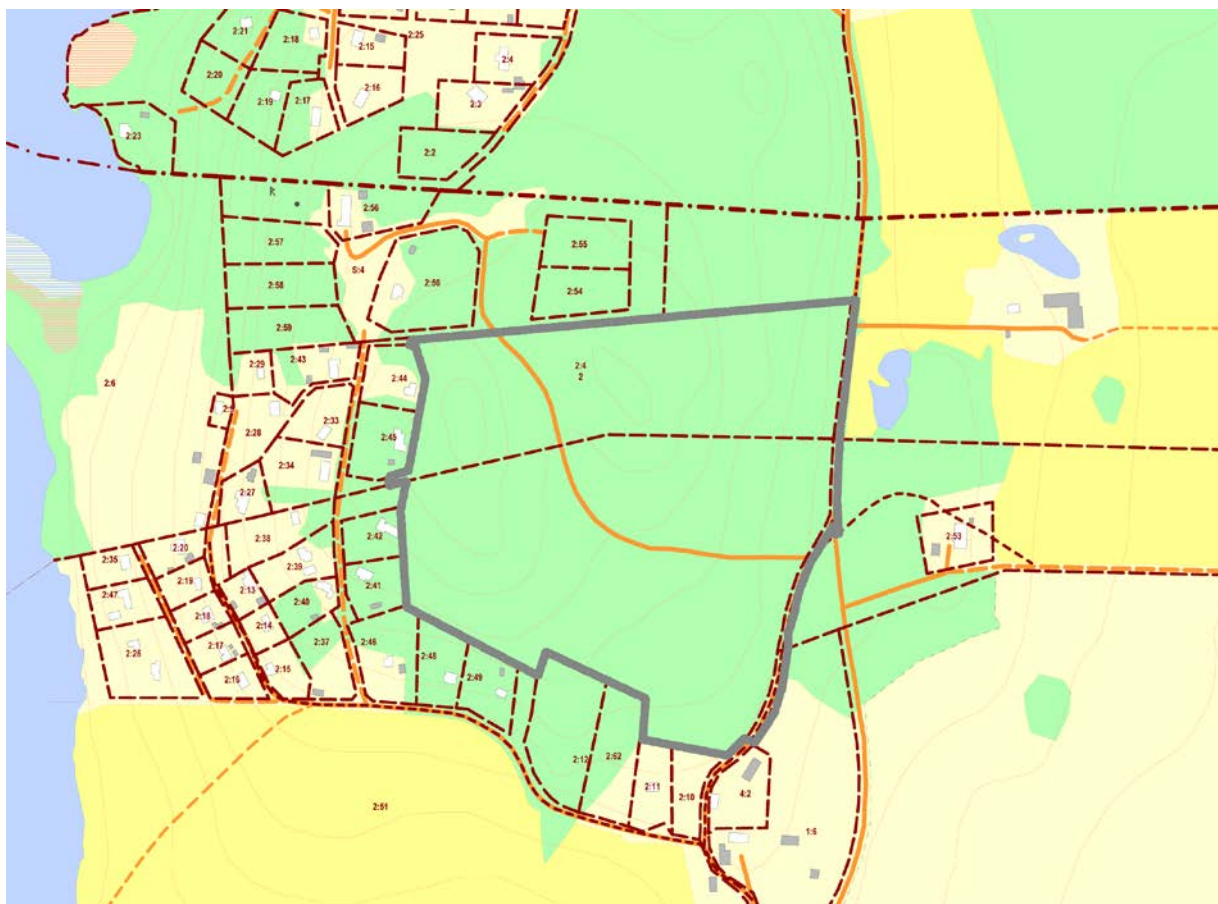


Fig. 3. Planområdets avgränsning inom grå linje

Markägoförhållanden

All mark i planområdet är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Nora kommun, antagen 1999-11-30, nämns inget särskilt om planområdet. Översiktsplanen är generellt positiv till bostadsbyggande på landet och i mindre byar där detta kan ske utan skada på värdefull natur- och kulturmiljö.

Fördjupad översiktsplan

För Norasjöns östra strand finns en områdesplan, antagen 1979-01-08, som enligt Nora kommuns översiktsplan ingår som en fördjupning av översiktsplanen. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Norasjöns östra strand bör ny bebyggelse utan föregående detaljplan inte tillkomma inom området mellan Norasjön – Lillsjön och väg 759, förutom vid gårdsgrupperna i Bröstorps, Alntorps och Östra Sund. Enligt planen motiveras detta ställningstagande med det bebyggelsestryck som följer av att området ligger relativt nära Nora tätort samt att området

inhyser starka miljökvaitéer sett från naturvårdens, friluftslivets och kulturmiljövårdens intressen. Detaljplanen anses inte strida mot den fördjupade översiktsplanen, då ny bebyggelse kommer att föregås av detaljplaneläggning.

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanelagt. I norr gränsar området mot *Detaljplan för Östra Sund 2:8 (plan nr 205)*, antagen av kommunfullmäktige i Nora 1992-09-28.

Nationella, regionala och lokala miljömål

I de regionala miljömålen för Örebro län anges att bilresandet i länet ska minska. Detta mål motverkas genom planläggningen, då nya permanentboende i området kommer att bli beroende av bil.

Förutsättningar

Markanvändning

Planområdet används idag huvudsakligen som skogsmark.

Bebyggelse

Fritidsområdet Lejonbacken ligger intill planområdet utmed Vagnskjulsbergets västersluttning ner mot Norasjön. Området innehåller ca 30 fritidshus som vuxit fram gradvis sedan 1930-talet. Bebyggelsen göms av skogen och uppvuxna trädgårdar och bildar en tydlig gräns mot den öppna jordbruksmarken.

Den karaktärsfulla byn Östra Sund ligger utmed en samfälld väg mellan väg 759 och väg 768 och består av 5 stycken gårdar. Här har också en golfbana anlagts och byn har kompletterats med 10 stycken mindre fritidshus för uthyrning.

I planområdet har nyligen två ekonomibyggnader uppförts på den nordvästra delen av fastigheten Östra Sund 2:51. Förutom en äldre transformatorstation, vilken är tagen ur bruk, i planområdets sydöstra del, finns i övrigt ingen ytterligare bebyggelse inom planområdet.

Natur och landskap

Planområdet består av Vagnskjulsbergets syd- och östsluttning. Den nordvästra delen av planområdet utgör bergets högsta topp. Även centralt i områdets norra del finns en högre höjd. På dessa höjder finns mycket berg i dagen och vegetationen består till stor del av gles tallskog. I lägre partier finns uppväxt barrskog med inslag av lövträd. På de delar av planområdet som ligger inom fastigheten Östra Sund 2:51 har skogen avverkats under de senaste åren. Planområdet korsas av flera stigar och är värdefullt ur rekreationssynpunkt med bl.a. bärrika skogsmarker och fina utsiktspunkter.



Fig 3. Hällmarker med utsikt över planområdets norra del.

Landskapet vid Norasjöns östra strand är kuperat och varierat med ängs- och jordbruksmark samt skogsområden som tillsammans bildar ett karaktärsfullt landskap. Från planområdets högre delar har man utsikt mot söder och öster samt till viss del mot Norasjön i väster.

Service

Avståndet till Nora centrum med service och resecentrum är ca 7,5 km (via väg 244). Direkt vid Norasjöns östra strand finns ingen service, däremot finns det en busshållplats (Västra sund) där vägen som går från Hammarby söderut förbi planområdet slut samman med väg 244. Avståndet från planområdet dit är c:a 2,5 km. Vidare finns det kollektivtrafik c.a 4 km norrut från planområdet vid Kungsheden/Hammarbyån.

Markförhållanden

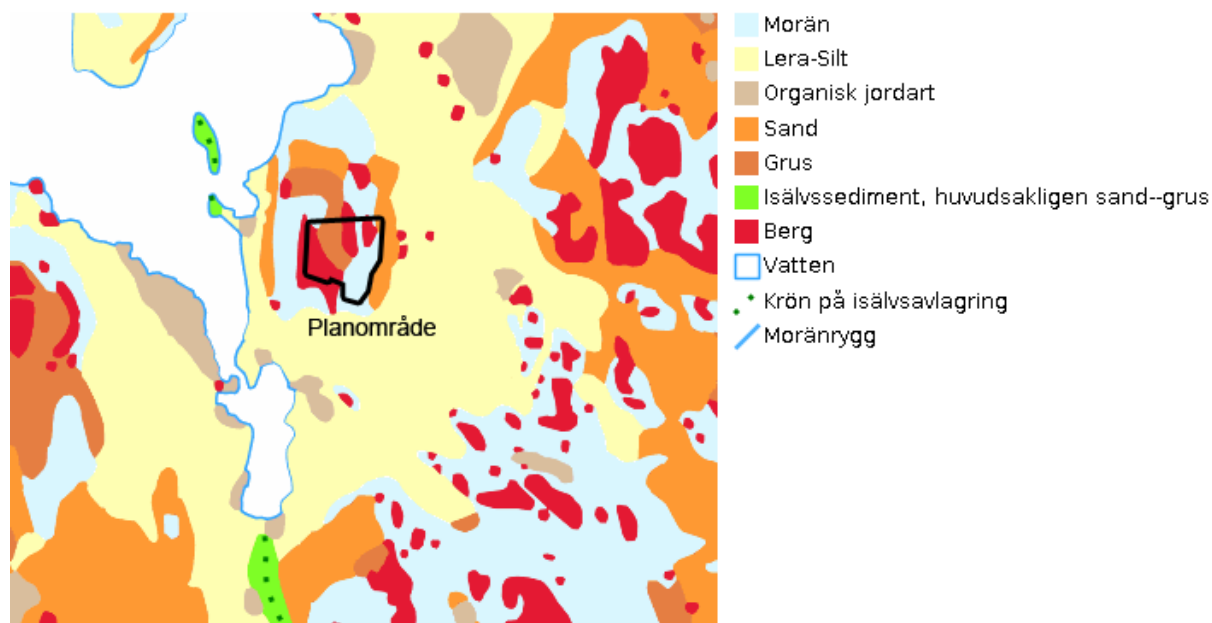


Fig. 5. Utdrag ur jordartskartan.

Källa: Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), Kartvisare jordarter 1:50 K, www.sgu.se

Marken i planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av morän, grus och berg. Inga kända markföreningar finns i planområdet.

Ytvatten, dagvatten, grundvatten

Planområdet avvattnas via ett dike längst den väg som passerar centralt genom området. Naturlig infiltration i marken sker troligen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas i öster genom en samfällad väg som passerar mellan väg 244 och Hammarby och är i visst behov av underhåll. Planområdet begränsas dessutom av en mindre väg som går öster om fastigheterna Östra sund 2:51 och 2:62. Även denna väg är samfällad och tillåter i dagsläget biltrafik. I detaljplanen planläggs en del av denna väg som gång- och cykelväg vilken senare ska ingå i ett större gång- och cykelvägnät söderut mot golfbanan och Nora stad.

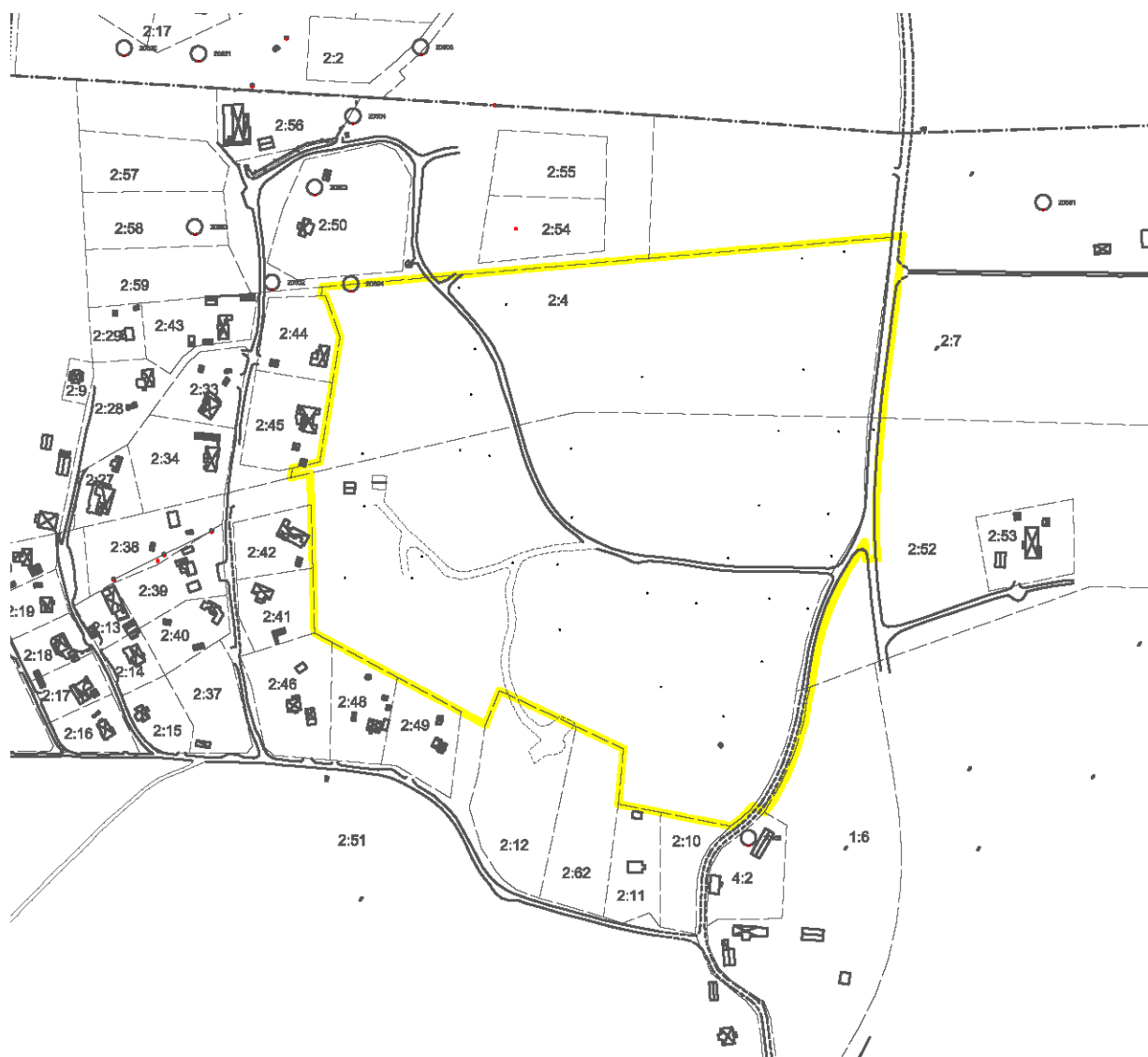


Fig. 6. Vägar i planområdet

Genom planområdet finns en befintlig väg över Vagnskjulsberget som trafikmatar tio befintliga fastigheter varav endast två är bebyggda med bostadshus i nuläget. Trafiken genom planområdet är därför mycket måttlig. Fastigheten Östra Sund 2:12, söder om planområdet, trafikmatas med en väg som viker av söderut från vägen över Vagnskjulsberget. En väg har dessutom anlagts upp till höjdplatån i planområdets västra del.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet omfattas idag inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Intilliggande bebyggelse (Lejonbackens fritidshusområde) har idag enskilda avlopp, och det finns behov av och efterfrågan på kommunalt vatten och avlopp till denna bebyggelse. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till planområdet utreds för närvarande av

Bergslagens Kommunalteknik på uppdrag av kommunstyrelsen i Nora enligt beslut 2012-05-23.

El

Intilliggande bebyggelse försörjs med elledningar söderifrån. Genom planområdet passerar två ledningsrätter som ska avvecklas då ledningarna inte finns kvar.

Föreslagna förändringar

Markanvändning

Området föreslås användas för bostäder och samt väg- och naturmark.

Bebyggelse

Planområdet föreslås bebyggas med småhus. Se skiss nedan.

I sydöstslutningen söder om befintlig väg föreslås åtta tomter. De nås via två nya återvändsgator som följer topografin. Längst den östra sidan av berget föreslås ytterligare åtta tomter utmed en ny återvändsgata som ansluter till befintlig väg mot söder. Sex tomter föreslås placeras med direktutfarter mot befintlig väg. Längst västerut i planområdet föreslås slutligen två tomter som nås via redan anlagd väg.



Fig. 7. Tomtskiss över planområdet.

Bestämmelsemässigt regleras bostadsbebyggelsen som bostäder, friliggande hus i ett plan med en total byggnadsarea på högst 250 m². I planförslaget har illustrerats relativt stora fastigheter. Bestämmelsemässigt får fastighetsstorleken inte understiga 1500 m².

Natur och landskap

Två större sammanhängande naturområden bevaras i planområdet: skogs- och hållmarken centralt i områdets norra del och det skogsbevuxna berget i nordväst. De högsta delarna av berget blir därmed fortsatt skogsbevuxna vilket stämmer överens med den i området etablerade landskapsbilden och bebyggelsestrukturen. Skogsområdet centralt i området genomkorsas av stigar och är ett positivt inslag i området ur rekreationssynpunkt. Berget i väster är mer svårtillgängligt men är mycket karaktäristiskt i landskapet.

Inom planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats. En samfällighetsförening avses bildas för skötsel av vägar och naturmark.

Markförhållanden

För att förhindra schaktning och utfyllnadsarbeten som förvanskar landskapet, regleras bestämmelsemässigt att det krävs marklov för schaktning som överstiger 0.5 meter och för utfyllnadsarbeten.

Ytvatten, dagvatten, grundvatten

Dagvattnet för vägområde avleds via diken och kulvertar. Dagvatten på tomter ska i den utsträckning det är möjligt omhändertas inom fastigheterna.

Fornlämningar

Inga kända fornminnen berörs av planförslaget. Om fornminnen påträffas ska arbetet avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Gator och trafik

Området får en gemensam infart från Vagnskjulsbergets östra fot. Nya gator ansluts till den befintliga vägen över berget.

Trafikmängden på befintlig väg kommer att öka anses jämfört med dagens trafik, men de totala trafikmängderna bedöms ändå bli relativt små. Ingen utrustning av befintliga vägar bedöms nödvändig för trafiksäkerhet och framkomlighet.

En del av vägen som går öster om fastigheterna Östra sund 2:51 och 2:62 planläggs som gång-, cykel- och mopedväg. Denna väg är samfällad och tillåter i dagsläge biltrafik. Tanken är att GCM-vägen ska ingå i ett större gång- och cykelvägnät söderut mot golfbanan och Nora stad.

Inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap för allmän plats. En samfällighetsförening avses bildas för skötsel av vägar och naturmark. För den befintliga vägen finns i dagsläget en gemensamhetsanläggning, Östra Sund GA:1.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Utbyggnad av kommunalt VA utreds av Bergslagens Kommunalteknik (BKT) och kommer med stor sannolikhet påbörjas under de kommande åren.

I samband med kommunalt vatten och avlopp bör brandvattenförsörjning för området anordnas. Nerikes Brandkår förslår att minst en centralt placerad brandpost anordnas. Kapaciteten på brandposten bör vara ca 600 liter per minut.

Fjärrvärme

Området är inte aktuellt för fjärrvärme, då befintligt fjärrvärmenät ligger för långt bort.

El

Befintlig transformatorstation söder om planområdet beräknas av EON kunna försörja tillkommande bebyggelse.

Störningar

Nya trafikrörelser genom området beräknas bli så få att de inte bedöms kunna innebära störningar för närliggande bebyggelse.

Konsekvenser av förslaget

Enligt 4 kap 34 § PBL ska planer miljöbedömas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För att klargöra detta ska en behovsbedömning göras enligt bil. 2 och 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. En sådan behovsbedömning har tagits fram av Bergslagens Miljö- och Byggförvaltning (se särskild handling). Enligt behovsbedömningen förväntas planen inte medföra betydande miljöpåverkan.

De konsekvenser av förslaget som särskilt har beaktats i planarbetet är exploateringen av ett område som fungerar som närströvområde för närboende samt påverkan på landskapsbilden och det intryck av Vagnskjulsberget som en skogsbevuxen höjd sedd söder- och österifrån. De delar som är mest värdefulla ur natur- och rekreationssynpunkt planläggs som naturmark vilket innebär en tydligare viljeinriktning för naturens bevarande och skötsel än vad som finns idag. Bevarandet av naturmark innebär också en mildrad påverkan på landskapsbilden jämfört med om hela berget skulle exploateras.

Genomförandefrågor

Avtal

Mellan Vagnskjulet AB och Bergslagens Miljö- och Byggförvaltning finns ett avtal som reglerar upprättande av planhandlingar för Östra Sund 2:4 m fl.

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt lagstiftningen i ”nya” Plan- och Bygglagen som gäller från 2.a maj 2011. Samråd kommer att hållas under sommar/höst 2012 och därefter kommer detaljplanen att göras tillgänglig för granskning. Fastighetsreglering kan genomföras efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Planekonomi

Upprättande av detaljplanen samt erforderliga planutredningar bekostas av Vagnskjulet AB.

Planens genomförande avseende fastighetsreglering samt projektering och utbyggnad av väg, VA m.m. bekostas av Vagnskjulet AB.

Antagande

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige i Nora kommun. Dessförinnan kommer planen att tas upp i Bergslagens Miljö- och Byggnämnd för godkännande.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmänna platser i planområdet. Allmänna platser (väg- och naturmark) avses skötas av en samfällighetsförening. För den befintliga vägen finns i dagsläget en gemensamhetsanläggning, Östra Sund GA:1.

Som särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap kan anges att angränsande område i norr, detaljplan antagen av kommunfullmäktige i Nora 1992-09-28, har enskilt huvudmannaskap.

Gator och trafik

En del av vägen som går öster om fastigheterna Östra sund 2:51 och 2:62 planläggs som gång-, cykel- och mopedväg. Tanken är att GCM-vägen ska ingå i ett större gång- och cykelvägnät söderut mot golfbanan och Nora stad. Vidare är syftet med lokalgatan som går fram till Östra Sund 2:12 att möjliggöra att trafikmata fastigheterna Östra sund 2:12 och 2:62 norrifrån via planområdet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningar kan genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft. Konsekvenserna för de befintliga enskilda fastigheterna och gemensamhetsanläggningen kan bli följande:

- Östra sund 2:4 och 2:51 kan avstycka nya fastigheter och säljer dem.
- Gemensamhetsanläggningar Östra sund GA:1 och Alntorp GA:4 kan få nya delägare.
- Gemensamhetsanläggningen Östra sund GA:1 kan få en utökad gatunät genom lokalvattna inom planområdet.

Servitut

På fastigheterna inom planområdet finns delvis redan servitut för vägsamfällighet. Båt- och badplats samt bryggor bör också regleras via servitut och hanteras i samband med fastighetsbildning vid planens genomförande.

Dock ska man vara medveten om att bildandet av servitut för ovanstående inte är något som planen ger stöd för och kräver således överenskommelse med fastighetsägare för att kunna prövas. Även om överenskommelse träffas kan det i vissa fall vara svårt att bilda officialservitut för ovanstående ändamål.

Tekniska utredningar

Utsedd exploatör, eller av denne anlitad byggherre är ansvarig för erforderliga tekniska utredningar inför byggande eller andra åtgärder på fastigheten. I samband med detta vill vi uppmärksamma på ras- och skredrisker. Det aktuella planområdet ligger inom område med relativt höga marklutningar och den östra delen av området består enligt SGU:s jordartskarta av morän, se kartan nedan.

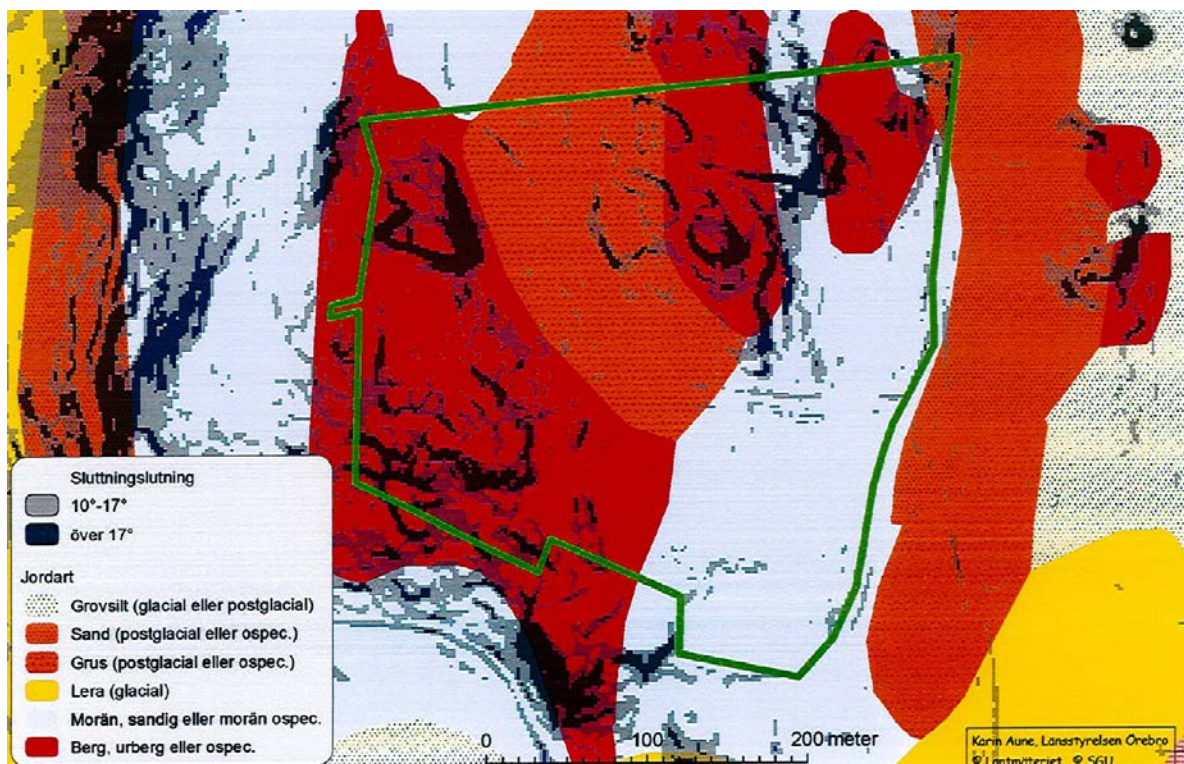


Fig.8: SGU:s jordartskarta med inritat planområdesgräns

En moränslänt anses ha förutsättningar för uppkomst av jordskred där jordtäcke finns och om lutningen är större än 17 grader. För partier i slänten, som har lutningar mellan 10 och 17 grader, finns förutsättningar att jordmassor från ett skred, som startat i ett brantare parti ovanför, kan framkalla framåtgripande skred eller slamströmmar. (Räddningsverket 2007, P21-484/07)

Det vill säga att det finns förutsättningar för skred inom planområdet enligt ovanstående definition. Områden med en lutning på över 17 grader på moränmark syns som mörkgrå partier inom ljusblått område på kartan ovan. Detta är dock inte likställt med att det finns en viss typ av risk för skred, men "aktsamhetsområden" kan analyseras fram på detta sätt. En vidare bedömning bör göras på plats vid exploateringen av fastigheter som ligger inom "aktsamhetsområden". Noggrannheten på höjdmodellen som bestämmer lutningen är mycket god medan jordartskartan är betydligt grövre.

Medverkande i planarbetet

Planbeskrivningen har upprättats på Bergslagens Miljö- och Byggförvaltning av Gustav Björemann, fysisk planerare, och Cornelia Liebl, fysisk planerare i samarbete med Per Granlund, stadsarkitekt.

Cornelia Liebl
Fysisk planerare

Peter Christensen
Stadsarkitekt

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 11 april 2013. Beslutet vann laga kraft den 23 maj 2014.