



Plannummer 197



DETALJPLAN FÖR DEL AV HALLSTAHAMMAR, VÄRINGEN 1,
HALLSTAHAMMARS KOMMUN.

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

2011-03-14



ANTAGANDEHANDLING
2011-01-03

Plannummer 197

DETALJPLAN FÖR DEL AV HALLSTAHAMMAR, VÄRINGEN 1, HALLSTAHAMMARS KOMMUN.

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att pröva om det är lämpligt att ändra gällande detaljplan för att planmässigt reglera faktisk markanvändning inom kvarteret och skapa möjlighet att använda delar av befintliga byggnader för vårdändamål samt att ge utrymme för flexibel markanvändning inom ett centralt kvarter för i huvudsak bostadsändamål med inslag av icke-störande verksamheter. Planändringen ska handläggas med normalt planförfarande.

INNEHÅLL

Planhandlingar

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

- grundkarta
- fastighetsförteckning

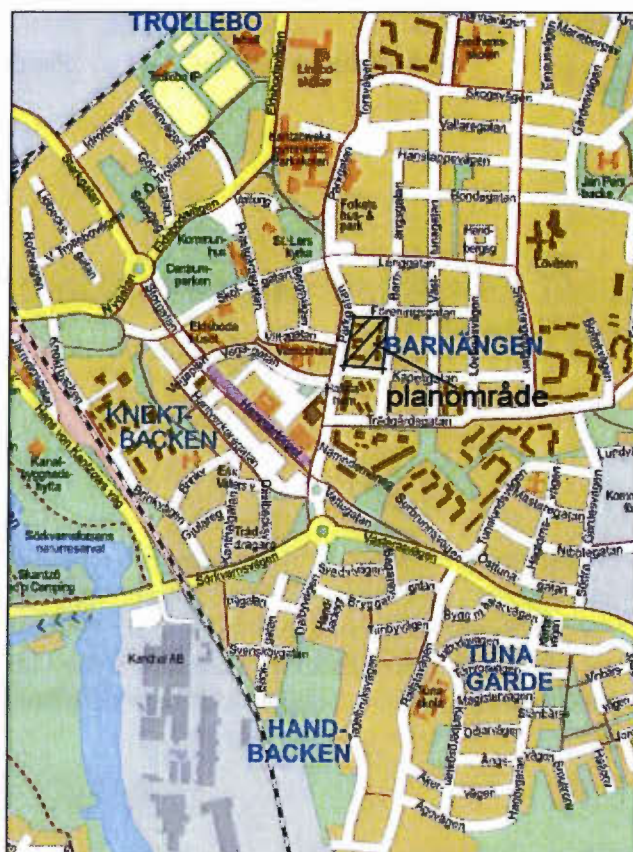
PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger centralt i Hallstahammar och begränsas i norr av Föreningsgatan, i öster av Barnängsgatan, i söder av Kapellgatan och i väster av Parkgatan.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1,7 hektar. Marken inom planområdet ägs av AB Hallstahem.



Översiktskarta.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Översiktsplan 2010, som varit föremål för samråd, anger tätare centrum med boende för berörda delar av centrala Hallstahammar.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Detaljplan

För området gäller stadsplan för kv. Väringen, upprättad 24 september 1953, laga kraft 1 mars 1954.

Planen saknar genomförandetid.

Marken är planlagd för bostads-, handels- och garageändamål.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 3 november 2010 att detaljplanen ska ändras och att normalt planförfarande ska tillämpas.

Behovsbedömning – Miljöbedömning/MKB

Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen.

Planens genomförande bedöms inte innebära påverkan på miljön, då planändringen inte syftar till uppförande av nya byggnader inom kvarteret. Planändringen bedöms leda till god hushållning då befintliga byggnader ska behållas i sin helhet och delvis kunna byggas om till bostäder och vårdverksamhet. Planens genomförande bedöms därför inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagens 5 kap 18 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är begränsad, genom att projektets storlek och fysiska omfattning ingår i och är begränsat till område som redan idag i huvudsak används för de ändamål den nya detaljplanen avser att reglera. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte heller påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Program för planområdet

Särskilt planprogram har inte upprättats då syftet med planändringen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Byggnader och anläggningar



Kvarteret sett från Parkgatan.

Inom kvarteret finns sex bostadshus, varav tre gavelställda i tre våningar mot Parkgatan samt tre i förgårdsmark i två våningar mot Barnängsgatan. Mot Parkgatan finns f d affärsbyggnad i en våning. Inom kvarteret finns garagebyggnader samt miljöbodar. I två av bostadshusen vid Parkgatan finns i markplanet lokaler för restauranger och annan verksamhet samt fotvård och frisör. Inom kvarteret finns även kontorslokaler i bostadshusen inom västra delen av kvarteret.

Kulturhistoriskt värde

Kvarteret har en lokal- och regionalhistorisk betydelse genom att det allmännyttiga kommunala fastighetsbolaget Hallstahammars Fastighets AB, HFAB, byggde sitt första hus där år 1946. Kommunen ägde då all mark i kvarteret. Det första huset byggdes vid Barnängsgatan och innehöll 34 lägenheter. Bostadsstyrelsen såg helst att lägenheterna utrustades med kylskåp och att ett rum skulle ha parkettgolv samt att husen borde inrymma en gillesstuga för hyresgästernas trevnad. Kylskåp blev inte standard men utrymme reserverades i köken och ledningar drogs fram. Huset utrustades också med maskintvättstuga.

I 1940-talets Hallstahammar fanns ett stort behov av bostäder och kommunerna fick en nyckelroll i genomförandet av en ny bostadspolitik både när det gällde att bygga och förvalta bostäder. HFAB bildades tidigt jämfört med andra bruksorter, där bostadsbyggandet under 1940- och 1950-talen fortfarande ofta i huvudsak var företagssubventionerat.

Geotekniska förhållanden och markradon

Särskild geoteknisk undersökning har inte genomförts.

Mot bakgrund av översiktlig redovisning i översiktsplanen bedöms marken inom planområdet som normalradonmark.

Förorenad mark

Det finns inte skäl anta att det finns förorenad mark inom planområdet. Om föroreningar i mark ändå påträffas i samband med grävningsarbeten ska Miljöförvaltningen underrättas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Grönyta



Innergård

Mark och vegetation

Inom kvarteret finns väl utvuxna lövträd i gräsmattor. Här finns även ett par garagebyggnader samt kvarterets parkeringar, delvis oregelbundet och fantasifullt formade. Detaljplanen ger möjlighet att ytterligare garage kan uppföras om behov uppkommer i framtiden.

Planbestämmelse

garage = Garage får anordnas.

Bebyggelseområdet

Byggrätterna inom kvarteret föreslås få en generell formulering som överensstämmer med den faktiska markanvändning som etablerats genom åren. Fråga har även uppkommit om möjligheten att kunna utnyttja den f d butiksbyggnaden, Parkgatan 8, för en vårdcentral.

Bostäder, handel och kontor



Bostadshusen vid Barnängsgatan.

Den huvudsakliga markanvändningen inom kvarteret ska även i framtiden vara för bostadsändamål med kompletterande inslag av handel och kontor. Handel och kontor bedöms främst vara aktuellt att etablera i markplanet mot Parkgatan. Detaljplanens formella utformning befäster rådande användning av byggnaderna i kvarteret, vilket innebär att bostadsändamålet kan behållas i oförändrad omfattning. Planens generella utformning ger även utrymme för ytterligare mindre tillskott av bostäder inom de ramar som föreslagen byggrätt erbjuder. Största våningshöjd föreslås till tre våningar. Inredning av vind utöver medgivet antal våningar bedöms inte lämpligt med hänsyn till omgivande bostadsbebyggelse.

Planbestämmelse

BHK = Bostäder. Handel. Kontor

III v = Högsta antal våningar. Vind får inte inredas.

e₁ = 8 500

Bostäder, handel, kontor och vård

Kvarteret ligger i centrala delen av Hallstahammar varför det är lämpligt med en flexibel och mångsidig markanvändning. Inom kvarteret förekommer verksamheter som föreslås bestå och även kunna utvecklas och utvidgas inom de ramar som detaljplanen medger. Den befintliga byggnaden med adress Parkgatan 8 ligger med god tillgänglighet i centrala delen av Hallstahammar. Byggnaden bedöms ha en generell utformning som gör den lämplig för ombyggnad till vårdcentral. Vid behov kan även den del av markplanet, som innehållit verksamhet, i det intilliggande bostadshuset användas för att inrymma del av vårdcentral. Slutlig utformning och utsträckning avgörs vid bygglövsprövning. Bostadsändamålet kan behållas i oförändrad omfattning. Planens generella utformning ger även utrymme för ytterligare tillskott av bostäder och kontor i Parkgatan 8 inom de ramar som föreslagen byggrätt erbjuder. Största våningshöjd föreslås till tre våningar. Inredning av vind utöver medgivet antal våningar bedöms inte lämpligt med hänsyn till omgivande bostadsbebyggelse.

Planbestämmelse

BHKD = Bostäder. Handel. Kontor. Vård

III v = Högsta antal våningar. Vind får inte inredas.

e₁ = 2 500



Befintlig byggnad Parkgatan 8.

Byggrätt

För att uppnå den önskade generella och mångsidiga markanvändningen inom kvarteret föreslås en total byggrätt inom kvarteret på 11 000 kvm.

Planbestämmelse

$e_1\ 000 =$ Största bruttoarea i m^2 ovan mark.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar och friytor.

Friytor

Gården innanför de nya bostadshusen erbjuder en gemensam skyddad och solbelyst utemiljö för de boende och verksamma inom kvarteret.

Kulturhistoriskt värde/varsamhetsbestämmelse

Kvarteret har som helhet en tilltalande och återhållsam gestaltning med sina rötter i fyrtio- och femtiotalen. Bostadshusen har under senare år tilläggsisolerats och försetts med nya fönster och balkonger. Ursprungligheten har därigenom till vissa delar gått förlorad. Ursprunglig gruppering mot omgivande gator finns kvar och ska behållas, liksom husens ursprungliga proportioner, fönster- och balkonggrupperingar samt takformer.

Inom kvarteret finns ett fåtal tidstypiska detaljer som bör bevaras. Det gäller främst gavelpartiet med burspråk och snedställd inramning av skyltfönster på byggnaden Parkgatan 6. Här föreslås en varsamhetsbestämmelse som anger att gavelpartiet med burspråk och den snedställda inramningen av skyltfönstren ska bevaras vid ändring av byggnaden.

Planbestämmelse: k = de karaktärsdrag och värden hos byggnaden, som angetts ovan, ska särskilt beaktas vid ändring.



Gavelparti mot Parkgatan.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Kvarteret angörs i huvudsak för bilar och eventuella transporter från Parkgatan och Föreningsgatan.

Gångbanor finns utmed samtliga gator som omger kvarteret. Separat cykelväg finns inte.

Parkering

Cykel- och bilparkering för boende och verksamma ska anordnas inom kvartersmark. För det fall en vårdcentral etableras inom kvarteret hänvisas besökande till att använda de allmänna parkeringarna som finns i närområdet.

STÖRNINGAR

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Hallstahammar bedöms ha en god luftkvalitet. Tätortens läge i det flacka och öppna landskapet gör att orten genomluftas väl. Uppvärmning med fjärrvärme och avsaknaden av tunga industrier i tätortens närhet bidrar också till relativt låga luftföroreningsnivåer.

Bostädernas bidrag till biltrafik inom Barnängen bedöms som relativt begränsat och området är öppet med i huvudsak bostadsbebyggelse. Planen bedöms därför inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

ÖVRIGT

Olycksrisker

Riskinventering:

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Planen föreslår bebyggelse för bostäder, handel och kontor i maximalt tre våningar, dvs. grupp B-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet ska enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter.

I planområdet närhet finns ett flertal brandposter. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Nya byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnader uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

För att säkerställa skydd mot brandspridning ska nedanstående beaktas (Boverkets byggregler BBR 2008.) Avsnitt 5:7 Skydd mot brandspridning mellan byggnader):

- byggnad belägen närmare tomtgräns än 4,0 meter ska utformas så att risk för brandspridning till grannbyggnader begränsas
- byggnad belägen i tomtgräns ska utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion så att risk för brandspridning till grannbyggnader begränsas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns inom omgivande gator. Ledningarna har kapacitet för befintlig och eventuellt tillkommande bebyggelse.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns i de omgivande gatorna.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i kvarteret inom markerat u-område.

El

Elkablar finns i mark i de omgivande gatorna. Eventuella förändringar beträffande elnät ska ske i samråd med Mälarenergi Elnät AB.

Tele

Tele- och optokablar finns inom och i anslutning till planområdet och kan ligga kvar i ledningsområde - u-område.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammars lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbod eller liknande.

MILJÖKONSEKVENSER/KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §

Sociala konsekvenser

Den ändrade detaljplanen innebär att ett relativt centralt liggande område kan ges ett mångsidigt innehåll och användning som förstärker attraktiviteten i centrala Hallstahammar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

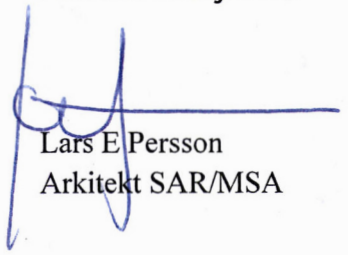
Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

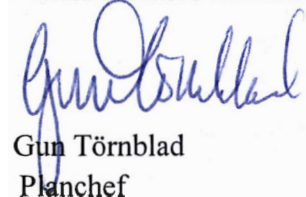
Detaljplanen har upprättats av Plan- och Bildbyrå LEP, Lars E Persson på uppdrag av Hallstahammars kommun.

Plan och Bildbyrå LEP



Lars E Persson
Arkitekt SAR/MSA

Hallstahammars kommun



Gun Törnblad
Planchef



ANTAGANDEHANDLING
2011-01-03

Plannummer 197

DETALJPLAN FÖR DEL AV HALLSTAHAMMAR, VÄRINGEN 1, HALLSTAHAMMARS KOMMUN.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplaneförslaget. Detaljplanen syftar dels till att ta fram mark för verksamhet och dels till att skapa planöverensstämmelse med pågående markanvändning i området.

ORGANISATIONSFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Beslut om samråd 3 november 2010.

Beslut om utställning januari 2011.

Beslut om antagande av Kommunfullmäktige mars/april 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

Begreppet "genomförandetid" innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan motsätta sig detta.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för anslutande gator och parker – allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats i anslutning till planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmarken ska fastighetsägare och blivande fastighetsägare utföra och

bekosta all utbyggnad samt svara för framtida drift och underhåll.

Markägförhållanden

AB Hallstahem äger fastigheter inom kv. Väringen. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätter

Rätten att bibehålla allmänna ledningar inom kvartersmark ska säkras genom ledningsrätt. Markerat som u-område på plankarta. Rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen har rättigheter utanför planområdet. Ledningshavare ansöker om och bekostar ledningsrättsförrättning.

Fastighetsbildning

Eventuellt behov av fastighetsbildning ansöks och bekostas av berörd fastighetsägare.

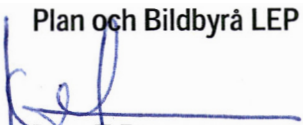
Tomtindelning

För kv. Väringen gäller tomtindelning, 1955-01-25. Akt nr 19-HAH-106/1955. I och med att detaljplanen vinner laga kraft upphävs gällande tomtindelning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

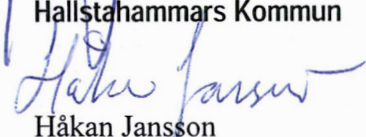
Genomförandebeskrivningen har upprättats av Lars E Persson, Plan och Bildbyrå LEP, Helena Lindholm, Lantmäteriet och Håkan Jansson, Hallstahammars kommun.

Plan och Bildbyrå LEP


Lars E Persson

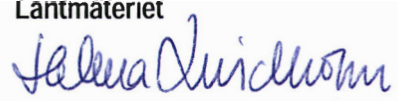
Arkitekt SAR/MSA

Hallstahammars Kommun

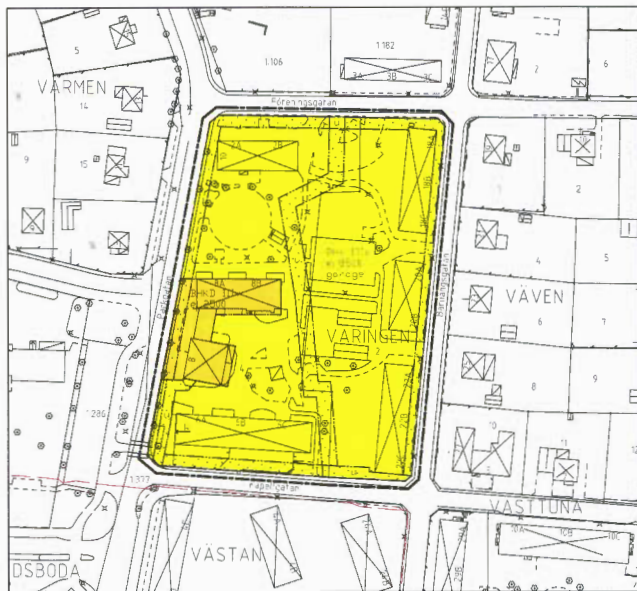

Håkan Jansson

Fastighetsingenjör

Lantmäteriet


Helena Lindholm

Lantmätare



GRUNDKARTA BETECKNINGAR

- Fasthetsgräns
- Tröktgräns
- Staket, Håck
- Slätt, Stödmur
- Väggkant
- Kvarterarnamn och reg. nr
- Dike, Plushöjd
- Befästigt hus, Skärmtak
- Transformator kortaread efter huslil
- Koordinatkräys, Höjdskurvor
- Träd, Belysningsstolpe
- Parkgatan 8
- Gatunamn, Nr



Måttklass
Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30
Höjdsystem: RH 00
Grundkartans riktighet bestyrkes
2010-10-14
Ann-Britt Ehrling
Karttekniker

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförelsetiden är femton (15) år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående bestämmelser.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

- BMD** Bostäder, Handel, Kontor, Vård
- Bnk** Bostäder, Handel, Kontor

UTNYTTJANDEGRAD

0,000 Största bruttarea i m² över mark.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggas.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- Garage
- Garage för anordnas

UTFORMNING

- III Högesta antal våningar.
- V Vind för inte inreddas

VARSAMHET

- K De karaktärsdrag och värden hos byggnaden som angetts i planbeskrivning eld 7, ska strikt beaktas vid ändring.

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV HALLSTAHAMMAR

VÄRINGEN I

HALLSTAHAMMARS KOMMUN

TEKNISKA KONTORET, HALLSTAHAMMARS KOMMUN
2011-03-14
Ann-Britt Ehrling
GUN TÖRNBLAD
PLANCHEF



Ann-Britt Ehrling
ANN-BRITT EHRLING
KARTTEKNIKER