



**HALLSTAHAMMARS
KOMMUN**

Antagen av KS 2016 -10 -10
Vunnit laga kraft 2016 - 11 - 05

**Plannr 215
Dnr 81/16**



Detaljplan för del av Hallstahammar Nirvana 9 (Pl. 215)

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2016 -10 -10

Hallstahammars kommun

Telefon: 0220-240 00

Hemsida: www.hallstahammar.se

Postadress: Hallstahammars kommun,
734 80 Hallstahammar

Handläggare

Katarina Kobosko

Planarkitekt

Telefon: 0220-240 56

E-post: katarina.kobosko@hallstahammar.se

Innehållsförteckning

Inledning	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Planförslag	10
Genomförande	13
Konsekvenser av planens genomförande	14
Medverkande tjänstemän	15

Inledning

Detaljplanering används för att pröva och reglera kommunens mark och vattenanvändning. Detta gäller exempelvis vid förändringar av befintlig bebyggelse och dess användningsområden. 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 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. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL) och genomförs i olika etapper.

Detaljplanen är juridiskt bindande och utgör ramen för prövning av framtida bygg- och marklovsärenden. Planen består av flera handlingar, framförallt plankartan och planbeskrivningen. Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och är det som främst utgör grunden för kommande lovprövningar. Planbeskrivningen är ett stöd i tolkningen av plankartan. Den redogör exempelvis för planens syfte, tidigare ställningstagande, platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med illustration
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Följande utredningar och utlåtanden har tagits fram i samband med planarbetet:

- o Trafikmätning för Häradsvägen, MI-LA trafikkonsult AB, 2015-09-25.
- o Bullerberäkning för Häradsvägen, Miljömonitor, 2015-10-27.
- o Dagvattenutlåtande, Hallstahammars kommun, 2015-12-02
- o Dagvattenhanteringsplan för Nirvana 9, GEMA VVS-Teknik, 2016-07-05
- o Bullermätning Nirvana 9, Hallstahammars kommun, 2015-11-26
- o Sakkunnigutlåtande olycksrisk samt räddningsingripande, Mälardalens Brand- och räddningsförbund, 2015-09-24

Samtliga ovanstående dokument finns tillgängliga hos tekniska förvaltningen, Hallstahammars kommun.

Planförfarande

Detaljplanens handläggs med ett så kallat standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Detta då förslaget anses vara förenligt med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande och inte har ett betydande intresse för allmänheten.

Planens syfte och huvuduppgifter

På fastigheten Nirvana 9 ligger en större byggnad som är planlagd för industri- och kontorsverksamhet. Fastighetsägaren vill nu pröva möjligheten att omvandla byggnaden till flerbostadshus och kontor med tillhörande parkeringsgarage. Till planområdet hör även en mindre del av den kommunalt ägda fastigheten Tuna 1:92, vilken i dag består av en asfalterad parkering och en vildvuxen gönya. I syfte att skapa ett mer sammanhållet område prövas denna yta för småhusändamål.

2015-05-18 gav tekniska nämnden i uppdrag till tekniska förvaltningen att upprätta en detaljplan med syftet att pröva marken för bostadsändamål och kontorsverksamhet.

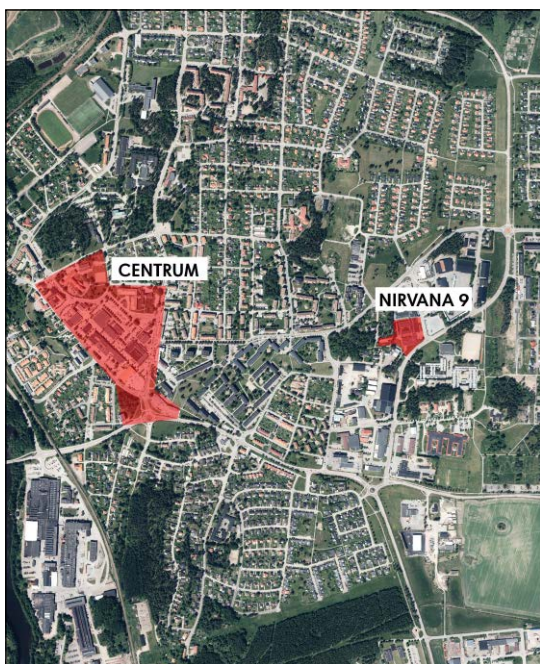
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

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

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger i den östra delen av Hallstahammars tätort, ungefär 1 kilometer från centrum, och har en yta på cirka 13 340 kvadratmeter. Det ramar in av Häradsvägen i söder, Videvägen i öst, Stenhagsvägen i väst och Trädgårdsgatan i norr.



Figur 1: Planområdets läge i förhållande till Hallstahammars centrum.



Figur 2 : Planområdet inom markering.

Markägo förhållanden

Fastigheterna Nirvana 9 och del av Tuna 1:92 berörs av detaljplanen. Nirvana 9 ägs av Furan Fastigheter och Tuna 1:92 av kommunen.

Angränsande områden

I planområdets omgivning finns en varierad bebyggelse som karaktäriseras av såväl bostäder, som småindustrier och skola. I nord- och sydväst dominerar äldre småhusbebyggelse. Här finns också ett friväxande mindre naturmiljöområde bestående av höga barrträd och bitvis tät vegetation. Ett småindustriområde med tillhörande parkeringsytor återfinns rakt öster ut, och Häradsvägen fungerar som en barriär mellan planområdet och Nibbleskolan i söder. På den intilliggande norra fastigheten, Nirvana 1, finns en småindustribyggnad som är sammankopplad med byggnaden på planområdet. Norr om planområdet intill Trädgårdsgatan och Fasanvägen pågår detaljplaneläggning för fler bostadsområden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan från 2011 påpekar vikten av en förtätning av Hallstahammars tätort

och syftar därför till att möjliggöra för fler bostäder i kommunen. En blandning av bostadstyper och upplåtelseformer eftersträvas. För flerbostadshus är målsättningen också att en övervägande del av lägenheterna ska vara tillgängliga för alla, så även närmiljön. Vidare understryker översiktsplanen vikten av barnomsorg och skolor i hemmets närhet. Planområdet pekas inte ut för något speciellt ändamål i översiktsplanen. Däremot framhålls att försiktighet bör eftersträvas vid anläggandet av bostäder intill industriområden. Hänsyn måste tas till att driftförändringar hos befintliga företag kan påverka exempelvis bullernivåer från ökade transporter. Dessa aspekter har tagits i beaktning och säkerhetsavstånd samt övriga åtgärder tillämpas i planförslaget. Att pröva planområdet för möjlig bostads- och kontorsbebyggelse anses sammantaget därför inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är Pl. 143, lagakraftvunnen 1992-05-26. Detaljplanen medger kontor och industri för fastigheten Nirvana 9. Denna bestämmelse har också tillägget ”verksamheter får inte vara störande för omgivningen”, och berör även den intilliggande småindustrifastighet Nirvana 1. Del av fastigheten Tuna 1:92 är i dagsläget utpekad som natur och lek med tillhörande gång- och cykelväg samt vändzon. Strax söder om planområdet på fastigheterna Nirvana 6,7 och 8 tillåter den gällande detaljplanen bostäder i kombination med hantverk och småindustri. Även dessa fastigheter får inte vara omgivningsstörande.

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 bygglagens 4 kap. 34 §. Samråd har skett med länsstyrelsen 2015-11-27, som delar kommunens uppfattning.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

På planområdet finns idag en byggnad som tar upp en betydande del av fastigheten Nirvana 9. Mellan och runt byggnaden är marken delvis gräsbeklädd med inslag av låga buskplanteringar samt enstaka träd. Det löper även flertalet hårdgjorda gångbanor och asfaltsytor till och från entréerna. Generellt är området relativt plant utöver en något kraftig höjdskillnad i form av en slänt som finns på byggnadens västra sida mot fastigheten Tuna 1:92 (Figur 4). Vegetationen runt parkeringsytan på Tuna 1:92 karaktäriseras av en friväxande naturmiljö, i vissa områden relativt tätbevuxen (Figur 3).



Figur 3 : Parkering och naturmiljö på Tuna 1:92



Figur 4: Marken är delvis gräsbeklädd, med inslag av asfaltsytor. En tydligt markerad slänt finns på västra sidan av byggnaden (höger bild).

Byggnader

Byggnaden på Nirvana 9 uppfördes ursprungligen 1966 i en våning med källare. Den har tidigare innehållit en mängd olika verksamheter exempelvis ett fortbildningscentrum, magnetfabrik och kebabtillverkning. Under årens lopp har byggnaden utökats med nya flyglar och den är även sammanlänkad med byggnaden på fastigheten Nirvana 1. I dagsläget hyrs lokalerna ut till olika kommunala verksamheter inom socialförvaltningen.

Fornlämningar

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

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning (nr. 57) genomfördes 1965-06-23 av Viak AB inför uppförandet av dagens byggnader på planområdet, samt på den intilliggande fastigheten Nirvana 1. Utredningen visade att marken i de västra delarna består av blockrik morän på berg. I öst finns fast lera, med en mäktighet av 1,5-3 meter, vilande på morän eller berg. Vid nybyggnation på del av fastigheten Tuna 1:92 bör en geoteknisk utredning genomföras för att klargöra grundläggningsförhållanden.

Miljöförhållanden

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.

Enligt gällande detaljplan (Pl. 143) får verksamheten på den angränsande småindustrifastigheten Nirvana 1 inte vara omgivningsstörande. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms därför i dagsläget klaras.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Om det i framtiden vid eventuella markarbeten påträffas markföroreningar ska arbetet avbrytas och anmälas till kommunens bygg- och miljönämnd.

Radon

Aktuell radonkarta för Hallstahammars kommun visar att planområdet ligger inom högriskområde för radon. Kartan är enbart en översikt av radonrisken och lokala variationer kan därför förekomma. Enligt försiktighetsprincipen bör all nybyggnation i ett högriskområde uppföras radonsäkert.

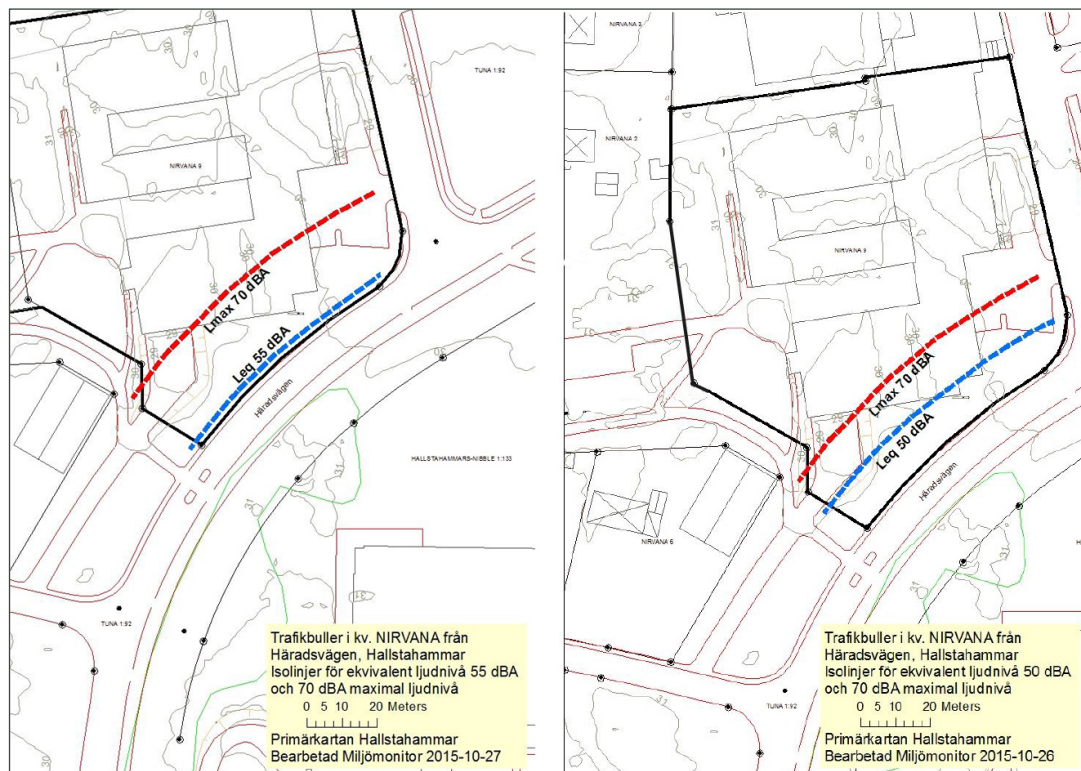
Trafikbuller

En ny förordning om trafikbuller som reglerar acceptabla ljudnivåer vid nybyggnation av bostäder (SFS 2015:216) trädde i kraft 2015-06-01. Då detta planärende påbörjades efter 2015-01-02 ska det prövas utifrån denna nya förordning. Det innebär bland annat att följande riktvärden inte bör överskridas:

- o 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid bostadsbyggnads fasad.
- o 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.

Häradsvägen anses vara planområdets primära trafikbullerkälla. Trafikmätningar har genomförts av MI-LA trafikkonsult AB mellan den 28 augusti och 2 september 2015. Mätningarna visar på ett genomsnittligt flöde på 830 fordon/dygn i södergående riktning, och 780 fordon/dygn i norrgående riktning. Utifrån mätningarna har Miljömonitor AB gjort en bullerberäkning. Beräkningen har skett genom Naturvårdsverkets modell rapport 4653 och med hjälp av programmet Trivector buller väg II.

Beräkningen visar att 55 dBA och 50 dBA ekvivalent ljudnivå uppstår vid 7- 8 meter, respektive 17-18 meter från Häradsvägens mittlinje. Riktvärdet på 70 dBA maximal ljudnivå uppstår vid 30-31 meter från Häradsvägens mittlinje (Figur 5).



Figur 5: Mätvärdeskartor. Planområde inom svart markering.

Om inga uteplatser anordnas mot Häradsvägen så är den ekvivalenta ljudnivån på 55 dBA dimensionerande. I dagsläget överskrider inte riktvärdet vid fasad på Nirvana 9, vilket bland annat betyder att inga krav på tyst sida i bostaden finns. Men eftersom en så god ljudmiljö som möjligt eftersträvas ska bullerdämpande åtgärder genomföras och byggnaden bulleranpassas på lämpligt sätt. Detta är även viktigt på grund av planområdets placering intill flera gator, småindustriområdet och närheten till Nibbleskolan.

Om det däremot ska anordnas uteplatser i anslutning till byggnaden på Nirvana 9 är riktvärdet på 70 dBA maximal ljudnivå dimensionerande. I och med det överskrider riktvärdet på byggnadens södra och sydöstra sida. Detta innebär bland annat att en gemensam uteplats för boende måste anläggas på en så kallad tyst sida, där riktvärdena underskrider. Dessutom ska bullerdämpande åtgärder genomföras och byggnaden bulleranpassas.

Bullerdämpande åtgärder ska framförallt genomföras i anknytning till Häradsvägen i södra och sydöstra delen av planområdet. För del av fastigheten Tuna 1:92 är inga bullerdämpande åtgärder, varken på byggnader eller mark, nödvändiga.

Bullerberäkningarna har utgått från den maximalt tillåtna hastigheten på 50 km/h. Denna hastighet kommer att sänkas till 40 km/h från och med våren 2016, vilket bidrar till att bullernivåerna förväntas minska något.

Industribuller

Riktvärden för industribuller är hämtade från Boverkets rapport 2015:21, "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder". Detta är en vägledning som ska underlätta en enhetlig och rättsäker tillämpning av plan- och bygglagen respektive miljöbalken. Här presenteras olika riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer vid bostadsfasad, med tillhörande luddämpande åtgärder; 50 – 60 dBA från kl. 6-18, 45-55 dBA mellan kl. 18-22 och 45-50 dBA mellan kl. 22-06. Riktvärdet för den maximala ljudnivån nattetid mellan kl. 22-06 uppgår till 55 dBA.

2015-11-26 genomförde kommunen en förenklad bullermätning på den norra bostadsgården på Nirvana 9. Syftet var att mäta eventuellt industribuller. Resultatet visar att inga speciella ljud från industrin uppfattades, utöver ljud från närliggande ventilationssystem som kunde förnimmas. Däremot hördes fordonstrafik från Häradsvägen, flygtrafik samt lekande barn. Bullermätningen genomfördes vid två på varandra följande tillfällen. De uppmätta ekvivalenta bullernivåerna var på 42,5 dBA och 41,9 dBA, och den maximala ljudnivån uppgick till 48,9 och 48,1 dBA. Sammantaget innebär detta att inga riktvärden överskreds.

Byggritningar har visat att huskropparnas bottenplattor för fastigheten Nirvana 1 och 9 inte är sammangjutna. Det betyder att vibrationer från eventuell verksamhet har svårare att fortplantas genom byggnaderna.

Söder om planområdet, intill cykelvägen vid del av fastigheten Tuna 1:92 finns idag tre fastigheter som enligt den befintliga detaljplanen tillåts innehålla bostäder kombinerat med hantverk och småindustri. Dessa får dock inte vara omgivningsstörande. I dagsläget nyttjas fastigheterna i huvudsak för bostadsändamål.

Det finns inga till kommunen inrapporterade bullerstörningar från omkringsliggande industriverksamheter. Dessutom innebär planförslaget att den totala industrifastighetsytan, med tillhörande störningsrisker, minskar kring befintliga bostäder och skola.

Risk och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider:

Planen föreslår framförallt en ombyggnation i form av bostadsändamål samt kontorsverksamhet, dvs. grupp B2-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 8 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter. Närmaste befintliga brandposter finns på Videvägen och på Häradsvägen, drygt 5 meter respektive 40 meter från planområdet, och bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet. Brandpost finns även vid korsningen Trädgårdsgatan/Stenhagsvägen.

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

De stora snabba flödena som uppstår vid regn på hårdgjord yta måste samlas upp och avledas från fastigheterna, utan att orsaka problem för angränsande fastigheter. Det kommunala dagvattenledningsnätet har inte kapacitet att ensamt ta hand om dessa flöden. Dagvatten och dräneringsvatten får inte heller vara anslutna till spillvattenledningar. Lösningar för att fördröja/magasinera dagvattenflöden är därför nödvändiga.

Risken för översvämning på fastigheten Nirvana 9 är betydande. Fastigheten, som den ser ut i sin helhet, ställer höga krav på en fungerande dagvattenlösning för att undvika översvämning. Det beror på att den naturliga avrinningen från fastigheten är mycket begränsad. Stora delar består av hårdgjort yta (asfalterad yta eller takyta) vilket innebär att fördröjningen är låg och att en mindre del dagvatten kan infiltreras inom fastigheten. Dessutom tillkommer angränsande naturmark som rinner av mot fastigheten. Utöver det avvattnas det platta taket genom invändiga stuprör, vilket medför en större risk för översvämning med vattenskador som följd.

För Nirvana 9 ställer dessutom de instängda ytorna i form av nedfarter och innergårdar vid byggnaden extra höga krav på lösningar för att avvattnas då den naturliga avvattningen är obefintlig på dessa platser. Av ovanstående skäl begränsas därför, genom en bestämmelse i plankartan, den tillåtna hårdgjorda ytan (takyta och hårdgjord markyta) till 60 % av fastigheten Nirvana 9. En hårdgjord markyta består av ett icke genomsläppligt material, där dagvatten inte kan filtreras in i marken, exempelvis asfalt, betong eller gatsten.

Vilken eller vilka tekniska lösningar för dagvattenhantering som lämpar sig bäst ska utredas ytterligare av exploatören för Nirvana 9. Hur gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopps sköts, i vilket skick den är och hur ansvarsfördelningen ser ut mellan fastigheterna behöver vara tydliggjort. Vidare ska det utredas vilka konsekvenser driftstörningar i gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp får för byggnaden och eventuella boende. Nyttjas byggnaden för bostadsändamål är det ännu viktigare med en fungerande dagvattenhantering och skydd mot översvämning. Detta då en översvämning kan innebära större konsekvenser för människor och deras hälsa i en fastighet avsedd för bostäder än för industriverksamhet.

En plan för att hantera dagvatten inom fastigheten Nirvana 9 samt del av Tuna 1:92 är nödvändig. Planen ska ta hänsyn till framtida klimatförändringar och dagvattenflödet beräknas enligt Svenskt vattens publikation P90 eller senare version med en klimatkfaktor på minst 1,15. Startbesked kan inte ges innan ovanstående dagvattenfrågor är utredda, godkända av kommunens VA-avdelning samt presenterade för bygglovsavdelningen, i enighet med 4 kap 14 §, plan och bygglagen. Till bygglovsavdelningen ska även lämpliga tekniska lösningar, för att hantera dagvattnet, presenteras. Dessa ska utgå från dagvattenhenteringsplanens beräkningar.

Kommunen ansvarar för framtagandet av en dagvattenhenteringsplan för del av Tuna 1:92, för Nirvana 9 faller detta på fastighetsägaren. Vidare ska kommunen avleda dagvatten från i den väst angränsande kommunala marken, för att förhindra avrinning mot fastigheten Nirvana 9, samt del av Tuna 1:92. Detta avser i stor grad hårdgjorda ytor så som lokalgata, gång- och cykelväg.

Planförslag

Bebyggelseområden

Bostäder och arbetsplatser

Huvudsyftet med planförslaget är att pröva marken för bostädsändamål och kontorsverksamhet. Utöver detta ges möjlighet till att anordna parkeringsgarage i den befintliga byggnaden på Nirvana 9. Bestämmelsen ”kontor” avser också tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering, exempelvis frisör eller massör. Det relativt centrala läget med närhet till skola och kollektivtrafik gör att bostäderna lämpar sig för en bred målgrupp.

Kontorslokalerna på Nirvana 9 kommer främst att inrymmas i byggnadens norra delar. Detta bland annat på grund av att inga bostäder tillåts närmare än 23 meter från den närmaste och delvis fristående byggnaden på fastigheten Nirvana 1. Säkerhetsavståndet finns för att minimera risken för olika typer av störningar, exempelvis buller, luft eller lukt, från verksamheter på angränsande fastighet. Detta även med hänsyn till framtida driftförändringar. Av samma anledning ska ett avstånd på minst 45 meter från angränsande industrifastighet hållas gällande tilluft till bostäder och kontor.

Planområdets norra del avgränsas i plankartan genom en användningsgräns för kontor och parkeringsgarage, vilket också innebär att möjlighet finns för en eventuell framtida fastighetsbildning av detta område. Då planen inte tillåter någon utbyggnad för fastigheten Nirvana 9, utöver uteplatser, innebär det bland annat att alla bostäder kommer bestå av marklägenheter. Ingen möjlighet att anlägga komplementbyggnader kommer att finnas.

För att skapa ett mer sammanhållet område, utnyttja en oanvänd parkering och svara upp för behovet av nya bostäder föreslås att möjliggöra för småhusbebyggelse i maximalt 2 våningar på del av Tuna 1:92. Förslagsvis skapas två fastigheter på lite drygt 1 000 kvadratmeter vardera med utfarter mot Stenhagsvägens vändzon. Det bidrar även till en mer hållbar lösning med tanke på utnyttjandet av redan befintlig infrastruktur och effektiv markanvändning i form av förtätning av ett eftersatt centralt område.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna runt planområdet varierar i form, höjd och storlek. En enhetlighet saknas. Här förekommer såväl småindustri som skola och småhusbebyggelse. I syd och öst finns dessutom större öppna asfalts- och grästäckta ytor med få gestaltade inslag. Idag präglas också själva fastigheten Nirvana 9 gestaltungsmissigt av sin forna kontors- och småindustriverksamhet. Det är därför efter-

strävansvärt att planområdet i framtiden knyter an till och samtidigt blir en naturlig förlängning av bostadsbebyggelsen i väst. Då ingen sammanhållande byggnadsstil finns i detta angränsande småhusområde kan planområdet med fördel ha en egen karaktär. Däremot läggs stor vikt vid att såväl byggnaden på Nirvana 9 som dess utemiljö utformas på ett sätt som bidrar till en god, tillgänglig, hälsosam och trivsamt bostadsmiljö. Furan fastigheter AB har via Sundqvist Westerberg



Figur 6: Vy över planområdet från sydväst. Illustration: Sundqvist Westerberg arkitekter AB.



Figur 7: En av fastighetens innergårdar. Illustration: Sundqvist Westerberg arkitekter AB.

Friytor

Lek och rekreation

I planområdets absoluta närhet bedöms det inte finnas speciellt goda förutsättningar för rekreation. Det finns emellertid ett friväxande naturmiljöområde strax väster om planområdet. På grund av sin begränsade omfattning passar området dock bättre som en friyta för barnens lek än en plats för mer omfattande rekreation. För denna typ av rekreation finns istället Valstaskogen, med bland annat motionsspår och Valstasjön, på ett avstånd av omkring 550 meter.

Två kommunala lekplatser finns på cirka 350-450 meters avstånd från planområdet; på Östra Nibbles mitt, samt i södra Lövboås strax intill Trädgårdsgatan. Här skapar dock både Häradsvägen och Trädgårdsgatan barriärer som är svåra för yngre barn att passera själva. Lekredskap finns även på Nibbleskolans skolgård, vilka kan nyttjas som lekplats efter skoltid.

Gator och trafik

Gång- och cykelnät

Kring planområdet löper ett flertal gång- och cykelvägar vilka bidrar till att göra planområdet välintegrerat i kommunens gång- och cykelnät.

Gatunät

Planområdet ligger i direkt anslutning till lokalgatan Stenhagsvägen i väst, Videvägen i öst samt genomfartslederna Häradsvägen i syd och Trädgårdsgatan i norr. Hastighetsbegränsningarna varierar på de olika gatorna men kommer under våren 2016 att ändras till 30km/h på Videvägen och 40 km/h på de två övriga gatorna.

Kollektivtrafik

Bussterminalen ligger cirka 1 kilometer från planområdet och järnvägsstationen ligger på ett avstånd av cirka 1,7 kilometer. Längs Häradsvägen löper servicelinjen som stannar på inkallning och på Trädgårdsgatan finns flera hållplatser för brukslinjen. Båda linjerna passerar såväl Hallstahammars centrum som Kolbäcks centrum, och brukslinjen sträcker sig även från Virsbo i norr till Kvicksund i söder. Möjligheterna att nyttja kollektivtrafiken anses därför vara goda.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet för bostäderna ska lösas inom kvartersmark. För Nirvana 9 företrädesvis på de östra delarna av planområdet intill Videvägen. Nyanläggning av hårdgjorda ytor ska ske mycket restriktivt i hänseende till dagvattensituationen. Planen möjliggör även parkeringsgarage i den befintliga byggnaden på Nirvana 9.

In- och utfartsförbud för biltrafik markeras för del av planområdet som angränsar till Häradsvägen då det är en genomfartsled.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Planområdet är anslutet till kommunens fjärrvärme, för vilken Mälarenergi AB är huvudman. En fjärrvärmeledning löper in på planområdet vid Videvägen i sydöst, för att sedan fortsätta över till samt försörja intilliggande fastigheter utanför planområdet i söder.

Ei

Mälarenergi Elnät ABs ledningar ansluter till planområdet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt VafabMiljö Kommunalförbunds riktlinjer som går att finna på företagets hemsida. Detta då VafabMiljö har ansvaret för kommunens avfallsverksamhet. Vid lokalisering och utformning av avfallsutrymmen ska Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen – *Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall* följas. Exempelvis ska avfallet sorteras i någon form av gemensamhetsanläggning i den befintliga byggnaden på fastigheten Nirvana 9. Råd och anvisningar kan ges av VafabMiljö Kommunalförbund.

Tele och data

Fiberledningar från Skanova går in i fastigheten Nirvana 9 från planområdets nordöstra hörn intill Videvägen. Dessa löper genom byggnaden och vidare sydväst i marken genom planområdet och

försörjer i sin tur även intilliggande fastigheter.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

Den nya bostads- och kontorsbebyggelsen samt dess utemiljö ska utformas så att krav på tillgänglighet uppfylls för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt gällande lagstiftning. Planområdet är i dagsläget välintegrerat i Hallstahammars tätort och är överlag tillgängligt då det omgärdas av tydligt avgränsade bil-, cykel- och gångvägar. Dessutom finns kollektivtrafik i planområdets närhet.

Vidare är det av stor vikt att planområdet upplevs tryggt, även under dygnets mörka timmar. Flera åtgärder kan genomföras för att öka tryggheten, exempelvis en strategiskt placerad belysning eller utgallring av tät vegetation för att minska mörka tillhåll och samtidigt skapa god överblickbarhet. En utökning av bostäder ökar också tryggheten i området.

Barnperspektivet

Nibbleskolan med såväl förskola som årskurs 1-5 finns i direkt anslutning till planområdet. Det ger barn möjlighet till en skolgång nära hemmet. Närheten till mindre områden med naturmiljö, på fastigheten Tuna 1:92, ger gynnsamma förhållanden för lek. Däremot omringar bilvägar planområdet, vilket kan utgöra en viss trafiksäkerhetsrisk.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom ett så kallat standardförfarande.

Preliminär tidplan

Samråd	december - januari 2016
Granskning	september 2016
Antagande	oktober 2016

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

Ansökan om eventuell fastighetsbildning av den norra delen av fastigheten Nirvana 9 söks av fastighetsägaren. Ansökan om fastighetsbildning på del av Tuna 1:92 söks av kommunen.

Ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggningar

Två u-områden reserveras i plankartan framförallt för de ledningar som idag försörjer andra fastigheter än de som ingår i planområdet. Den första rör fiberledningar (Skanova) och den andra

fjärrvärme (Mälarenergi AB). U-området på del av Tuna 1:92 ger även möjlighet till framtida anläggning av VA-ledningar. U-områden ger möjlighet att kunna säkerhetsställa rätten till ledningarna genom ledningsrätt. De ledningar som löper genom byggnaden kan inte u-markeras i plankartan och ska därför tryggas med en annan form av rättighet, exempelvis servitut. Ledningsägaren ansöker hos lantmäteriet om ledningsrätten.

Inom planområdet finns även tre servitut enligt följande:

<i>Servitut</i>	<i>Ägare/innehavare, adress</i>	<i>Ändamål</i>
1961-453.1	Till förmån för Nirvana 9. Belastar Nirvana 1 och Tuna 1:92	Väg
1961-453.2	Till förmån för Nirvana 1. Belastar Nirvana 9	Avlopp
1961-453.3	Till förmån för Nirvana 1. Belastar Nirvana 9	Tillträde för underhåll

Utöver detta finns även en anläggningssamfällighet inom planområdet; Nirvana ga:1. Denna berör gemensam spillvattenledning och dagvattenledning. Anläggningen är gemensam från kommunens förbindelsepunkt fram till södra gränsen på fastigheten Nirvana 1. Lantmäteriet kontaktas för mer detaljerad information.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnaden och teknisk försörjning för kvartersmarken.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Planens genomförande bidrar till att ett relativt centralt område i Hallstahammar kan komma till större och bredare användning. En blandad bebyggelse skapar också en mer integrerad stadsmiljö. I sin tur betyder det att mer attraktivitet och aktivitet skapas i denna del av tätorten. Det kan också medföra att planområdet nyttjas mer frekvent under kvällstid, med en större genomströmning av människor som resultat, och därigenom en ökad trygghet. Vidare kan det korta avståndet till Nibbleskolan innebära att barn kan få en bostadsnära skolgång.

Däremot kan närheten till kända luft- och luktutsläpp samt bullerkällor så som vägar och småindustri innebära en förhöjd risk för ohälsa. Speciellt stor vikt läggs därför vid bullerdämpande åtgärder samt att skapa goda, hälsosamma och trivsamma boendemiljöer på planområdet. Avslutningsvis ger planförslaget möjlighet till att fler bostäder byggs, vilket är mycket positivt då bostadsbristen är stor i kommunen. I förlängningen leder det också till en större rörlighet på bostadsmarknaden, vilket gör att fler människor kan välja att bo kvar i Hallstahammar i olika skeden av livet.

Ekologiska konsekvenser

Grönskan på planområdet har i vissa avseenden blivit eftersatt. Genom att bland annat anlägga nya bostäder kan denna grönska tas tillvara, utökas och skötas på ett bättre sätt, vilket är även nödvändigt på grund av dagvattensituationen på planområdet. Vidare uppmuntrar närheten till

kollektivtrafik till ett lägre utnyttjande av bilen som transportmedel. Eftersom planområdet dessutom omgärdas av gång- och cykelbanor underlättas tillgängligheten till platsen ytterligare för icke motordriven trafik. Emellertid kan konstateras att då planen främst berör redan exploaterad bebyggelse bedöms påverkan på ekologin inte vara speciellt omfattande.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms ge en ökad ekonomisk hållbarhet genom att ett relativt centralt område kan nyttjas mer effektivt än i dagsläget. Dessutom kan redan befintlig infrastruktur utnyttjas.

Medverkande tjänstemän

Planförfattare är Katarina Kobosko vid Hallstahammars kommun.
Vid arbetet med planen har Jacob Lithammer medverkat.

Hallstahammar 2016-10-10

Katarina Kobosko
Planarkitekt