



ANTAGANDEHANDLING Pl. 194

Detaljplan för del av Kolbäck

KOLBÄCKS-VALLBY 3:1
(f.d. Vallmoskolan)
Hallstahammars kommun

PLANBESKRIVNING



Västerås 2010-02-03
SWECO Architects AB

Staffan Stenvall Camilla Goliath
Staffan Stenvall och Camilla Goliath

Uppdragsnummer 3370606000

Datum 2010-02-03
Detaljplan för del av Kolbäck
KOLBÄCKS-VALLBY 3:1
(f.d. Vallmoskolan)
Hallstahammars kommun



1 Planprocessen – en översikt

Detaljplanen - som tas fram med normalt planförfarande, – är nu föremål för **samråd**. Detta innebär att planförslaget skickas på remiss för yttrande till länsstyrelsen samt för information till och synpunkter från kända sakägare. Efter eventuella justeringar av planförslaget efter samrådstiden kommer planförslaget att **ställas ut** för att sedan, efter eventuellt ytterligare justeringar, tas upp hos kommunens bygg- och miljönämnd för **antagande**. Inkomna synpunkter under både samrådstiden och utställningstiden redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna.

Efter planens antagande finns möjlighet att överklaga antagandebeslutet under en tre veckor lång besvärperiod. Inkommer ingen överklagan under denna tid vinner planen **laga kraft** och kan genomföras. Då detaljplanen vunnit laga kraft ersätter den tidigare detaljplan för angivet område.

2 Inledning

Denna **planbeskrivning** beskriver i löpande text de planerade förändringarna, motiven för planens utformning, vad detaljplanekartan och dess bestämmelser anger för rättigheter och skyldigheter och vad den får för konsekvenser. Till detaljplanen hör utöver denna planbeskrivning även en **plankarta med bestämmelser** som formellt anger hur all mark inom planområdet regleras. Plankartan innefattar också en illustration över de planerade förändringarna. **Genomförandebeskrivningen**, beskriver översiktligt hur planen skall omsättas i praktiken, vilken tidplan som gäller, ansvarsförhållanden avseende fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågor, samt även frågor kring kontroll och uppföljning.

I planprocessens inledning görs också en **behovsbedömning** för att identifiera eventuell betydande miljöpåverkan.

Handlingar

Plankarta med planbestämmelser och illustration

Planbeskrivning (denna handling)

Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Bakgrund och syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ändrad användning av del av fastigheten Kolbäcks- Vallby 3:1, f.d. Vallmoskolan, från skola till bostäder.

Sedan hösten 2009 har kommunen inte längre behov av skollokaler-na varför de idag står tomma. Skolan hade tidigare en verksamhet för F-6, förskoleklass, grundskola och skolbarnsomsorg. Vallmoskolan är idag sammanbyggd med Kolbäcks badhus, Vallmobadet. Badhuset berörs inte av planändringen utan ska ha kvar sin nuvarande funktion. Skolbyggnaden planeras att få en ny användning som flerbostadshus i södra delen och 6 radhus i den norra delen.

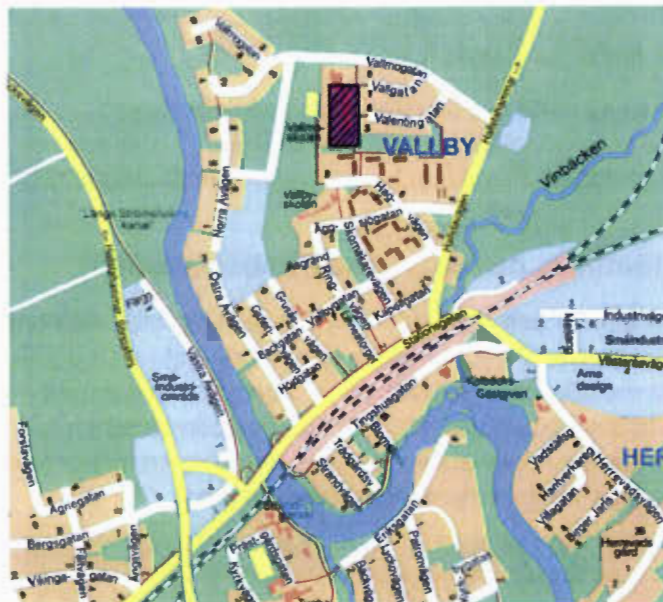
3 Plandata

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i norra delen av Kolbäck och omfattar den f.d. Vallmoskolan och dess närområde. Planområdet angränsar i söder till en skogsdunge, i öster och väster till befintlig gång- och cykelväg samt i norr av Vallmobadet och dess parkering. Planområdet omfattar 6755 m² mark.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar del av fastigheten Kolbäcks-Vallby 3:1 som ägs av Hallstahammars kommun. En försäljning av den del av fastigheten som ligger inom detaljplanens område kommer att göras i samband med att detaljplanen upprättas.



Översiktskart där markeringen anger planområdet

4 Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Hallstahammars kommun, antagen 1991, anger området runt Vallmoskolan som ett område där fritidsintressen bör prioriteras med tanke på närliggande aktiviteter så som inomhusbad, motionshall, motionsspår samt ishockeybana/idrottsplats. I områdesplanen för Kolbäck från 1983 reserverades ett större område vid Vallmoskolan för en ny idrottsplats. En ändrad användning av skolans lokaler till bostadsändamål är därför inte helt förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande plan för området är Stadsplan för del av Kolbäcks samhälle antagen 19 december 1967. Stadsplanen omfattar ett betydligt större område än som nu är aktuellt detaljplaneområde. Inom det som nu blir planområde är marken avsatt för allmänt ändamål, A.

Beslut om planläggning

Beslut om upprätta en ny detaljplan togs av kommunfullmäktige i Hallstahammars kommun den 20 maj 2009 § 97 i samband med att beslut om försäljning av del av fastigheten Kolbäcks- Vallby 3:1 togs. Försäljningen sker under förutsättning att en ny detaljplanen utarbetas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planen bedöms inte innebära att några miljö kvalitetsnormer överskrids eller vara i konflikt med några riksintressen. Planen bedöms därför vara förenlig med innehållet i ovan nämnda lagrum.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL)¹ skall en miljöbedömning göras, enligt 6 kap. 11-18 och 22 § MB, om en ändring av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Varje ställningstagande till om en miljöbedömning skall upprättas föregås av en behovsbedömning.

¹ Plan- och bygglag (1987:10) 5 kap. 18 § ändrad fr.o.m. 2005-05-01

Platsens förutsättningar inom planområdet samt den påverkan detaljplanen, i ett maximalt utbyggt fall, bedöms innebära på miljön, hälsan och hushållningen redovisas i planbeskrivningen och i övriga till planen hörande handlingar.

Hallstahammars kommun bedömer i samråd med Länsstyrelsen (Lst Dnr:402-12361-09) att planens genomförande **inte kan antas innebära risk för betydande miljöpåverkan** så som avses i 6 kap. 11 § i miljöbalken.

5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur och mark

Nuläge

Planområdet utgörs av i stort sett plan mark. I södra delen av planområdet ingår del av en befintlig skogsdunge som främst består av gran, tall, björk och rönn. Planområdets östra sida består av klippt gräsmatta och den västra sidan består till största delen av asfalterad skolgård med inslag av planteringar och lekredskap.



Planområdets sydvästra sida, vy över delar av skogsdungen

Förändring

Gräsmattan öster om byggnaden ersätts med parkering för boende. Den asfalterade skolgården tas bort på västra sidan och ersätts med 6 stycken mindre radhusträdgårdar och gräsyta med trädgårdskaraktär. Skogsdungen i söder kan eventuellt komma att övergå till bostadsgårdskaraktär alternativt sparas i sitt nuvarande skick. En gångväg skapas norr om byggnaden som förbinder parkeringen med radhusens entréer på den västra sidan.

Geotekniska förhållanden och markradon

Vallmoskolan är byggd 1969 och utbyggd 1985-90. Byggnaden är grundlagd med platta på mark. Planområdet ligger inom högrisk område för markradon enligt kommunens kartering i Öp-91. Mätningar gjordes för radonhalten i februari 2007 och då uppmättes värden på 710 Bq/m³ i klassrummet längst ner respektive 40 Bq/m³ i klassrummet längst upp. Marken består av isälvsediment enligt uppgifter från Öp-91. Ytterligare mätningar bör göras för att avgränsa problemet samt därefter bör åtgärder vidtas för att sänka radonhalten.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

Skyddsområde

Aktuellt detaljplaneområde ligger inom den inre skyddszonen gällande skyddsområden för vattentäkt. Skyddsbestämmelser för att skydda grundvattnet gäller enligt anvisningar i Öp-91, Del 2, avsnitt 18. Innan markarbeten påbörjas ska samråd hållas med miljöförvaltningen. Eventuellt anläggande av berg- grundvatten- eller yttjordvärme är i strid med § 3h i "Länsstyrelsens i Västmanlands föreskrifter om skydd för vattentäkterna i Hallstahammar och Kolbäck, (19FS 1997:14)" en eventuell förfrågan i detta avseende handläggs av länsstyrelsen.

Bebyggelse



Vy över skolans västra sida och Vallmobadet

Nuläge

Vallmoskolan och Vallmobadet byggdes samtidigt under år 1969. Vallmoskolan byggdes senare ut 1985-90. Vallmoskolan är en envåningsbyggnad med pulpettak och på byggnadens södra del finns ett fläktrum på taket. Fasaden är av rött tegel med vitmålade detaljer. Taket är täckt med svart plåt. Vallmoskolan och Vallmobadet är idag sammanbyggda med skärmtak, mur och kallförråd.

Förändring

Detaljplanen ger möjlighet att ändra användningen av lokalerna från skola till bostäder. En marginell ökning av byggrätten görs i anslutning till byggnaden i norr, öster och väster, dock tas befintlig byggrätt över skogsdungen i söder bort. 6 stycken radhus planeras att rymmas i den f.d. skolbyggnadens norra del och ett flerbostadshus planeras i skolans södra del. Parkering för boende ordnas öster om byggnaden med tillfart via badhusets parkering. Sopskåp för boende placeras i kallförrådet som även fortsättningsvis kommer att finnas på kommunens mark. Huvudentréerna till radhusen förläggs till byggnadens västra sida, men ingång finns även från parkeringen på den östra sidan. Flerbostadshuset har en entré i väster och en i öster. Uteplatser/trädgårdar anordnas på byggnadens västra sida.

Vallmobadet ligger utanför detaljplaneområdet och berörs inte av förändringarna, men del av muren kommer att tas bort så att och en gångväg anläggs mellan byggnaderna.

Tillgänglighet

Bostadsbebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husets entréer, angränsande parkeringsytor, gång- och cykelvägar samt friytor. Tillgängligheten för besökare till Vallmobadet och dess handikappanpassade omklädningsrum ska inte försämrats av planförslaget.

Friytor och rekreation

Ytor för lek- och rekreation finns inom planområdet, väster om byggnaden. Idag har Kolbäcks Frisbeegolfklubb en populär 18-hålsbana i anslutning till det aktuella planområdet. Det sista 18:e islagshålet är beläget på befintlig skolgård inom det aktuella planområdet. Kommunen har efter samråd med klubben kommit överens om att det sista hålet flyttas från skolgården västerut istället. Norr om planområdet ligger Vallmobadet med inomhusbad och motionshall, motionsspår finns norr om Vallmovägen.

Offentlig service

Offentlig och kommersiell service så som dagligvaru- och specialvaruhandel, bank och bibliotek finns i Kolbäcks centrum. I centrum finns också daghem, fritidshem, bio och samlingslokaler. Här finns även tåg- och busstationen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet nås via Vallmogatan som är en uppsamlingsgata för trafik mot Hallstavägen, via parkeringen till badhuset. Gång- och cykelstråk löper både öster och väster om byggnaden mot de centrala delarna av Kolbäck. Gång- och cykelstråket på den östra sidan utgör huvudstråk för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

För resor inom Kolbäck finns en anropsstyrd Flexlinje. Brukslinjen samt tåg utgår från järnvägsstationen som ligger ca 500 meter söder om planområdet.

Parkering

Parkering för boende ordnas inom fastigheten, öster om byggnaden.

Förutsättningar vid räddningsingripande

Framkörningstider

Räddningsstyrkans framkörningstid får inte överstiga 15 min, enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen medger 1440 l/minut och 26 meter vattenpelare, enligt uppgift från Hallstahammars kommun, Ronny Jäderén, 2009-12-17. Aktuellt handlingsprogram för brandvattenförsörjningen anger en minsta kapacitet på 600 l/minut. Brandvattenförsörjningen är därmed mycket god i området.

6 Planens formella utformning

Planen medger att fastigheten innehåller bostäder, B. Byggrätten medger en maximal byggnadsarea på 2600 m² inom den nya fastigheten. Möjlighet till nybyggnad av förråd medges i planens västra del. För att komma fram till byggnaden med bil behöver servitut skrivas för genomfart via badhusets parkering, ett servitut för användning av befintligt kallförråd som sopskåp vid badhusets parkering behövs också. Ett U-område för befintliga fjärrvärmeledningar löper inom planens östra sida.

7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt ledningsnät för spill- och dagvatten via ledningar norrifrån vilka sedan löper antingen bredvid eller genom badhuset och vidare längs med skolans västra sida. Vattenanslutningen är inte lokaliserad, men går troligtvis via badhuset.

Värme

Fastigheten är idag ansluten till befintligt fjärrvärmenät i byggnadens sydöstra del.

El

Fastigheten är idag ansluten med el norrifrån, troligtvis via badhuset.

Tele

Fastigheten är idag ansluten till telenätet norrifrån, via Vallmogatan.

Avfall

Avfallshantering av hushållsavfall och grovsopor sköts av Gatukontoret, Hallstahammars kommun. För riktlinjer gällande sophantering se föreskrifter om avfallshantering, antagen av KF 2005-06-20 samt avfallsplan för Hallstahammars kommun antagen av KF 2005-06-20. Båda planerna är i dagsläget under omarbetning.

8 Administrativa frågor

Genomförandetid

Planändringens genomförandetid är 5 år från det datum ändringen vinner laga kraft.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan/tomtindelning fastställd i akt nr. 19-KOK-3/1968 upphör att gälla.

9 Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär mycket små förändringar och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Se till planhandlingarna bifogat dokument: **Behovsbedömning**, för underlag till denna samlade bedömning.

10 Medverkande

Planbeskrivningen har upprättats av Staffan Stenvall och Camilla Goliath, SWECO, i samarbete med Hallstahammars kommun.

Västerås 2010-02-03



ANTAGANDEHANDLING

Pl.194

Detaljplan för del av Kolbäck

KOLBÄCKS-VALLBY 3:1

(f.d. Vallmoskolan)

Hallstahammars kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Västerås 2010-02-03
SWECO Architects AB

Staffan Stenvall Camilla Goliath
Staffan Stenvall och Camilla Goliath

Uppdragsnummer 3370606000

1 Organisatoriska frågor

Plangenomförande

Planen kommer att genomföras av fastighetsägaren.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande. Planen beräknas att följa nedanstående preliminära tidplan.

Beslut om samråd	december 2009
Samråd	januari 2010
Utställning	februari 2010
Antagande	mars-april 2010
Laga kraft	maj 2010

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som planen vinner laga kraft. När genomförandetiden löpt ut har fastighetsägaren inte längre rätt till ersättning om t.ex. en byggrätt tas bort eller minskas genom ändring av detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Anläggning (kartbe- teckning)

Genomförandeansvarig Driftsansvarig

Detaljpanelläggning	Hallstahammars kommun	-
Handläggning av bygglov (B), bostäder, (åtgärder på kvartersmark)	Hallstahammars kommun	-
	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren
Rivning av del av mur mellan badhuset och kall- förrådet inkl. stödmur vid parkering.	Fastighetsägaren	
Flytt av brandpost och ventil till kommunal mark i planens östra sida.	Fastighetsägaren	Hallstahammars kommun

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för anslutande gator. Planen omfattar enbart kvartersmark.

2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Avsikten är att blivande fastighetsägare förvärvar en del av fastigheten Kolbäck-Vallby 3:1 från Hallstahammars kommun. För att få utrymme för entréer och passage längs med husets östra sida samt parkering öster om byggnaden justeras fastighetsgränsen ca 1 meter österut. Planen medför med andra ord en justering av fastighetsgränserna i norr, söder, öster och väster. Gällande fastighetsplan/tomtindelning, fastställd i akt nr. 19-KOK-3/1968 upphör att gälla.

Servitut och ledningsrätter

Den del av fastigheten som förblir kvar i Hallstahammars kommuns ägo belastas av ett servitut för genomfartstrafik över badhusets parkering till den nybildade fastigheten vid Vallmoskolan samt med servitut att de nya bostäderna får använda befintligt kallförråd vid badhusets parkering som sopskåp. Markåtkomst för anslutningar till ledningar (el, tele, m.fl.) regleras i ledningsägarens abonnemangsavtal. Befintliga fjärrvärmeledningar som löper inom planens östra sida upplåts med ledningsrätt till förmån för Hallstahammars kommun.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Samtliga kostnader kopplade till planens genomförande bekostas av fastighetsägaren som förvärvar fastigheten i samband med att detaljplanen upprättas.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Staffan Stenvall och Camilla Goliath, SWECO, i samarbete med Hallstahammars kommun.

Västerås 2010-02-03

