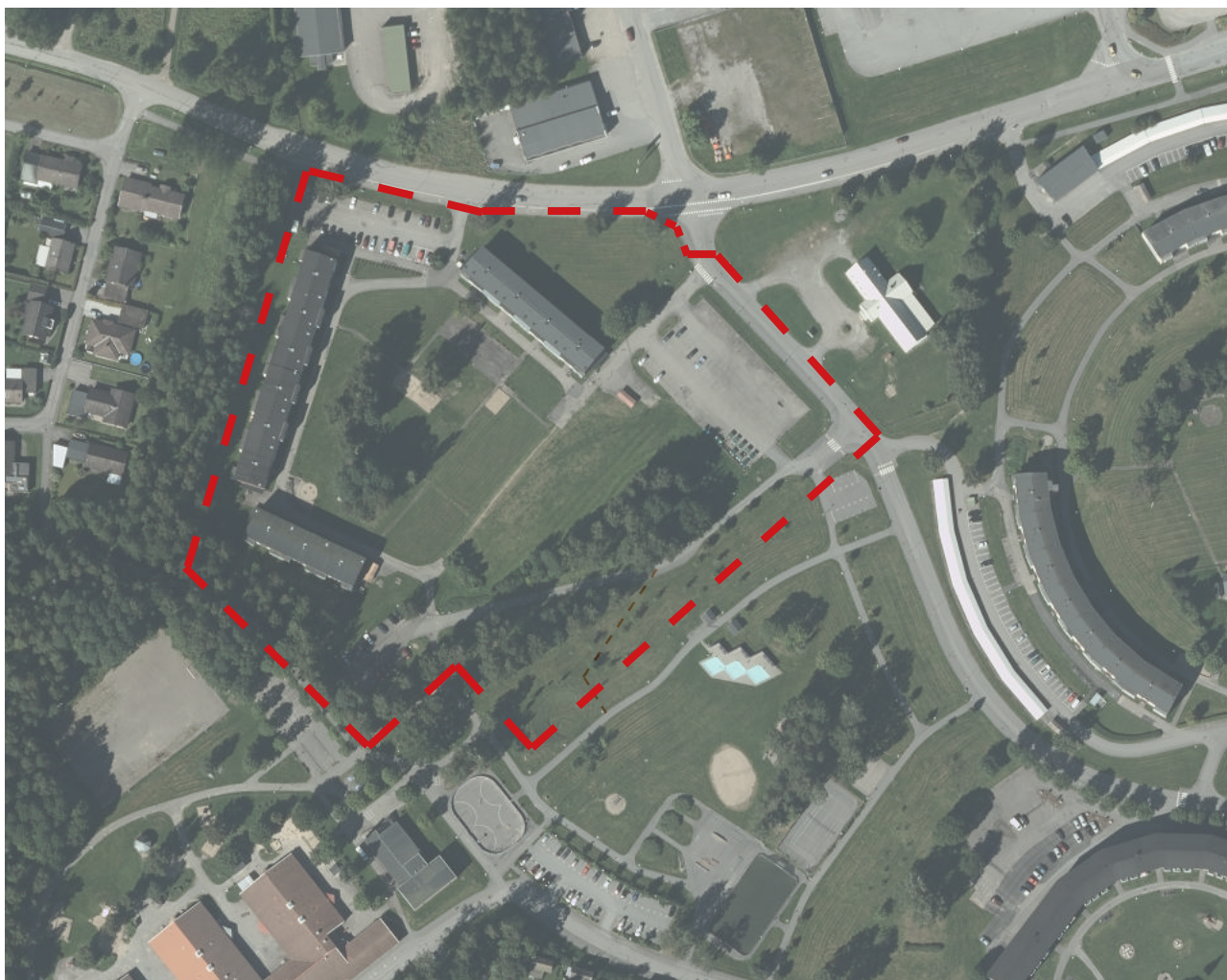


LAGA KRAFTHANDLING

Detaljplan för

Förskolan på norr, Hallsberg Hallsbergs kommun, Örebro län



STANDARDFÖRFARANDE

(Plan- och bygglagen SFS 2010:900)

Samråd: 2016.03.14 - 2016.04.06

Granskning: 2016.05.24 - 2016.06.07

Antagandebeslut: 2016.06.13

Laga kraft: 2016.07.14

Dnr. KS 108/2015



Detaljplan för Förskolan på norr, Hallsberg
Upprättad 2016-02-22

INFORMATION OM PLANBESKRIVNINGEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen vad man får göra inom ett visst område. En detaljplan krävs vid utbyggnad av nya områden och vid ändrad markanvändning av en fastighet eller område. Detaljplanen innehåller bestämmelser om var man får bygga, markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplanen är juridiskt bindande och är styrande vid prövning av lov. *Läs mer på www.boverket.se/pblkunskapsbanken.*

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar syftet och innehållet i planen. Ibland ingår även andra handlingar som till exempel illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

VAD ÄR EN PLANBESKRIVNING?

Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet av detaljplanekartan. Dessutom ska det framgå i planbeskrivningen de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling men har ingen egen rättsverkan. Plankartan däremot är ett juridiskt bindande.

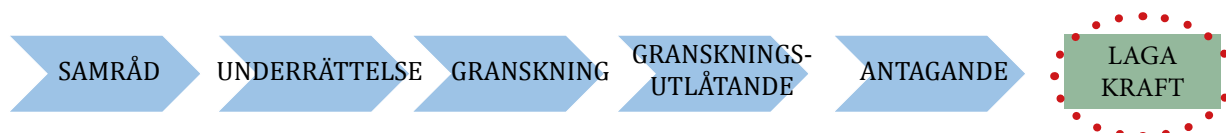
VAL AV PLANFÖRFARANDE

STANDARDFÖRFARANDE

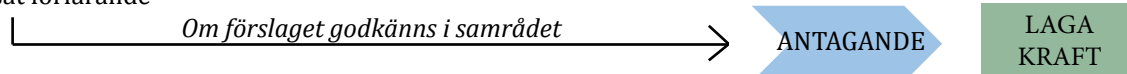
(Plan- och bygglagen SFS 2010:900)

Kommunstyrelseförvaltningen får i uppdrag av Hallsbergs kommunstyrelse att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram och skickas ut till myndigheter, sakägare och andra berörda. Detaljplanen handlades i första hand med ett så kallat begränsat planförfarande vilket innebär att om planförslaget godkänns i samrådet går detaljplanen direkt till antagande. Kommer det däremot in betydande synpunkter eller om förslaget behöver revideras går förfarandet över till ett så kallat standardförfarande, vilket är fallet för den aktuella detaljplaneförslaget. Det innebär att planförslaget kommer att gå ut för en granskning innan ett antagande kan ske. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas. *Se flödesprocessen nedan.*

Standardförfarande



Begränsat förfarande



Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms heller inte vara av stor betydelse då förslaget inte skiljer sig nämnvärt från utformning idag och gällande detaljplaner inom planområdet.

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget består av:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Plankarta med bestämmelser i skala 1: 1000
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Illustrationskarta i planbeskrivningen
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bullerberäkning

För övrigt planeringsunderlag till detaljplanen hänvisas till Hallsbergs kommuns hemsida, www.hallsberg.se/detaljplan.

Handläggare
Sanda Madjo
Planarkitekt Hallsberg/Kumla
019-58 89 24
sanda.madjo@kumla.se

PLANBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND

Kommunstyrelseförvaltningen i Hallsberg har fått i uppdrag (KSAU § 69) att ta fram en ny detaljplan för kvarteret *Välten 2 m fl* för en ny förskola.

SYFTE

Det huvudsakliga syftet med aktuell detaljplan är att planlägga för en förskola.

PLANDATA

LÄGE

Planområdet är beläget i norra delen av Hallsbergs tätort med cirka 1,5 km till centrum. Planområdet begränsas av bland annat Stocksätterskolan (F-6) i väster, verksamhetsområde i norr. Bostäder finns i både öster och söder.

AREAL & MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar ungefär 3,6 hektar.

Bilden till höger illustrerar markägoförhållandet inom och utanför planområdet.

Det rosa fältet, Välten 1, är i HALLBO's ägo (kommunalt bolag).

De gröna och blå fälten visar fastigheter som är i Hallsbergs kommun ägo, Välten 2 och Stocksätter 1:1.

Den gulstreckade fastigheten, Harven 1, är i enskild ägo.

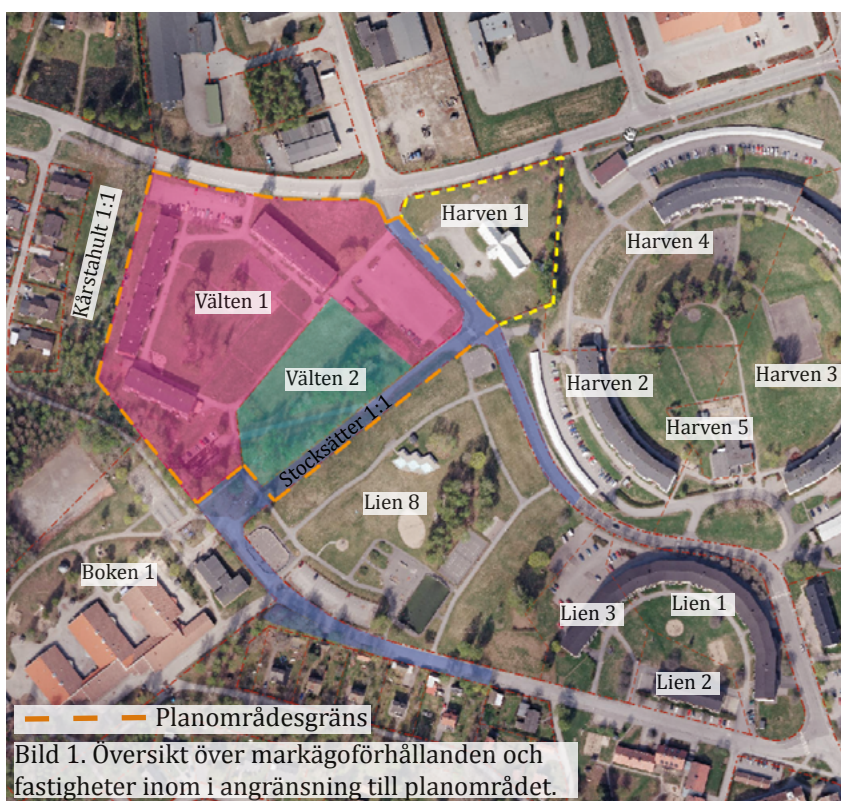


Bild 1. Översikt över markägoförhållanden och fastigheter inom i angränsning till planområdet.

I övrigt gränsar planområdet till främst annan mark som ägs av Hallsbergs kommun (Lien 8, Boken 1) eller HALLBO (Harven 2).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplaneförslaget är förenligt med både gällande översiktsplan (antagen 16 maj år 2011) samt den nya översiktsplanen som ännu inte blivit antagen.

Området är i översiktsplanen utpekad som befintligt bostadsområde i den norra delen och fritid- och rekreationsområde i söder vilket överensstämmer till viss del med användningen av området idag men framför allt den aktuella planläggningen.

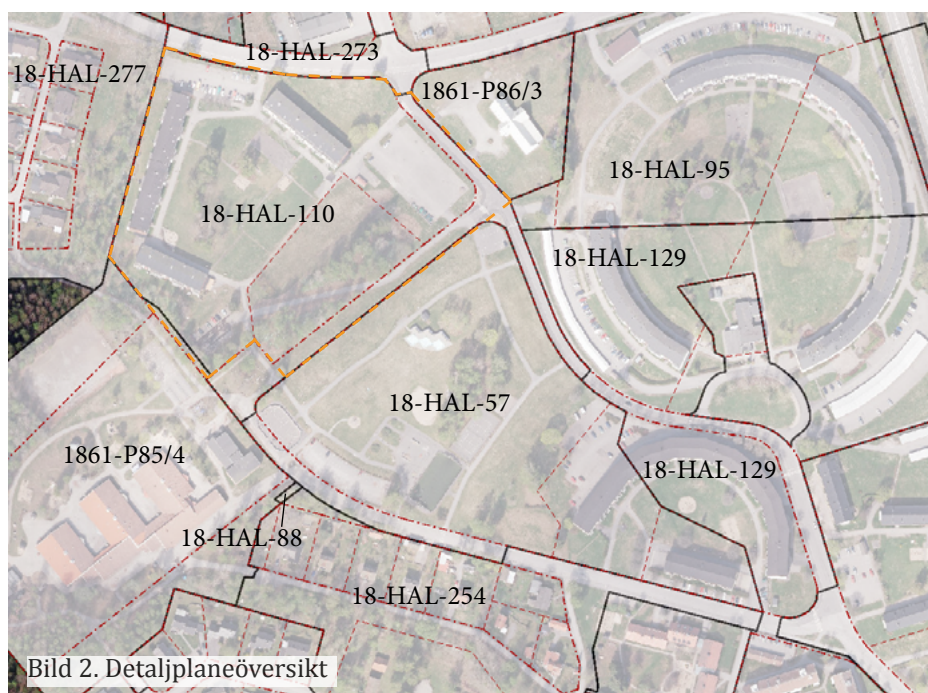
DETALJPLANER

Följande detaljplaner gäller inom, helt eller delvis inom planområdet:

- 1861-P85/4 *"Hallsberg, Stocksätter"*, Laga kraft 1985-02-05
- 18-HAL-110 *"Kv Välten"*, Laga kraft 1968-11-13

Ovanstående detaljplaner ersätts i sin helhet i samband med att aktuell detaljplan vinner laga kraft utom 1861-P85/4 som där endast en mindre del av detaljplanen ersätts. Planområdet gränsar till följande detaljplaner:

- 1861-P86/3, *"Del av Kv Harven"*, Laga kraft 1986-02-19
- 18-HAL-277, *"Hässleberg"*, Laga kraft 1979-02-09
- 18-HAL-273, *"Del av Kv Traktorn"*, Laga kraft 1978-12-18
- 18-HAL-254, *"Kv Kornet, Stocksättersgården"*, Laga kraft 1977-09-26
- 18-HAL-129, *"Nytorget, Stocksätter"*, Laga kraft 1970-10-27
- 18-HAL-95, *"Kv Harven (Träffen)"*, Laga kraft 1966-01-28
- 18-HAL-88, *"Stocksättersområdet"*, Laga kraft 1964-03-04
- 18-HAL-57 *"Hallsbergs köping, Stocksätterområdet"*, Laga kraft 1959-06-25



BEHOVSBEDÖMNING

Vid upprättandet av en detaljplan ska en miljöbedömning göras, enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken för att utreda om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (PBL 4 kap. 34 §). Enligt gjord behovsbedömning (Bilaga 1) för *Välten 2 m fl* bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därför kommer en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap. 34 § inte att göras. Ett genomförande av detaljplanen kommer heller inte att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten eller luft. Detaljplanen motverkar inte Hallsbergs kommuns miljökvalitetsmål. Hallsbergs kommun bedömer detaljplanen vara förenlig med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNING OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK & VEGETATION

GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

En översiktlig grundundersökning togs fram 1965 över bland annat Hultaskogen och Hässleberg där även Välten 1 togs med. Grundundersökningen är utförd av Ingenjörskontoret Viak AB. Rapporten finns att tillgå hos Hallsbergs kommun. Eftersom den inte redovisar de delar av planområdet som möjliggör ny bebyggelse kommenteras grundundersökningen inte i planbeskrivningen. I övrigt visar jordartskartor att större delen av planområdet består av morän och/eller sand samt delvis av lera (postglacial). Exploatören ansvarar för att ta fram vidare undersökningar vid behov.

HUVUDAVRINNINGSSOMRÅDE

Planområdet hör till Norrströms huvudavrinningsområde.

DAGVATTEN

Hallsbergs kommun förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten där det finns förutsättningar för det. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet.

FÖRORENAD MARK

Det finns inga kända föroreningar varken inom eller i angränsning till planområdet.

RADON

Planområdet befinner sig i ett normalriskområde (10-50 kBq/m³) för radon.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inte registrerade fornlämningar inom planområdet.

NATUR & FRIYTOR

LEK & REKREATION

Efter rivningen av flerbostadshuset på fastigheten Lien 8 byggdes spontanlekparken i kommunal regi och är sedan dess Hallsbergs mest attraktiva aktivitetspark. Här finns aktiviteter för alla åldrar i form av gröna kuperade gräsmattor, grillplatser, plaskbassänger, konstgräsplan, beachvolleybollplan, boulebana, frisbeegolf, skate- och inlinespark, etc. Inom kvarteret Välten finns en stor grön innergård som till skillnad från aktivitetsparken inte är lika uppstyrd i form av olika aktiviteter och planer.



Bild 3. Vy från gc-vägen ner mot plaskbassängerna

NATURMILJÖ

Planområdet är beläget i närheten av Hultaskogen som är ett skogsområde med tillgängligt elljusspår som tillsammans med aktivtetsparken, skapar ett större aktivitetsområde i Hallsbergs norra delar. Detaljplaneförslaget påverkar ingen naturmiljö varken inom eller i anslutning till planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIGA BOSTÄDER

Inom planområdet, på fastigheten Välten 1, finns det idag tre stycken flerfamiljshus från 1970-talet, med sammanlagt 96 lägenheter. Tidigare har liknande bostadshus även stått på Lien 8 och Välten 2, dessa revs år 2004 respektive år 2007. Utanför planområdet finns liknande bostadsbebyggelse med flerfamiljshus men också småhusområden med villabebyggelse.



Bild 4. Flerbostadshus på Välten 1

Förändringar:

Eftersom detaljplanen omfattar Välten 1 och dess bebyggelse, uppdateras planbestämmelserna inom en viss del av fastigheten. Innergården inom samma fastighet planläggs med korsmark för att bevara kvarterets karaktär så som den är idag.

NY BEBYGGELSE

På Välten 2 och del av Välten 1 föreslås användningen Skola (S) för att möjliggöra byggnation av en förskola i området och på så vis möta behovet av fler förskoleplatser i kommunen. Genom byggnation av ny förskola i norra Hallsberg kan befintlig förskoleverksamhet i Stocksätterskolans lokaler flytta och låg- och mellanstadieskolan kan återfå sina lokaler då behovet ökar även där. Infart till förskoleområdet sker från Nytorgsgatan där markparkering och en trygg lämnings- och hämtningszon kan anordnas. Totalt kan 20 procent av fastigheten bebyggas (byggnadsarea). Högsta byggnadshöjd är 6 meter. Förskolan som är aktuell planeras rymma 4-6 avdelningar (mellan 110-130 barn). Inom Hallsbergs kommun rekommenderas minst 11 m² per barn inomhus (lektrum, hygien, kök, personal, kapprum, etc.) och cirka 30 m² per barn utomhus.

Inom områden med beteckningen p₁ (se plankartan) ska huvudbyggnader inte placeras närmre gata än 12 meter. För komplementbyggnader gäller 3 meter i högsta byggnadshöjd inom hela planområdet.

OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE

I anslutning till planområdet finns Stocksätterskolan som är en låg- och mellanstadieskola (år F-6). Norr om planområdet finns ett av Hallsbergs verksamhetsområden. Här finns bland annat en elkedja, en livsmedelsbutik, bilprovning med mera.

Förändringar:

Detaljplanen möjliggör skolverksamhet inom planområdet (se Ny bebyggelse ovan).

TILLGÄNGLIGHET

Enligt Plan- och bygglagen ska ny bebyggelse uppfylla krav på tillgänglighet. Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav för allmänna platser och lokaler dit allmänheten har tillträde.

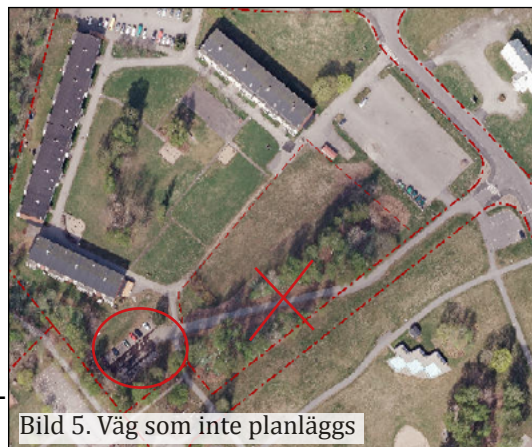
GATOR & TRAFIK

GATUNÄT

Planområdet omges av lokalgatorna Nytorrgatan i nordväst, Norrgårdsgatan i sydost och Hardemovägen i norr. Från Nytorrgatan går en asfalterad väg in mot en mindre bostadsparkering som delvis inte är planlagd (se bild 5).

Förändringar:

Vägen kommer inte att planläggas i aktuell detaljplan. I övrigt erfordras inga förändringar vad gäller den huvudsakliga gatustrukturens befintliga användning och utformning.



GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Utmed Nytorrgatan, Norrgårdsgatan och Hardemovägen löper gång- och cykelvägar. Inom aktivitetsparken som angränsar till planområdet finns också gång- och cykelvägar som löper mellan Nytorrgatan och Norrgårdsvägen, bland annat ner mot Hässlebergsområdet och Hultaskogen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busslinje 10 har flera hållplatser i tätorten. På Nytorrgatan finns tre hållplatser, varav den ena är i direkt anslutning till kvarteret Välten. Cirka 1,5 km sydost om planområdet, i Hallsbergs centrum, finns resecentrum med bussterminal och järnvägsstation.

PARKERING & UTFARTER

Från Nytorrgatan finns två asfalterade parkeringsytor, en större och en mindre. Den mindre ytan är tänkt som besöksparkering till den angränsande aktivitetsparken medan den större ytan servar främst bostadsområdet Välten och en återvinningsstation men också en del besökare till aktivitetsparken.

Förändringar:

Närmast Nytorrgatan planläggs en yta för parkering (P). Ytans användning kan disponeras utifrån vilket behov av parkeringsplatser som uppkommer för den tänkta förskolan och/eller de befintliga och de planerade bostäderna. Kommunen behöver heller inte vara huvudman för denna yta. En mindre parkering (P-PLATS) anläggs för att tillgodose aktivitetsparken.

RISKER & STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

(För en bostad om högst 35 m² gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.)

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22 och 06 vid fasaden.

På skol- och förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå (dagvärde) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet (ur Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga!").

Under perioden 14 mars - 22 mars 2016 utfördes en trafikmätning på Nytorgsgatan, vid kyrkan (se bild 1). ÅDT (årsmedeldygnstrafiken) för perioden är 1072 fordon/dygn. Andelen tung trafik är 1 %. Den skyltade hastigheten idag är 50 km/h.

Ekvivalentnivån enligt nuvarande ÅDT beräknas ligga på 48 dBA vid förskolan och 52 dBA vid de planerade bostäderna. Motsvarande maxnivåer ligger på 69 dBA respektive 77 dBA. Med en ökning på 1% varje år, beräknas ÅDT vara 1087 fordon/dygn år 2030, vilket gav samma resultat vad gäller ekvivalent- och maxnivå som med nuvarande ÅDT. Beräkningarna visar att ekvivalentnivåerna klaras med relativt god marginal. För att förskolegården ska klara gällande riktvärden bör förskolebyggnaden placeras på så vis att utemiljön hamnar på baksidan av huskroppen för att dämpa trafikbullret som råder på framför allt Nytorgsgatan (se illustrationen på framsidan eller i planbeskrivningen).

En planbestämmelse läggs till i plankartan för att säkerställa riktvärdena för bostädernas uteplatser. *Se tabeller på sid. 12 och/eller bilaga "Bullerberäkning Välten 2 m fl".*

Mottagarens höjd i meter	Ekv. nivå, dBA	Maxnivå, dBA
2	48,1 (48,2)	68,7 (68,7)
4	48,1 (48,2)	68,7 (68,7)

Tabell 1 visar bullernivåerna för förskolan, idag år 2016 och inom parentes beräknade nivåer för år 2030.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Inom planområdet finns inga påtagliga översvämningsrisker.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN & AVLOPP**

Området är anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp och vid byggnation av bostäder utmed Nytorgsgatan enligt detaljplaneförslaget finns anslutningsmöjligheter. *Se bild 6 till höger.*

FJÄRRVÄRME

Fjärrvärmeledningar löper enligt bild 7 till höger och planläggs som ett u-område med prickmark i plankartan.

EL, TELE, BREDBAND, M.M.

Datakablar finns inom planområdet och löper tvärs igenom Välten 2 samt mellan Välten 2 och Lien 8 inom fastigheten Stocksätter 1:1 där det tidigare varit en gata, se bild 8 (sida 13). Elnätets utbredning är i nuläget enligt bild 9 (sida 13). Teleledningarna löper enligt bild 10 (sida 13).

AVFALL

Planområdet har närhet till kommunens återvinningscentral där invånare kostnadsfritt kan lämna återvinningsbart och farligt avfall. I övrigt finns också återvinningsstationer på bland annat Nytorgsgatan 1 och Högtorpsgatan som Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB ansvarar för.

Förändringar:

Fastighetsägaren ansvarar för sopsorteringsmöjligheter för de boende inom den egna fastigheten, till exempel genom miljöbodrar.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandvattenförsörjningen bör utökas och anpassas till aktuell plan. Behovet av vatten för brandsläckning bedöms uppgå till minst 900 liter per minut. Brandposter bör placeras med ett inbördes avstånd av högst 250 meter. (Nerikes Brandkår)

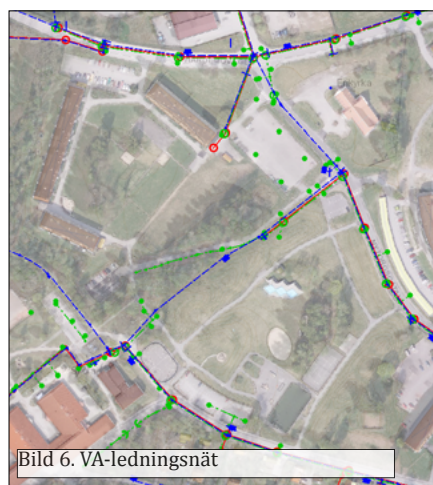


Bild 6. VA-ledningsnät

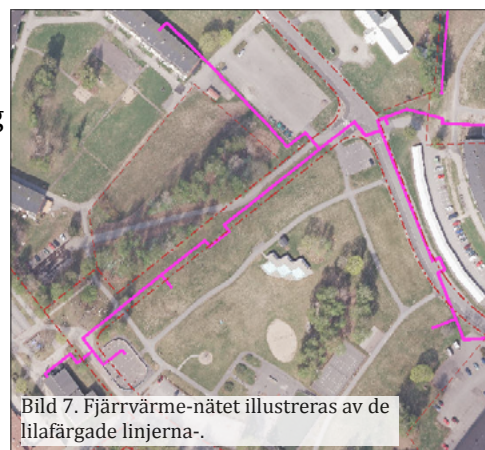


Bild 7. Fjärrvärme-nätet illustreras av de lilafärgade linjerna.

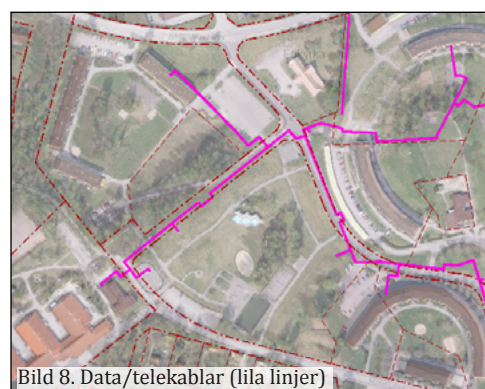


Bild 8. Data/telekablar (lila linjer)

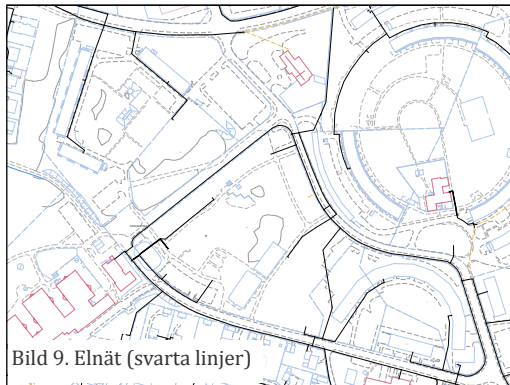


Bild 9. Elnät (svarta linjer)

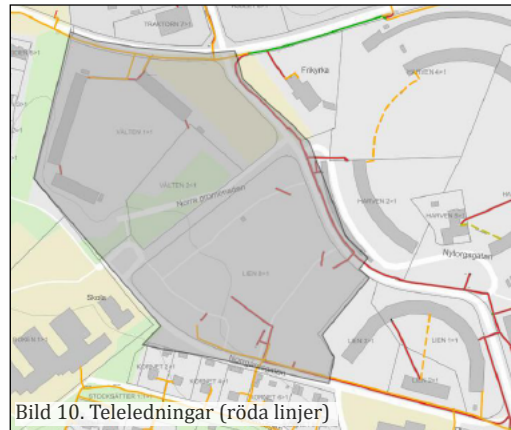
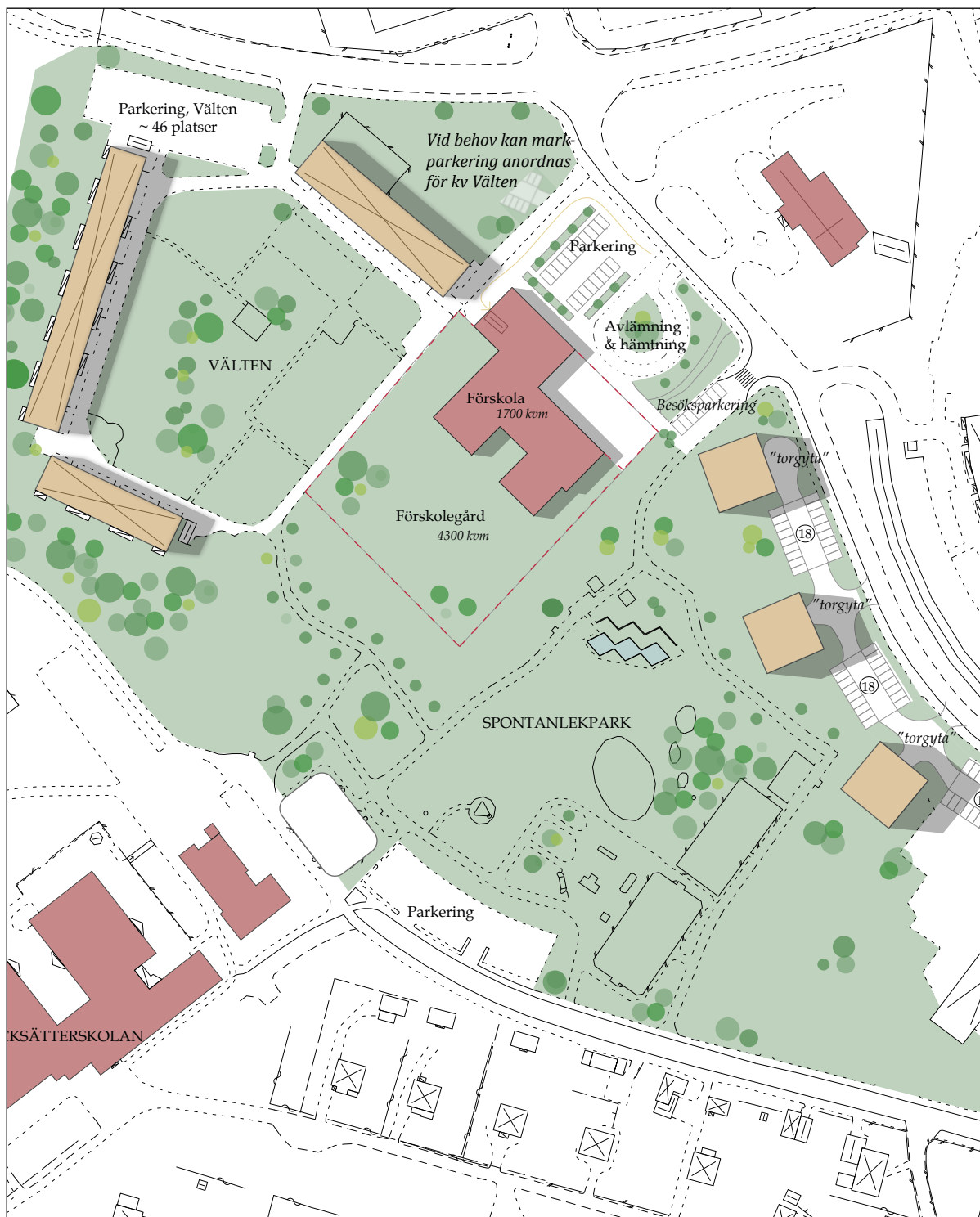


Bild 10. Teleledning (röda linjer)

ILLUSTRATIONSPLAN

EJ I SKALA



Illustrationen nedan visar endast **ett förslag** på en möjlig utformning utifrån vad detaljplanen för "Förskolan på norr" och detaljplanen för "Lien 8 m fl" medger.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR & KONSEKVENSER

HANDLÄGGNING & TIDPLAN

Handläggning startade under senhösten år 2015. Detaljplanen var ute på samråd i mars 2016 med ett begränsade förfarandet till en början. Efter samrådet har förfarandet gått över till ett standardförfarande med en granskning på två veckor, på grund av inkomna synpunkter som lett till ändringar i planförslaget. Ett antagande förväntas kunna tas i juni samma år.

HUVUDMANNASKAP & ANSVARFÖRDELNING

Hallsbergs kommun är huvudman för allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom allmän platsmark.

Hur den befintliga parkeringsytan med tillfart från Nytorgsgatan som planläggs som "P" ska förvaltas beroende på hur den ska användas behöver regleras och tydliggöras vid ett genomförande av detaljplanen. Om hela parkeringsytan kommer att användas till förmån för förskoleverksamhet är det lämpligt med en fastighetsreglering. Om ytan ska förvaltas gemensamt för boende och förskoleverksamheten finns det möjlighet att inrätta parkeringsytan som en gemensamhetsanläggning där underhållet och kostnaderna regleras.

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplanen och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningar.

Exploatören ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelsen och iordningställande av tomtmark.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

SERVITUT, LEDNINGSRÄTTER OCH ANDRA RÄTTIGHETER

Fastighet	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Välten 1	Tele	Last	Ledningsrätt	20121129	1882-707.2
Välten 1	Tele	Last	Ledningsrätt	20121129	1882-707.3
Välten 2	Väg	Förmån	Officialservitut	20070214	1861-281.1

Väg-servitutet till förmån för Välten 2 är vid ett genomförande av detaljplanen inte längre aktuellt.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Inga fastigheter i ensild ägo blir påverkade av detaljplaneförslaget då marken inom planområdet ägs antingen av Hallsbergs kommun eller det kommunala bostadsbolaget Hallbo.

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Nedan beskrivs den påverkan som ett genomförande av förslaget till *Detaljplan för Välten 2 m fl* får på fastigheterna inom planområdet.

- **VÄLTEN 1 & VÄLTEN 2**
Då detaljplanen föreslår annan typ av kvartersmark på en del av Välten 1 behöver en fastighetsreglering göras vid ett genomförande av detaljplanen. Till exempel kan Välten 2 och den berörda delen av Välten 1 bilda en egen fastighet. Dessutom planläggs delar av Välten 1 och Välten 2 som parkmark vilket också behöver fastighetsregleras vid ett genomförande av detaljplanen. Gällande officialservitut (väg) 1861-281.1 kan endast upphävas genom en fastighetsreglering.
- **STOCKSÄTTER 1:1, DEL AV**
Detaljplanens genomförande leder till att användningen inom vissa delar av fastigheten förändras, från (kvartersmark) bostadsmark till parkmark (allmän plats).

FASTIGHETER I ANGRÄNSNING TILL PLANOMRÅDET

Nedan beskrivs den påverkan som ett genomförande av förslaget till *Detaljplan för Välten 2 m fl* får på fastigheterna som gränsar till planområdet.

- **KÅRSTAHULT 1:1, BOKEN 1, LIEN 1-3 & HARVEN 1-2, SMARAGDEN 1-5**
Detaljplanen medför inga förändringar eller negativ påverkan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Hallsbergs kommun tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan och får även intäkter från mark- och fastighetsförsäljning.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnation och anläggning regleras i ett exploateringsavtal.

Övriga anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar, så som nyare geotekniska undersökningar, radonmätning, etc. Nya byggnader kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av Sanda Madjo, Planarkitekt i Hallsberg & Kumla kommuner. Under arbetets gång har samråd med berörda tjänstemän inom Hallsbergs och Kumla kommuner och representanter från HALLBO skett.

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

2016-07-14

Sanda Madjo

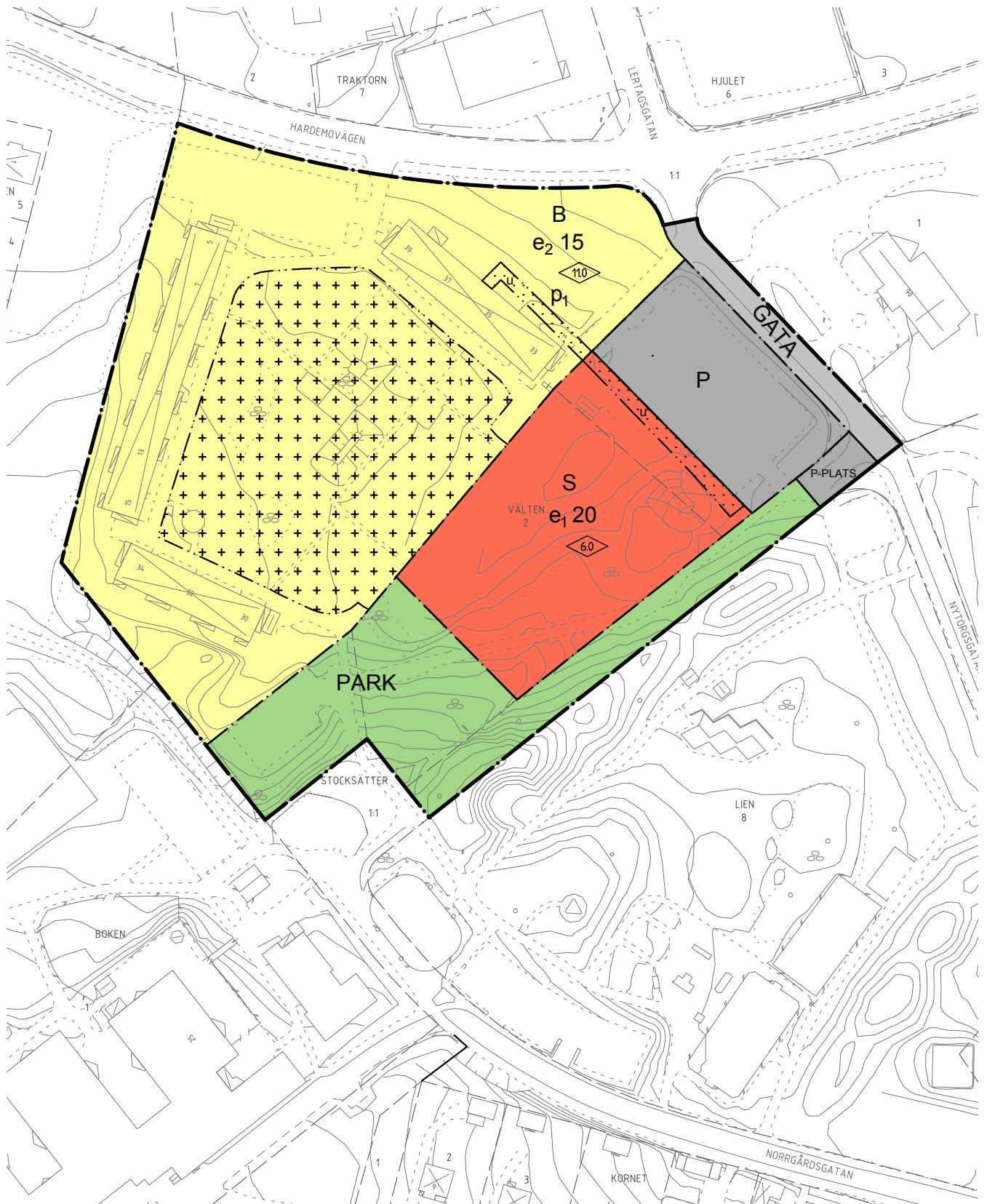
Planarkitekt

Alexander Dufva

Planchef

PLANKARTA

EJ I SKALA






PLANKARTA

EJ I SKALA

PLANBESTÄMMELSER




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

GRÄNSER

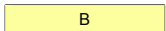


	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokalgata
	Parkeringsplats
	Anlagd park


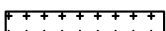
Kvartersmark

	Bostäder
	Parkering
	Skola

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e: 20	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
e: 15	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p:	Huvudbyggnader ska placeras minst 12 meter från gata
----	--

Utformning och omfattning

	Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad. För komplementbyggnad gäller 3 meter i högsta byggnadshöjd inom hela planområdet
---	--

SKYDD MOT STÖRNINGAR

Buller från vägar ska inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



**DETALJPLAN FÖR
"FÖRSKOLAN PÅ NORR, HALLSBERG"**

**LAGA KRAFT
2016.07.14**