

Plannr:209

Dnr: 79/14

DETALJPLAN FÖR DEL AV HALLSTAHAMMAR ÖSTRA NIBBLE 5



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING
2015-05-25

INLEDNING

Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL, och delas in i olika skeden. Detaljplanen är en karta som innehåller juridiskt bindande bestämmelser för var man får bygga, vad byggnader och markområden ska användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning med mera. 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. Till exempel kan kvartersmark vara bostadsbebyggelse eller industrimark. En detaljplan medför även 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.



Bild 1, Flygfoto över planområdet idag, med markerad detaljplanegräns.

Beslut	Datum
PLANBESKED	2014-04-14
SAMRÅD	2014-09-22
GRANSKNING	2015-01-26

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med illustrationer
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningssprogram
- Granskningsutlåtande

Bakgrund

Framtagna utredningar visar att det råder brist på äldreboenden inom kommunen. Därav behöver ett nytt äldreboende byggas för att möta det ökade behovet av vårdplatser för äldre inom kommunen.

Platsens historia

Under 1900-talets första hälft låg gården Fredriksberg på Östra Nibble och området bestod till stor del av jordbruksmark. Gården var belägen under de befintliga kraftledningarna i närheten av där förskolan Trollsländan idag ligger.

Den positiva utvecklingen och den fortsatta expansionen för ortens företag gjorde att kommunen planerade och kom att bygga 900 lägenheter med ett friliggande affärscentrum. Den beräknade folkmängden för Östra Nibble var cirka 3 500 personer. Den äldre jordbruksbebyggelsen revs och hela området byggdes upp under slutet av 60-talet och i början av 70-talet. Inom området fanns det en skola, daghem, samlingslokal och livsmedelsbutik. Området användes aldrig till sin fulla potential och flera insatser gjordes för att göra miljön mer attraktiv under åren. Trots flera satsningar och upprustningar stod många av lägenheterna tomma. Under 1994 och 2004 beslutades det att riva två tredjedelar av flerbostadshusen. Efter 2006 återstod 300 lägenheter.



Bild 2, Ortofoto från 1959 över den gamla gården.



Bild 3, Från 2004 där tre av de sju flerbostadshusen i korsningen Västeråsvägen/Hästhovsvägen är rivna.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för nybebyggelse i form av ett äldreboende och bostadsmark. Ett nytt äldreboende behöver byggas inom en snar framtid för att täcka det kommande behovet av fler vårdplatser inom kommunen. Detaljplanen utreder möjligheten för en ny exploatering med 100 vårdlägenheter. Detaljplanens syfte är även att pröva lämplighet för bostäder och att rusta upp den befintliga parken i området.

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 miljökvalitetsnormer.

PLANDATA

Lokalisering

Planområdet omfattar delar av Östra Nibble som är beläget i utkanten av Hallstahammars tätort, ca 1,5 km från Hallstahammars centrum. Planområdet avgränsas i söder av Västeråsvägen, i öster av Hästhovsvägen, i väster av kraftledning och i norr av gång- och cykelvägen. De stora ytorna och den redan befintliga infrastrukturen ger goda förutsättningar för att uppnå en god standard på boendemiljön.

Areal

Planområdet upptar en area av ca 8 hektar.



Bild 4, Detaljplanens avgränsning.

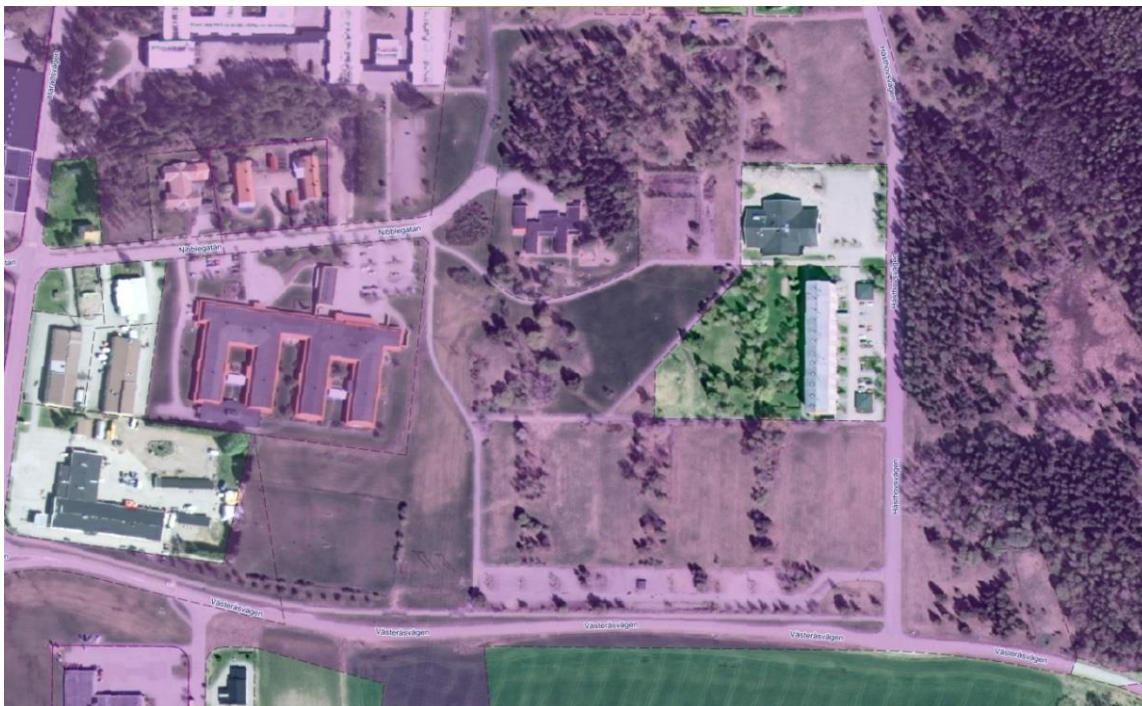


Bild 5, Lila markering visar kommunägd mark i området.

Markägförhållanden

Planområdet omfattas av delar av fastigheterna Hallstahammars-Nibble 1:46 och Hallstahammars-Nibble 1:131. Marken inom planområdet ägs till största del av Hallstahammars kommun, förutom fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:46 (Hästhoven) som ägs av Hallstahem. Hallstahammars kommun köpte stora delar av marken från Hallstahem efter rivningarna med tillträde till marken från och med 1 september 2004

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Hallstahammars översiktsplan från 2011, antagen av KF 31 oktober 2011, pekas Östra Nibble ut för ny småhusbebyggelse. Första etappen med småhus är redan byggd i norra delen. Översiktsplanen pekar även ut en vision om ett nytt boende som benämns ”Äppelparken” som ska kopplas till Valstaskogen. Det planerade äldreboendet har därför ett visst stöd i översiktsplanen även om översiktsplanen enbart pekar ut marken för boende.

Riksintressen

Inga riksintressen finns i planområdet.

Detaljplaner

1967 fastställdes detaljplanen över hela Östra Nibble genom Pl. 47 som tillät markanvändning för bostadsändamål. Genom Pl. 164, laga kraft 1995 och Pl. 179 laga kraft 2004 upphävdes delar av detaljplanen Pl. 47 och många av husen revs. Pl. 47 gäller fortfarande för fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:46 (Hästhoven). För området under kraftledningen och väster om det mot äldreboendet Ädelstenen gäller Pl. 85 fastställd år 1977. För det gamla centrumhuset gäller idag Pl. 116 fastställd år 1978.

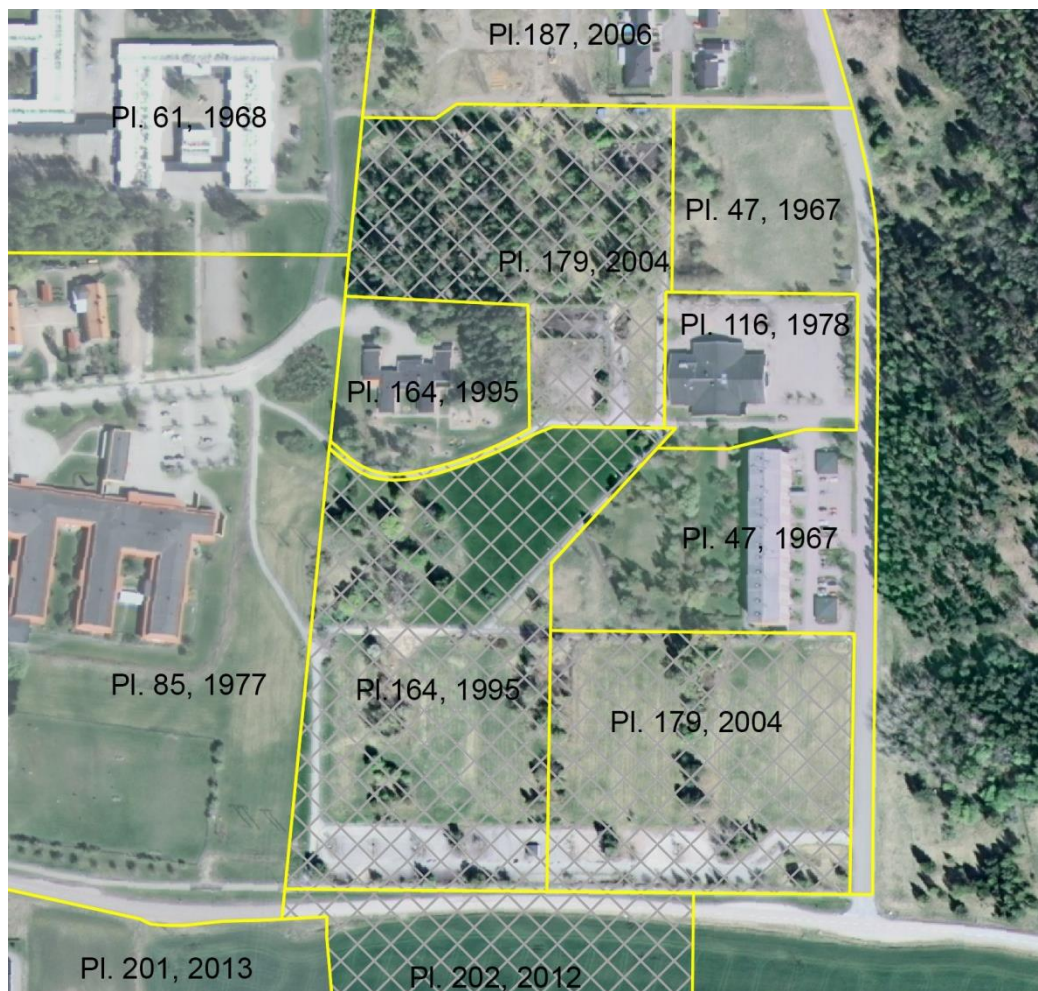


Bild 6, Gällande detaljplaner och upphävda detaljplaner (skrafferade områden) på Östa Nibble, med plannummer och årtal.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 14 april 2014 att ge Tekniska förvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

- Den 2 juni 2014 beslutade kommunstyrelsen om investeringsram, driftsbudget, bemanning, demografiutredning m.m.

Program – för ett nytt äldreboende i Hallstammars kommun

Utredningar har pekat på att ett nytt äldreboende behövs i kommunen för att möta det kommande behovet av lägenheter med särskilt boende. Under år 2013 har ett program sammanställts som konkret beskriver det nya äldreboendet. Det har lagts stor vikt vid att skapa en inomhusmiljö med hemtrevlig atmosfär. Detta för att undvika en institutionskaraktär på boendet. Även utformningen av en god utemiljö har varit centralt.

Miljökonsekvensbeskrivning och behovsbedömning

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 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd har skett med länsstyrelsen 12 som delar kommunens uppfattning.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt begränsad. 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.

Planprogram

Den översiktliga planutredningen från 1999 fastställde en turordning för avvecklingen av flerbostadshusen i området. Under denna tid skedde en befolkningsminskning inom kommunen och många bostäder stod tomma på Östra Nibble. Det fanns förhoppning om en etablering av småhusbebyggelse i framtiden. Man valde därav att spara investeringarna som var gjorda i gatan och ledningar. Ett planprogram upprättades över området 2005. Den första etappen i programmet var villabebyggelse i norr, som idag delvis är bebyggd. Planprogrammet pekar ut den södra delen för villabebyggelse och gruppbebyggelse. De centrala delarna ska vara lek och rekreationsytor.

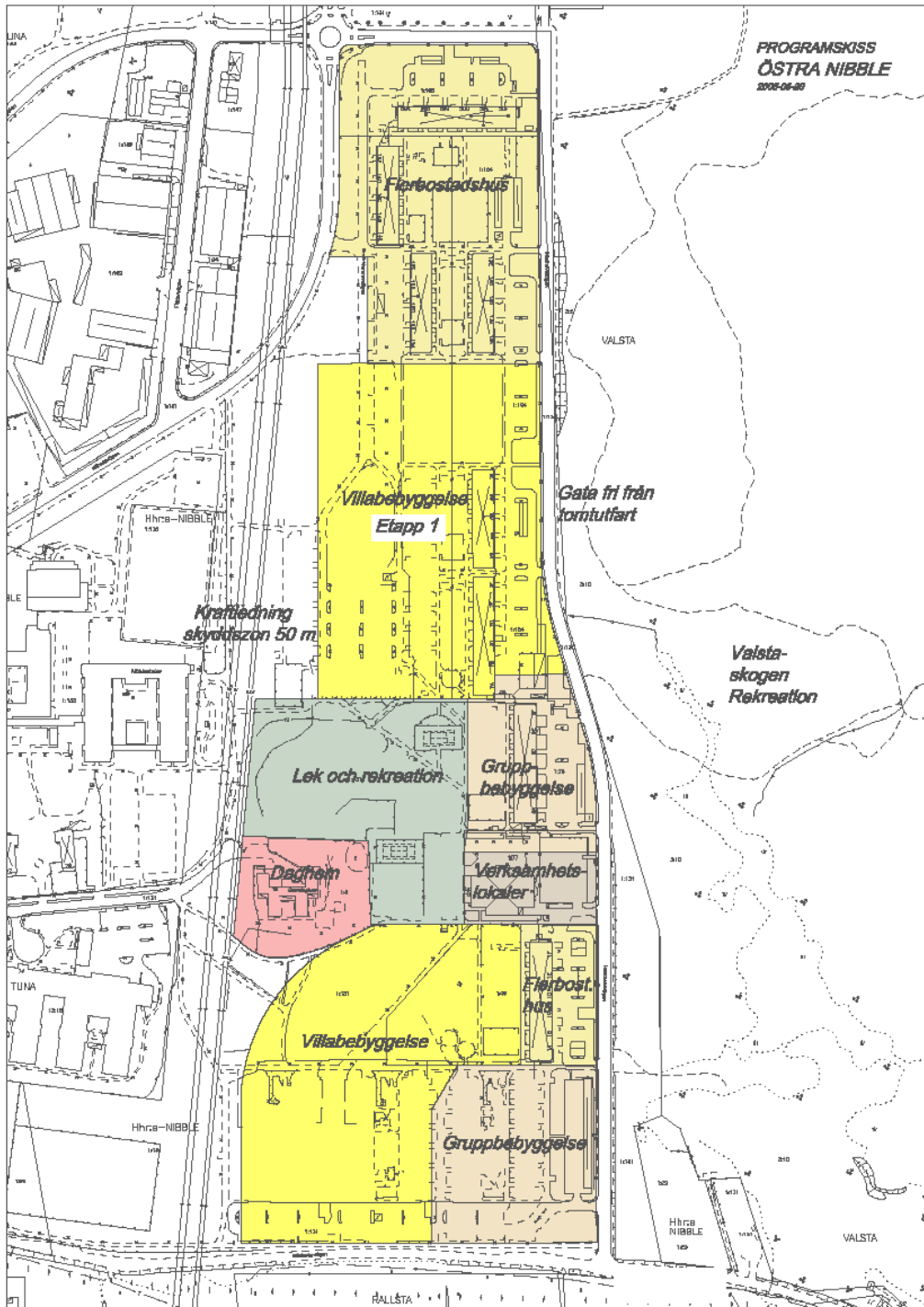


Bild 7, Planprogram över Östra Nibble från 2005, där etapp 1 är byggd.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR - NULÄGE

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse i omgivningen

Utanför plangränsen i öster ligger huset Hästhoven som är ett av de bevarade flerbostadshusen från slutet av 1960-talet. Byggnaden är i 6 våningar och består av 91 lägenheter. Lägenheterna hyrs ut av det kommunala bostadsbolaget Hallstahem, en del av lägenheterna används till ett trygghetsboende. Hästhoven bör bevaras då det är ett fint exempel på arkitekturen från 1960- talet. Fönsterbanden och balkonger har ett horisontellt formspråk som upprepas genom hela byggnadens fasad. Utanför planområdet i norr ligger det gamla centrumhuset som tidigare varit en matbutik där det idag bedrivs olika verksamheter som loppis, café osv.



Bild 8, Hästhoven.



Bild 9, Gamla centrumhuset.

Norr om centrumhuset växer ett nytt småhusområde fram med 33 stycken fastigheter. Utanför planområdet på västra sidan av kraftledningen ligger äldreboendet Ädelstenen som idag består av ca 70 vårdplatser. I södra delen sträcker sig Västeråsvägen i öst- västlig riktning med intilliggande åkermark. Angränsande till planområdet i norr ligger förskolan Trollsländan. Cirka 100 m från planområdet ligger även förskolan Ekot samt Nibbleskolan med låg- och mellanstadie.

Offentlig service och mötesplatser

På Hästhoven som ligger strax utanför planområdet bedrivs ett trygghetsboende, gym och viss service med evenemang för de äldre. Även äldreboendet Ädelstenen bedriver viss service till de boende. I centrumhuset bedrivs lokal verksamhet som loppis. Även området runt Valstasjön är en mötesplats med natursköna promenadstråk. Cirka 1,5 km från planområdet ligger kommersiell service som butiker, restauranger och bibliotek i Hallstahammars centrum.

Områdets karaktär

Området ligger i utkanten av Hallstahammars tätort och är den sista platsen som passeras innan landsbygden breder ut sig. Området upplevs som avskilt då det tydligt avgränsas av Västeråsvägen, Hästhovsvägen och kraftledningarna. De bevarade husen i 1960–70-tals arkitektur är storskaliga och saknar en naturlig koppling till omkringliggande grönområden. Entrésituationen till området går att förbättra, då den visuella upplevelsen från Västeråsvägen idag präglas av en parkeringsplats.

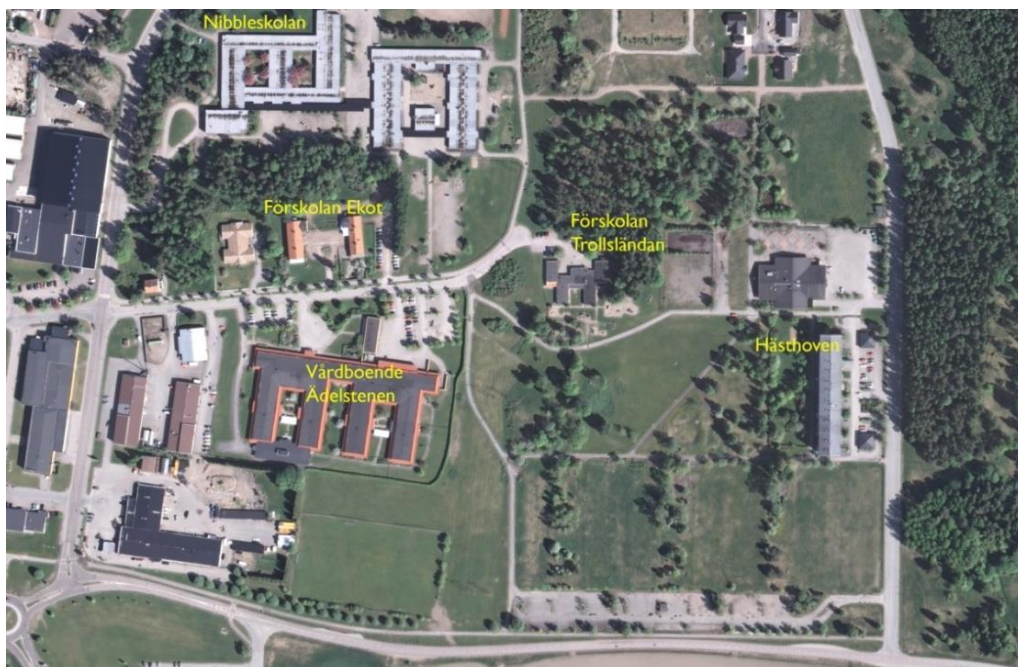


Bild 10, över planområdet med intilliggande funktioner.

Rivningar

Första rivningarna i området skedde i den sydvästra delen, där tre av bostadshusen revs 1993. Nästa rivning gjordes 2004 då de tre resterande husen i sydöstra delarna av Östra Nibble revs och Hallstahammars kommun tog över marken efter Hallstahammars Fastighets AB.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet sträcker sig längs Västeråsvägen, länsväg 555, med högsta tillåtna hastighet på 50km/h. Västeråsvägen går mellan Hallstahammar och Västerås. Trafiken varierar totalt mellan 1600-1700 fordon per dygn i båda riktningarna. Andelen tung trafik är två procent. I öster avgränsas området av Hästhovsvägen i nord-sydlig riktning. Vägen ansluter till bostadsbebyggelsen norr om planområdet. Utanför planområdet i nordväst ligger Nibblegatan som leder trafik till Ädelstenen, förskolorna Ekot och Trollsländan.

Gång- och cykelväg

Inom planområdet finns flera anlagda gång- och cykelvägar som bevarades efter rivningarna. Längs Västeråsvägen finns en separat gång- och cykelväg som sträcker sig från centrala Hallstahammar ut till Hästhovsvägen. Längs Hästhovsvägen finns en smal trottoar anlagd på båda sidor om vägen.



Bild 11, Gång- och cykelväg inne i parken.



Bild 12, Gångvägen längs Hästhovsvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste belägna busshållsplats intill området ligger vid Ädelstenen där Brukslinjen har sin ändhållplats. Brukslinjen går mellan Hallstahammar och Kvikksund. Buss 511 mellan Hallstahammar och Västerås stannar vid rondellen på Brånstaleden cirka 400 m från planområdet. Hallstahammars tätort trafikeras av flexlinjen.

Parkering

Den befintliga parkeringen i området är ansluten till Hästhoven. Rester av ett äldre parkeringsområde finns i planområdets södra del längs Västeråsvägen. Parkeringen används inte idag. Utanför planområdet i väster längs Västeråsvägen ligger en fotbollsplan. Idag finns det inga utformade parkeringsplatser intill fotbollsplanen och det gör att besökare parkerar längs Västeråsvägen.

Natur

Lek och rekreation

Idag finns det stora ytor för lek och rekreation i den befintliga parken som inte används till sin fulla potential. De anlagda lekfunktionerna som finns intill planområdet är de som är kopplade till förskolan Trollsländan. I anslutning till Hästhoven finns bänkar och en boulebana. Närmaste större strövområde är Valstaskogen som ligger i direkt anslutning till plangränsen i öst.

Mark och vegetation

Marken, som är plan, har tidigare varit bebyggd med flerbostadshus och är därför väl avgränsad. Det finns efterlämningar av tidigare planteringar i form av förhöjda odlingar med trämurar runt där det idag växer buskar och träd. Stora delar av planområdet är vildvuxet och används inte. I den befintliga parken finns flera stora träd och även en gammal stenmur.

Naturvärden

Inom planområdet anses marken ha låga naturvärden. Valstaskogen öster om planområdet har däremot stort naturvärde och har i kommunens översiktsplan från 2011 pekats ut som ett viktigt närströvsområde. Kommunen har även för avsikt att utreda frågan om att göra Valstaområdet till ett kommunalt naturreservat.



Bild 13, Den befintliga parken i området.



Bild 14, Ytan där de rivna husen tidigare stod.

Fornlämningar

Inom planområdet har man påträffat en halsring från bronsåldern och en yxa. Fynden gjordes år 1967-68. Den exakta fyndplatsen är inte utpekad. En arkeologisk utredning har gjorts för att undersöka om det finns flera arkeologiska fynd inom planområdet. Utredningen visade att i princip hela området var omrört, troligen efter byggnationen och rivningen av flerbostadshusen.

Äldre kartor från 1700-talet visar att det finns antydningar av en äldre väg i nordvästra delen av planområdet. Vägen ska bevaras och får inte tas bort utan tillstånd från länsstyrelsen. Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska utredningar från år 1967 påpekar att den sydligaste delen av Östra Nibble omfattar en vik av lerslätt. Lerlagret i den sydligaste delen av området är störst med ett djup på 4-5 m. Lerlagrets överdel är i fastare form som en torrskorpa. Moränen är huvudsakligen av moig typ. I sydvästra delen av områdets är ytan blockfattig och block har förmodligen bortförts under odling av marken. Nära Hästhoven och centrumhuset förekommer ett flertal stora uppstickande block genom lerlagret.

Radon

Planområdet ligger inom området som i en översiktlig kartering är klassad som normal – till högriskområde för markradon. Enligt försiktighetsprincipen bör alla lokaler där människor vistas en längre tid radonsäkras. Vid nybyggnad av bostäder gäller Socialstyrelsen och Boverkets gränsvärde på 200 Bq/m³.

Strandskydd

Området ligger inte inom strandskyddat område. Valstasjön är närmaste vattendrag på ca 300 meters avstånd.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Inom planområdet finns idag ingen dagvattenhantering.

Vatten och avlopp

Kommunens ledningar för vatten och avlopp finns på flera ställen inom planområdet. Ett större ledningsområde ligger väster om kraftledningen och sträcker sig i nord-sydlig riktning.

Värme

I norra delen av planområdet ligger en fjärrvärmeledning. Ledningen ligger idag på parkmark. En teknisk anläggning för fjärrvärme ligger i norra delarna av planområdet. Mälarenergi Elnät AB är huvudman för fjärrvärmeledningar inom kommunen. Omläggning av fjärrvärmeledningen bekostas av exploitören.

Elledningar

I den västra delen av planområdet sträcker sig en kraftledning i nord- sydlig riktning. En 77kV ledning tillhörande Vattenfall och en 33kV ledning tillhörande Mälarenergi. Mälarenergi har en mellanspanningsledning som ligger under planområdet.

Tele och data

Inom området finns flera tele- och optoledningar i marken. Flera av ledningarna är rester från den gamla bebyggelsen och bör bytas ut i samband med exploatering. Ledningar finns framdragna till Hästhoven.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Om markföroreningar påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till tillsynsmyndigheten (bygg – och miljönämnden).

Provtagningar har gjorts under juni 2014 av Hifab, inga markföroreningar påträffades.

Buller

Riksdagen har tagit fram riktvärden för buller från vägtrafik. Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation. 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

En trafikbullerutredning har tagits fram av Miljömonitor 10 februari 2014 på Västeråsvägen.

Bullerutredningen visar att ingen av byggnaderna kommer att överskrida bullervärden i fasad på 55 dBA.

Trafikflöde, Fordon/dygn	Ljud typ	Ljudnivå, DBA	Avstånd från vägens mitt
850	Maximalt	70	30-37
850	Ekvivalent	55	7-8
1000	Maximalt	70	30-37
1000	Ekvivalent	55	8-9



Isolinjer för maximal ljudnivå(L_{max}) samt för ekvivalent ljudnivå(Leq) vid två olika trafikflöden och hastigheter.

Bild 15, Trafikbuller från Västeråsvägen.

PLANFÖRSLAG

Gestaltningsprogram

En god arkitektonisk gestaltning av byggnaden, entrétorget, parken och parkeringen regleras genom särskilda utformningsbestämmelser (f1, f2, f3) och av ett gestaltningsprogram. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens bestämmelser och anger en bestämd nivå på gestaltningens kvalitet och omgivningens utformning. Gestaltningsprogrammet är ett hjälpmedel för att styra och samordna den yttre miljöns utformning. Det är ett sätt att lyfta fram kommunens gemensamma höga ambitioner för utformningen i ett tidigt skede för att säkerställa genomförandet. Det är ett gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet. Gestaltningsprogrammets mål är att förmedla ett helhetsgrepp för hela området där funktion och utformning samverkar.

Befintlig bebyggelse

Ingen befintlig bebyggelse finns inom planområdet.

Ny bebyggelse

Planen medger bebyggelse för dels äldreboende och dels bostadsbebyggelse.

Äldreboendet - BD

På Östra Nibble byggs ett äldreboende bestående av fyra sammankopplade kuber med 100 lägenheter, 10 lägenheter per avdelning. Till bebyggelsen planeras en vårdträdgård för de boende. Stor vikt har lagts vid att utforma en säker inom- och utomhus-miljö så att den anpassas till de äldres funktioner med planteringar, utsmyckningar och gångvägar. Huset kommer att ha sin huvudentré vid entrétorget. Entrétorget ska huvudsakligen fungera för angöringar till äldreboendet, men det ska även fungera som en mötesplats där flera gångstråk förenas. En uteservering anläggas intill entrétorget från äldreboendets restaurang, restaurangen är till för både de boende och för allmänheten som passerar området eller är på besök.

Tomtytan där huset byggs på är 2,1 hektar. Byggnadens höjd regleras till fyra våningar vilket bedöms lämpligt med hänsyn till topografi, stadsbild, omgivande bebyggelse och med hänsyn till verksamhetens behov. Största möjliga byggnadshöjd på äldreboendet är 20 meter med minsta respektive största taklutning på 7-20 grader. Huvudbyggnaden får inte uppföras större än 12 000 kvm. Förråd, cykelgarage och miljöbod får uppföras inom fastigheten för äldreboendet utan ansökan om bygglov.

Huvudbyggnadens fasad ska uppföras med stående träpanel och fasadplattor. Fasadplattorna ska uppföras i en gul eller grön ton. Takmaterial till huvudbyggnaden ska uppföras i en mörk ton eller liknande. Husets och den intilliggande trädgårdens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogrammet.

Äldreboendet ligger placerat i ett entréläge till Hallstahammar och ska således ha ett tilltalande uttryck. Byggnadens placering är tänkt att ge nytt liv i området och ska fungera som en samlingspunkt. Byggnadskroppen storlek gör det viktigt att skapa en byggnad som inte upplevs alltför storskalig, samt att byggnaden gestaltas så att den smälter in i landskapet runt omkring för att inte skapa ett alltför storskaligt intryck.

Planen kan ses som förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten då planförslaget baseras på en förtätning inom befintlig bebyggelse. Då ytan tidigare har varit bebyggd anläggs kommande bebyggelse på *ej jungfrulig* mark.

Bostad – B

På tomten mellan Hästhovsvägen och Västeråsvägen föreslås nya bostäder uppföras. Detaljplanen för de nya bostäderna är flexibel och tillåter bebyggelse i en till tre våningar. Det blir därmed möjligt att uppföra seniorbostäder, flerfamiljshus, radhus och småhus.

Området för bostadsbebyggelsen är totalt ca 1,5 hektar. Maximalt 60 procent av varje fastighet får bebyggas



Bild 17, Illustration över planområdet.



Bild 16, Vy över entrén till äldreboendet.

Tillgänglighet

Äldreboende

Äldreboendet ska uppfylla kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler. Utformningen av både inomhus- och utomhusmiljön har haft en central roll i gestaltningen av äldreboendet. Utformningen har anpassats utifrån personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Allmän platsmark

Gångstråkutredningar har gjorts över hur man rör sig mellan centrum och Östra Nibble. Vissa punkter kan förbättras för de oskyddade trafikanterna som rör sig mellan områdena. Det är viktigt att alla gång- och cykelvägar inom området utformas så att det blir tillgängliga för människor med funktionsnedsättning. Det gäller även gångvägarna inom grönyrtorna som ansluter till äldreboendet.

Miljöprofil

Avsikten med området som helhet ska främja en hållbar samhällsutveckling från så väl ekologisk som social och ekonomisk synpunkt. Området ska kännetecknas av energieffektiva byggnader som ska skapa en tydlig miljöprofil till platsen. Att marken redan är tagen i anspråk och infrastrukturen redan är utbyggt gör miljöpåverkan mindre.

Arbetsplatser

Äldreboendet kommer generera nya arbetsplatser inom kommunen. Arbetsplatsen kommer att vara en av kommunens enskilt största arbetsplatser. Det ställs därför höga krav på att utveckla en god arbetsmiljö.

Offentlig service och mötesplatser

Kopplat till det nya äldreboendet ska en restaurang uppföras som framförallt är till för de boende, men även för allmänheten. Restaurangen placeras så att en uteservering kan uppföras i anslutning till den centrala parken. Parken ska utvecklas till en mötesplats som man både ska kunna passera och stanna upp i under en längre tid. Flera funktioner för både barn och vuxna ska finnas för att skapa en livfull parkmiljö.

Gator och trafik

Gatunät

Infarten till äldreboendet planeras genom en ny huvudgata på västra sidan om kraftledningen som kopplas ihop med Västeråsvägen och Nibblegatan. Vägen ska anläggas minst tio meter ifrån kraftledningarna för att uppnå god elsäkerhet. Vägen planeras vara åtta meter bred med en planteringszon på tre meter och en gång- och cykelväg på tre meter åt öster. Från huvudgatan under kraftledningen kommer en lokalgata anläggas till äldreboendet, som ska anläggas minst tio meter från närmaste elstolpar. Lokalgatan kommer leda fram till byggnadens huvudentré och torget. Den nya huvudgatan skapar en kvartersstruktur i området vilket kommer gynna tillgängligheten till Hästhoven och förskolorna. Samtidigt struktureras den storskaliga miljön upp i mindre stadsrum.

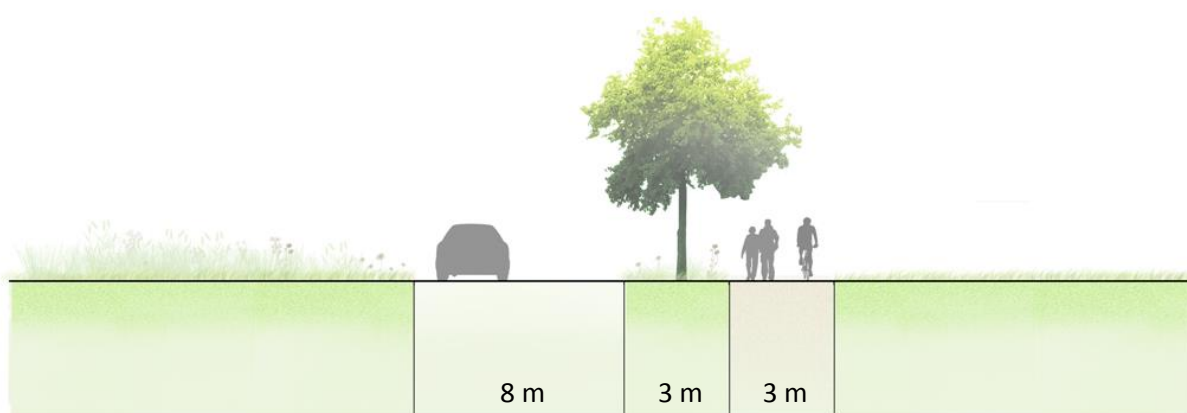


Bild 18, Illustration över gatusektion på nya vägen mellan Västeråsvägen och Nibblegatan.

Även en ny lokalgata från Hästhovsvägen kommer anläggas söder om Hästhoven för att varutransporter ska kunna ansluta till äldreboendet och samtidigt utgöra lokalgata till den planerade bostadsbebyggelsen i öst. Lokalgatan kommer vara sex meter bred med en tre meter bred gång- och cykelväg. Gatunätets gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltungsprogrammet.

Gång- och cykelvägar

Längs Hästhovsvägen planeras en ny bredare gång- och cykelväg på östra sidan för att öka tillgängligheten till de norra delarna av området. Även en ny gång- och cykelväg kommer anläggas mellan äldreboendet och bostadsmarken för att öka kommunikationen i området och skapa en skyddsvall mellan områdena. De befintliga gång- och cykelvägarna inom planområdet kommer att utvecklas för att enklare skapa flöden mellan olika målpunkter. Gång- och cykelvägen som ansluter från centrum till Valstaskogen i väst - östlig riktning är en viktig huvudgata som ska bevaras. En ny gång- och cykelväg uppförs även längs den nya huvudgatan mellan Västeråsvägen och Nibblegatan väster om kraftledningen i nord - sydlig riktning.

Entréorg

Torget ska vara en trygg och säker plats med god orienterbarhet som överblickar omgivningen. Det ska finnas mötesplatser med sittplatser i både sol och skugglägen. Torgets främsta funktion är att ge ett välkomnade intryck. Torget ska även fungera som av- och påstigningsplats till äldreboendet. All trafik ska ske på de gåendes villkor. En uteservering anläggs intill restaurangen. Alla entréytorna till boendet bör vara jämna och halkfria.

Kollektivtrafik

En ny busshållplats föreslås vid entrén till äldreboendet. Hållplatsen ska kunna trafikeras av brukslinjen, servicelinjen och flexlinjen. En möjlighet att dra busslinjen mellan de två nya allmänna gatorna inom planområdet ges genom att reservera mark för allmännyttig körtrafik i en mindre del av kvartersmarken.

Parkering

Till äldreboendet anläggs en parkering öster om kraftledningsgatan. Parkeringen bör anläggas så nära kraftledningen som möjligt för att hushålla med marken. All parkering kommer att ske på utpekad kvartersmark. Parkeringsytan ska uppföras enligt gestaltungsprogrammets intentioner i en solfjäderformad struktur med trädplanteringar mellan raderna för att skapa en så grön och attraktiv parkeringsyta som möjligt. Markytan till parkeringen kan med fördel anläggas med ett genomsläppligt material som till exempel gräsarmering. Detta för att skapa en grönare parkeringslund som infiltrerar vatten.

Behov av parkeringsplatser till den angränsande fotbollsplanen bör kunna anläggas väster om den nya huvudgatan. Det totala behovet av parkeringsplatser har beräknats till cirka 100 platser utifrån personal, besökare, samt fotbollsplan.

Parkeringsplatser som bör finnas/anordnas är följande:

Parkeringar till äldreboendet	80 bilplatser
Parkeringar till fotbollsplan	20 bilplatser
Totalt antal parkeringsplatser	100 bilplatser

Parkering för cyklar

Cykelparkering bör finnas så nära entréerna till äldreboendet som möjligt. Parkeringarna bör vara väderskyddade då de oftast kommer att användas under ett arbetspass.

Belysning

Belysning ska uppföras längs alla gator, gång- och cykelvägar, entréer och parkeringsplatser inom området. Största fokus ska ligga på att skapa en trygg miljö med god orienterbarhet för alla som vistas i området. Den privata trädgården till äldreboendet ska utformas med god belysning för att skapa en trygg miljö och ge fina utblickar inifrån huset. Markstrålkastare och pollarbelysning kan användas för att belysa träd och platser. Växthus, pergolor och konst kan med hjälp av belysning bli vacker utsmyckning även kvällstid. Armaturen bör ge ett jämt, bländfritt och nedåtriktat ljus. Det bör inte finnas några mörka partier i ljusbilden. Det är därför av största vikt att all utformning av belysning är noga genomtänkt och att belysningen utformas av sakkunniga inom området.

Natur

Lek och rekreation

Inom parkområdet planeras en lekplats som både ska kunna användas av boende, besökande och de närliggande skolorna i området.

Mark och vegetation

Den stora parken i mitten av området ska rustas upp. Parken är avsedd att gynna de redan befintliga verksamheterna. Framförallt förskolorna ska kunna använda parken i sin verksamhet.

Mellan det planerade äldreboendet och bostadsmarken sparas parkmark på nio meters bredd som ska fungera som en skyddsvall mellan områdena.

Närmaste större strövområde är Valstaskogen som ligger direkt öster om Hästhovsvägen. Ett sammanhängande rekreationsstråk föreslås mellan Hallstahammars centrum till Valstaskogen genom Östra Nibble. Rekreationsstråket ska möjliggöra promenader genom tätorten till större rekreationsområden. Grönytorna ska vara så sammanhängande som möjligt för naturens och den biologiska mångfaldens skull.

Den befintliga stenmuren i norra delen av planområdet ska bevaras som ett kulturarv och skyddas i plankartan.

Offentlig konst

Inom planområdet finns det allmänna miljöer med stor potential för att uppföra offentlig konst av olika slag. Även i äldreboendets privata trädgård finns det möjlighet att uppföra konst.

Trädallé

På östra sidan om den nya huvudgatan, mellan Västeråsvägen och Nibblegatan, planeras en smalkronig allé. Den smalkroniga allén planeras för att trädens grenar inte ska växa inom kraftledningsgatan.

Radon

Vid nybyggnad av bostäder gäller Socialstyrelsens och Boverkets gränsvärde på 200 Bq/m³. Byggnaderna ska uppföras i radonsäkert utförande.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet från äldreboendet ska i största mån hanteras lokalt (LOD: Lokalt, Omhändertagande av Dagvatten). Komplementbyggnader till äldreboendet ska förses med utkastare. Byggherren ska i samband med bygglov redovisa hur hanteringen av dagvatten kommer att ske.

Dagvatten på bostadsmarken ska i största mån fördröjas på tomten och stuprör ska förses med utkastare.

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns på flera platser i eller i anslutning till planområdet. U-områden läggs in i plankartan för att reservera ledningarnas rätt på kvartersmarken.

Värme

Fjärrvärmeledningen ska ligga kvar. Utbyggnad ska ske tillsammans med Mälarenergi Elnät AB som är huvudman för fjärrvärme inom kommunen. Fjärrvärmehuset i norra delarna av detaljplanen benämns som teknisk anläggning, med tilltagen mark för att underlätta en framtida utbyggnad. Kompletterande energikällor som solceller och solpaneler för el eller värme bör utredas innan projektering.

Elledningar

All bebyggelse människor vistas i under längre tid ska placeras minst 50 meter ifrån kraftledningarna i väst. Belysningsstolpar ska placeras minst 10 meter från luftledningar.

Elledningar som ligger i mark ska i samråd med ägaren flyttas till lämplig plats i samband med nybyggnation. Exploatören bekostar flytt av elledningar.

Ett u-område för en elledning förläggs i sydvästra hörnet av fastigheten till äldreboendet mot Västeråsvägen. Även ett u-område förläggs på östra sidan om Hästhoven för en elledning med sträckning i nord-sydlig riktning.

Mälarenergi planerar att förnya två befintliga nätstationer under 2015. En av dessa stationer planerar att elmata de nya byggnaderna inom planområdet.

Till äldreboendet ska det inom fastigheten uppföras en byggnad för reservkraft. Byggnaden placeras lämpligast mot Västeråsvägen.

Tele

Inom planområdet finns flera teleledningar. De flesta är rester från den gamla bebyggelsen och bör bytas ut i samband med exploatering. Ledningarna bör förslagsvis placeras under gång- och cykelvägar inom området.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammars kommuns lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbod eller liknande. För äldreboendet ska även förpackningsmaterial sorteras. Vid lokalisering och utformning av avfallsutrymmen ska *"Råd och anvisningar angående avfallsutrymmen, gångvägar och körvägar för avfall"* följas enligt den kommunala renhållningsordningen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10), (PM2,5) 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.

Risk och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Yttrande från Mälardalens Brand och Räddningsförbund inkom den 24 juni 2014. Brandvattenposter ska finnas inom 150 m avstånd från varandra med en minsta kapacitet på 1200 l/min. Närmaste brandposter finns idag placerade i närheten av Västeråsvägen, Nibblegatan och Nibbleskolan. En ny brandpost ska uppföras som klarar 1200 l/min, förslagsvis placeras den vid nya infartsvägen från Hästhovsvägen till äldreboendet.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

Skötsel av gångbanor och trottoarer är av stor vikt för den fysiska säkerheten framförallt för de äldre. Det gäller allt från snöröjning till underlag som inte grusas på vintern eller på annat sätt försvårar för rörelsehindrande. Lutning och ojämnheter på gator och trottoarer ska undvikas för att öka säkerheten inom området. Det är även viktigt att det uppförs många sittplatser längs promenadvägarna i både sol- och skugglägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandet av detaljplanen medför förändringar i markanvändningen då området tas i anspråk för äldreboende och bostadsbebyggelse. Då stora delar av området idag inte är bebyggt kommer ny bebyggelse att påverka landskapsbilden. Då marken tidigare har varit bebyggd finns utbyggd infrastruktur som i största mån kommer att kunna återanvändas.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att Östra Nibble kompletteras med ny bebyggelse för äldreboende och bostadsbebyggelse. Utbyggnaden av området kommer gynna den redan befintliga bebyggelsen av vård och skolor då en upprustning av hela området sker. Det kommer även att gynna den befintliga villabebyggelsen i norr med utvecklade grönska- och rekreationsytor.

Ekologiska konsekvenser

Området har tidigare varit bebyggt och är idag delvist bebyggt. Bilvägar och gångstråk är redan ianspråktagna. Påverkan på florans och faunan bedöms som ringa då marken tidigare har varit ianspråktagen. Norra delarna av planområdet där den befintliga parken och rekreationsområdet bebyggs inte. Florans och faunans påverkan anses därför finnas oförändrad gentemot dagens förhållande.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Preliminär tidsplan:

Samråd: 22 sep - 6 nov 2014

Granskning: 26 jan – 2 mars 2015

Antagande: maj

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En ny fastighet ska bildas för äldreboendet. Fastigheten för äldreboendet kommer att omfatta cirka 18 500 m². Marken avstyckas från Hallstahammars-Nibble 1:131 för att bilda en ny fastighet för äldreboendet.

Fastighetsbildningen för bostadsmarken avgörs beroende på den framtida boendeformen. Bostadsmarken omfattar ca 14 600 m² och tillhör fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:131 och kan avstyckas från denna till en eller flera nya fastigheter. Den del av fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:46, som ägs av Hallstahem, som ska användas som park enligt planen överförs genom fastighetsreglering till Hallstahammars-Nibble 1:131, som ägs av Hallstahammars kommun.

Beroende på vad som byggs på bostadsmarken i planområdets östra del kan gemensamma vägar och VA-ledningar säkras genom en gemensamhetsanläggning. Eventuell flytt av VA-ledningar bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kostnaden för detaljplanens framtagande bekostas av kommunen. Exploatören bekostar fastighetsbildningar, utbyggnaden och teknisk försörjning för kvartersmarken. Hallstahammars kommun bekostar åtgärder på allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har fram till granskningsskedet upprättats av Sara Duvelid sedan av Jacob Lithammer vid Hallstahammars kommun.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Sara Duvelid
Planarkitekt

