



**Hallstahammars
kommun**

Antagen av KF 2015-04-27

Vunnit laga kraft 2015-05-27

Plannr 211

Dnr 152/14



**DETALJPLAN FÖR DEL AV HALLSTAHAMMAR, VÄSTTUNA 2 (PI. 211),
HALLSTAHAMMARS KOMMUN**

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

2015-04-27

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Detaljplanering används för att pröva och reglera kommunens mark och vattenanvändning. En detaljplan ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är till exempel gator och parkområden. Kvartersmark avser platser som ska ha en specifik användning som inte är allmän. Kvartersmark kan t.ex. vara bostadsbebyggelse eller industri. En detaljplan medför en rätt att bygga enligt planens bestämmelser under en angiven tid som ska vara mellan 5 och 15 år. En detaljplan är juridiskt bindande och ligger till grund för prövning om bygglov.

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med illustration
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Situationsförslag Västtuna 1:33

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra den gällande planens bestämmelse om allmänt ändamål till bostadsändamål för att möjliggöra tillkommande av framtida bostäder.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 kap. MB

Planen bedöms vara förenlig med 3,4 och 5 Kap. Miljöbalken, om bestämmelser för hushållning med mark och vatten samt miljö kvalitetsnormer.

PLANDATA

Läge och omfattning

Fastigheten Västtuna 1:33 omfattar 3363 kvm. Fastigheten ligger i Barnängens norra delar insprängd mellan flertalet radhus i väster samt en garagelänga i norr som kommunen äger och hyr ut till Hallstahem. Öster om fastigheten ligger vårdhemmet Tummen.



Figur 1. Översiktsskarta med planområdet inom röd markering.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Västtuna 1:33 som är privatägd.

Angränsande områden

I planområdets omgivning är bebyggelsen varierande. I direkt anslutning finns radhus i nordväst och väster, garageplatser i norr samt gruppboendet Tummen i öster. Norr om det kvarter planområdet ligger i finns flerbostadshus i form av lägenheter. I öst samt sydöst ligger småhusområden. I sydväst ansluter kvarteret till Folkets Park. Inom 200 meter finns två skolor, Lindboskolan som har årskurser mellan 6-9 samt Fredhemsskolan som är en förskola upp till årskurs 5. Planområdet ligger även i nära anslutning till Hallsta Arena. Avståndet till centrum är ca 800 meter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan från 2011 pekar inte ut aktuellt område för något särskilt ändamål. En utpekning gjordes sannolikt inte eftersom majoriteten av tomterna är uppbyggda med bostadshus sedan länge. Det finns därmed inga hinder för planläggning till bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

Gällande stadsplan från 1982 medger fastigheten för allmänt ändamål. Allmänt ändamål är en äldre bestämmelse som inte längre används. I stadsplanen var syftet med det allmänna ändamålet att skapa ett daghem och fritidshem med cirka 60 platser. I och med detta kan inte fastigheten bebyggas med bostadsbebyggelse innan planen har ändrats.

Planprogram

Ett planprogram har inte bedömts nödvändigt och har därmed inte upprättats.

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

Behovsbedömning och 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 4 kap. 34 §. Samråd har skett med länsstyrelsen 2014-10-30 som delar kommunens uppfattning.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt begränsad. Detta genom att planändringen från nuvarande detaljplan är begränsad i projektets storlek och fysiska omfattning. Planförslaget bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande bedöms inte innebära att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm (MKN) överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

På fastigheten finns idag tre byggnader. Huvudbyggnaden som är ett bostadshus på 1,5 plan ligger i det nordvästra hörnet. På fastighetens nordöstra hörn finns en långsmal jordkällare/uthus vilket angränsar till kommunens fastighet. I anslutning till Vallaregatan ligger en garagebyggnad. Större delen av fastigheten är ej bebyggd utan har en karaktär av en större trädgård med flertalet äppelträd. I ytterkanterna växer större lövträd och enstaka barrträd vilket ramar in tomten.

Fastighetens centrala delar är lägre än Vallaregatans gatuhöjd. Närmast Vallaregatan är markhöjden högre och i fastighetens norra del vid huvudbyggnaden och jordkällaren stiger också markhöjden.



Figur 2. Del av trädgården.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Det finns inte heller några registrerade fornlämningar inom närområdet så det är inte troligt att fornlämningar kommer att upptäckas. Om fornlämningar ändå skulle påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM₁₀), (PM_{2,5}) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms kunna klaras. Kommunen har emellertid inte genomfört några lokala mätningar som stödjer detta antagande. Det finns dock inget i dagsläget som indikerar att överskridanden skulle ske annat än tillfälligt.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Om markföroreningar påträffas vid exploatering ska arbetet arbrytas och anmälas till kommunens bygg- och miljönämnd.

Radon

Aktuell radonkarta för Hallstahammars kommun visar att planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Enligt försiktighetsprincipen bör alla lokaler där människor vistas en längre tid utföras radonskyddat. Vid nybyggnad av bostäder är det Socialstyrelsen och Boverkets gränsvärde på 200 Bq/m³ som gäller. Detta medför att byggnader ska utformas i radonsäkert utförande.

Buller

Riksdagen antog i mars 1997 riktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av transportinfrastruktur. Riktvärden som normalt inte bör överskridas är enligt följande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad.
- 70 dBA maxnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.

Dessa riktvärden bedöms kunna klaras på planområdet baserat på planområdets placering samt upplevelsen på platsen. Vallaregatan är en lokalgata med lite trafik och låg hastighetsbegränsning vilket medför mindre buller. Torsvägen med mer trafik ligger ej i direkt anslutning till planområdet och bullret dämpas p.g.a. bebyggelse samt grönska.

Risk och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider:

Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av villor, småhus, gruppbyggda småhus grupp D1 bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter.

Närmaste befintliga brandposter finns på Vallaregatan 5 samt i korsning Torsvägen och Skogsvägen, det inbördes avståndet mellan dessa uppgår till ca 100 meter. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild flödesmätning behöver utföras.

Olycksrisker:

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.

Dagvattenhantering

Vid exploatering och ökad andel hårdgjord yta av fastigheten kan dagvattenflödet öka kraftigt. För att motverka översvämningar ska dagvatten omhändertas inom planområdet. Dagvatten dimensioneras för ett 10-årsregn, som i vårt närområde är 220 l/s och ha, vilket innebär ca 12-14 mm på 10 minuter. Därför är det viktigt man genomför åtgärder som innebär att dagvattnet från området inte kommer

att påverka flödet i det befintliga ledningssystemet. En åtgärd är att det ska vara utkastare på byggnadernas stuprör.

Bebyggelseområden

Bostäder

Syftet är att bygga bostäder av något slag på fastigheten. Inga särskilda förslag är framtagna utan man vill möjliggöra att framtida bostäder kan byggas på fastigheten. Tomten lämpar sig bäst till småhusbebyggelse alternativt par- eller kedjehus som tillåter att den lummiga trädgården tas tillvara på. För att inte sticka ut i stadsbilden med den låga bebyggelsen runt omkring ska höjden på byggnaderna inte överskrida 9 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna runt området varierar i form och storlek från flerbostadshus till småhus. Byggnaderna har olika karaktär och material men som tillsammans skapar en helhet i sina proportioner och utformning. De byggnader som kan tillkomma på fastigheten kan därmed ha sin egen karaktär men måste passa in i stadsbilden gällande höjd och proportioner.

Friytor

Lek och rekreation

I planområdets omgivning bedöms det finnas goda förutsättningar för rekreation med Folkets park i anslutning i söder. Det finns även grönområden med skogskaraktär i närheten runt Lindboskolan. Lekplats finns ca 200 m från fastigheten på Hanstäppevägen som ligger på samma område. Det är en traditionell lekpark med gungor, gunghäst, rutschkana, lektuga och sandlåda.

Gator och trafik

Gatunät

Fastighetens södra del ligger i direkt anslutning till Vallaregatan som är en lokalgata för de boende. I väster, ca 60 m från planområdet, går Torsvägen som är en genomfartsgata med en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

Kollektivtrafik

Bussterminalen ligger cirka 750 meter från planområdet och järnvägsstationen ligger cirka 1,1 km bort. 250 meter från planområdet finns en busshållplats för linje 111. Närheten och lättheten att ta sig till busstationerna skapar gynnsamma förutsättningar för att använda kollektivtrafiken.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet för bostäderna ska lösas inom kvartersmark. Parkeringsytorna ska inte vara framträdande i stadsmiljön och bör därför vara småskaliga. Parkeringen ska utformas på ett sätt så att en trevlig gatubild skapas utan att parkeringen är i fokus. Utfart ansluts till Vallaregatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp ligger i anslutning till planområdet längst Vallaregatan. Dessa ledningar går lätt att ansluta till och har kapacitet för befintlig och tillkommande bebyggelse. Inga ledningar är dragna över fastigheten.

Värme

En fjärrvärmeledning ligger i anslutning till planområdet längst Vallaregatan. Denna ledning går att ansluta till och har kapacitet för befintlig och tillkommande bebyggelse.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammar kommuns lokala renhållningsordning. Vid lokalisering och utformning av miljöbodar ska Hallstahammars ” Råd och anvisningar angående avfallsutrymmen, gångvägar och körvägar för avfall” följas. Råden finns att läsa i den kommunala renhållningsordningen.

Tele och data

Genom planområdets nordvästra hörn går en kabeltvledning från Telenor. Ledningar från Skanova går längs Torsvägen samt Västtunagatan.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

Runt planområdet finns det främst bostadshus vilket innebär att många befinner sig på området under kvällar vilket skapar trygghet under dygnets mörkare timmar. Ju fler ögon det finns på gatan desto tryggare känns ett område. Nya bostäder på området skulle förstärka denna känsla då fastigheten idag tom med mycket grönska. Under dagarna är aktiviteten låg på området. Skolorna i närheten samt vårdhemmet bidrar till att viss aktivitet sker under dygnets alla timmar.

Det är lätt att ta sig till planområdet då det finns både bil- och cykelväg tydligt avgränsade från varandra. Ny bebyggelse och områdets utformning ska säkerställa en god tillgänglighet för personer med nedsatt funktions- och orienteringsförmåga enligt gällande lagstiftning.

Barnperspektivet

Det finns två skolor inom planområdets nära omgivning som täcker hela grundskolan samt förskola. Det ger barn möjlighet till en trygg skolgång nära hemmet som det är lätt att ta sig till och från. Omgivningen är grön och det finns skogspartier nära där barn kan leka samtidigt som det är centralt med många ögon på gatan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande.

Preliminär tidplan:

Samråd	december 2014
Granskning	februari 2015
Antagande	april 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all förändring som sker på kvartersmarken.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägare och kommun om upprättande av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning är inte nödvändig för detaljplanens genomförande men om flera bostäder ska byggas kan fastigheten komma att delas upp och avstyckas till flera nya fastigheter. Ansökan om fastighetsbildning söks av fastighetsägaren. Eventuella rättigheter till utfart och VA-ledningar löses med servitut.

Ledningsrätt

Ett u-område kommer att reserveras för kabeltvledningen som korsar planområdets nordvästra hörn. Ledningsrätt söks av ledningshavaren.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnaden och teknisk försörjning för kvartersmarken

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Planens genomförande bidrar till en förtätning av ett centralt område i Hallstahammar. En nuvarande oanvänd tomt kan komma till användning och skapa mer aktivitet och trygghet på området. Det ger även möjlighet till att fler bostäder byggs vilket leder till en större rörlighet på bostadsmarknaden som lockar olika människor till Hallstahammar.

Ekologiska konsekvenser

Grönskan på fastigheten har länge fått växa fritt och det finns många fullvuxna träd på och utanför planområdet. Genom att bygga nya bostäder på fastigheten kan denna grönska tas tillvara och skötas på ett bättre sätt. Om exploateringen blir för hög med mycket hårdgjord yta kan det dock ha negativa konsekvenser gällande ekologiska aspekter. Närheten till kollektivtrafik och centrala funktioner främjar till ett lägre utnyttjande av bilen som transportmedel.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms även ge en ökad ekonomisk hållbarhet genom att central attraktiv mark kan nyttjas bättre än dagens användning. Förtätningen innebär också att befintlig infrastruktur och service kan utnyttjas effektivt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är Sofia Melin vid Hallstahammars kommun. Vid arbetet av planen har Jacob Lithammer medverkat.

Sofia Melin
Planarkitekt

Jacob Lithammer
Planchef