



**HALLSTAHAMMARS
KOMMUN**

Antagen av TN 2015-11-23
Vunnit laga kraft 2015-12-21

Plannr: 213

Dnr: 257/15



Detaljplan för del av Hallstahammar, Parkskolan 1 (Pl.213)

PLANBESKRIVNING

**Antagandehandling
2015-11-30**

Hallstahammars kommun

Telefon: 0220-240 00

Hemsida: www.hallstahammar.se

Postadress: Hallstahammars kommun, 734 80 Hallstahammar

Handläggare

Katarina Kobosko

Planarkitekt

Telefon: 0220-240 56

Epost: katarina.kobosko@hallstahammar.se

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Planuppdrag.....	3
Planhandlingar	3
Planens bakgrund och syfte	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar och förändringar	6
Genomförande.....	13
Konsekvenser av planens genomförande	14
Medverkande tjänstemän.....	15

Planbeskrivning

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 även 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). Detaljplanen är juridiskt bindande och ligger till grund för prövning om bygglov.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2015-02-23 att ge tekniska förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planens bakgrund och syfte

På fastigheten finns det tidigare Kantzowska gymnasiet som lades ned våren 2014. Idag har det namnet Parkskolan och inrymmer ett fåtal varierande kommunala verksamheter. Emellertid finns det ett antal intressenter som också vill hyra in sig i lokalerna. Den gällande detaljplanen avser enbart allmänt ändamål. Detta är en äldre planbestämmelse som riktade sig till statens-, kyrkans- och kommunens verksamheter. Det innebär att verksamheter i dagsläget enbart får bedrivas i kommunens regi och inte kan hyras ut till privata aktörer. Samtidigt betyder det att kommunen inte kan anpassa behovet av skollokaler på ett flexibelt och effektivt sätt.

Syftet med planen är därför att pröva Parkskolan för kontor, skola, föreningslokaler samt icke störande verksamheter, för att möjliggöra en uthyrning av lokalerna för dessa ändamål.

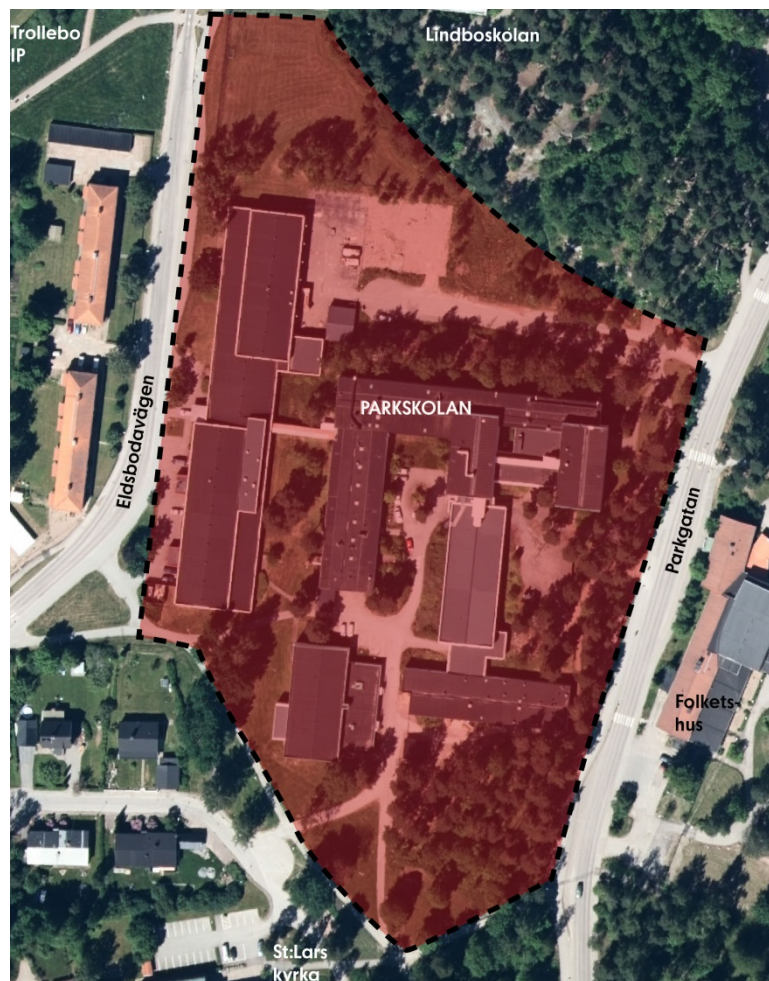
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

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

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger i Hallstahammars centrala delar, ca: 450 meter norr om centrum, i stadsdelen Västtuna. Fastigheterna avgränsas i väst av huvudgatan Eldsbodavägen och i öst av Parkgatan. I norr finns Lindboskolan och i söder löper en gång- och cykelväg. Planområdet har en yta på ca: 3,8 ha.



Figur 1. Översiktskarta med planområdet inom markering

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Västtuna 1:342, mindre del av Västtuna 1:377 samt mindre del av Eldsboda 1:286. Samtliga fastigheter ägs av kommunen.

Angränsande områden

I omgivningen finns en bred variation av bebyggelse. I norr ansluter området till ett grönområde med naturmiljökaraktär som utgör en gräns mot Lindboskolan. I öster återfinns Folkets hus och

söder ut angränsar planområdet till såväl äldre småhusbebyggelse som St:Lars kyrka och ett parkområde. I väst finns två flerfamiljshus på två våningar vardera, vilka avskärmar Parkskolan från den stora bakomliggande idrottsplatsen Trollebo, ca:150 meter från planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuell översiktsplan för Hallstahammars kommun antogs i oktober 2011 och pekar ut planområdet som Kantzowska gymnasiet. Emellertid lades skolan ner, efter ett politiskt beslut, senvåren 2014. Översiktsplanen påpekar dock vikten av att kommunen på ett flexibelt sätt förmår att anpassa sig till skiftande behov av skollokaler. Därför anses detaljplanen vara förenlig med översiktsplanen och ett standardförfarande kan följaktligen tillämpas i planprocessen.

Detaljplaner

Gällande stadsplan Pl.120, 1981-06-23, medger fastigheten Västtuna 1:342 för allmänt ändamål, del av Eldsboda 1:286 som park eller plantering, samt del av fastigheten Västtuna 1:377 som trafikändamål. Till planområdet hör även detaljplan Pl.159, 1993-08-30, där det ingår en liten del av gatumarken strax intill Eldsbodavägen.

Planprogram

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

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget medför enbart en utökad användning av bebyggelsen samt en viss utökning av befintlig gatustruktur och parkering inom fastigheterna. Planförslaget påverkar inte naturområde och bedöms inte heller påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. 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§. Länsstyrelsen delar, enligt sitt utlåtande 2015-05-11, ovanstående uppfattning.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området består framförallt av skolbyggnader med tillhörande skolgård, samt parkeringsplatser och gångvägar. Markytan är till stor del hårdgjord, främst i form av bergknallar och asfaltsbeläggning (Figur 2). Det finns även gräsytor, mestadels i områdets utkanter men även mellan byggnaderna. Vegetationen varierar. Kring byggnaderna återfinns buskageplanteringar och träd i skiftande storlekar. Grönområden av naturmiljökaraktär hittas i de sydöstra och norra delarna med flertalet stora barr- och lövträd (Figur 3). I väst, intill Eldsbodavägen, löper medelhöga trädplanteringar.

Nivåskillnaderna är höga inom planområdets olika delar med en tydlig sluttning i sydlig riktning. Strax norr om skolbebyggelsen finns dessutom en bergvägg som skapar en tydlig avgränsning i höjdd mot de intilliggande parkeringsytorna (Figur 4).



Figur 2. Hårdgjorda ytor på skolgården



Figur 3. Vegetationens naturmiljökaraktär



Figur 4. Tydlig avgränsning i norr i form av en bergvägg.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt utlåtande av VIAK (nr.107) från 1981 beskriver att marken består av maximalt 6 meter lera som vilar på funktionsmaterial på berg. Leran är lös-halvfast under ca: 2 meter torrskorpa, den är sättningsbenägen för normala hus och fyllnadslaster under 3-4 meters djup. Där huvudbyggnaden står förekommer berg i dagen och i övrigt förekommer berg sannolikt på små djup.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Miljö kvalitetsnormerna 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, då det inte finns några tänkbara eller kända luftutsläpp i området.

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 normalriskområde för radon. Enligt försiktighetsprincipen bör all nybyggnation i ett normalriskområde uppföras radonskyddat.

Buller

Ingen trafikmätning har genomförts kring planområdet, men en skattning i förhållande till utförda mätningar i likanade områden i kommunen talar för att bullernivåerna inte överskrids. Parkskolan ligger dessutom långt ifrån större trafikleder vilket gör att buller från trafiken inte är ett problem.

I en av byggnaderna på planområdet, det så kallade D-huset, tillåts bland annat icke störande verksamheter. Exempel på sådana kan vara glasmästeri, rörmokare eller elektriker. Verksamheterna ska följa rådande riktvärden för såväl buller- som miljökrav. Dessa kan komma att ändras i framtiden, därför anges inte några specifika riktvärden i plandokumentet.

Risk och säkerhet

Föresättningar för räddningsingripande

Framkörningstider:

Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 8 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet ska 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 inom 100 meter från planområdet på Vallongatan, Eldsbodavägen och i korsningen mellan Parkgatan och Vallaregatan. Brandposten på Vallongatan (VBP138) har en kapacitet på 672 l/min enligt flödesmätningar gjorda 2008. De övriga brandposterna på Eldsbodavägen och Vallaregatan bedöms ha minst samma kapacitet. Befintligt brandpostnät bedöms därför ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning.

Olycksrisker:

Cirka 300 meter från fastigheterna finns en farligt gods led i form av järnväg. Avståndet till denna är så pass långt att ingen särskild riskhänsyn behöver tas till denna farligt gods led.

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

Parkskolan ligger inom vattentäkt för Hallstahammar.

Det kommunala dagvattennätet bör inte belastas med ytterligare direkta dagvattenflöden. Framförallt inte med hänsyn till ökade nederbördsmängder i och med framtida klimatförändringar. Däremot är rening av dagvatten inte aktuellt då dagvattnet från skolområdet inte förväntas innehålla några betydande halter av föroreningar.

Vidare bör ytterligare hårdgjorda ytor begränsas. Användning av genomsläppliga material och anläggning av gröna stråk i anslutning till hårdgjorda ytor är att eftersträva. Hårdgjorda ytor kan anslutas till dagvattennätet efter fördröjning för att undvika direkta flöden, men dräneringsvatten och takvatten får inte vara anslutet till spillvattenledning. Infiltration till grundvattenmagasin begränsas av underliggande lerfraktioner. Dessutom ska fristående byggnader, t.ex. förråd, förses med utkastare. Samtidigt ska ytledes avrinning inte orsaka problem med ökade dagvattenflöden, för intilliggande fastigheter.

Nyanläggning av hårdgjord yta ska ske restriktivt med hänseende till dagvattensituationen. Det innebär bland annat att nya parkeringsplatser och komplementbyggnader framförallt ska anläggas där hårdgjord yta redan i dagsläget existerar. Däremot ska det ges möjlighet för en ny in- och utfart till Eldsbodavägen strax norr om D-huset, samt eventuell förbättring av in- och utfart till Parkgatan, se illustration på plankartan.

Bebyggelse



Figur 5. Parkskolans olika byggnader

Parkskolan idag

Parkskolan uppfördes 1965 som gymnasieskola med tillhörande sporthall. Den har under årens lopp byggts ut och byggts om successivt för att klara en utökad och förändrad skolverksamhet. 1982 tillkom det s.k. D-huset som en verkstadsbyggnad för dåvarande yrkesutbildningar. Denna byggnad är sammankopplad med de äldre skolbyggnaderna genom en glasinklädd passage. Huvudbyggnaden, A-huset, har en yta på 9530 kvm. Sporthallen, E-huset, är på 1248 kvm och D-huset är 3729 kvm stort (Figur 5). Karaktären och höjden på Parkskolan varierar där det senast tillkomna D-huset särskiljer sig i både material, utformning och höjd från övriga byggnader (Figur 6). I dagsläget inryms förskolan Trollbacken i den södra delen av A-huset. En variation av andra kommunala verksamheter återfinns i en mindre del av resterande lokaler.

Framtida användning

Tekniska förvaltningen har sett ett behov av att på ett mer flexibelt och varierat sätt nyttja Parkskolans lokaler i framtiden. I detta ingår uthyrning till privata aktörer. För att åstadkomma detta och samtidigt använda de befintliga lokalerna på bästa sätt anses det därför lämpligt att A- och E-huset används till kontor, föreningslokaler samt diverse skolverksamheter. I D-huset möjliggörs det för skola och föreningsverksamheter samt kontor, men också för så kallade icke störande verksamheter, t ex glasmästeri, elektriker eller rörmokare med tillhörande försäljning eller lager. På planområdet kommer ingen ny byggrätt att finnas. Däremot kan komplementbyggnader uppföras och nya parkeringsplatser samt in- och utfarter anläggas.



Figur 6. Skolbyggnadernas olika karaktärer framträder tydligt, till vänster A-huset, till höger D-huset

Friytor

Lek och rekreation

I planområdets omgivning bedöms det finnas goda förutsättningar för rekreation med Folkets park i anslutning i öster samt mindre grönområden med naturmiljökaraktär, såväl i norr som i söder. Dessa grönområden kan även fungera som goda lekytor för barn. Då skolan ursprungligen och framförallt har används som gymnasieskola finns det emellertid inte några lekplatser på eller kring skolgården. Vid förskolan Trollbacken, däremot, är den tillhörande utemiljön inhägnad och används för lek. I planen placeras övervägande korsmark ut på plankartan, detta för att förhindra att skolgården bebyggs och även i allt för stor omfattning minskar ytor för lek. Samtidigt bidrar detta till att i framtiden möjliggöra för eventuell anläggning av lekplatser inom planområdet.

Park och naturmiljö

Planområdet saknar parkkaraktär då skolgården upptar majoriteten av ytan. Grönskan varierar dock i omfattning och slag över hela området. Den består främst av gräsytor, enskilda trädplanteringar och buskage, men också av mellanstora ytor av naturmiljökaraktär med stora barr- och lövträd. Längs gångvägarna och huskropparna finns också enskilda sittbänkar.

Gator och trafik

Gång- och cykelnät

Kring Parkskolan 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 Parkgatan i öst och Eldsbodavägen i väst. Den förstnämnda är en lokalgata, medan Eldsbodavägen är en huvudgata. Båda gatorna har en varierad hastighetsbegränsning på 40-50km/h samt karaktär av en genomfartsgata. Strax söder

om planområdet finns en mindre lokalgata som ansluter Eldsbodavägen, Vallongatan. Denna gata kantas till största del av småhusbebyggelse och avslutas i en vändzon med två intilliggande mindre parkeringsytor. St:Lars Kyrkas in- och utfart mynnar även ut i denna vändzon. Trafiksituationen i detta område kan under olika tider på dygnet bli ansträngd, till exempel i samband med hämtning och lämning av barn på förskolan Trollbacken i Parkskolans A-hus. Bland annat innebär det att parkeringsplatserna blir överfulla och bilar parkerar i och utanför vändzonen, på gräsmattor och gång- och cykelbanor. Tekniska förvaltningen ser i dagsläget över en lämplig lösning för denna trafiksituation.

Kollektivtrafik

Bussterminalen ligger ca: 500 meter från planområdet och järnvägsstationen ligger på ett avstånd av ca: 700 meter. Strax norr om Parkskolan, på Parkgatan, finns även en hållplats för buss 111a. Söder ut, intill St:Lars kyrka, ligger dessutom hållplats för Brukslinjen. Närheten och lättheten att ta sig till busstationerna skapar gynnsamma förutsättningar för att använda kollektivtrafiken.

Parkering och utfarter

Flertalet cykelparkeringar finns idag på planområdet.

Parkeringsbehov för motorfordon ska lösas inom kvartersmark. De ytor som i dagsläget är hårdgjorda, i norra delarna av planområdet, kan utvecklas och användas som parkering på ett mer yteffektivt sätt. I samma område möjliggörs även för utfarter till såväl Eldsbodavägen som Parkgatan. Detta för att skapa goda förutsättningar för både parkering och varuleverans vid en eventuell utökning av olika typer av verksamheter och kontor. Möjlighet till att hårdgöra fler grönytor inom planområdet begränsas i hänseende till dagvattensituationen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Parkskolan är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Värme

En fjärrvärmeledning löper i och innanför planområdesgränsen på västra sidan. Ledningen löper även genom byggnader för att sedan fortsätta över till, samt försörja, intilliggande fastigheter utanför planområdet. Mälarenergi AB är huvudman för fjärrvärmeledningar inom kommunen.

El

Mälarenergi Elnät ABs ledningar ansluter till Parkskolan.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammar kommuns lokala renhållningsordning. Vid lokalisering och utformning av avfallsutrymmen ska "Råd och anvisningar angående avfallsutrymmen, gångvägar och körvägar för avfall" följas enligt den kommunala renhållningsordningen.

Tele och data

Parkskolan är ansluten till kabel-TV-nätet från Telenor samt till optonätet genom Mälarenergi Elnät AB. Skanovas fiberledningar löper, i såväl mark som byggnader, genom planområdet och försörjer i sin tur även omkringliggande fastigheter utanför området.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

Under dagarna förekommer viss aktivitet i och kring Parkskolan, till skillnad från kvällstid då aktiviteten är relativt låg. Detta gör att planområdet kan upplevas öde och därför något otryggt under de senare delarna av dygnet. Däremot är det lätt att ta sig till planområdet då det finns två gator samt flertalet gång- och cykelvägar i direkt anslutning. Inom skolområdet finns det många breda gångbanor men tillgängligheten för personer med nedsatt funktions- och orienteringsförmåga är begränsad i de norra och östra delarna där det finns många trappor och nivåskillnader.

Barnperspektivet

Barnens utemiljö kommer inte att försämras gentemot dagens situation, då planen inte medger några större förändringar. Däremot löper två större gator på östra och västra sidan av planområdet som kan utgöra en viss trafiksäkerhetsrisk.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande.

Preliminär tidplan

Samråd	september 2015
Granskning	november 2015
Antagande	december 2015

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för all förändring som sker på kvartersmarken.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I norra delen av planområdet ska en del av Västtuna 1:377 överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Västtuna 1:342. Detta för att möjliggöra nyttjandet av nuvarande parkeringsyta i sin helhet, samt in- och utfart till Parkgatan. I samma område ska även del av fastigheten Västtuna 1:342 överföras till Västtuna 1:377. Dessa delar markeras med bestämmelsen allmän parkmark för att säkra grönytor, vilka bland annat innehåller fotbollsplaner samt viss naturmiljö med stora barr- och lövträd.

Vidare ska del av fastigheten Eldsboda 1:286, i södra delen av planområdet, också regleras in i Västtuna 1:342 för att på så sätt inrymma skolgården i sin helhet.

För att säkra gång- och cykelbanan som löper vid västra plangränsen överförs den från fastigheten Västtuna 1:342 till fastigheten Eldsboda 1:286. Av samma anledning ska två mindre delar av gång- och cykelbanan på sydvästra sidan av fastigheten Västtuna 1:342 överföras till Eldsboda 1:286. Dessa markeras dock som allmän parkmark då detta är samma bestämmelse som i dagsläget finns på den gällande stadsplanen, Pl. 120, och omfattar denna angränsande fastighet i söder (Figur 7). Om behov finns kan planområdet i framtiden delas upp i separata fastigheter genom fastighetsbildning. Ansökan om fastighetsbildning söks av fastighetsägaren. Eventuella rättigheter till utfart och ledningar löses genom servitut.



Figur 7. Fastighetsregleringar för planområdet

Ledningsrätt

U-områden redovisas i plankartan för de delar av den befintliga fjärrvärmeledningen (Mälarenergi AB) och de fiberledningar (Skanova) som idag försörjer andra fastigheter än de som ingår i planområdet. U-områden ger möjlighet att kunna säkerhetsställa rätten till ledningarna genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker hos Lantmäteriet om ledningsrätten.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Planens genomförande bidrar till att ett centralt område i Hallstahammar kan komma till större och bredare användning och skapa mer aktivitet och attraktivitet. Det kan också betyda att planområdet används mer frekvent under kvällstid, med en större genomströmning av människor som resultat och därigenom en ökad trygghet. Att främja ett varierat utbud av verksamheter, kontor och skola lockar också olika typer av människor till Parkskolan och ger goda förutsättningar för nya möten och mötesplatser.

Ekologiska konsekvenser

Närheten till kollektivtrafik och centrala funktioner främjar till ett lägre utnyttjande av bilen som transportmedel. Då planområdet dessutom omgärdas av flertalet gång- och cykelbanor underlättas tillgängligheten till platsen ytterligare för icke motordriven trafik. Grönskan på och kring fastigheterna har i vissa avseenden blivit eftersatt och ett större nyttjande av bebyggelsen kan också bidra till en bättre skötsel och bevarande av dessa grönområden. Det finns även många fullvuxna träd vilka är behjälpliga i dagvattenhanteringen. Då planen emellertid inte avser en utbyggnad av skolan utan framförallt berör redan exploaterad bebyggelse bedöms det att påverkan på ekologin generellt är liten.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms ge en ökad ekonomisk hållbarhet genom att en stor och central skolbebyggelse nyttjas mer effektivt och flexibelt än vad dagens användning tillåter. Exempelvis kan tomma lokaler fyllas med diverse verksamheter, såväl på kort som på längre sikt. Det skiftande behovet av skollokaler kan också anpassas utefter rådande förhållanden.

Medverkande tjänstemän

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

Hallstahammar 2015-11-30

Katarina Kobosko
Planarkitekt

Jacob Lithammer
Planchef