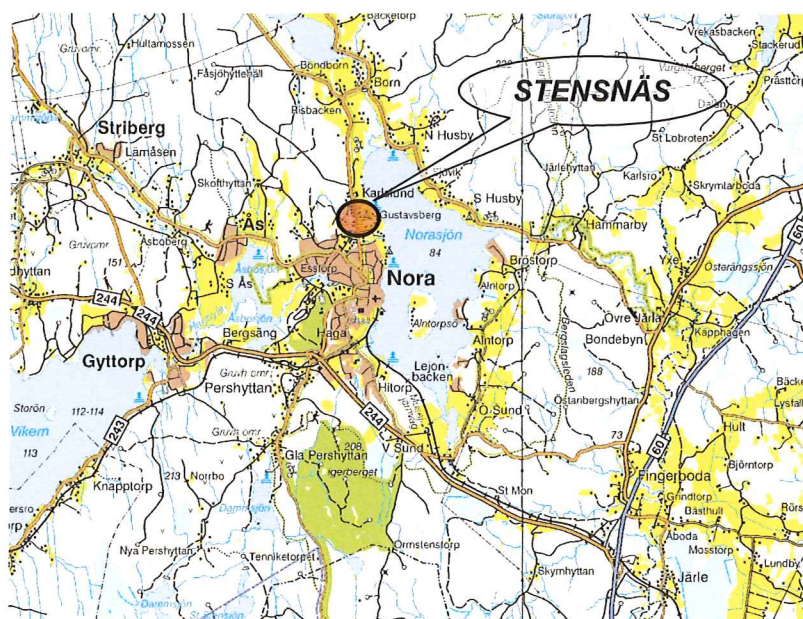
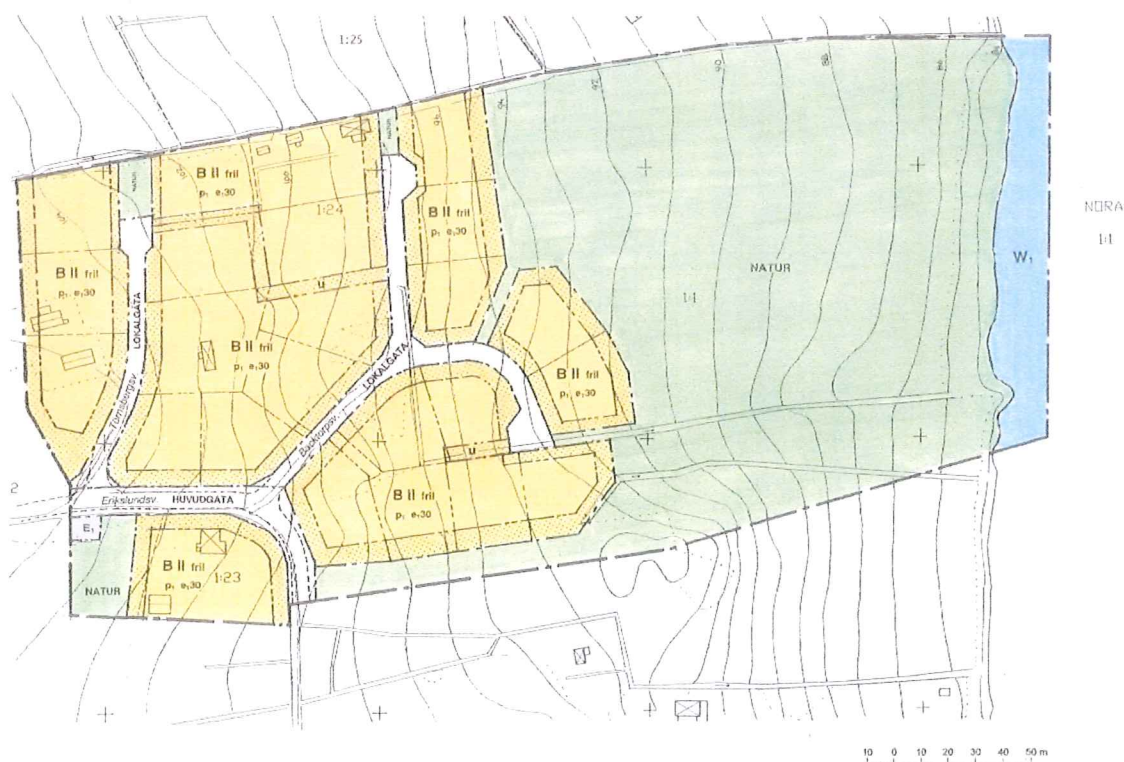




DETALJPLAN STENSNÄS ETAPP 1

NORA KOMMUN, ÖREBRO LÄN



ANTAGEN AV BYGGNADS- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN 2003-03-20 § 22
LAGA KRAFT 2003-04-14



2003-04-14

Byggnads- och räddningsnämnden i Nora kommun antog den 20 mars 2003 detaljplan för kv Stensnäs 1:23 m fl, Nora kommun, Örebro län.

Beslutet har vid utgången av denna dag vunnit laga kraft.


Margaretha Karlsson
Sekreterare

**Detaljplan för
STENSNÄS ETAPP 1 (Stensnäs 1:23 m.fl.)
I Nora kommun, Örebro län**

PLANBESKRIVNING

Bakgrund

I nyligen upprättad fördjupad översiktsplan för Stensnäsområdet föreslås att ett område på ca 20 hektar norr om Dalsta tas i anspråk för bostadsbebyggelse i form av enbostadshus och radhus. Totalt beräknas området kunna inrymma mellan 90 och 110 bostäder varav ett 70-tal i friliggande enbostadshus.

Området delas upp i en västlig del närmast väg 767 och en östlig del närmast Norasjön av ett nordsydligt grönområde som bildar förlängning på nuvarande grönstråk från centrum. Trafikmatning sker från väg 767 via nuvarande lokalvägläge i norr.

Denna detaljplan omfattar det område som betecknas som område Nordöst i översiktsplanen.

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Syfte

Syftet med planen är att skapa möjlighet att bygga ett 20-tal enbostadshus i nordöstra delen av Stensnäsområdet (Stensnäs 1:1) direkt söder om Gustavsbergs camping (Stensnäs 1:26) och därigenom utgöra den första etappen i det exploateringsområde som redovisas i fördjupad översiktsplan för Stensnäsområdet.

De nybildade fastigheterna avses att upplåtas med äganderätt.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget 1,5 km norr om Nora centrum och gränsar i norr mot Gustavsbergs campingområde och i öster mot Norasjön. Områdets areal uppgår till 6,3 hektar.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns två privata fastigheter, Stensnäs 1:23 och Stensnäs 1:24. Övrig mark inom planområdet ägs av Nora kommun.

Tidigare ställningstaganden

Befintliga planer

För området gäller översiktsplan för Nora kommun antagen av kommunfullmäktige 1999-11-30 samt fördjupad översiktsplan för södra delen av Stensnäsområdet upprättad 2002-06-24.

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Området omfattas av generellt strandskydd på 100 m från strandlinjen enl Miljöbalken 7 kap 16 §.

Kommunala ställningstaganden

Kommunen har beslutat att påbörja exploateringen av Stensnäsområdet med en första etapp i nordöst så snart som den fördjupade översiktsplanen antagits av fullmäktige. Byggnadsnämnden har uppdragit åt KJ Plankonsult AB att upprätta erforderliga planhandlingar.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar från väster ned mot Norasjön i öster. Nivåskillnaden är som störst 20 meter. Den östra delen utgörs av öppen åker- och ängsmark som avslutas med en träddridå i strandkanten. Söder om det öppna partiet finns en moränkulle med berg i dagen och tät busk- och lövskog.

I västra delen av området och längs infartsvägen till bef fritidsfastighet finns grupper med stora lövträd, företrädesvis björk och asp. Den norra gränsen markeras av en sammanhängande lövskogsridå.

I den del av området som huvudsakligen avses för bebyggelse finns goda förutsättningar att spara trädgångar och vegetationsridåer mellan den tillkommande bebyggelsen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts. Enl denna består marken i västra delen av området av morän på berg eller torrskorpelera på morän vilket innebär att grundläggning kan ske utan problem.

I de öppna partierna från områdets mitt och österut ned mot Norasjön utgörs marken av silt och torrskorpelera som vilar på fast till halvfast lera. Denna marktyp medför stor risk för sättningar varför grundförstärkning genom pålning bör ske för all typ av bebyggelse. Då den västra gränsen för detta område är osäker bör detaljerad grundundersökning göras för de hus som uppförs längst i öster.

Förekommande jordar är relativt täta vilket medför att möjlighet till infiltration är begränsad och att marken inte är självdränerande. Grundvattenströmmen är östlig mot Norasjön och grundvattenytan ligger normalt en till två meter under markytan.

Stensnäsområdet ligger inom lågrisk- respektive normalriskområde för markradon.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

På fastigheten Stensnäs 1:23 i områdets sydvästra del finns ett större enbostadshus med tillhörande uthus. Fastigheten Stensnäs 1:24 vid den norra gränsen är bebyggd med enklare fritidshus. I väster finns en mindre torpstuga som tidigare nyttjats som fritidsbostad men numera är obebodd samt två uthus. I övrigt finns ingen bebyggelse i området förutom en del rester och grunder av äldre ekonomibyggnader.

Ny bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen utgörs av 23 friliggande enbostadshus i högst två våningar som grupperar sig kring entrégator som i sin tur följer befintliga vägar där så är möjligt.

I det lummiga området kring den obebodda torpstugan och uthusen i väster kan sju tomter lokaliseras med gemensam infart. Området har utökats ca 30 meter västerut i förhållande till motsvarande område (Nordöst) i den fördjupade översiktsplanen.

Öster därom längs infartsvägen till fritidsfastigheten Stensnäs 1:24 föreslås åtta tomter av vilka två ligger på nämnda fritidsfastighet.

Ytterligare åtta tomter kan bildas när entrégatan förlängs mot de öppna partierna och sjön i öster. De dåliga grundförhållandena begränsar exploateringen mot öster.

I planbestämmelserna föreslås att minsta avstånd mellan huvudbyggnad och tomtgräns är tre meter samt att den största tillåtna byggnadsarean får utgöra högst 30 % av fastighetsarean.

Friytor

En av områdets största tillgångar är de stora öppna ytorna mot Norasjön i öster. Söder och nordväst om området finns naturliga grönområden med träd och buskvegetation som kan röjas och glesas för att göras mer tillgängliga. Förlängningen av det centrala nordsydliga grönskråket kommer att tangera området i väster.

Trafik

Tillfart till området sker från väg 767 via en ca 300 m lång matargata som sammanfaller med nuvarande östvästligt vägläge. Efter att ha passerat fastigheten Stensnäs 1:23 avses denna att fortsätta mot söder för att trafikmata kommande bebyggelseområden.

Längst i väster ansluter en kort entrégata från norr som sammanfaller med bef. äldre väganslutning och betjänar sju tomter.

Matargatans förlängning mot öster övergår i en entregata som till en början sammanfaller med bef. väg för att sedan dela upp sig i en nordlig och en östlig del som båda avslutas med vändplats.

För att nå den öppna marken och Norasjön föreslås två grönsläpp från entrégatan och vändplatsen i öster.

Från området väster om Stensnäs 1:24 anläggs en ny gång- och cykelväg i det centrala grönområdet mot söder som avses sammankopplas med bef. gång- cykelväg från centrum vid Heimdalsvägen.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät enl den översiktliga utredning som gjorts i samband med översiktsplaneringen. Nya ledningar anläggs i matargatan vid Stensnäs 1:23 mot öster via entrégatorna och vändplatsen samt i grönsläppet i riktning mot Norasjön och därefter söderut till planerad pumpstation.

För att klara anslutning till den planerade bebyggelsen i nordväst samt några tomter i söder måste ledningar anläggas på tomtmark vilket redovisas som ledningsreservat (u-område) på plankartan.

Lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) kommer att ske genom att dagvattnet via ledningar förs samman till en LOD anläggning innan det går vidare till recipient som i detta fall är Norasjön. Erforderlig fördröjningsdamm eller liknande kan lämpligen förläggas i naturmarken mellan bebyggelsen och sjön.

El- och teleledningar finns i området. Huruvida dessa måste läggas om eller förstärkas får avgöras i samråd med respektive nätägare. Ett område för transformatorstation har redovisats i naturmarken vid infarten till området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag planen vinner laga kraft. I övrigt se genomförandebeskrivningen.

Medverkande i planarbetet

Planen har upprättats av KJ Plankonsult AB genom Karl-Jonas Jonsson i samarbete med kommunens arkitektavdelning som företräts av stadsarkitekt Anders Håberger.

Under planarbetets gång har samråd skett med gatuchef Anders Berger och kommunchef Jan Norlund. För den formella handläggningen svarar plantekniker Anita Blomfeldt.

Nora 2002-12-12

KJ Plankonsult AB



Karl-Jonas Jonsson

ANTAGEN AV BYGGNADS- OCH
RÄDDNINGSNÄMNDEN 2003-03-20

LAGA KRAFT 2003-04-14

**Detaljplan för
STENSNÄS ETAPP 1 (Stensnäs 1:23 m.fl.)
I Nora kommun, Örebro län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Kommunens byggnads- och räddningsnämnd avser att behandla planförslaget i sitt sammanträde den 12 december 2002. Om beslut om utställning då kan tas kommer planen att ställas ut i början på 2003 och beräknas vinna laga kraft i slutet av februari varefter byggande av gator och ledningar kan påbörjas.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid på 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Enligt PBL (plan- och bygglagen) 5:5 skall alla planer ha en genomförandetid på mellan 5 och 15 år. Under denna tid får planen inte ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för i planen förekommande allmänplatsmark, i detta fall natur- och gatumark. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Plankartan avses utgöra tillräckligt underlag för erforderlig fastighetsbildning. På plankartan redovisade fastighetsgränser förutom kvartersgränser är preliminära och kan komma att justeras i samband med kommande lantmäteriförrättning.

Servitut och ledningsrätt

Allmänna ledningar på kvartersmark kommer att regleras med servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning, fastighetsbildning mm kommer att ingå som en del i exploateringskostnaden och vägs därigenom in i totalkostnaden för området.

Tekniska frågor

Den tillkommande bebyggelsen avses att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Nya ledningar anläggs i matargatan vid Stensnäs 1:23 mot öster via lokalgatorna och vändplatsen samt i grönsläppet i riktning mot Norasjön och därefter söderut till planerad pumpstation.

För att klara anslutning till den planerade bebyggelsen i nordväst samt några tomter i söder måste ledningar anläggas på tomtmark vilket redovisas som ledningsreservat (u-område) på plankartan.

Dagvattnet avses att omhändertas lokalt i området (LOD) via ledningar till fördröjningsdamm eller liknande i naturmarken väster om bebyggelsen innan det förs vidare till Norasjön.

El- och teleledningar finns i området. Huruvida dessa måste läggas om eller förstärkas får avgöras i samråd med respektive nätägare. Ett område för transformatorstation har redovisats söder om matargatan i västra delen av området.

Nora 2002-12-12

KJ Plankonsult AB



Karl-Jonas Jonsson

ANTAGEN AV BYGGNADS- OCH
RÄDDNINGSNÄMNDEN 2003-03-20

LAGA KRAFT

2003-04-14

**Detaljplan för
STENSNÄS ETAPP 1 (Stensnäs 1:23 m.fl.)
I Nora kommun, Örebro län**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Rubricerade förslag till detaljplan har som samrådshandling daterad 2002-11-12 varit föremål för samråd och remiss enl PBL 5 kap 20 §.

Samrådshandlingarna har utgjorts av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationsskiss. Dessa har sänts på remiss till berörda statliga myndigheter, kommunala nämnder och förvaltningar samt till berörda sakägare. Samrådet har pågått under tiden 2002-11-14—2002-12-05.

Inkomna yttranden

Nedan följer en sammanfattning av under samrådstiden inkomna yttranden, samt kommentar till dessa. De skriftliga yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på Arkitekt avdelningen, Nora kommun.

Vägverket, region Mälardalen har inget att erinra mot planen.

Räddningstjänsten i Nora påpekar att avståndet mellan fastigheter i grunden är 8 m på grund av brandspridningsrisken men att ett mindre avstånd kan accepteras om insatstiden, som i detta fall, är mindre än 10 minuter. Alternativt kan brandskyddshöjande säkerhetsåtgärder vidtas mellan fastigheterna. Brandpostnätet förutsätts byggas ut enligt gällande VA-norm.

Kommentar

I planen tillåts byggnader att placeras 3 m från tomtgräns dvs. 6 m som minsta avstånd mellan hus. Om ytterligare brandskyddshöjande åtgärder behöver vidtas får denna bedömning göras från fall till fall i samband med bygglovprövningen.

Sydskraft Elnät Mälardalen AB har jordkablar på 0,4 kV i området som kan behöva flyttas vilket i så fall kommer att belasta projektet med kostnader. I övrigt finns inga erinringar mot planförslaget.

Kommentar

Se nedan

Telia AB har inget att erinra mot detaljplanen men önskar om möjligt behålla befintliga telekablar i området.

Kommentar

Vid projektering av gator och ledningar bör samråd ske med nätägarna för el och tele för att på bästa sätt samordna den tekniska försörjningen i området.

Naturistföreningen Bergslagens Solsport motsätter sig inte detaljplanen men föreslår att kommunen, för att undvika intressekonflikter, planterar en 2,5 m hög häck mellan campingen och de närmaste villorna. Vidare påpekas att planen medför att det markområde som i dag används som parkering för dagbadare och för camping vid stora beläggningar kommer att halveras. Vad avser parkeringen föreslås att kommunen köper eller arrenderar erforderlig mark söder om nuvarande infart. Man önskar även få hjälp med terrassering av området norrut längs sjön för att på så sätt kunna skapa nya campingplatser som ersättning för de som försvinner pga. planen.

Vid en förflyttning norrut kommer nuvarande sanitetsbyggnad att hamna ocentralt varför det kan bli nödvändigt att flytta denna eller att bygga en ny. För detta önskar man ekonomisk hjälp av kommunen då man saknar egna resurser.

Nuvarande avloppsledning som kommer att korsa planområdet förutsätts att genom kommunens försorg anslutas till den planerade avloppspumpstationen.

Kommentar

De åtgärder som föreslås utanför planområdet avseende avskärmning, parkering, terrassering för nya campingplatser mm hänför sig till de konsekvenser som plangenomförandet kan få på fastigheten Stensnäs 1:26 (Gustavsberg) och den verksamhet som bedrivs där. De önskade åtgärderna är frågor som bör regleras mellan fastighetsägaren, Nora kommun, och arrendatorn, Naturistföreningen Bergslagens Solsport, och bedöms inte påverka planförslaget.

Bef. avloppsledning kommer att anslutas till det planerade ledningsnätet.

Tekniska avdelningen anför att dagvattnet kommer att tas om hand i LOD-anläggning före recipienten Norasjön.

Kommentar

Se nedan

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen påpekar att om mark för lokalt omhändertagande av dagvatten behövs ska det framgå i detaljplanen.

Kommentar

Lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) kommer att ske genom att dagvattnet via ledningar förs samman till en LOD anläggning innan det går vidare till Norasjön. Erforderlig fördröjningsdamm eller liknande kan lämpligen förläggas i naturmarken mellan bebyggelsen och sjön. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med detta under rubriken Teknisk försörjning. Något exakt läge på plankartan kan inte anges förrän VA-projekteringen är klar.

Länsstyrelsen i Örebro län anser att vattenområdet (W₁) bör preciseras vad avser antal och storlek samt påpekar att strandskyddet på 100 m kvarstår för detta område.

Kommentar

Det har inte bedömts möjligt att precisera antalet båtplatser och storlek på badområdet inom den angivna användningsgränsen, men verksamheten avses att begränsas till att serva den föreslagna bebyggelsegruppen samt kommer största möjliga hänsyn att tas till naturmiljön i strandzonen.

Texten "i begränsad omfattning" har lagts till under rubriken Användning av vattenområde på plankartan.

Ställningstagande

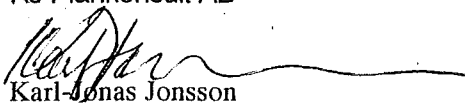
Planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras avseende lokalt omhändertagande av dagvatten under rubriken Teknisk försörjning.

På plankartan införs ett tillägg enl ovan under rubriken Användning av vattenområde.

I övrigt föreslås inkomna yttranden och synpunkter inte föranleda några förändringar av föreliggande detaljplan.

Nora 2002-12-12

KJ Plankonsult AB


Karl-Jonas Jonsson

ANTAGEN AV BYGGNADS- OCH
RÄDDNINGSNÄMNDEN 2003-03-20

LAGA KRAFT 2003-04-14

Fastighetsförteckning

Sida 1 (1)

2002-11-12

Ärendenummer

Handläggare

Sune Larsson

Ärende Fastighetsägarförteckning över del av STENSNÄS-området för detaljplan

Kommun: Nora

Örebro län

Fastigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
STENSNÄS 1:1	Nora Kommun 713 80 Nora	
STENSNÄS 1:23	✓ Spiik, Folke Bergslagsgatan 66 Erikslund 713 32 Nora	
STENSNÄS 1:24	✓ Ånberg, Bjarne Engelbrektsgatan 11 C 702 12 Örebro	

Fastigheter utanför planområdet

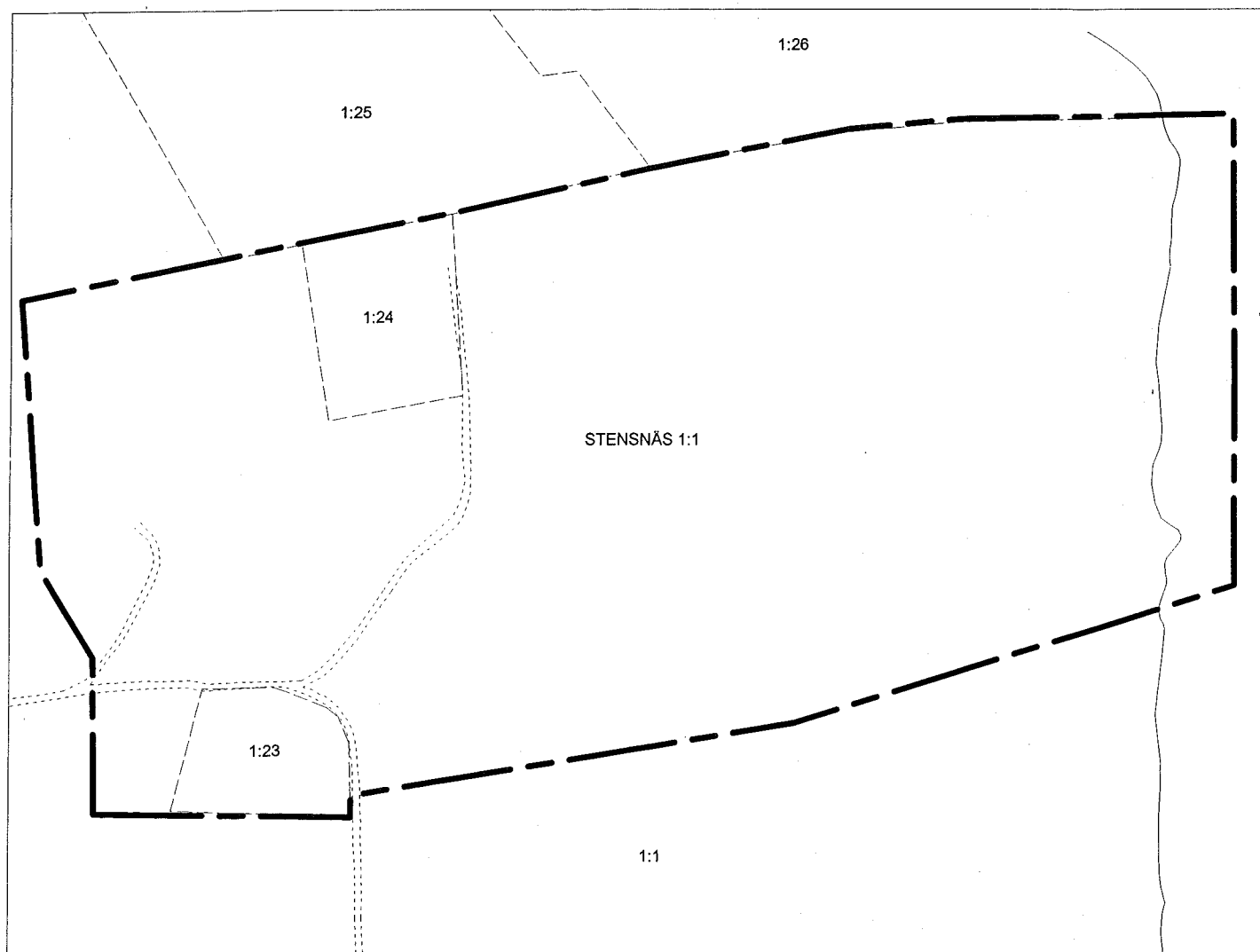
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
STENSNÄS 1:25	✓ Wiksell, Margareta Karin Elisabet Golfvägen 36 182 57 Danderyd	4/5
STENSNÄS 1:25	✓ Wiksell, Ulrika Golfvägen 36 182 57 Danderyd	1/10
STENSNÄS 1:25	✓ Wiksell, Katarina Margareta Golfvägen 36 182 57 Danderyd	1/10
STENSNÄS 1:26	Nora Kommun 713 80 Nora	

Fastighetsförteckningen bestyrks



Sune Larsson

Förrättningslantmätare



Fastighetsredovisningskarta
tillhörande fastighetsägarförteckning
över del av Stensnäsområdet för detaljplan