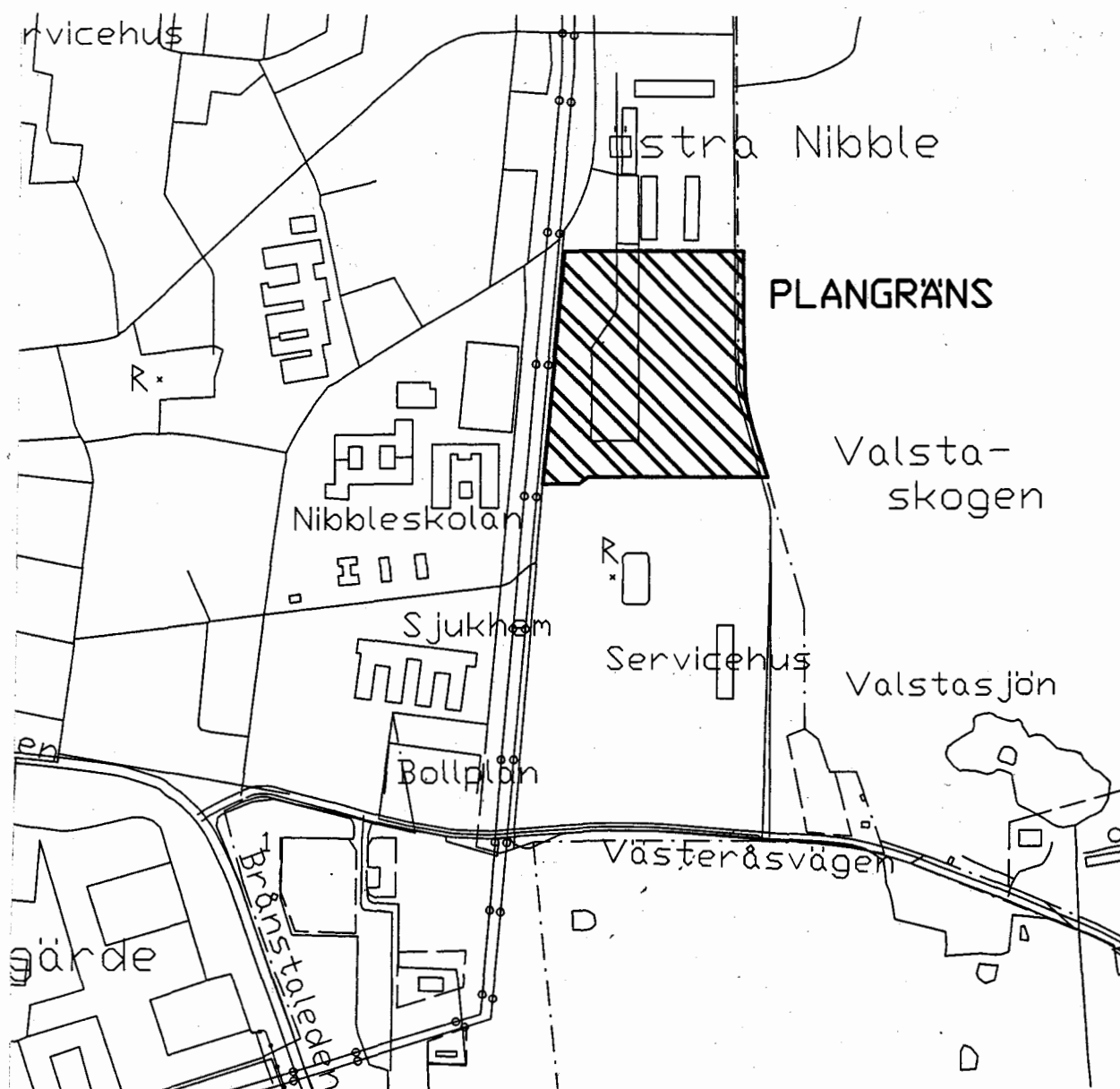




Detaljplan för
del av Hallstahammar

UTSTÄLLNINGSHANDLING

ÖSTRA NIBBLE IV

Hallstahammars kommun

HALLSTAHAMMARS KOMMUN
Tekniska kontoret 2006-12-04

Pl. 187

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för
del av Hallstahammar
ÖSTRA NIBBLE IV
Hallstahammars kommun

Detaljplanen antagen av BN
2007-01-17 och vunnit laga
kraft 2007-02-15.

PLANBESKRIVNING**INLEDNING****Handlingar**

Planen består av plankarta med bestämmelser och illustration. Till planen hör dessutom denna planbeskrivning, en genomförandebeskrivning, en samrådsredogörelse, en fastighetsförteckning samt ett program för detaljplaner berörande Östra Nibble.

Syfte

Planens syfte är att skapa ett villaområde på mark som tidigare använts för flerbostadsbebyggelse. Befintliga värden i form av teknisk infrastruktur och vegetation tas till stor del tillvara.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Nybyggnad sker uteslutande på tidigare exploaterad mark. Gjorda investeringar i gata, ledningar, gångvägar och planteringar kan i betydande utsträckning användas. Marken bedöms med hänsyn härtill få en ändamålsenlig användning. Det ger en god hushållning med resurser.

I programmet för detaljplanen uttalades att vallar i planområdets norra del borde lämnas orörda. De bestod av rivningsmassor, och miljöskäl och landskapsbild talade för att de inte rördes. I samråd med miljöförvaltningen har emellertid senare bedömts att vallarna skulle tas bort och inte vara kvar i nära anslutning till bostäder. För framtiden ansågs det bättre att massorna lades på en deponi utan närhet till bostäder. Det innebär också att fler hus kunde byggas med en bättre planekonomi som följd.

Vallarna är nu borttagna och prov har tagits på marken. Provtagningen visar inga sådana värden på miljöfarliga ämnen som gör att området inte kan bebyggas.

Detaljplanen bedöms inte påverka förutsättningarna att uppfylla miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Planen bedöms vara förenlig med 3-5 kap miljöbalken.

Detaljplanen omfattar ett litet område i Hallstahammars tätort. Markanvändningen ändras inte utan marken kommer också i fortsättningen att användas för bostadsbebyggelse. Ingenting har framkommit som tyder på att området har några särskilda natur- eller kulturvärden eller att området är känsligt från miljösynpunkt. Detaljplanen bedöms därför inte medföra en betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget i Östra Nibble och begränsas av Hästhovsvägen i öster, en kraftledning i väster, befintlig flerbostadshusbebyggelse i norr och en cykelväg i söder. Planområdet har en area på ca 5,9 ha.

Markägförhållanden

Planområdet är i sin helhet beläget inom fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:131 som ägs av Hallstahammars kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Hallstahammars tätort antagen av kommunfullmäktige 1991 finns ingen särskild redovisning av området. Några förändringar förutsattes inte utan området antogs komma att också framöver vara ett område med flerbostadshus.

I planen redovisas en skyddszon på 100 meter runt kraftledning på 130 kv. Inom zonen bör enligt planen inte uppföras bostadshus eller andra byggnader i vilka människor uppehåller sig längre tid. Den västligaste av två kraftledningar väster om planområdet är på 130 kv.

En översiktlig planutredning för Östra Nibble antogs av kommunfullmäktige 1999-05-31. Syftet med planen var att lägga fast en turordning för avveckling av flerbostadshus i Östra Nibble. I fråga om framtida användning bedömdes nybyggnad av bostäder kunna bli aktuell på lång sikt. Med hänsyn till gjorda investeringar i gator, ledningar m m bedömdes det ekonomiskt fördelaktigt att bygga i Östra Nibble. Småhusbebyggelse ansågs mest trolig.

Detaljplaner

Planen ersätter del av detaljplanen för Östra Nibble fastställd av länsstyrelsen 1967-11-16. Enligt planen från 1967 tillåts bostadsbebyggelse i högst tre våningar inom det aktuella området.

Program för planområdet

Kommunfullmäktige antog 2005-10-31 ett program för detaljplaner berörande Östra Nibble. Denna detaljplan följer i huvudsak programmet, som biläggs.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Inom planområdet samt i direkt anslutning söder om finns det uppvuxen vegetation av i princip tre typer. Skogsliknande tallvegetation med inslag av mindre björkar och ekar samt med berg i dagen, parkliknande lövskog med mycket buskar och mindre träd av björk, rönn, ek, syrén och enbuskar samt öppna ängsliknande ytor med mindre buskar. Den höga vegetationen finns i huvudsak i väster och söder. Öster om planområdet ligger Valtaskogen med höga rekreationsvärden.

Grönskan i och omkring planområdet ger det en lummig karaktär och är en viktig tillgång som i största möjliga mån bör bevaras.

Utmed Hästhovsvägen finns enstaka träd vilka med fördel kan kompletteras med fler träd.

Området är i huvudsak flackt, med undantag för en mindre tallbevuxen åsrygg i nordväst.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar är gjorda på 1960-talet i samband med uppförandet av flerbostadshusen i Östra Nibble. Undersökningarna pekar mot att småhus kan uppföras utan grundförstärkning. En närmare bedömning av förhållandena bör dock göras av geoteknisk sakkunnig före nybyggnad.

Förorenad mark

I norr har funnits stora gräsbevuxna vallar bestående av rivningsmassor. De kan ha innehållit miljöfarliga ämnen och har därför schaktats bort. Vid provtagningar därefter har inte hittats sådana halter av miljöfarliga ämnen att marken inte bör bebyggas. I övrigt finns inte anledning att misstänka förekomst av markföroreningar.

Radon

I radonriskinventering från 1989 redovisas Östra Nibbleområdet som högriskområde. Radonsäkert byggande är därför nödvändigt.

Fornlämningar

Kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Dock finns kända fornlämningar strax söder om planområdet. I området har också hittats förhistoriska fynd. Inom oexploaterade områden kan det finnas ytterligare fornlämningar. Inom de områden som enligt planen skall nybebyggas bedöms dock marken vara påverkad av den tidigare exploateringen.

Bebyggelseområden

Det nya bostadsområdet kommer att rymma 33 friliggande småhus. Byggnadshöjden begränsas till två våningar och byggrätten till 35 procent av fastighetsarean. Suterränghus kan vara lämpliga i nordväst.

Planbestämmelse finns att garage och liknande får uppföras två meter från tomtgräns. Det innebär att byggnader kan komma att uppföras så att brandskyddsåtgärder kommer att krävas. Allmänt gäller att byggnader som uppförs närmare gränsen mot granntomt än fyra meter ska utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas. I bygglovärendet får beslut om brandskyddsåtgärder bestämmas.

Offentlig och kommersiell service

Väster om området ligger Nibbleskolan och daghemmet Trollsländan. Båda kan nås tryggt och enkelt på bilfria gång- och cykelvägar.

Befolkningsunderlaget bedöms inte vara tillräckligt för etablering av någon kommersiell service i området. Till Hallstahammars centrum med ett stort utbud av service är ca 1,5 km.

Lek och rekreation

Stora möjligheter till lek och rekreation finns i anslutning till planområdet. Söder om planområdet finns lekplatser och bollplaner och i öster Valstaskogen.

Gator och trafik

Hästhovsvägen är i kommunens trafiknätsanalys klassificerad som uppsamlingsgata. Det nya bostadsområdet ansluts till Hästhovsvägen genom en entrégata som förslagsvis alléplanteras. Alléplantering förstärker gatans funktion som entrégata till villaområdet samtidigt som den tillför höga estetiska värden och ökad orienterbarhet. Allén skapar också ett tydligt gaturum. Den rätvinkliga trafikstrukturen är till stor del utformad för att kunna utnyttja befintliga va-ledningar. Från entrégatan går fyra återvändsgator i nord-sydlig riktning. Utfarter får endast anläggas mot återvändsgatorna. I korsningarna föreslås stenlagda remsor på tvären i syfte att väcka bilförarnas uppmärksamhet och dämpa farten. Området blir helt fritt från genomfartstrafik.

Återvändsgatorna mynnar ut i gång- och cykelvägar som ansluts till det befintliga gc-nätet.

Teknisk försörjning

I området finns va-ledningar och fjärrvärmeledningar i nord-sydlig riktning som till stora delar kan återanvändas. Detta håller exploateringskostnaderna nere. Ledningarna kan försörja den östra halvan av bostadsområdet. I den västra delen behövs nya ledningar. Ett u-område läggs ut för befintlig dagvattenledning i östra delen av planområdet.

Väster om planområdet finns en större kraftledning på 130 kv. Avståndet mellan ledningen och byggnadskvarter är mellan 50 och 75 meter. Översiktsplanens rekommendationer om avstånd mellan bostad och kraftledning infrias.

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 räddningsingripanden

Planen föreslår villabebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst inte överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1 000 meter till närmaste brandpost.

Närmaste brandpost finns vid korsningen Häradsvägen – Smörblommevägen, strax utanför planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms vara tillräckligt för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning inom planområdet.

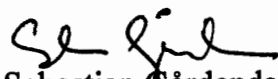
Administrativa frågor

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Beträffande övriga frågor av administrativ karaktär hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Hallstahammar 2006-12-04

HALLSTAHAMMARS KOMMUN
Tekniska kontoret


Lennart Jonforsen
Teknisk chef


Sebastian Gårdendahl
Planeringsarkitekt

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för
del av Hallstahammar
ÖSTRA NIBBLE IV
Hallstahammars kommun

Detaljplanen antagen av BN
2007-01-17 och vunnit laga
kraft 2007-02-15.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGTidplan

Följande tider gäller för planarbetet.

Beslut om utställning av byggnadsnämnden
Antagande av byggnadsnämnden

6 december 2006
Januari 2007

Under förutsättning att planen vinner laga kraft kan exploateringen påbörjas våren 2007.

Genomförandetid

En genomförandetid på tio år har bedömts vara lämplig.

Ansvarsfördelning

Hallstahammars kommun, tekniska kontoret, svarar för allmänna va-ledningar, gator och gc-vägar inom planområdet.

Tekniska kontoret svarar för nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder.

Mälarenergi Elnät AB svarar för elförsörjningen och Mälarenergi AB för fjärrvärmesystemet.

Tomterna kommer att fördelas genom kommunens tomtkö och bostäderna uppföras av blivande tomtägare.

Fastighetsrättsliga frågor

De 33 tomterna tillskapas genom avstyckning.

Ledningsrätt upplåtes för dagvattenledning i u-område enligt planen.

Ekonomiska frågor

Kommunens exploateringskostnader är beräknade till ca 1,7 miljoner kronor för etapp 1. Det är väsentligt lägre än vid byggande på tidigare oexploaterad mark. Bl a finns huvudgata och gc-vägar i området samt ledningar som delvis kan användas.

Tomtpris kommer att bestämmas i annat sammanhang. Om tomtpriset blir lika det som för närvarande tas ut på Duvhällarna (120.000 kronor + 20.000 kronor för fjärrvärme) får kommunen intäkter på sammanlagt ca 4 miljoner kronor.

Tekniska frågor

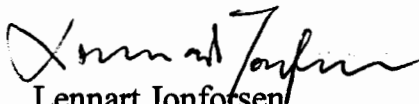
En geoteknisk bedömning behöver göras av sakkunnig före byggnation. Eventuellt behöver tidigare gjorda grundundersökningar kompletteras.

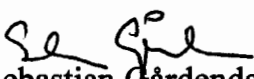
Radonsäkert byggande förutsätts.

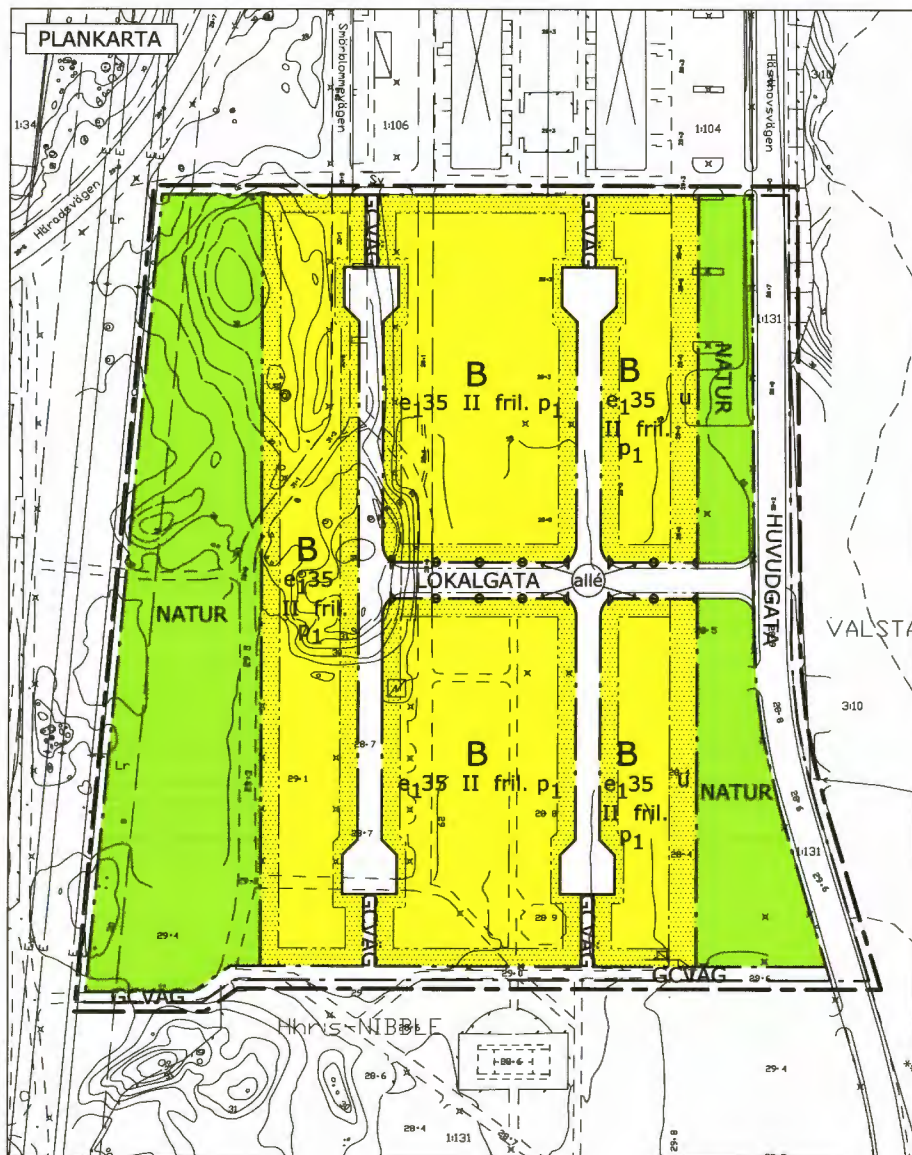
Tekniska kontorets anläggningsavdelning utreder hur befintliga va-ledningar kan användas och eventuella behov av relining, infordring eller liknande.

Hallstahammar 2006-12-04

HALLSTAHAMMARS KOMMUN
Tekniska kontoret


Lennart Jonforsen
Teknisk chef


Sebastian Gårdendahl
Planeringsarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

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

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- GCVAG** Gång- och cykelväg
- NATUR** Naturområde
- Kvartersmark
- B** Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- allé** Planterade träd i två rader

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁₀₀** Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas**
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar**

MARKENS ANORDNANDE

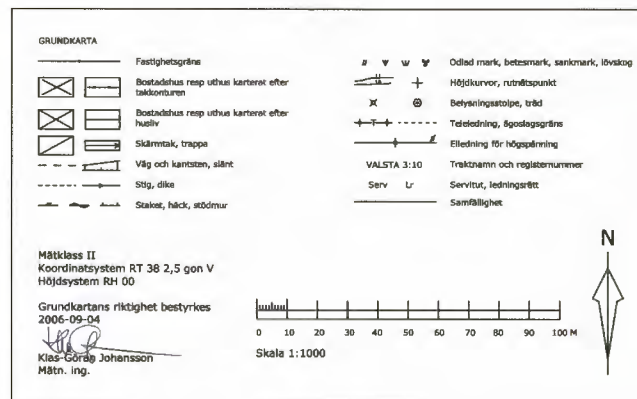
- Körbar utfart får inte anordnas**

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- P₁** Uthus, garage och dylika mindre byggnader skall placeras minst 2 meter från tomträngsen
- II** Högsta antal våningar
- fril.** Endast friliggande hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.



Detaljplan för del av Hallstahammars ÖSTRA NIBBLE IV Tekniska Kontoret 2006-12-04 Lennart Jonforsen Teknisk chef Sebastian Gardendahl Planeringsarkitekt	Instans Beslutsdatum Antagande BN 2007-01-17 Laga kraft 2007-02-15
	Till planen hör: Plankarta med bestämmelser och illustration Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Samrådsredogörelse Fastighetsförteckning Program för detaljplan

UTSTÄLLNINGSHANDLING

PI. 187