



ANTAGANDE BEGRÄNSAT STANDARDFÖRFARANDE

Tillägg till planbeskrivning Ändring av "Förskolan på norr"

Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län



Denna handling beskriver ändringar och tillägg till en redan gällande detaljplan samt väntade konsekvenser av ett genomförande. För ytterligare beskrivning av området, se planbeskrivning för underliggande detaljplan.

Samråd: 2018-01-19 – 2018-02-09

Antagen av KS:

Laga kraft:

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.

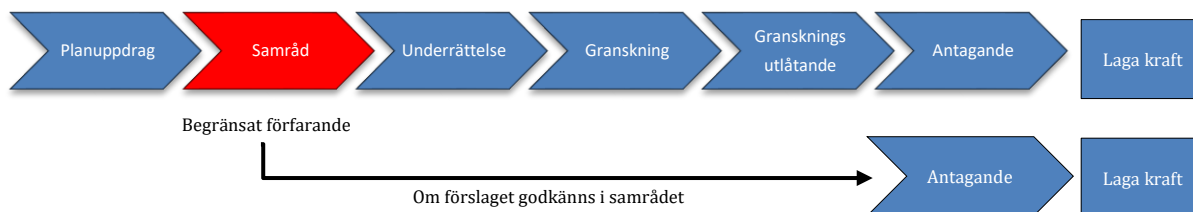
En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar syftet och innehållet i planen. Ibland ingår även andra handlingar som till exempel illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Ändring av detaljplan

Detta är en ändring av detaljplan genom tillägg. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden. Ändringen måste dock uppfylla plan- och bygglagens (PBL) krav på tydlighet och vara förenlig med den ursprungliga detaljplanens syfte. En ändring av detaljplan kan användas för att ta bort eller justera planbestämmelser. Lämplighetsprövning enligt 2 kap. PBL gäller, men prövningen omfattar då endast de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Begränsat förfarande

Den här ändringen av detaljplan upprättas enligt begränsat förfarande. Begränsat förfarande kan användas när förutsättningarna för standardförfarande är uppfyllda och planförslaget godkänns av samrådskretsen.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

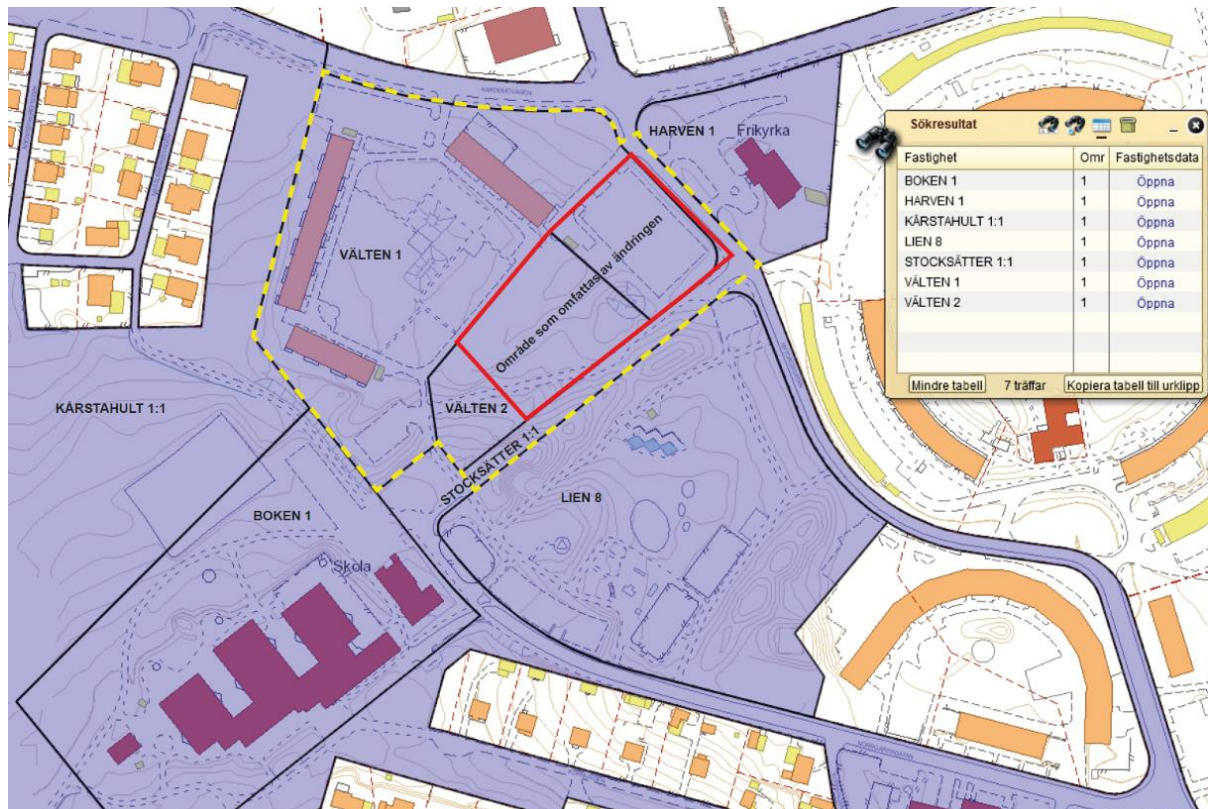
Kommunstyrelseförvaltningen får i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram och skickas ut till myndigheter, sakägare och berörda. Om samrådskretsen godkänner planförslaget kan detaljplanen antas. I antagandeskedet antas detaljplanen av kommunstyrelsen eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Samrådskretsen

Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång, men det går att göra om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

I de tidigare (1991-2014) allmänna råden för ändring av detaljplan gällde att "Berörda sakägare är sådana som berörs av själva ändringen - ej nödvändigtvis alla som berörts av underliggande detaljplaner". Utefter nu gällande lag och allmänt råd för Ändring av detaljplan tolkas att samma definition gäller.

För aktuellt planförslag gör kommunen bedömningen att de som anses berörda av ändringen är de fastigheter som ligger inom eller som angränsar till gällande detaljplan för området.



Fastigheter som anses berörda av ändringen. Gulstreckat område visar gällande detaljplaneområdets gräns och rödmarkerat område visar området som berörs av ändringen.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planhandlingar 1861-P154, "Förskolan på norr", laga kraft 2016-07-14
- Detta tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning

Elin Däljemar
Fysisk planerare
019-58 89 24
elin.daljemar@kumla.se

Tillägg till planbeskrivning

Planens syfte, och huvuddrag

Syftet med denna ändring av detaljplan (ÄDP) är att ge möjlighet till att bygga en förskola med 8 avdelningar. För att kunna göra det behöver andelen byggbar mark öka. För att utöka byggrätten ändras planbestämmelsen P (parkering), i den befintliga planen, till S (skola), samt att exploateringsgraden e_1 (Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea) justeras. För att ingen ny bebyggelse förutom komplementbyggnader ska ske där parkeringen är planerad, förses den del som tidigare varit P (parkering) med korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad), samt egenskapsbestämmelsen parkering.

Bakgrund

Hallsbergs kommun ska bygga en förskola i norra Hallsberg. När detaljplanen togs fram var tanken att förskolan skulle byggas med 6 avdelningar. Idag har förutsättningarna ändrats och det behövs istället byggas en förskola med 8 avdelningar. Detaljplanen behöver ändras för att den större förskolan ska kunna byggas.

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.



Planområdets läge.

Areal

Planområdet har en areal på ca 3,6 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Välten 1 ägs av Akka Egendom Hallsberg II AB, fastigheten Välten 2 och fastigheten Stocksätter 1:1 ägs av Hallsbergs kommun.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

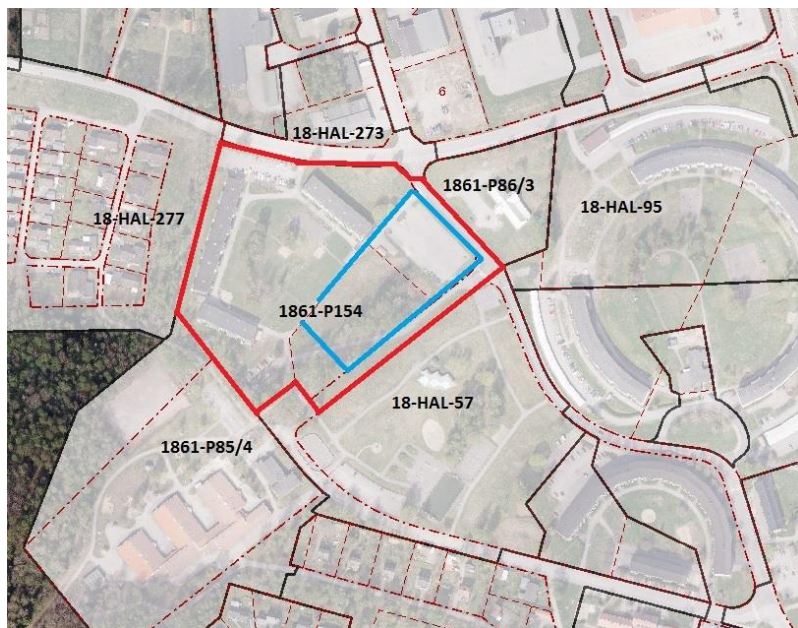
Översiktsplan

Hallsbergs kommuns översiktsplan, antagen den 28 november 2016 av kommunfullmäktige, redovisar planområdet som befintlig bebyggelse, men i översiktsplanen beskrivs det att behovet av förskoleplatser förväntas öka och att behovet därmed finns för en ny förskola i norra delen av Hallsbergs tätort. Planändringen bedöms vara i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 1861-P154 "Förskolan på norr", som vann laga kraft 2016-07-14.

För den del av detaljplanen som är aktuell för denna ändring anges Skola (S) samt Parkering (P). Exploateringsgraden e_1 (Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea) är 20 %.



Gällande detaljplan 1861-P154 (markerad med rött) samt angränsande detaljplaner. Aktuell ändring är markerad med blå linje.

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Behovsbedömningen (bifogas) visar att ändringen av detaljplanen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Natur

Den aktuella delen för ändringen av detaljplanen är till största del flackt men sluttar i södra delen mot norr. Marken är gräsbevuxen med en del träd i söder. Nordöstra delen är en asfalterad parkeringsyta. Planområdet är beläget i närheten av Hultaskogen som är ett skogsområde med tillgängliggjort elljusspår. Detaljplaneförslaget påverkar ingen naturmiljö varken inom eller i anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

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.

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

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Friytor

Lek- och utemiljöer

Enligt gällande detaljplan var förskolan tänkt att rymma ca 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.

För att kunna möta dagens behov på förskoleplatser behöver förskolan kunna byggas större än vad gällande detaljplan medger och förskolan är nu tänkt att rymma 8 avdelningar (med ca 144- 150 barn). I och med ändringen av detaljplanen tillåts förskolan att bygga större än gällande detaljplan. Samtidigt som byggrätten för förskolan ökar minskar parkeringsytans storlek, vilket medför en större utemiljö för barnen än i gällande detaljplan, dock ökar även andelen förskolebarn.

I Boverkets *allmänna råd (2015:1)* om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet, *FRI 1*, lyfts det fram vilka kvaliteter som bör känneteckna barns och ungas utemiljö vid en förskola samt var friytan bör vara placerad. Enligt det allmänna rådet bör friytan placeras i direkt anslutning till byggnadsverket så att barnen självständigt kan ta sig till friytan. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden och ha goda sol- och skuggförhållanden. Utemiljön för Förskolan på norr ligger i anslutning till förskolebyggnaden, har möjlighet att anordna utemiljöer i olika väderstreck och uppfyller Hallsbergs kommuns rekommenderade storlek på inne- och

utemiljöer. Förskolebarnen kommer även att få tillgång till parkområdet söder om förskolan då den ytan är tänkt att kombineras som park för allmänheten och utemiljö för förskolan.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom gällande detaljplan, på fastigheten Välten 1, finns det idag tre stycken flerfamiljshus från 1970-talet, med sammanlagt 96 lägenheter. Den del som omfattas av ändringen är obebyggd. Där medger gällande detaljplan en byggnadshöjd på 6 meter för huvudbyggnaden och 3 meter byggnadshöjd för komplementbyggnader. Den största byggnadsarea i procent som får bebyggas av fastighetsarean är 20 % (e_1).



Flerbostadshus på Välten 1.

Utanför planområdet finns liknande bostadsbebyggelse med flerfamiljshus men också småhusområden med villabebyggelse.

Ny bebyggelse

För att kunna möta dagens behov på förskoleplatser behöver förskolan kunna byggas större än vad gällande detaljplan medger. För att utöka byggrätten ändras planbestämmelsen P (parkering), i den gällande detaljplanen, till S (skola), samt att exploateringsgraden e_1 (Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea) ändras till 25 %.

I tillägg till plankarta justeras därför bestämmelsen om hur stor byggnadsarea i procent som får bebyggas av fastighetsarean samt att användningen på marken ändras till följande:

e_1 25

”Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea”.



”Användningen P (parkering) utgår och ersätts av S (skola)”.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Gatunätet är väl utbyggt i området med infrastruktur för både bil-, gång-, och cykeltrafik. Norr om området som omfattas av tillägget går Nytorrgsgatan och sydost om området går Norrgårdsgatan.

Trafikmätning

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

Kollektivtrafik

Busslinje 10 har flera hållplatser i tätorten. På Nytorgsgatan 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 och utfarter

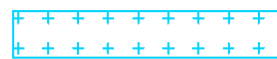
Från Nytorgsgatan finns två asfalterade parkeringsytor, en större och en mindre. Den mindre ytan är tänkt som besöksparkering till den angränsande aktivitetsparken medan den större ytan servar främst bostadsområdet Välten och en återvinningsstation men också en del besökare till aktivitetsparken.

Den större parkeringsplatsen är i gällande detaljplan planlagd som P (parkering). För att utöka bygggrätten för förskolan utgår användningen P (parkering) och ändras till S (skola). Tanken är fortfarande att denna yta ska användas som parkering, dock minskas parkeringens yta något eftersom den är onödigt stor. För att säkerställa att denna yta inte bebyggs förutom någon mindre komplementbyggnad införs korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad) samt att en egenskapsbestämmelsen parkering införs på plankartan.

I tillägg till plankarta utgår planbestämmelse P (parkering), planbestämmelsen parkering samt korsmark införs enligt följande:



Parkering upphör



Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader (PBL 4 kap. 16 § punkt 1).

parkering

Parkeringsplats skall finnas (PBL 4 kap 13§).

Risker och störningar

Buller

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!"). I Naturvårdsverkets vägledning (Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik) anges, liksom i Boverkets vägledning (Gör plats för barn och unga!) att på skolgårdar bör 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå underskridas.

I denna ändring av detaljplan har parkeringsytan intill Nytorgsgatan minskat i storlek, men den yta som inte längre är planlagd som parkering har planlagts med korsmark. Detta gör att förskolegården kan hamna närmre Nytorgsgatan än tidigare. En ny bullerberäkning har därför tagits fram i Trivector med det nya avståndet till vägen. Enligt de bullerberäkningarna som gjordes till gällande detaljplan beräknades ÅDT vara ca 1087 fordon/dygn år 2030. Enligt beräkningarna i Trivector beräknas ekvivalentnivån enligt ÅDT (1087) ligga på ca 49 dBA och maxnivån på ca 71 dBA vid förskolegården. Vid ett avstånd på 40 meter från Nytorgsgatan klaras bullervärdena. Enligt beräkningar i Trivector ligger då ekvivalentnivån (ÅDT 1087) på 48,6 dBA och maxnivån på 69,7 dBA.

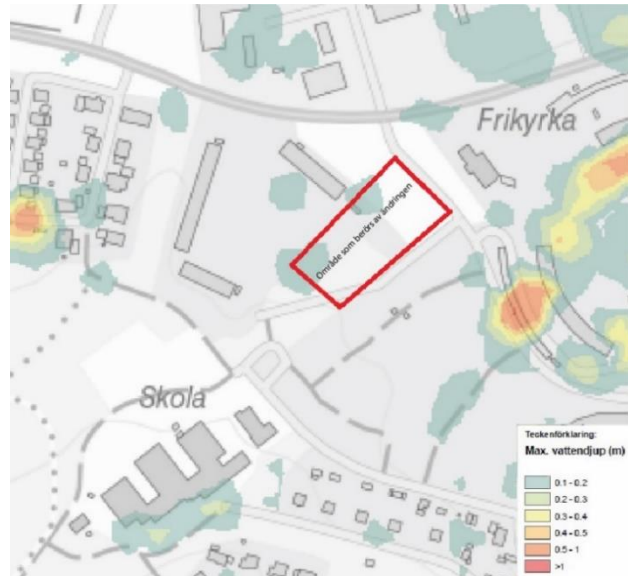
Då den maximala ljudnivån intill parkering överskrider något behöver utemiljön för förskolan placeras så att bullernivåerna klaras. Detta går att göra genom att förskolegården inte placeras närmre än 40 meter från vägen eller på baksidan av förskolebyggnaden. Bullernivåerna kan även klaras genom att ett plank sätts upp intill parkeringen. För att säkerställa att bullernivåerna klaras finns en planbestämmelse att bullernivåerna vid uteplatserna inte ska överskrida 50 dBA ekvivalent

ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå, *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 (PBL 4 kap. 16 § punkt 1).*

Bullernivåerna för Förskolan har inte ändras utan är samma som i gällande detaljplan. Ekvivalentnivån (ÅDT 1087) beräknas ligga på 48 dBA och maxnivåer ligger på 69 dBA vid förskolan. Beräkningarna visar att ekvivalentnivåerna klaras med relativt god marginal.

Översvämningsrisk

Inom planområdet finns inga påtagliga översvämningsrisker. Enligt skyfallskarteringen från 2016 finns en risk att en liten del av planområdet översvämmas med ett maximalt vattendjup på 0,1- 0,2 m inom planområdet. Befintliga marknivåer är ca +51,4 och +51,7 (RH 70) där risken finns inom området för detaljplaneändringen. Skyfallskarteringen indikerar därmed att ett 200-årsregn innebär att planområdet kommer att översvämmas till en höjd av ca + 51,6 och +51,9 (RH 70). Den färdiga golvnivån är planerad till +52 (RH 70), vilket är över risknivån.



Skyfallskartering vid 200-årsregn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Delar av området är anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp och vid nybyggnation ska byggnaderna anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i området.

El, tele, bredband m m

Datakablar finns inom planområdet.

Avfall

Planområdet har närhet till kommunens återvinningscentral där invånare kostnadsfritt kan lämna återvinningsbart och farligt avfall. Avfallshantering ska ske enligt kommunens *Avfallsplan* och *Renhållningsföreskrifter*.



VA-ledningsnätet.

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)

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

- | | |
|--|--------------------------|
| • KSAU:s beslut att påbörja planarbetet | 2017
2 oktober |
| • KSAU:s beslut att skicka förslaget på samråd | 2018
januari |
| • Samråd | januari/februari |
| • Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen | mars |
| • Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker | mars |

Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Kumla kommun upprättar, på uppdrag av Hallsbergs kommun detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

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

Den befintliga parkeringsytan med tillfart från Nytorgsgatan som i gällande detaljplan var planlagd som P ska användas till förmån för förskoleverksamhet och förvaltas av Hallsbergs kommun. En fastighetsreglering ska ske där parkeringen regleras från Välten 1 till Välten 2. En fastighetsreglering ska även ske där den delen av Välten 2 som är planlagd som parkmark ska regleras till fastigheten Stocksätter 1:1.

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

Fastighetsrättsliga 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

Fastigheter inom planområdet:

- VÄLTEN 1: Ändringen av detaljplan innebär en ändrad användning för del av fastigheten från P (parkering) till S (skola). Ny korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad) införs samt planbestämmelsen parkering.
- VÄLTEN 2: Ändringen av detaljplan innebär en justerad bestämmelse om exploateringsgrad för del av fastigheten, större andel av fastigheten får bebyggas.

- STOCKSÄTTER 1:1, DEL AV: Ändringen av detaljplan innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser för del av fastigheten.

Fastigheter utom planområdet:

- Inga fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter utanför planområdet.

Ekonomiska frågor

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och byggnmälan. Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark.

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 ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan är 5 år från den dag planen vann laga kraft, vilket var 2016-07-14. Det finns därmed genomförandetid kvar för den gällande detaljplanen.

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen är den kvarvarande genomförandetiden för den ursprungliga planen (ändringen har samma genomförandetid som gällande detaljplan).

Genomförande tiden är därmed till 2021-07-14 (jfr prop. 1990/91:146 sid. 46).

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

Gällande detaljplan 1861-P154 upprättades av Sanda Madjo, planarkitekt i Hallsbergs och Kumla kommun och ändringen av detaljplanen har upprättats av Elin Däljemar, fysisk planerare i Hallsbergs och Kumla kommun. Under arbetets gång har samråd med berörda tjänstepersoner inom Hallsberg och Kumla kommuner skett.

2018-02-16

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Elin Däljemar
Fysisk planerare

Johannes Ludvigsson
Planchef