



**Plannr 218
Dnr 301/15**



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Strömsholm

Blåklockan

Strömsholm 8:60, Hallstahammars kommun

Antagandehandling

Hallstahammars kommun

Telefon: 0220-240 00

Hemsida: www.hallstahammar.se

Postadress: Hallstahammars kommun, 734 80 Hallstahammar

Handläggare

Jacob Lithammer

Planchef

Telefon: 0220-240 67

Epost: jacob.lithammer@hallstahammar.se

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Förutsättningar.....	4
Planförslag.....	8
Konsekvenser av planens genomförande	10
Genomförande.....	11
Medverkande tjänstemän.....	11

Inledning

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

Detaljplanen består av flera planhandlingar. *Plankartan* är ett juridiskt bindande dokument och är det som främst ligger till grund för prövning om bygglov. *Planbeskrivningen* beskriver planens syfte, tidigare ställningstagande, platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Den är ett stöd i tolkningen av plankartan.

Sammanfattning av förslaget

Denna granskningshandling är ett förslag till ny detaljplan för Blåklockan. Planförslaget omfattar fastigheten Strömsholm 8:60. Idag är marken planlagd för kontor och det nya förslaget medger bebyggelse i form av bostäder och kontor. Planen handläggs med standardförfarande.

Planförslaget innebär att:

- Fastigheten Strömsholm 8:60 kan användas för bostadsbebyggelse och kontor.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Följande handlingar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Tågbuller vid Strömsholm 8:60 i Strömsholm, Miljömonitor AB, 2016-04-18
- Arkeologisk utredning för delar av planområdet, Stiftelsen Kulturmiljövård, slutrapport ej klar

Planens syfte och huvuduppgifter

Planens syfte är i första hand att pröva markens lämplighet för bostadsbebyggelse i ett plan. För att skapa en flexibel detaljplan där användningsområdet kan förändras över tid kommer även detaljplanen att behålla planbestämmelse för kontorsverksamhet.

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger i norra delen av Strömsholm och omfattar drygt 1 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Strömsholm 8:60. Fastigheten ägs av Strömsholm fastigheter 2 AB.

Angränsande områden

I planområdets omgivning finns bland annat en skola, kontorsfastigheter och bostäder. Direkt söder om planområdet ligger Jazzens museum. I väster avgränsas området av järnvägen, i norr av åkermark och i öster av ett delvis obebyggt småhusområde.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan från 2011 pekar inte ut området för något särskilt ändamål. Översiktsplanen rekommenderar att kommunen har god beredskap för att utarbeta detaljplaner för bostadsområden. Viktigt är att dessa utformas med stor hänsyn tagen till platsens natur- och kulturvärden.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är Sofielund III, vilken vann laga kraft 2006-10-26. Planen reglerar området som mark för kontor. Genomförandetiden är 5 år från att planen vann laga kraft vilket betyder att genomförandetiden därmed gått ut.

Planprogram

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

Förutsättningar

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse omfattar en större byggnad om cirka 1500 kvm i ett plan. Byggnaden har tidigare använts som vårdboende. De senaste åren har byggnaden stått helt tom.

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt i nord-sydlig riktning. Tomten består av högt gräs med ett mindre antal solitära träd. Vid den befintliga byggnadens norra sida finns en asfalterad innergård.

Fornlämningar

På fastigheten finns inga registrerade fornlämningar. Däremot finns det en registrerad boplatz från yngre järnåldern i närheten av fastigheten. En arkeologisk utredning genomfördes på delar av området i oktober 2016. Utgrävningen genomfördes av Stiftelsen Kulturmiljövård och omfattade områdena som enligt planillustrationen ska anläggas med väg jordvall eller carport

Geotekniska förhållanden

Riksintressen

Fastigheten Strömsholm 8:60 ligger i utkanten av riksintresset, som har som främsta syfte att främja det rörliga friluftslivet. Fastigheten har idag inga värden som är tillämplbara på riksintresset och en exploatering enligt planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

I anslutning till planområdet i väster gränsar järnvägen Sala-Oxelösundsbanan och är av riksintresse för järnvägstrafiken. Sträckan trafikeras av person- och godståg.

Infrastruktur

Gator och trafik

Sofielundsvägen ansluter till planområdet vilket tillsammans med det outbyggda småhusområdet är sista anhalt på vägen. Vägen är kommunal och bedömningen görs att den tål den ökade trafiken som kan uppstå med nya bostäder i planområdet. Hastighetsbegränsningen är idag 30km/h och bilister förväntas samspela med oskyddade trafikanter.

Kollektivtrafik

Hallstahammars kommun har avgiftsfri kollektivtrafik med bland annat Brukslinjen som reser mellan Kvicksund i Västerås kommun och Virsbo i Surahammars kommun. Bussen stannar bland annat i Strömsholm.

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.

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

Förorenad mark

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

Radon

Aktuell radonkarta för Hallstahammars kommun visar att planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Enligt försiktighetsprincipen bör alla nya bostäder och lokaler i vilka människor vistas en längre tid utföras radonsäkert. Vid nybyggnad av bostäder får Socialstyrelsen och Boverkets gränsvärde på 200 Bq/m³ (årsmedelvärde) inte överskridas.

Buller

Järnvägen utanför planområdet till väster är den primära bullerkällan. På järnvägen går flertalet persontåg och ett fåtal godståg. Persontågen avger låga bullernivåer medan godstågen står för högre värden.

En ny förordning om trafikbuller trädde i kraft 2015-06-01 som reglerar acceptabla ljudnivåer vid nybyggnad av bostäder (SFS 2015:216). Enligt förordningen bör buller från trafik inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vid anordnande av uteplats bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dBA och maximala ljudnivån inte överskrida 70 dBA. Om den maximala ljudnivån 70 dBA vid uteplats överskrids bör ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA och högst fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Hallstahammars kommun genomförde en bullerberäkning för tågbuller vid fastigheten Strömsholm 8:60 genom Miljömonitor AB 2016-04-20 samt en komplettering för utbyggnadsalternativ 2016-05-19. Beräkningarna visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrider 55 dBA. Men med hänsyn av den prognos som Trafikverket har för 2030 kommer bullervärdena att överskridas vid fasad. För att klara de prognostiserade värdena ska bullerdämpande åtgärder i form av bullerplank, vall eller komplementbyggnad anläggas mot järnvägen. Åtgärden bidrar till att klara gränsvärdet och minskar därmed bullret mot fastigheten.

De godståg som trafikerar järnvägssträckan genererar en maximal ljudnivå vid fasad beräknad till 83 dBA för den beräkningspunkt som är närmast järnvägen. För att klara gränsvärdet på maximal ljudnivå av 70 dBA vid uteplats ska en gemensam uteplats anordnas nära fasaderna som skyddar mot järnvägen av den egna huskroppen (se figur 1) där bullernivåerna understiger 70 dBA.

Ovanstående åtgärder bedöms därmed som tillräckliga för att säkerställa en god ljudmiljö för bostäderna. För att säkerställa att åtgärderna genomförs villkoras att startbesked för bostadshus inte får ges innan bullerdämpande åtgärder har genomförts.



Figur 2. Karta med bullerdämpande sidor punktmarkerade där uteplats kan anordnas och därmed klara gällande riktvärde.

Risk och säkerhet

Olycksrisker

I anslutning till planområdet finns en primär riskkälla i form av farligt gods på järnväg. I Hallstahammars kommun har någon riksinventering av mängder farligt gods på järnväg med koppling till riskavstånd ej genomförts.

Mälardalens brand och räddningsförbund (MBR) har därmed i sitt sakkunnigutlåtande till Hallstahammars kommun använt sig av MBR:s dokument *"Riktlinjer för ny och förändrad markanvändning intill järnvägen inom Västerås*. Enligt vägledningen kan bostäder byggas 50 meter från järnvägen utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas. I plankartan markeras området som ligger inom 50 meter från järnvägens mitt med plusmark dvs. mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader. I och med åtgärden uppfylls kravet om bostadsbebyggelse minst 50 meter från järnvägen och ingen utförligare riskutredning har ansetts nödvändig.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider:

Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av bostäder i ett plan dvs grupp D1-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning:

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

Närmaste befintliga brandposter finns längs Sofielundsvägen. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild flödesmätning behöver utföras.

Planförslag

Bebyggelseområden

Bostäder

Syftet är att omvandla den befintliga byggnaden till bostäder av något slag. Det är även möjligt att bygga nya bostäder på den nordöstra och sydöstra delen av fastigheten. Bostäderna kommer att ha en begränsning av ett plan dvs. max +23 meter i nockhöjd över nollplanet. Marken utmed järnvägen kan bebyggas med komplementbyggnader som t.ex. carportar. Komplementbyggnaderna kan även fungera som bullerdämpande åtgärder mot järnvägen.

Arbetsplatser

Detaljplanen möjliggör utöver bostäder även kontor men inga arbetsplatser är planerade i nuläget.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna vid Sofielund byggdes bland annat för institutions/vårdändamål vilket avspeglar den låga bebyggelsen längs järnvägen. Området har utöver det ingen enhetlig karaktär vilket gör att restriktioner i gestaltningen inte anses nödvändigt.

Grönstruktur

Lek och rekreation

Strömsholm omgärdas av stora ytor för rekreation. Stora delar av Strömsholm omfattas av flera riksintressen däribland för friluftslivet vilket positivt påverkar möjligheterna till rekreation. Lek för yngre barn ska anordnas inom fastigheten.

Gator och trafik

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet för bostäderna ska lösas inom kvartersmark. Utfart ansluts till Sofielundsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp ligger i anslutning till planområdet. Dessa ledningar går att ansluta till och har kapacitet för befintlig och tillkommande bebyggelse. Förbindelsepunkten för vatten, spillvatten och dagvatten är gemensam för fastigheterna Strömsholm 8:60, 8:59 och 8:63. En gemensamhetsanläggning för VA-ledningar bör därför upprättas. Fastighetsägarna ansvarar för upprättandet av gemensamhetsanläggningen.

Elnät

Fastigheten är idag ansluten med en 20 A säkringsabonnemang. Mälarenergi elnät är ledningsägare. Vid en eventuell utbyggnad kan ledningsnätet behöva byggas ut vilket bekostas av den part som initierar förändringen.

Fiber

Fiberledning finns i Sofielundsvägen. För möjligheter till anslutning ansvarar Fibra.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammar kommuns lokala renhållningsordning. Vid lokalisering och utformning av miljöbodar ska arbetsmiljöverkets krav på vägar och avfallsutrymmen följas. Råd och anvisningar gällande transporter och utrymmen för avfall kan ges av VafabMiljö Kommunalförbund. VafabMiljö bör även göras delaktiga i den fortsatta bygglovsprocessen för att säkerställa en god planering av avfallshantering.

Dagvattenhantering

Området Blåklockan har goda förutsättningar för användning enligt det nya planförslaget ur dagvattensynpunkt. Området bedöms inte vara känsligt för översvämning. Det beror på att avrinningen från området är god samt att en stor del av de vegeterade ytorna i form av parkområden och naturområden behålls.

Det är viktigt vid exploatering att inte stänga in områden så att avrinningsvägarna blockeras för att undvika att ytvattnet samlas inom planområdet. Snabba avrinningsflöden från hårdgjorda ytor bör fördröjas och en begränsning av andelen hårdgjord yta inom kvartersmarken regleras till 60%.

Stuprör för nybyggnation ska förses med utkastare för att minska påverkan på dagvattennätet. Nybyggnation ska samtidigt ha en minsta höjd på färdigt golv av +15 meter över havsnivån. Detta för att minska risken för översvämningar i bostadsbyggnader. Komplementbyggnader har inte detta krav.

Konsekvenser av planens genomförande

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 2016-04-06, vilka delar kommunens uppfattning.

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

Miljökonsekvenser

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

Sociala konsekvenser

Fastigheten Strömsholm 8:60 har sedan flera år tillbaka bidragit med ett ovårdat utseende för resten av Sofielund. Genom en uppfräschning och ny bostadsbebyggelse kan området återigen förbättras och fastigheten bidrar då med en positiv helhetsbild med en ökad upplevd trygghet i området.

Barnperspektivet

Förskola och skola finns i områdets närhet vilket ger möjlighet till en trygg skolgång nära hemmet om barnfamiljer bosätter sig här. Naturmiljön runt området i kombination av låg trafiktäthet ger goda förutsättningar för lek och rekreation.

Tillgänglighet

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.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms ge en ökad ekonomisk hållbarhet genom att en outnyttjad fastighet kan komma till ny användning. En förtätning innebär samtidigt att befintlig infrastruktur används.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande.

Preliminär tidplan

Samråd	juni-juli 2016
Granskning	oktober-november 2016
Antagande	december 2017

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för all förändring som sker på kvartersmarken.

Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning är inte nödvändig för detaljplanens genomförande. Fastigheten kan emellertid delas upp i separata fastigheter om det är lämpligt med hänsyn till markanvändningen. Fastighetsägaren ansvarar för eventuell fastighetsbildning.

Medverkande tjänstemän

Planförfattare är Jacob Lithammer vid Hallstahammars kommun.

Hallstahammar 2016-11-18

Jacob Lithammer
Planchef