



**HALLSTAHAMMARS
KOMMUN**

Antagen av KF 2018-03-26
Vunnit laga kraft 2018-04-26

Plannr. 219

Dnr. 191/15



Planbeskrivning

Detaljplan för

Hallstahammars centrum 2 (ICA)

Eldsroda 1:121 och del av Eldsroda 1:286

Antagandehandling

Hallstahammars kommun

Telefon: 0220-240 00

Hemsida: www.hallstahammar.se

Postadress: Hallstahammars kommun, 734 80 Hallstahammar

Handläggare

Jacob Lithammer

Planchef

Telefon: 0220-240 67

Epost: jacob.lithammer@hallstahammar.se

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar.....	5
Planförslag.....	8
Konsekvenser av planens genomförande	12
Genomförande.....	13
Medverkande tjänstemän.....	14

Inledning

Detaljplanering används för att pröva och reglera kommunens mark- och vattenanvändning, till exempel när ny bebyggelse ska uppföras. En detaljplan ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är till exempel gator, cykelvägar och parkområden. Kvartersmark är platser som ska ha en specifik användning som inte är allmän, till exempel bostadsbebyggelse eller industrimark. En detaljplan medför en rätt att bygga enligt planens bestämmelser under en angiven tid som ska vara mellan 5 och 15 år.

Detaljplanen består av flera planhandlingar. *Plankartan* är ett juridiskt bindande dokument och är det som främst utgör grunden för kommande prövningar om bygg- eller marklov. *Planbeskrivningen* beskriver planens syfte, tidigare ställningstaganden, platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Den är ett stöd i tolkningen av plankartan.

Planens syfte och huvuduppdrag

ICA önskar att expandera sin affär i Hallstahammars centrum och skickade in en ansökan om planbesked under vintern 2016. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-02-01 att ge tekniska förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för ICA. Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för en utökad handelsverksamhet samt bostäder då kommunen önskar att möjliggöra flera bostäder i Hallstahammars centrum.

Sammanfattning av förslaget

Denna samrådshandling är ett förslag till ny detaljplan för ICA. Planförslaget omfattar fastigheten Eldsboda 1:121 och del av fastigheten Eldsboda 1:286. Idag är marken i huvudsak planlagd för centrumbebyggelse. Planen handläggs med utökat förfarande eftersom allmän platsmark i ett centralt läge tas i anspråk.

Planförslaget innebär att:

- Allmän platsmark tas i anspråk för kvartersmark.
- Centrumverksamheter som handel, service, restaurang och kontor möjliggörs.
- Bostäder möjliggörs från och med våning 2.
- Byggrätt skapas för 5 våningar.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning

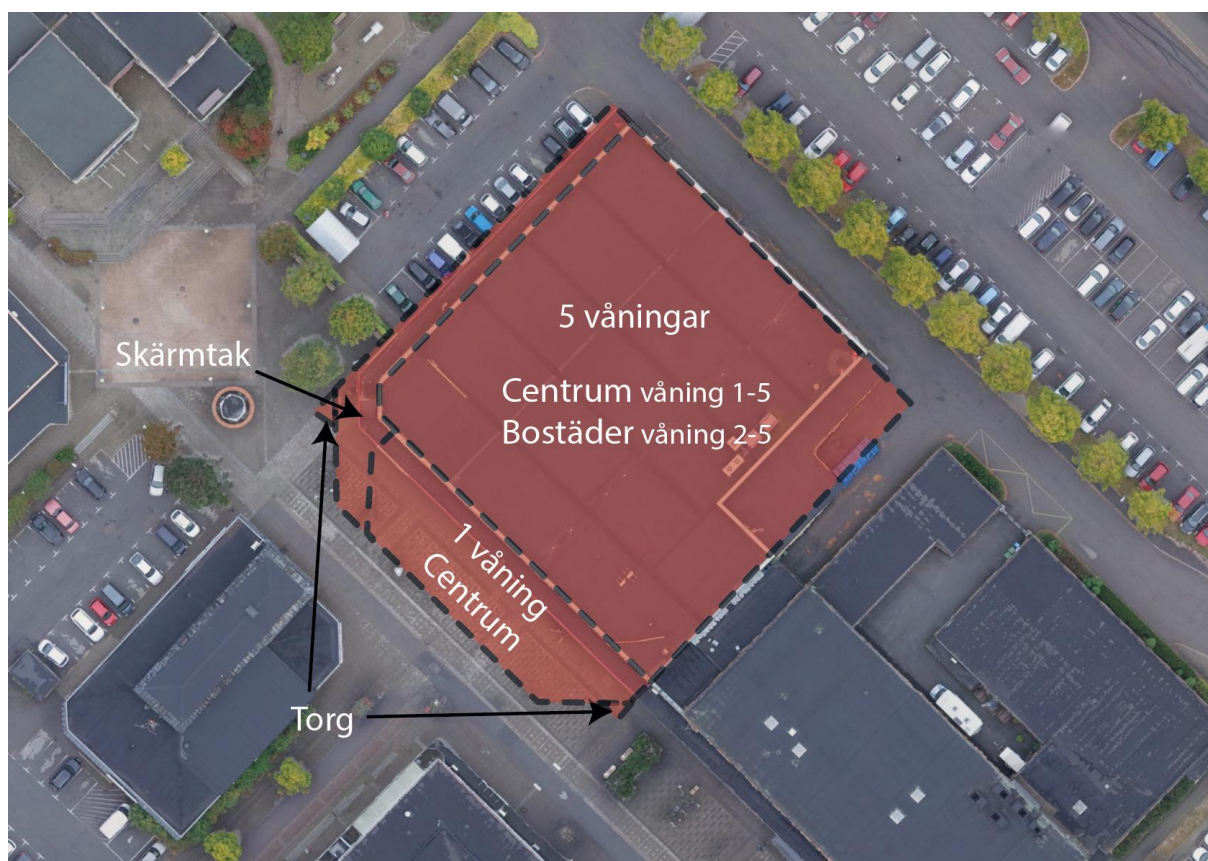
Följande utredningar och utlåtanden har använts eller tagits fram i samband med planarbetet. De finns tillgängliga vid Tekniska förvaltningen, Hallstahammars kommun:

- Planprogram för Hallstahammars centrum (godkännandehandling), 2017-05-30, Hallstahammars kommun.
- Bullerutredning för ICA, 2017-06-30, Sweco Environment.
- Sakkunnigutlåtande för olycksrisker, 2016-12-06, Mälardalens brand- och räddningsförbund.

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger i Hallstahammars centrum och omfattar knappt 3000 kvm. Större delen av planen omfattar byggnaden där ICA Matkassen har sin affär. Övrig mark är idag allmän platsmark i form av gågator som ansluter till byggnaden.



Figur 1. Flygfoto med ungefärligt planområde inom röd markering.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Eldsboda 1:121 som ägs av Trophi King AB och del av Eldsboda 1:286 som ägs av Hallstahammars kommun.

Angränsande områden

Eftersom planområdet ligger mitt i centrala Hallstahammar, finns det flertalet handelsaffärer i närheten, däribland cykelaffär, kiosk, systembolag och apotek. Runt området finns även ett stort

antal parkeringsplatser som har som främsta funktion att vara parkering till de som ska handla i centrum.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan från 2011 pekar ut området som centrum. Inriktningen är att Hallstahammars centrum ska bli tätare där bland annat påbyggnad av fastigheter för bostadsändamål är lämpligt. Centrum ska vara en plats med ett gott utbud av offentlig och kommersiell service. Detaljplanen stämmer därmed överens med inriktningen från översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för ICAs nuvarande fastighet är *Pl. 67, Hallstahammars centrum* som antogs av kommunfullmäktige 28 mars 1980. Detaljplanen medger centrumbebyggelse i två våningar vilket enligt planen innebär att området endast får användas ”för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden samt, där så prövas lämpligt, även för bostadsändamål.”

För den del av planområdet som används som allmän platsmark i form av torg och gågata, gäller både *Pl. 67* enligt ovan och *Pl. 170, Norra delen av Hammartorget* som antogs av kommunfullmäktige den 31 januari 2000.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör dessa två detaljplaner att gälla inom planområdet, men de fortsätter gälla som tidigare utanför planområdet.

Planprogram

Ett planprogram för Hallstahammars centrum har tagits fram parallellt med framtagandet av detaljplanen. Planprogrammets syfte och mål är att få ett helhetsgrepp över centrums framtida utveckling. Aktuell detaljplan är viktig för att påbörja förändringarna av centrum. När planprogrammet var ute på samråd föreslogs det att en utbyggnad av ICA borde ske åt nordväst. Detta ändrades efter samrådet så att utbyggnaden kan ske mot gågatan. Bakgrunden till ändringen var att nya förslag på gestaltning och utformning togs fram som har ansetts bidra till centrums fortsatta utveckling.

Förutsättningar

Pågående markanvändning

En stor del av planområdet upptas av en byggnad vilket används för handel genom affären ICA Matkassen. Övrig yta används som allmän platsmark genom en gågata och torg. Idag finns endast cykelparkeringar på den tilltänkta utbyggnadsytan.

Natur och kultur

Mark och vegetation

Utanför ICA är marken anlagd med betongplattor på gågatan och vid entrén. Vid ingång till ICA står två vuxna lönnar. Större delen av centrum är hårdgjord yta där avsaknaden av grönområden är stor. Eldsbodaplan och centumparken är två grönområden i nära anslutning till området.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning gjordes 1975-11-24 för byggnaden som ansluter till ICA åt sydost. Undersökningen visar att jorden utgörs av 3-8 meter lera på friktionsmaterial på berg. Grundvattenytan uppmättes samtidigt till cirka 4 meter under nuvarande marknivå. Vid byggnation bör nya geotekniska utredningar genomföras för att avgöra byggnadssätt.

Hydrologiska förhållanden

Så gott som all mark inom planområdet är hårdgjord yta. Det gör att dagvattnet inte kan fördröjas på plats utan dagvatten leds i dagsläget genom dagvattenledningar.

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

Infrastruktur

Gator och trafik

Vegagatan ansluter planområdet från norr. Personbilstrafiken till parkeringsplatserna närmast butiken kommer från denna gata. Parkeringar finns både nordväst och nordost om byggnaden. Sydväst om byggnaden ligger Hammartorget's gågata som endast är öppen för oskyddade trafikanter. Transporter till matbutiken kommer via Vegagatan in på Åkerigatan som ligger direkt utanför byggnaden i nordost. Denna gata är inte öppen för persontrafik.

Kollektivtrafik

Idag finns goda möjligheter att nå centrum eller närområdet med kollektivtrafik. Bussterminalen ligger cirka 200 meter från planområdet där brukslinjen och regionalbussar till Västerås an knyter. 500 meter åt väster ligger Hallstahammars järnvägsstation där persontåg regelbundet trafikerar sträckan mellan Västerås och Ludvika. Förändringar i kollektivtrafiken föreslås som en del av planprogrammet för centrum, men med en fortsatt god tillgång till kollektivtrafik för centrum.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid/kväveoxider, kolmonoxid, bensen, arsenik, kadmium, nickel, bens(a)pyren, partiklar (PM10, PM2,5) och marknära ozon enligt

Miljöbalken 5 kapitlet 1 paragrafen. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids. Kommunen genomförde översiktliga luftmätningar i Hallstahammars tätort under första halvåret 2016. Utifrån resultatet av mätningarna gör kommunen bedömningen att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft klaras.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer finns för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god status eller mer. Planområdet tillhör ett avrinningsområde som har Kolbäcksån/Sörkvarnsforsen som närmaste recipient. Kolbäcksån har vid senaste bedömningen bedömts ha *otillfredsställande ekologisk potential* samt *god kemisk status utan överallt överskridande ämnen*. Det innebär att åtgärder behöver genomföras för att höja vattendragets ekologiska potential till åtgärdsålet *god ekologisk potential till år 2027*. Det är miljöproblem i form av övergödning, miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan som behöver åtgärdas för att vattendragets ekologiska potential ska höjas. Närmaste grundvattenförekomst som finns i Strömsholmsåsen uppnår dock *god kvantitativ status* och *god kemisk status*.

Förorenad mark

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

Radon

Aktuell radonkarta för Hallstahammars kommun indikerar att planområdet ligger inom lågriskområde för radon. Med hänsyn till försiktighetsprincipen ska nya byggnader byggas radonsäkert.

Buller

En bullerutredning har genomförts av Sweco Environment för att avgöra om Vegagatan som är den närmast liggande vägen skapar höga bullernivåer för framtida bostäder. Utredningen genomfördes genom en beräkning som tog höjd för en ökad trafik till och med prognosår 2040. Enligt gällande riktvärden bör inte ljudnivå utomhus vid fasad överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För uteplats gäller 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Med befintlig vägstruktur klaras den ekvivalenta ljudnivån vid fasad. Därmed kan lägenheter placeras fritt i byggnaden. Ekvivalenta värden åt nordost ligger mellan 50-55 dB(A) och om balkonger ska finnas ska de ha någon form av bullerdämpning. Exempelvis kan balkonger vara inglasade på byggnadens norra och östra fasad.

Risk och säkerhet

Olycksrisker

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

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider:

Framkörningstiden för den planerade bebyggelsen får inte överskrida 8 minuter, vilket heller inte görs.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet ska enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från ett brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min och med ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter om 150 meter. Närmaste befintliga brandposter finns längs Hantverkaregatan och Villagatan samt på baksidan av angränsande byggnad.

Befintligt brandpostnät bedöms inte ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet. Vid en utbyggnad ska det befintliga brandpostnätet förstärkas med ytterligare ett brandpostuttag för att säkerställa kapaciteten.

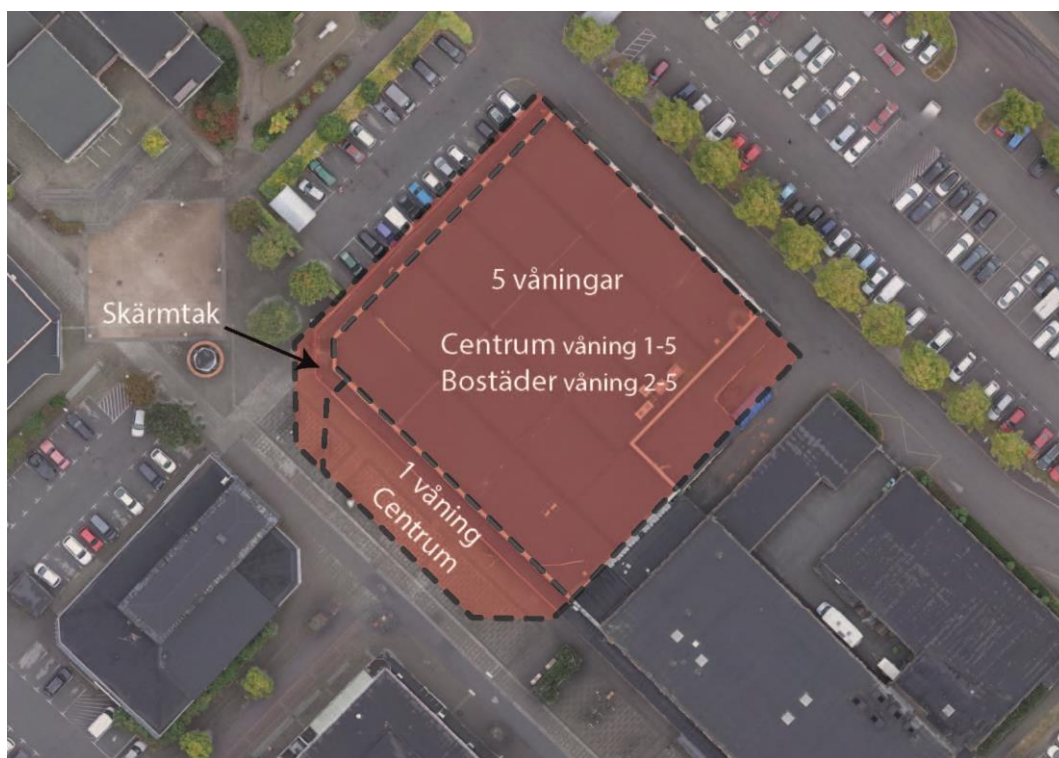
Planförslag

Bebyggelseområden

Centrum och bostäder

En viktig del av utvecklingen av centrum är att få in fler personer under dygnets alla timmar. Genom att tillåta en högre byggrätt med boende ges det möjlighet till detta. En högre bebyggelse gör att det befintliga gaturummet får en bättre balans och ökar attraktiviteten. Ytan som upptas av befintlig byggnad ges en byggrätt för centrumverksamhet i samtliga våningsplan. Med planbestämmelsen centrum menas funktioner som handel, service, restaurang, kontor och liknande. För våningsplan 2-5 ges också möjlighet till bostäder.

Den föreslagna utbyggnaden får en byggrätt för centrumverksamhet på ett våningsplan i likhet med befintlig byggnad.



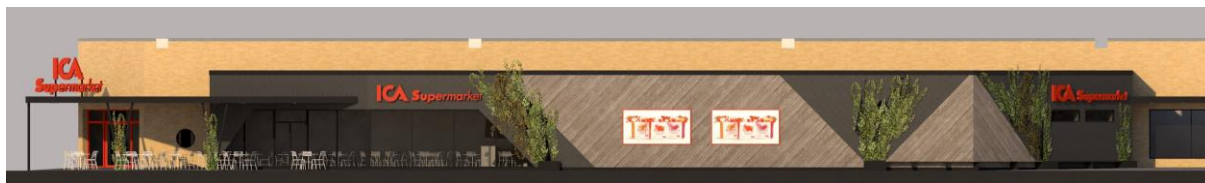
Figur 2. Flygfoto över planområdet med föreslagen byggnadsanvändning.

Byggnadskultur och gestaltning

Den nuvarande fastigheten är en central del av centrum och en ombyggnation får stor påverkan på den sociala miljön. Dagens breda gaturum på gågatan bidrar till ett öppet centrum vilket delvis försvinner med en utbyggnad enligt planförslaget. Stor vikt behöver därmed läggas på utbyggnadens form och gestaltning för att i möjligaste mån skapa trygga och attraktiva miljöer där invånarna vill vara och umgås.

För utbyggnad gäller

Fasaden ska aktivt bidra till att centrum upplevs attraktivt och tryggt. Kortsidorna på utbyggnaden ska vara snett vinklade för att inte uppfattas som kantig och minska dolda siktlinjer samt otrygga miljöer. Byggnadens insida ska i största mån integreras med utsidan genom att fasaden ska innehålla partier av glas. Skyltar får inte placeras så att hela eller delar av skylten sticker upp över taknocken. Tak ska följa gestaltningen i centrum genom det modernistiska arvet och ska vara platt eller ha en liten lutning.



Figur 3. Skiss över utbyggnaden med fasad mot sydväst(gågatan). (Archus)



Figur 4. Visualiseringen av utbyggnaden mot sydväst(gågatan).

För påbyggnad på befintlig byggnad gäller

Skyltar får inte placeras så att hela eller delar av skylten sticker upp över taknocken. Tak ska följa gestaltningen i centrum genom det modernistiska arvet och ska vara platt eller ha en liten lutning.

Torg

Två mindre ytor regleras som torg för att de ska kunna fastighetsregleras till fastigheten Eldsboda 1:286 som där användningen är torg i gällande detaljplan.

Grönstruktur

Park och naturmiljö

Planområdet innehåller ingen park- och naturmark. Goda rekreationsmöjligheter finns dock i närheten bland annat Eldsbodaplan och centumparken. Planprogrammet för centrum har också föreslagit att utemiljön i centrum utvecklas bland annat genom att centrum blir grönare.

Lek

Ingen yta för lek finns inom planområdet, men lekmöjligheter finns i närområdet. I dag finns en lekplats utanför teatern norr om planområdet, men planen är att lekplatsen tas bort i samband med centrumutvecklingen. I planprogrammet för Hallstahammars centrum föreslås att centrumstråket istället utformas med flera mindre lekytor. Detta skapar en variation i området och gör att flera platser upplevs som intressanta och spännande. En större lekplats planeras även vid Knektbacken cirka 150 meter från planområdet. Sammantaget bedöms lekmöjligheterna som goda för framtida boende.

Gator och trafik

Gatunät

Ingen förändring kommer att ske på gatunätet till följd av föreslagen detaljplan eftersom detaljplanen inte omfattar någon gata eller väg. I planprogrammet för Hallstahammars centrum föreslås dock vissa förändringar av gatustrukturen närmast planområdet, bland annat att en del av Vegagatan görs om till gångfartsområde. Det föreslås också att ett parkeringshus byggs på parkeringsytan nordost om planområdet. Åkerigatan är närmaste gatan och samtidigt gatan där varutransporter till fastigheten kör.

Parkering

Bilparkering ryms inte inom planområdet och måste lösas utanför. Parkering för handel kommer att finnas i direkt anslutning till fastigheten. För att lösa en framtida boendeparkering har det i planprogrammet föreslagits ett parkeringshus på den stora parkeringsytan direkt öster om planområdet. Parkeringshuset eller liknande lösning ska i första hand serva nya boende i centrum och är därmed ett krav för att bevilja bygglov för bostäder inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp ligger i planområdet längs Hammartorget's gågata. Ledningarna behöver flyttas för att möjliggöra en utbyggnad. Exploatören ska bekosta flytt av ledningarna. Ledningar går samtidigt att ansluta till och har kapacitet för befintlig och tillkommande bebyggelse.

Värme

En fjärrvärmeledning ligger inom planområdet längs Hammartorget's gågata. Ledningen behöver flyttas för att möjliggöra en utbyggnad. Exploatören ska bekosta flytt av ledningen. Ledningen går samtidigt att ansluta till och har kapacitet för befintlig och tillkommande bebyggelse.

EI

Mälarenergi Elnät har flertalet elledningar runt planområdet som även ansluter till befintlig byggnad. Om ledningarna behöver flyttas är det exploatören som ska bekosta flytten.

Fiber

Fibra har en fiberledning som sträcker sig inom planområdet längs Hammartorget's gågata. Ledningen behöver flyttas för att möjliggöra en utbyggnad. Exploatören ska bekosta flytt av ledningen.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammar kommuns gällande renhållningsordning. Vid lokalisering och utformning av avfallsutrymmen ska miljö- och arbetsmiljöaspekter beaktas. Kommunen har ett mål om en ökad återvinning av hushållsavfall och gemensamhetsanläggningar för avfall till flerfamiljshus ska därför utformas så att avfall sorteras på ett korrekt sätt. Anläggningarna bör även dimensioneras för sortering av tidnings- och förpackningsavfall. Övriga råd och anvisningar kan ges av VafabMiljö Kommunalförbund.

Dagvattenhantering

Inom planområdet är möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten små eftersom samtliga ytor idag är hårdgjorda och planområdet som helhet föreslås omfattas av en byggnad. Några försämringar för i hanteringen av dagvatten väntas inte ske eftersom alla yta inom planområdet redan är hårdgjord. Istället kan utbyggnaden förbättra hanteringen genom att utbyggnaden byggs med ett sedumtak som ska fungera som en fördröjning för del av dagvattnet från fastigheten. Planprogrammet för Hallstahammars centrum har samtidigt reserverat en yta för dagvattenhantering. Avrinningsområdet för detaljplanen passerar denna yta vilket förväntas minska utsläppen till recipienten.

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen Miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagens 4 kapitel 34 paragraf. Samråd har skett med länsstyrelsen 2016-10-07, vilka 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 kulturarvet. Planens genomförande bedöms inte innebära att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm (MKN) överskrids.

Miljökonsekvenser

De ekologiska konsekvenserna förväntas bli små av detaljplanens genomförande eftersom planområdet idag inte innehåller några grönytor. Möjligheten att få in grönska i centrum kommer företrädesvis att ordnas på allmän platsmark i andra detaljplaner.

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel om bestämmelser för hushållning med mark och vatten samt miljökvalitetsnormer.

Sociala konsekvenser

Gågatan är en stor del av centrumets offentliga vardagsrum och med en utbyggnad försvinner en del av detta. Utbyggnaden gör att siktlinjen mot Hammarteatern och den idag naturliga kopplingen mellan Thore Skogmans plats och Hammartorget minskas. Utbyggnaden kan samtidigt skapa otrygga platser genom att skyddade ytor med dålig insyn skapas, inte minst mot Hammartorget. En utbyggnad av bostäder på höjden kan däremot utveckla centrum och göra att stadsdelen levandegörs under dygnets alla timmar. Utbyggnaden kan också möjliggöra nya mötesplatser genom att fik och restaurang kommer till. Utbyggnadens gestaltning är därför av avgörande vikt för att få till positiva sociala konsekvenser för hela centrum.

Barnperspektivet

I processen med att ta fram ett planprogram för Hallstahammars centrum har barn från Näslundsskolan deltagit. Deras synpunkter kommer att ligga till grund för den fortsatta utvecklingen av det allmänna rummet i centrum. Det är dock utanför aktuellt planområde men samspelar såklart med den nya fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser

ICA ges möjlighet att bygga ut vilket gynnar handeln och attraktiviteten av centrum. Planen bedöms därmed ge en ökad ekonomisk hållbarhet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom utökat förfarande eftersom allmän platsmark tas i anspråk i Hallstahammars centrum.

Preliminär tidplan

Samråd	oktober-november 2017
Granskning	januari-februari 2018
Antagande	april 2018

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för förändring som sker på kvartersmark.

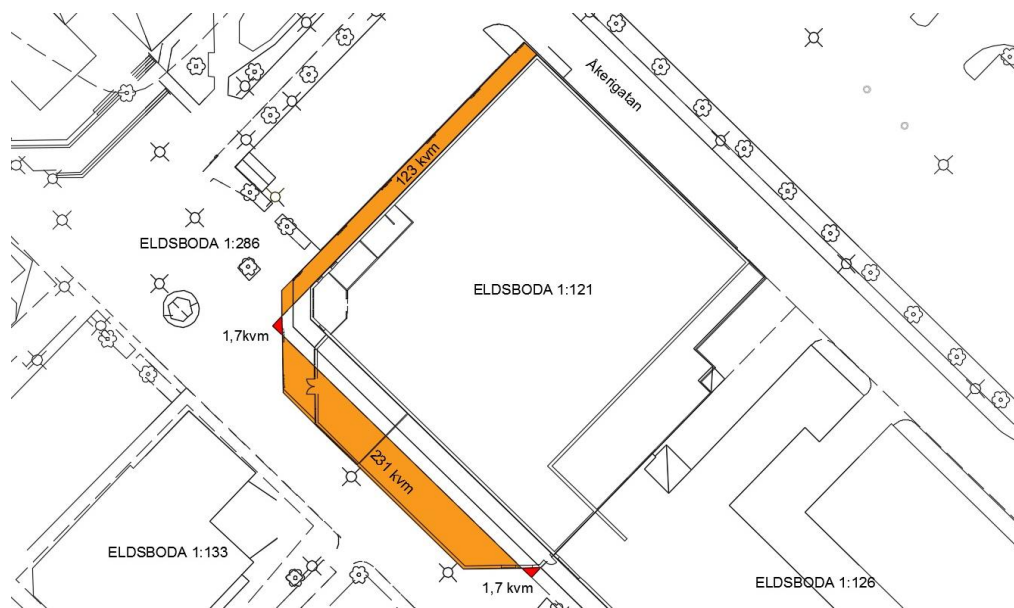
Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska ske genom att mark från fastigheten Eldsboda 1:286 förs över till Eldsboda 1:121 (orangea ytor i figur 5). Två mindre områden som ligger utanför planområdet (röda ytor i figur 5) ska samtidigt överföras från Eldsboda 1:121 till Eldsboda 1:286. De röda ytorna får användningen TORG i detaljplanen eftersom de ska överföras till Eldsboda 1:286 som är reglerat som torg i gällande detaljplan. Ägaren till Eldsboda 1:121 ska initiera och bekosta samtliga regleringar som behövs för planens genomförande.



Figur 5. Skiss över fastighetsåtgärder.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren till Eldsboda 1:121 bekostar framtagandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

Ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme och fiber ska flyttas för att möjliggöra en utbyggnad. Fastighetsägaren till Eldsboda 1:121 ska bekosta flytt av ledningar samt återställning av mark.

Medverkande tjänstemän

Planförfattare är Jacob Lithammer vid Hallstahammars kommun. I arbetet har planarkitekt Ulrika Johansson deltagit.

Hallstahammar 2018-02-21

Jacob Lithammer
Planchef