



**Hallstahammars
kommun**

Antagen av KF 2014-09-29
Vunnit laga kraft 2014-10-31

Pl. 208
Dnr 251/13



**DETALJPLAN FÖR DEL AV HALLSTAHAMMAR, ELDSBODA (Pl. 208),
HALLSTAHAMMARS KOMMUN**

ANTAGANDEHANDLING

**PLANBESKRIVNING
FASTIGHETSFÖRTECKNING**

2014-09-15

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Detaljplanering används för att pröva och reglera kommunens mark och vattenanvändning. Det gäller till exempel när ny bebyggelse ska uppföras. 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. T.ex. kan kvartersmark vara 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. En detaljplan är juridiskt bindande och ligger till grund för prövning om bygglov.

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med illustration
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Solstudie

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra flerbostadshus i tre våningar på Eldsbodaplan i Hallstahammar. Detta går inte att genomföra med nuvarande detaljplan och en ny detaljplan tas därmed fram för att pröva markens lämplighet.

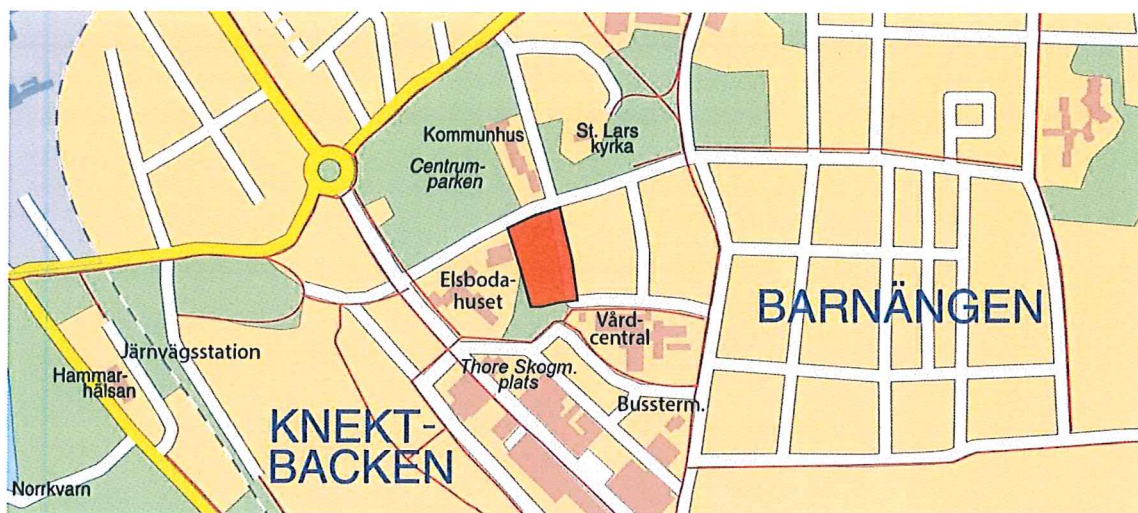
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 kap. MB

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

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i direkt anslutning till Hallstahammars centrum och omfattar cirka 7 700 m². Intill planområdet ligger Eldsbodahuset och en gymnastikhall. Området avgränsas av villatomter i öster och Skolgatan i norr.



Figur 1. Översiktskarta med planområdet inom röd markering.

Angränsande områden

I planområdets omgivning är bebyggelsen varierande med ett äldre småhusområde i öster och med centrumbbyggelse i söder. I norr ansluter området till centumparken och kommunhuset. Inom 500 meter från planområdet finns förskolan Brinken samt förskolan Humlan. Lindboskolan som har årskurser mellan 6-9 ligger 500 meter norr om planområdet. Fredhemsskolan är lokaliserad cirka 800 meter från planområdet och är en förskola upp till årskurs 5.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Eldsboda 3:1, Eldsboda 1:286 och Eldsboda 1:247. Samtliga fastigheter ägs av Hallstahammars kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Aktuell översiktsplan för Hallstahammars kommun antogs i oktober 2011. Det aktuella området är utpekade som tätare centrum med boende. Som det nämns i översiktsplanen har ett tätare centrum många fördelar där befintlig infrastruktur används och avstånden till kommersiell och offentlig service minskar. En förtätning av centrum ger även underlag till ett mer levande centrum. Översiktsplanen uppskattar också att antalet äldre (65 år och äldre) kommer att öka inom kommunen. Detta skapar ett behov av lägenheter som bör ligga centralt. Som särskilt mål för boende pekar översiktsplanen på tillgången till parkmark och närratur samt att öka tryggheten och tillgängligheten. Detaljplanens syfte är därmed förenligt med översiktsplanens syften.

Detaljplaner

För det aktuella planområdet gäller stadsplan Hallstahammars Köping, Pl. 6 (akt 19-HAH-100/1954) upprättad i november 1951 och stadsplan Parkgatan, Pl. 134 (akt 19-HAA-1350) upprättad i november 1983. Stadsplanerna reglerar mark för allmänt ändamål på Eldsbodaplan och gatemark på Prästgårdsgatan. Allmänt ändamål är en äldre bestämmelse som omfattade offentliga organ som huvudman (stat, landsting, kommun och statskyrka). I och med plan- och bygglagens inträde 1987 avrättades användandet av bestämmelsen då det inte är en självständig markanvändningskategori. Området omfattas samtidigt av prickmark dvs. mark som inte får bebyggas. Detta gör att en ny detaljplan måste tas fram för att pröva markens lämplighet för bostadsbebyggelse.

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 2013-12-18 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

Planområdet sluttar svagt i sydlig riktning mot Hallstahammars centrum. Eldsbodaplan är obebyggd och har tidigare använts som idrottsplan när Eldsbodaskolan var aktiv. Idag är idrottsplanen borta och marken består av en asfalterad parkeringsplats samt en mindre grusplan. Utöver detta är området gräsbeklätt med björkträd längs Prästgårdsgatan och lönnträd längs Skolgatan. Lönnträden bildar en ensidig allé som ramar in gaturummet. Lönnträden ska bevaras och får inte fällas.



Figur 2. Lönnträden längs Skolgatan som ska bevaras.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts för området av Arekologgruppen AB (rapport 2014:22). Utredningen påträffade inga fornlämningar inom planområdet. Det finns inte heller några registrerade fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar ändå skulle påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Markundersökning som har gjorts av Sweco Environment 2014-02-04 visar att marken inom den äldre idrottsplanen till största delen består av fyllningsmaterial som underlagrats av torrskorpelera. Den totala fyllningens tjocklek uppgår till cirka 1 meters djup, ställvis 1,5 meter. Det översta fyllningsslaget om cirka 0,1-0,3 m tjocklek innehåller kolstybb. Underliggande fyllning utgörs främst av sand. Sanden är orangefärgad och skiljer sig från kolstybben.

Geotekniska undersökningar har även gjorts för Eldsbodaplan 1967 när gymnastikhallen planerades och 1994 vid en utbyggnad av Eldsbodaskolan. Undersökningarna har visat på ett fast lerlager som vilar på friktionsmaterial (sannolikt morän) och på berg. Borrstopp på block eller berg har uppnåtts mellan 2,4 och 7,2 meter. Särskild geoteknisk utredning ska genomföras i samband med detaljprojektering av byggnader inom området.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Eldsbodaplan har använts som idrottsplan under de år skolan var verksam i området. I och med detta fanns uppgifter att så kallad kolstybb hade använts som fyllnadsmassa under planen. En miljöteknisk undersökning genomfördes av Sweco Environment 2014-02-04 för att bedöma föroreningssituationen på området och se vilka åtgärder som kan vara aktuella för att möjliggöra marken för bostadsändamål. Bedömningen av föroreningarna baserades på Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket, 2009, Riktvärden för förorenad mark, rapport 5976) för känslig markanvändning (KM) där bland annat bostadsbebyggelse ingår.

Resultaten avseende metaller visar främst på förhöjda halter av arsenik. Halten arsenik överskrider riktvärdet för KM i 20 av de 80 analyserade proverna. Det påträffades även marginella överskridningar av barium, kadmium, koppar, nickel och kobolt i ett fåtal av proverna. Analysresultatet med avseende på PAH visar att halterna i samtliga analyserade prov underskrider riktvärdet för KM.

För att göra området lämpligt för bostadsbebyggelse behöver marken åtgärdas så att punkthalterna av arsenik inte överskrider det generella riktvärdet för KM. Övriga metaller samt PAH förekommer inte i halter som föranleder åtgärder. De förorenade massorna ska avlägsnas genom schaktning för att säkerställa markens lämplighet för bostadsbebyggelse. Åtgärder ska genomföras enligt rekommendationer från den miljötekniska markundersökningen daterad 2014-02-04.

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.

Radon

Aktuell radonkarta för Hallstahammars kommun visar att planområdet ligger inom låg- och 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 radonskyddat 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.

Skolgatan utgör den primära bullerkällan för planområdet och hastighetsgränsen är 40 km/h.

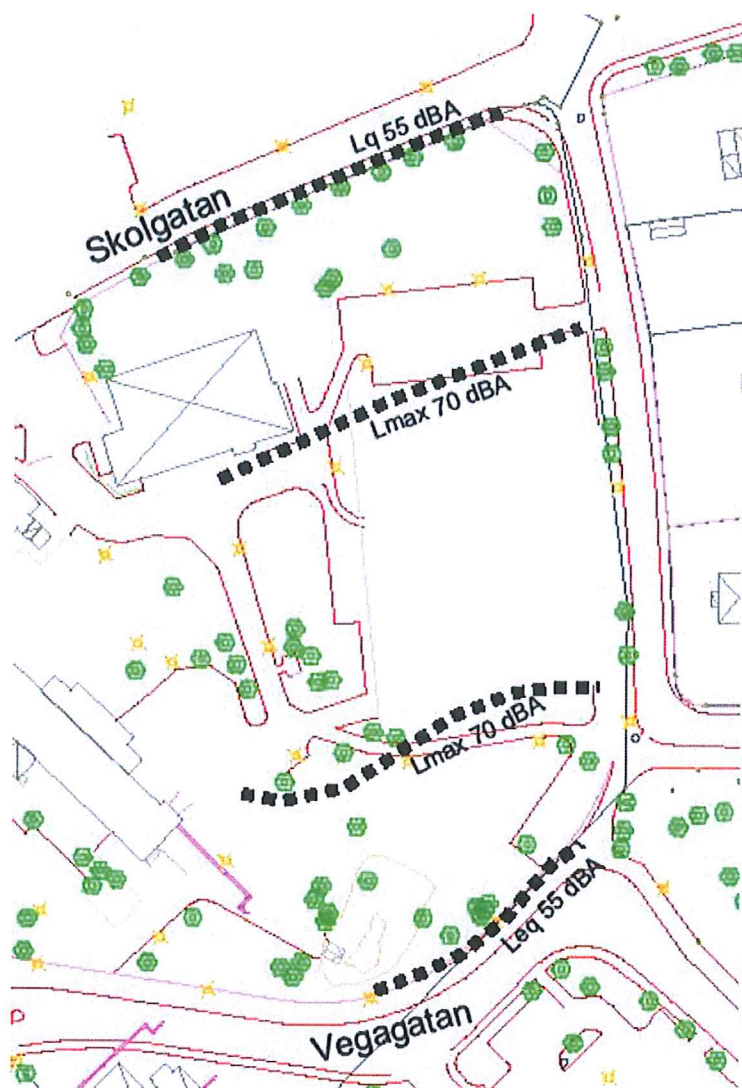
Trafikmätningar har gjorts av MI-LA Trafikkonsult AB för Skolgatan och Vegagatan.

Utifrån resultaten av trafikmätningen har en bullerberäkning genomförts av Miljömonitor AB. Beräkningarna har skett genom Naturvårdsverkets modell rapport 4653. Använt program är Trivector Buller väg II.

Trafikmätning på Skolgatan visar att cirka 900 fordon per dygn kör på gatan. Trafikbullret från Vegagatan påverkar inte planområdet. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids endast upp till 4 meter från Skolgatans mitt. Däremot visar beräkningen att för maximal ljudnivå överskrids värdet 70 dBA upp till 37 meter från Skolgatan. Den föreslagna byggrätten kommer att ligga inom värdet för maxnivå. För att klara riktvärdet för maxnivå vid uteplats i anslutning till bostad ska en eller flera uteplatser anläggas inom området där riktvärdet underskrids.

Ljudtyp	Ljudnivå, dBA	Avstånd från vägmitt, plan I-IV, m	
		Skolgatan, 40 km/h	Vegagatan, 30 km/h
Maximal	70	32-37	30-37
Ekvivalent	55	3-4	4-5

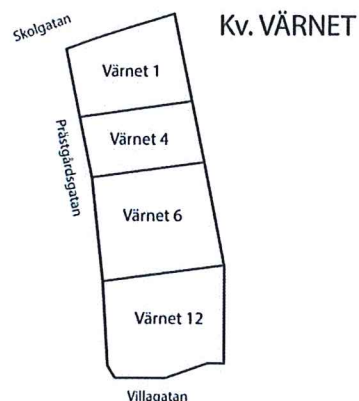
Figur 3. Tabell över mätvärdena.



Figur 4. Karta över mätvärdena.

Solstudie

En solstudie har gjorts för planförslaget för att bedöma hur skuggorna påverkar de befintliga villorna öster om Prästgårdsgatan. Solstudien utgår från topografin och befintliga samt nya byggnader i närheten av området. Träd ingår inte i studien och därmed är inte skuggbildning från träden och byggnader i horisonten med i studien. De befintliga villorna längs Prästgårdsgatan ligger mellan 27-42 meter från byggrätten för flerbostadshusen. Studien visar att fastigheterna främst kommer att påverkas av skuggbildningar från flerbostadshusen under de sena kvällstimmarna på sommarmånaderna. Skuggbildningar kommer att ske under de längsta dagarna på sommaren innan solen går ner i väst. Under övriga delar av året kommer skuggbildningar på fastigheterna vara begränsade då solen står lågt och går ner tidigt under horisonten. Vid vår- och höstdagjämning skuggas delar av fastigheterna under sena eftermiddagen innan solen går ner. Bedömningen är att de närliggande fastigheterna i mindre utsträckning kommer att påverkas av skuggning från den



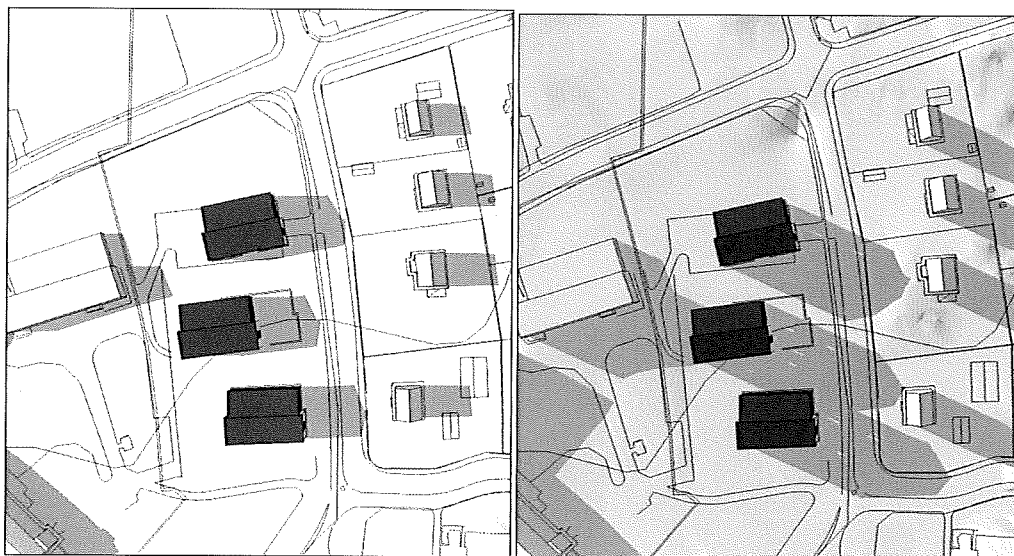
nya bebyggelsen. Dock görs bedömningen att påverkan är liten och att detta får tålas i ett centralt läge.

Inom planområdet bedöms det att solmöjligheterna är goda på gårdsmarken, uteplatser och balkonger.

Solstudie vid sommarsolståndet (21 juni)

Fastighet	Skugga på fastighet	Skugga på huvudbyggnad
Värnet 1	Skuggas ej	Skuggas ej
Värnet 4	från 18:10	Skuggas ej
Värnet 6	från 18:20	Skuggas ej
Värnet 12	från 18:00	från 20:10

Solen går ner ner under horisonten 22:07.



Figur 5. Skuggning vid sommarsolståndet kl. 18:00 och 20:00.

Risk och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider:

Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, d.v.s. grupp C 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 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter. Närmaste befintliga brandposter finns på Skolgatan och på Prästgårdsgatan, drygt 20 meter respektive 10 meter från planområdet. 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

Dagvattenflödet från den planerade utbyggnaden kan vid kraftiga regn påverka det redan hårt belastade dagvattensystemet i närområdet, så mycket att det kan uppstå problem bl.a. med risken av översvämmande källare. Utifrån beräkningarna bedöms det att fördröjning krävs för att undvika överbelastning på dagvattennätet nedströms. För att motverka översvämningar ska dagvatten i största möjliga utsträckning 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.

Den bästa åtgärden är att förse byggnadens stuprör med utkastare. En annan bra åtgärd är att utföra en svacka i området mellan tomt och gång-, cykel- och mopedväg (GCM-väg). I svackans lågpunkt placeras en brunn Ø400 med sandfång och kupolsil, till brunnen avleds dagvatten från tomtmark och GCM-väg. Svackan kommer också att fungera som ett mindre fördröjningsmagasin (se bilaga).

När det gäller hårdgjorda ytor som parkeringar är det bra om man genom en höjdsättning kan avleda ut dagvatten till kringliggande gröna ytor för att på så sätt minska flödet till dagvattensystemet.

För att ytterligare minska effekten av dagvatten ska komplementbyggnader utformas med vegetationstak av t.ex. sedum. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten och byggherren ska i bygglovsskedet redovisa metod för omhändertagande av dagvatten.

Bebyggelseområden

Bostäder

I planområdets östra del föreslås tre bostadshus om tre våningar. Totalt planeras det för 36 lägenheter inom området. Alla lägenheter kommer att ha uteplats/balkong och vara i storlek om 2-3 rum och kök.

Byggnadskultur och gestaltning

Med sitt centrala läge behöver byggnaderna ges en höjd som markerar ett centrum. Majoriteten av flerbostadshusen runt centrum har en våningshöjd på tre till fyra våningar. De närliggande villahusen har en höjd mellan 8-10 meter till taknock. För att passa in ny bebyggelse med den äldre tillåts trevåningshus med en högsta nockhöjd om 12 meter inom kvartersmarken.

Prästgårdsgatan är ett stråk som förbinder centrum med kommunhuset Trollebo och Hallstahammars norra områden. Detta skapar ett viktigt stråk som är en entré till centrum. Enligt planförslaget ska byggnaderna placeras med gaveln mot Prästgårdsgatan för att skapa ett tydligt gaturum som markerar ett centrum med tätare bebyggelse. Detta medför öppningar mellan byggnaderna som öppnar upp och släpper in ljus till gaturummet. Komplementbyggnader ska i huvudsak placeras väster om bostadshusen.



Figur 6. Illustration på planförslaget.

Lek och rekreation

I planområdets omgivning bedöms det finnas goda förutsättningar för rekreation med centruparken i direkt anslutning i norr. Parken används som närströvsområde och karaktäriseras bäst som fullvuxen skogspark med en blandning av löv- och barrträd. I parkens södra del intill Skolgatan finns större gräsytor med en konstgjord damm.

I anslutning till teatern i centrum finns en mindre lekplats avsedd för barn i de yngre åldrarna. Inom kvartersmarken för bostadsändamål ska friyta planeras för lekplats. Lekplatsen ska inte ligga i anslutning till gatunätet. En gemensam uteplats ska på samma sätt anläggas centralt i området.

I direkt anslutning till planområdet i söder finns en mindre kulle med flertalet träd som kan fungera som ett rekreationsområde för de boende. I anslutning till Eldsbodahuset finns även bouleanor som kan nås utan att några gator behöver korsas. Bedömningen görs därmed att det finns goda möjligheter för lek och rekreation i planförslaget.

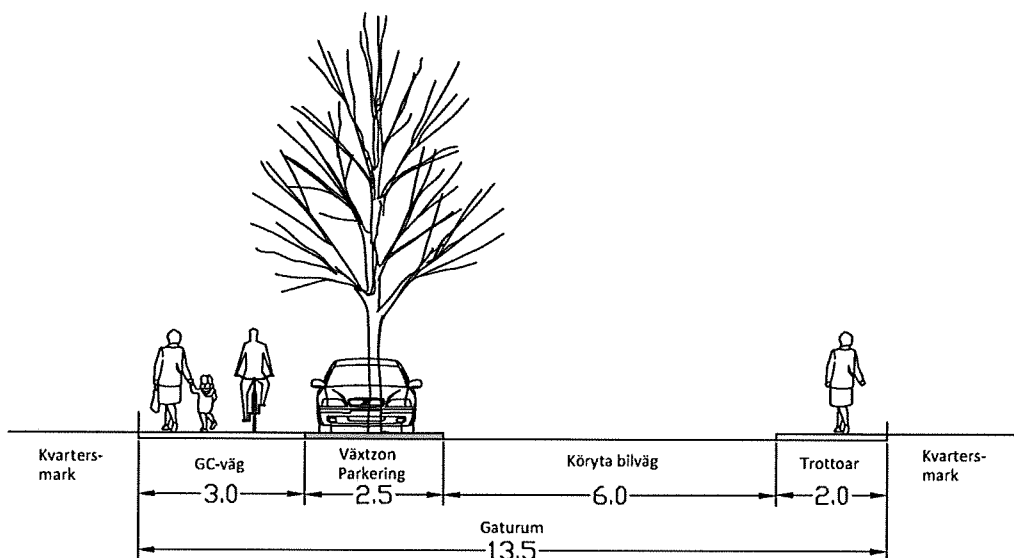
Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omgärdas av Skolgatan och Prästgårdsgatan. Prästgårdsgatan är en lokalgata för de boende och Skolgatan är en genomfartsgata. Trafikmätningar har visat att antalet fordon som kör på Skolgatan är cirka 900 per dygn och hastighetsbegränsningen är 40 km/h.

Prästgårdsgatan

I samband med exploatering av Eldsbodaplan ska Prästgårdsgatan omgestaltas för att skapa ett attraktivt stadsrum som knyter an till den nya bebyggelsen och Hallstahammars centrum. Gaturummet blir en viktig del i gestaltningen av det nya området och byggnadernas fasader kommer främst att förstärka och tydliggöra gaturummet längs Prästgårdsgatan. Vägbredden för Prästgårdsgatan kommer att vara oförändrad. Däremot ska en ny gång-, -cykel och mopedväg (GCM-väg) anläggas till en bredd av 3 meter på den västra sidan av Prästgårdsgatan. Mellan GCM-vägen och Prästgårdsgatan anläggs en planteringszon med träd och med en lägre belysning som prioriterar fotgängare och cyklister. I planteringszonen kan ett fåtal fickparkeringar anläggas som gästparkering. GCM-vägen förbinder Trollebo och norra Hallstahammar med centrum och utgör samtidigt en viktig länk för att förbättra gatumiljön och tillgängliggöra kommunens gator för oskyddade trafikanter.



Figur 7. Utformning av Prästgårdsgatan.

Kollektivtrafik

Bussterminalen ligger cirka 200 meter från planområdet och järnvägsstationen ligger cirka 500 meter bort. Närheten skapar gynnsamma förutsättningar för att använda kollektivtrafiken.

Parkering och utfarter

En befintlig allmän bilparkering med 28 platser försvinner då området tas i anspråk för bostäder. Parkeringsplatserna har använts för besök till kommunhuset under dagtid samt gymnastikhallen kvällstid. En ny bilparkering om 12 bilplatser planeras att anläggas norr om gymnastikhallen i anslutning till planområdet. För att täcka behovet av ytterligare parkeringsplatser hänvisas fordon till de närliggande parkeringarna i centrum.

Parkeringsbehovet för bostäderna ska främst lösas inom kvartersmark. Parkeringsytorna ska inte vara framträdande i stadsmiljön och bör därför vara småskaliga. Parkeringsplatser ska vara indragna från gatan för att skapa en trevlig gatubild utan stora asfalterade ytor eller baksidor av carportar.

Området kommer att anslutas via en utfart på Skolgatan. Utfarten planeras cirka 50 meter från befintlig utfart till Eldsbodahuset och gymnastikhallen. Vid Prästgårdsgatan kommer in- och utfartsförbud att gälla för större delen av sträckan. En möjlighet till in- och utfart finns kvar längst ner i söder på Prästgårdsgatan i det fall området ska utgöra flera fastigheter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i eller i anslutning till planområdet. Ledningarna har kapacitet för befintlig och tillkommande bebyggelse. En ledning för dagvatten korsar planområdet och måste flyttas. Förslagsvis flyttas ledningen till under GCM-vägen på allmän platsmark. Exploatören ansvarar för flytt av VA-ledningar vilket ska samordnas med övriga markarbeten.

Värme

Genom planområdets västra del ligger en fjärrvärmeledning. Ledningen är nedgrävd på ett djup mellan 0.6 och 0.7 meter och ska därmed klara av en planerad kvartersgata ovanpå. Mälarenergi AB är huvudman för fjärrvärmeledningarna inom kommunen. Fjärrvärmeledningen ska ligga kvar och ett område kommer att läggas in för ledningen.

El

Flertalet elledningar finns i mark inom planområdet och i omgivande gator. En 1 kV elledningen korsar planområdet och ska i samband med exploatering flyttas. Elledningen till belysningstolparna vid den befintliga parkeringen ska tas bort vid exploatering. Eventuella förändringar beträffande elnät ska ske i samråd med Mälarenergi Elnät AB. Exploatören bekostar flytt av ledningar som ska samordnas med övriga markarbeten.

Tele och data

Planområdet korsas av flertalet tele- och optoledningar. Ledningarna ska i samband med exploatering flyttas och förslagsvis placeras under gång- och cykelvägen. Exploatören bekostar flytten av ledningarna.

Avfall

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

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

Bristen av bostadsbebyggelse i och i vissa delar runt centrum är tydlig vilket skapar ett centrum som inte används av kommuninvånarna under de tider då affärerna håller stängt. När det endast finns ett fåtal funktioner i ett område kan det lätt bli otryggt och i sin tur ännu mindre använt av kommuninvånarna. Genom att få in flera funktioner kring centrum ökar aktiviteten i området och skapar ett tryggare centrum. Planförslaget föreslår ökad bostadsbebyggelse vilket gör att fler personer

bor kring centrum och skapar en miljö som används under dygnets alla timmar. Bebyggelsens och områdets utformning ska säkerställa en god tillgänglighet för personer med nedsatt funktions- och orienteringsförmåga enligt gällande lagstiftning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Planens genomförande bidrar till en blandad bebyggelse med både flerbostadshus och småhus i samma område. Detaljplanen möjliggör även en förtätning av centrum vilket skapar goda möjligheter för ökad användning och utveckling av kollektivtrafiken i Hallstahammar. Detta gagnar både kvinnor och män, unga som gamla. Ett ökat bostadsbyggande bidrar också till en större rörlighet på bostadsmarknaden vilket gör att människor kan välja att bo kvar i Hallstahammar i olika skeden i livet.

Ekologiska konsekvenser

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.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande.

Preliminär tidplan:

Samråd	mars-april 2014
Granskning	juni 2014
Antagande	september 2014

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att anlägga GCM-vägen längs Prästgårdsgatan. Kommunen ansvarar även för borttagning av förorande massor inom planområdet. Exploatören ansvarar för alla övriga förändringar på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En ny fastighet ska bildas för kvartersmarken. Fastigheten kommer omfatta cirka 6000 m² och marken avstyckas från Eldsboda 3:1. Samtidigt ska mark överföras från Eldsboda 3:1 till Eldsboda 1:286 där lokalgatan och gång- och cykelvägen sträcker sig. Köparen av den nya fastigheten för bostadsändamål bekostar avstyckningen. Hallstahammars kommun bekostar fastighetsreglering mellan Eldsboda 3:1 till Eldsboda 1:286. Ansökan om fastighetsbildning och reglering söks hos lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt

Ett u-område kommer att läggas in för fjärrvärmeledningen som korsar planområdet i nord-sydlig riktning. Området säkerställer rätt till fjärrvärmeledningen.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnaden och teknisk försörjning för kvartersmarken. Hallstahammars kommun bekostar åtgärder på allmän platsmark.

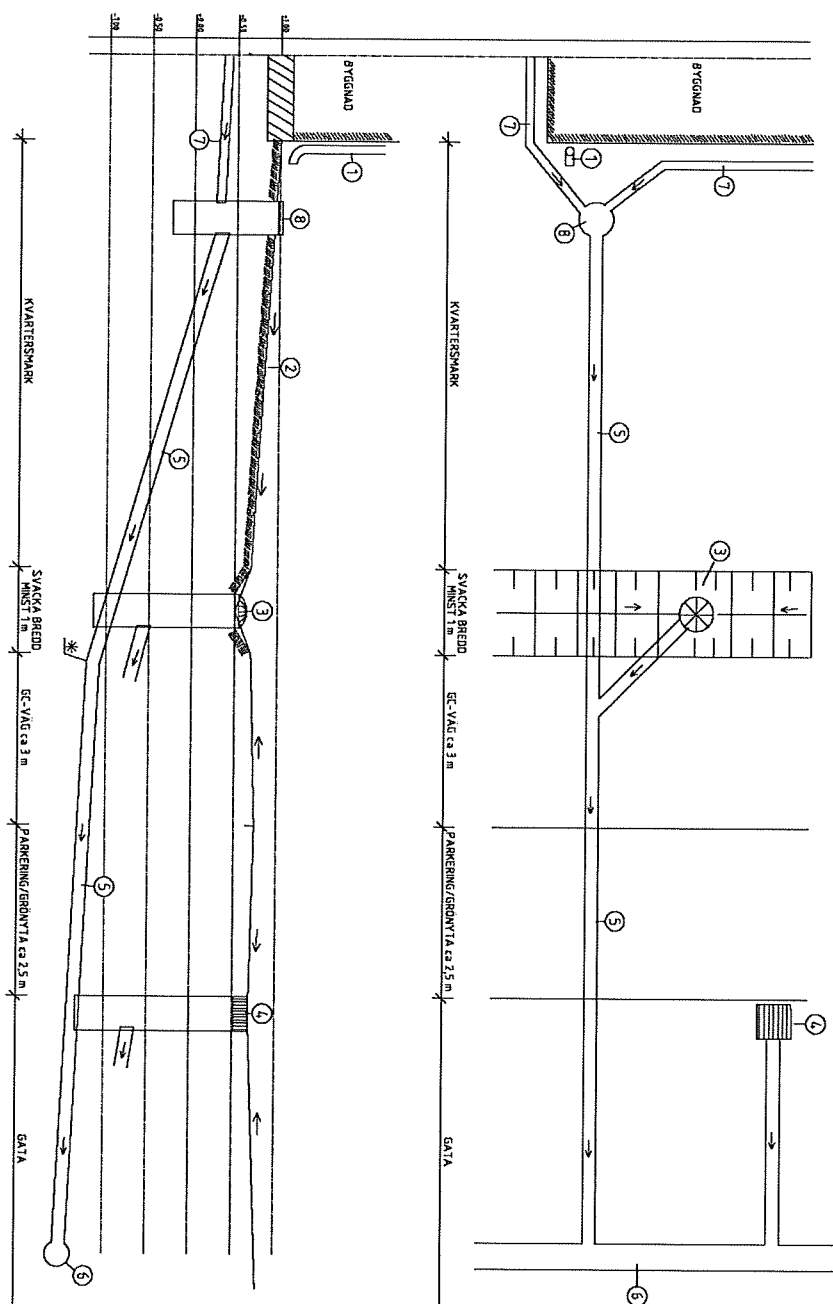
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är Jacob Lithhammer vid Hallstahammars kommun. Vid arbetet av planen har Gun Törnblad och Sara Duvelid, Hallstahammars kommun, Bo Karlsson, Mälark AB och Tony Bergh, Väg- och VA-ingenjörerna medverkat.

Gun Törnblad
Planchef

Jacob Lithhammer
Planarkitekt

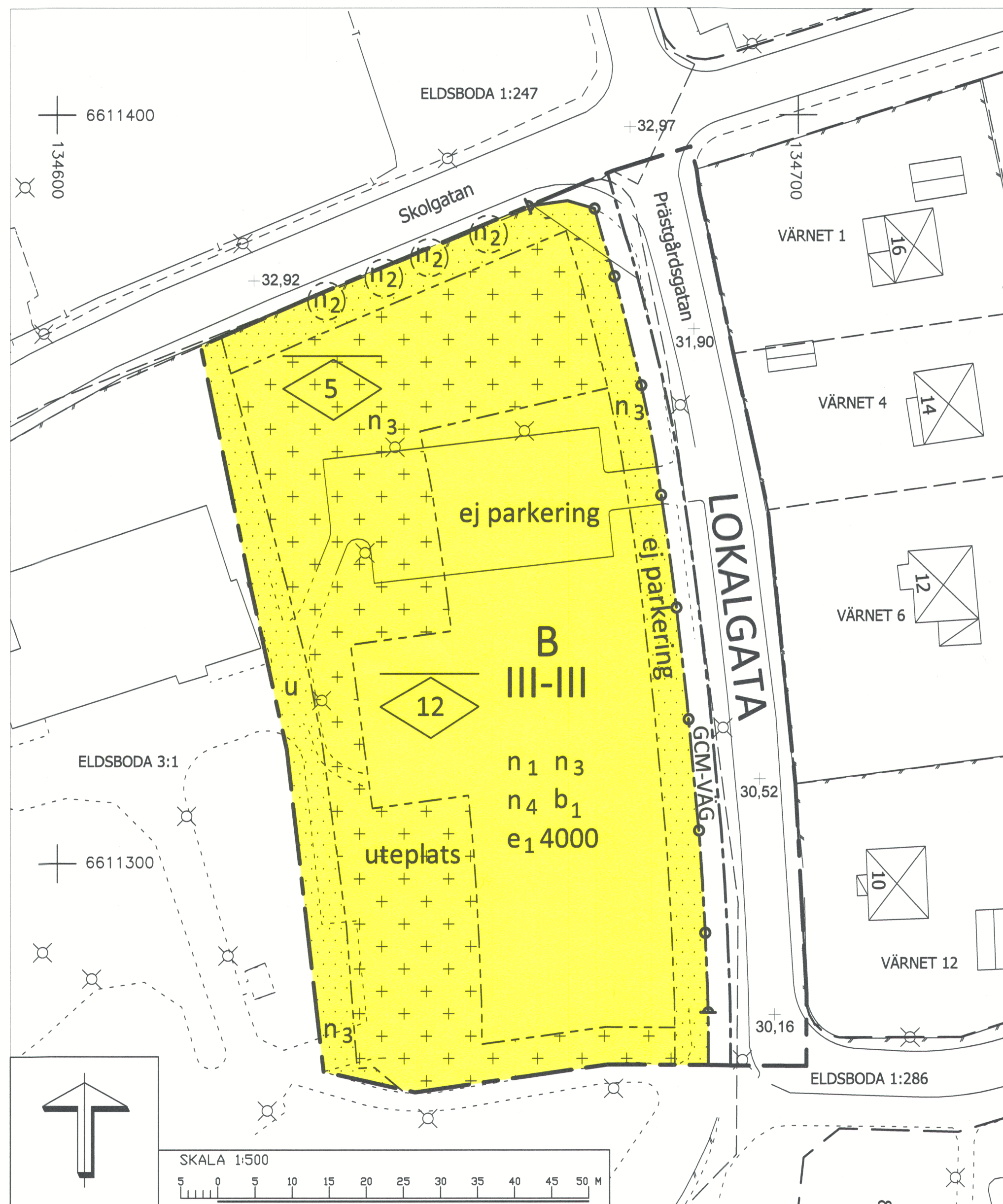
Bilaga – Sektion på dagvattenhantering



- 1 = STUPRÖR MED UTKASTARE
- 2 = MASK VID HUS 30 cm ÖVER GÄTNIVÅ
- 3 = SVACKA UTFRÖD MED GRÄS, BREDD MINST 1 m
LÄGNLIG ca 10 cm
- 4 = LÖPPIST VÄRRE, SOM MINST 20 cm
I LÖPPIST PLACERAS EN DAGVATTENBRUNN 400
MED SANDFANG OCH RÖRSLUT
- 5 = SKULLE DET BLI EN ÖVERFART PÅ STRÄCKAN, SÄTTIS
DAGVATTENBRUNN INOM/EFTER ÖVERFARTEN
FÖR ATT PÅ EN FÖRÖRNING BÖR AVSLÄNDET
MELLAN SVACKANS BOTTEN OCH ÖVERKANT BRUNN
VARA ca 5 cm
- 6 = I GÄTANS LÖPPIST PLACERAS EN
DAGVATTENBRUNN 400 MED SANDFANG
- 7 = DAGVATTENKÄRVSINNS Ø90 mm
DAGVATTENKÄRVSINNS ANSLUTS
TILL VÄTTEGÅNGEN OCH ÅD
- 8 = DRÄNNINGSLÖPPIST
DAGVATTENKÄRVSINNS ANSLUTS
TILL VÄTTEGÅNGEN OCH ÅD

* HUR DET KOMMER ATT SE UT HÄR BERÖR PÅ
NIVÅN PÅ BEFÄLLIG DAGVATTENKÄRVSINNS
I GÄTAN

PLANKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

— — — — —	Fastighetsgräns
— — — — —	Traktgräns
— — — — —	Elledning
— — — — —	Teleledning
— — — — —	Levningsrätt, Servitut
— — — — —	Gruskanal

— — — — —	Staket, Häck
— — — — —	Stenmur, Stödmur
— — — — —	Slänt, Dike
— — — — —	Kantsten
— — — — —	Brunn, Markhöjd
— — — — —	Träd, Lyktstolpe

ELDSBODA 3:1
Skolgatan 2

— — — — —	Skärmtak, Transformator
— — — — —	Bostadshus, Uthus karterat efter husliv
— — — — —	Bostadshus, Uthus karterat efter takkontur

Fastighetsbeteckning
Gatunamn, Nr

— — — — —	Skärmtak, Transformator
— — — — —	Bostadshus, Uthus karterat efter husliv
— — — — —	Bostadshus, Uthus karterat efter takkontur

Mätklass II
Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30
Höjdsystem: RH 2000
Grundkartans riktighet bestyrkes
2014-03-05
Jonas Lundgren
Mättningsingenjör

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — —	Planområdesgräns
— — — — —	Användningsgräns
— — — — —	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARKOMRÅDEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
GCM-VÄG	Gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvartersmark

B	Bostäder
---	----------

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

— — — — —	Byggnad får inte uppföras.
— — — — —	Marken får med undantag av förråd, carport, cykelgarage och miljöbod inte förses med byggnader.
— — — — —	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

ILLUSTRATION



MARKENS ANORDNANDE

— — — — —	Körbar förbindelse får inte anordnas.
n ₁	Maximalt 70% av marken får hårdgöras.
n ₂	Trädet får inte fällas.
n ₃	Dagvatten ska fördröjas och i största mån infiltreras. Stuprör ska förses med utkastare.
n ₄	Lägsta höjd på mark vid byggnad ska vara 0,3 meter över närmaste gatunivå.
uteplats	Gemensam uteplats ska anordnas i anslutning till bostäderna för att klara gällande riktvärden om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

ej parkering Bilparkering får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

III-III	Lägsta respektive högsta antal våningar.
00	Högsta nockhöjd i meter.

UTSEENDE

Komplementbyggnader ska utformas med vegetationstak av t.ex. sedum.

BYGGNADSTEKNIK

b₁ Byggnad ska utformas i radonskyddat utförande.

UTNYTTJANDEGRAD

e₁4000 Största bruttoarea i m².

Till planen hör:

- plankarta med illustration och bestämmelser
- planbeskrivning
- fastighetsförteckning
- solstudie

DETALJPLANEN

antagen av KF 2014-09-29
laga kraft 2014-10-31

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV HALLSTAHAMMAR Eldsboda

HALLSTAHAMMAR KOMMUN
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
2014-09-15

GUN TÖRNBLAD
PLANCHEF

JACOB LITHAMMER
PLANARKITEKT

PI. 208

