

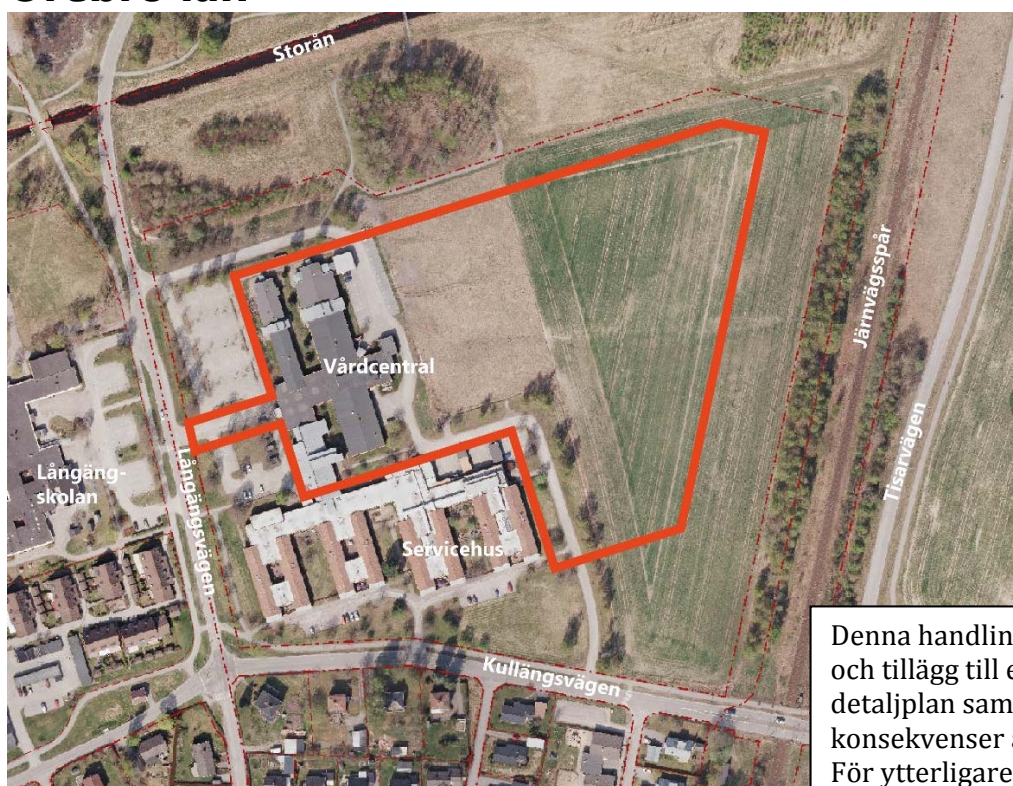


# ANTAGANDE BEGRÄNSAT STANDARDFÖRFARANDE

## Tillägg till planbeskrivning

Ändring av "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Hallsberg Långängen" (18-LÅN-55), del av fastigheten Kullängen 1

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: 2017-10-11 – 2017-11-01

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](http://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

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 berörs 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 50 m från området med den utökade byggnadshöjden, i detta fall fastighetsägaren till Kullängen 1 samt Hallsbergs kommun. Planbestämmelsen om att *"in- och utfartsförbud upphör"* anses ej beröra någon sakägare då borttagandet av bestämmelsen endast bekräftar befintliga förhållanden.



Skrafferad yta visar området där byggnadshöjden förändras. Berörda sakägare är de fastigheter som ligger inom blå linje.

## Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planhandlingar 18-LÅN-55, "Förslag till ändring och utvidgning till stadsplanen för del av Hallsberg Långängen", laga kraft 1972-08-07
- Detta tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Bilaga:

- Utredning av omgivningsbuller, vård- och omsorgsboende, Hallsberg 2017-06-29 (Tyréns AB)

Linnea Hagenbjörk  
Planarkitekt  
019-58 94 05  
linnea.hagenbjork@kumla.se  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

# Tillägg till planbeskrivning

## Planens syfte, och huvuddrag

Syftet med denna ändring av detaljplan är att möjliggöra högre bebyggelse. Fastigheten Kullängen 1 är bebyggd med vårdcentral och vård- och omsorgsboende där gällande detaljplan tillåter bebyggelse i en våning. I aktuellt planområde ska vård- och omsorgsboendet byggas ut och ändringen möjliggör en byggnation i två våningar.

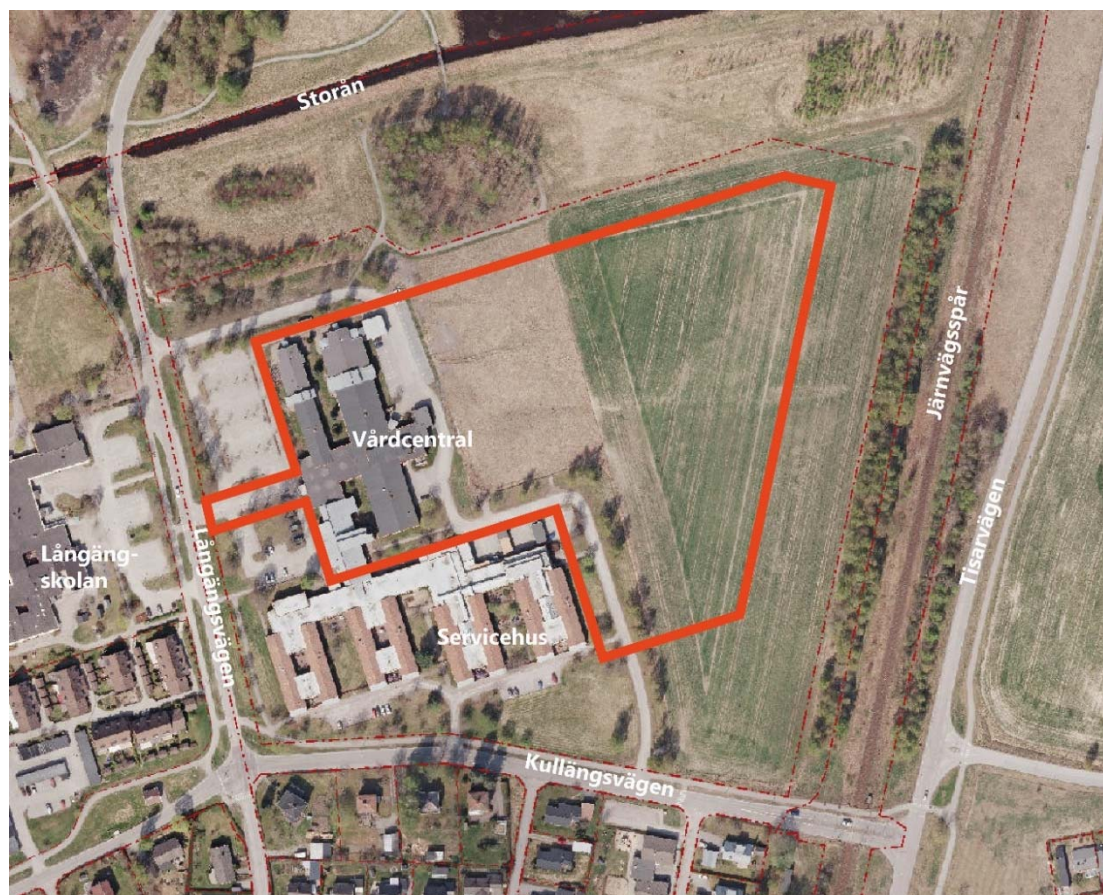
## Bakgrund

Fastighetsägaren Region Örebro län och Länsgården har kontaktat kommunen för att se över möjligheten att utöka vård- och omsorgsboendet på fastigheten Kullängen 1. Området är etablerat och verksamheten finns redan. Yta för att bygga ut finns österut och gällande detaljplan tillåter utbyggnad, förutom begränsningen i byggnadshöjd som måste ändras.

## Plandata

### Läge

Planområdet är beläget mellan Långängskolan och järnvägen/Tisarvägen. I norr ligger Ersholmen och Storån. Kullängsvägen ligger söder om planområdet.



Planområdets läge.

### Areal

Planområdet har en areal på ca 3,8 ha.

## Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Region Örebro län idag men Länsgården AB kommer att ta över fastigheten då vård- och omsorgsboendet byggs ut.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

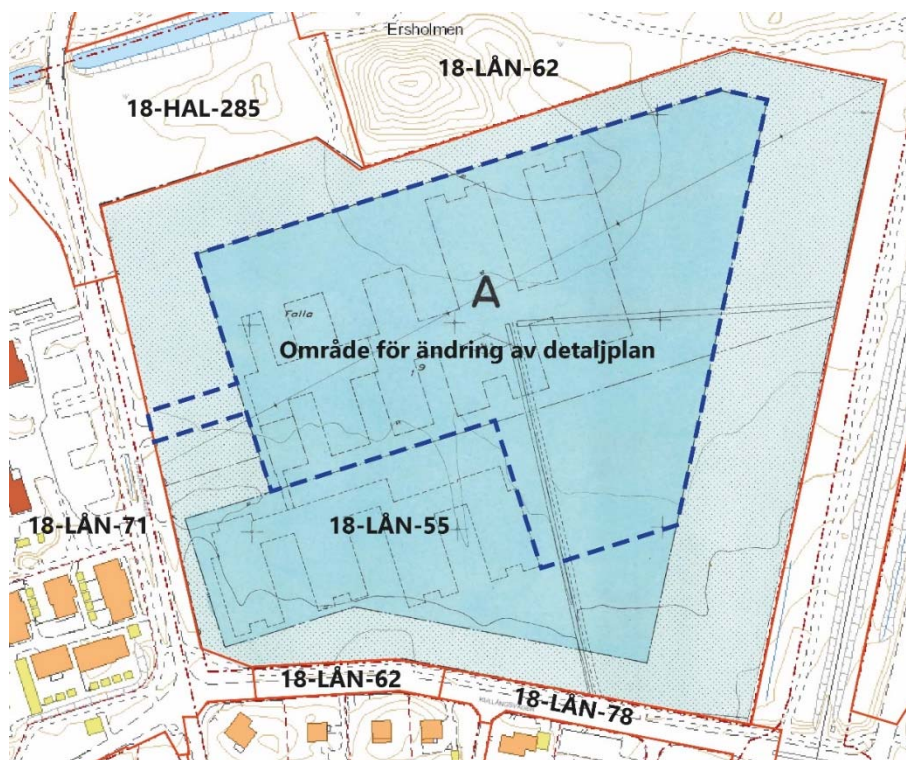
Inga riksintressen berörs.

### Översiktsplan

Hallsbergs kommuns översiktsplan, antagen den 28 november 2016 av kommunfullmäktige, redovisar planområdet som befintlig bebyggelse. I översiktsplanen framhålls behovet av vård- och omsorgsboende då antalet äldre kommer att öka. Enligt befolkningsprognos år 2014-2030 förväntas åldersgruppen 80 år och äldre öka med 61%. Planändringen bedöms vara i enlighet med översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen anges att samhällsfunktioner av betydande vikt, t.ex. vårdhem endast ska byggas på markområden med låg översvämningsrisk. Aktuellt planområde har en högre risk än vad översiktsplanen rekommenderar, men då detaljplanen innebär en utökning av befintlig verksamhet anses det lämpligt att, istället för att titta på en alternativ lokalisering, säkerställa att den nya bebyggelsen får en tillräcklig skyddsnivå med hänsyn till risken för översvämningsrisk. Läs mer om detta under rubriken "Översvämningsrisk".

### Detaljplaner

För området gäller detaljplan 18-LÅN-55 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Hallsberg Långängen", som vann laga kraft 1972-08-07. För den del av detaljplanen som är aktuell för denna ändring anges allmänt ändamål (A) som markanvändning. Byggnader får uppföras till en maximal byggnadshöjd +54,5 räknad från grundkartans nollplan (RH70), vilket i praktiken innebär en byggnadshöjd på ca 4,5 m (1 våning).



Gällande detaljplan 18-LÅN-55 samt omgivande detaljplaner. Aktuell ändring är markerad med streckad 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

Planområdet är flackt och delvis bebyggt sedan tidigare. Gällande plan tillåter en utbyggnad öster ut, på mark som nyttjas som jordbruksmark.

#### Geotekniska förhållanden

Marken består av postglacial lera. Grundundersökning finns från år 1970.

#### Huvudavrinningsområde

Området hör till Norrström huvudavrinningsområde som mynnar i Kumlaån.

#### Dagvatten

Hallsbergs kommun förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det lokala nätet vid den förbindelsepunkt som anvisas. Dagvattenåtgärder ska vara dimensionerade för ett tioårsregn (regn med tio års statistisk återkomsttid och 10 minuters varaktighet).

I tillägg till plankarta tillkommer en planbestämmelse om dagvatten enligt följande:

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet. Dagvattenåtgärder ska vara dimensionerade för ett tioårsregn (PBL 4 kap 10§)

#### Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

#### Radon

Planområdet ligger ej inom riskområde för markradon.

#### Fornlämningar

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

## Bebyggelseområden

### Befintlig bebyggelse

Området är bebyggt med en vårdcentral och servicehus i en våning. Gällande detaljplan medger en byggnadshöjd på +54,5 m räknat från grundkartans nollplan (RH70), vilket i praktiken innebär en byggnadshöjd på ca 4,5 m (1 våning).

Omgivande bebyggelse, söder och väster om aktuellt planområde består av villor och radhus i 1-2 våningar. Väster om planområdet ligger Långängskolan.



*Befintlig bebyggelse uppförd i en våning.*

### **Ny bebyggelse**

En utbyggnation av vård- och omsorgsboendet planeras. Två olika alternativ har studerats, att bygga enligt gällande detaljplan i en våning eller ändra detaljplanen och bygga ut i två våningar. För att möta behovet på antal lägenheter i vård- och omsorgsboendet ansågs lösningen med två våningar mest lämplig.

I tillägg till plankarta justeras därför bestämmelsen om byggnadshöjd till följande:



”Högsta byggnadshöjd i meter”.



*Förslag på nybyggnation i två våningar. Illustration Arktis arkitekter AB.*

## Gator och trafik

### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Gatunätet är väl utbyggt i området med infrastruktur för både bil-, gång-, och cykeltrafik.

### Järnväg

Öster om planområdet går Långängsspåret (mot Mjölby) som är av riksintresse för kommunikationer. Aktuell bansträckning kommer att läggas ned och rivas. Banvallen kan då förvandlas till ett attraktivt gång- och cykelstråk. Läs mer om spårtrafikmängd i bilaga: *Utredning av omgivningsbuller, vård- och omsorgsboende*.

### Trafikmätning

Trafikmätningar utförda år 2017 visar att omgivande gator i snitt har en årsmedeldygntrafik på ca 2 100 fordon, varav ca 3,8% är tung trafik. Läs mer om trafikmängder i bilaga *Utredning av omgivningsbuller, vård- och omsorgsboende*.

### Kollektivtrafik


Vid huvudentrén till vårdcentralen finns en busshållplats som trafikeras av tätortstrafik och regionbuss.

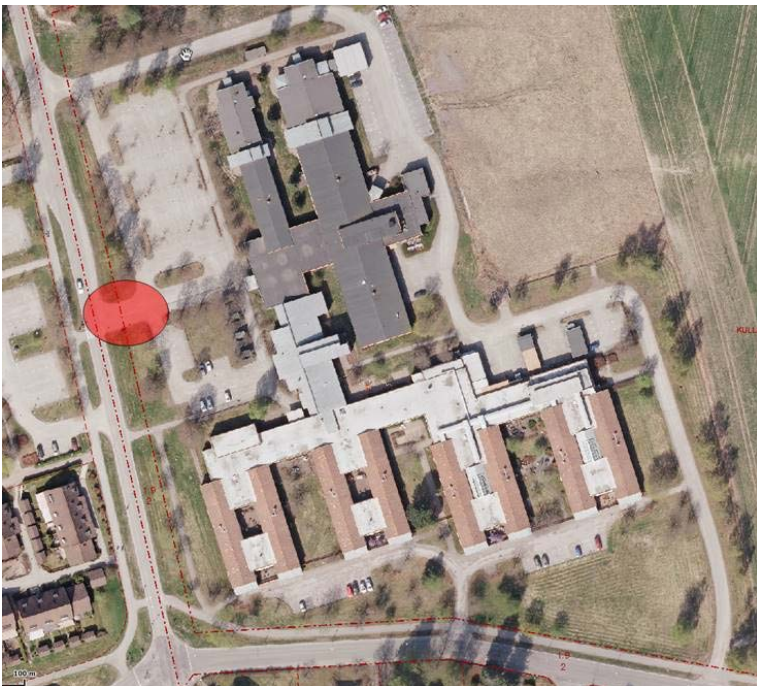
### Parkering och utfarter

Behovet av bil- och cykelparkering ska lösas inom fastigheten. Angöring till den planerade utbyggnaden kommer att ske från Kullängsvägen och Långängsvägen. Parkeringsplatser kommer att uppföras i anslutning till den nya bebyggelsen. I gällande detaljplan finns in- och utfartsförbud vid befintlig huvudentré från Långängsgatan. För att bekräfta befintliga förhållanden, dvs. tillåta in- och utfart, utökas därför planområdet till att omfatta denna yta.

I tillägg till plankarta upphävs in- och utfartsförbud enligt följande:

### Utfart och stängsel

 In- och utfartsförbud upphör



Vid rödmarkerat område upphör in- och utfartsförbud att gälla. Förändringen bekräftar redan befintliga förhållanden.

## Risker och störningar

### Buller

I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

**3 §** Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Samma värden gäller för bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

**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. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

**5 §** Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Då planområdet ligger i anslutning till både väg- och spårtrafik har Tyréns tagit fram en utredning av omgivningsbuller (se bilaga *Utredning av omgivningsbuller, vård- och omsorgsboende.*).

Utredningen visar att riktvärdena uppfylls. Byggnader närmast Kullängsvägen beräknas erhålla ekvivalenta ljudnivåer upp till 52 dBA. Flertalet fasader har betydligt lägre ljudnivåer, lägre än 50 dBA.

De beräknade maximala ljudnivåerna närmast spårtrafiken orsakas av godstrafiken. Nattetid går få godståg och därmed kommer de maximala ljudnivåerna att sänkas kraftigt och någon åtgärd eller planbestämmelse är ej nödvändig.

### Översvämningsrisk

Enligt skyfallskartering (2016) riskerar delar av utbyggnadsområdet att översvämmas vid ett 100-årsregn och 200-årsregn. För 200-årsregn (70 mm på 30 min) går att utläsa att maximalt vattendjup är 0,5- 1 m i planområdets nordöstra delar, vilket också är planområdets lågpunkter med en befintlig höjd på +48,5 (RH 70). Vid ett skyfall av 200-årsregn beräknas alltså vatten översvämmas till en höjd av ca +49,5 (RH 70).

Skyfallskarteringen stämmer i detta område väl överens med översvämningskarteringen för Täljeån (2016) som visar att delar av utbyggnadsområdet berörs av "uppskattat högsta flöde" (UHF) vilket motsvarar en återkomsttid på mellan 500 och 1 000 år.

I översiktsplanen anges att samhällsfunktioner av betydande vikt, t.ex. vårdhem endast ska byggas på markområden med låg översvämningsrisk (områden som ej översvämmas av beräknat högsta flöde, ca 10 000 års återkomsttid). Aktuellt planområde har, enligt skyfallskartering och översvämningskartering en högre risk än vad översiktsplanen rekommenderar. Då det handlar om en utökning av befintlig verksamhet anses det lämpligt att, istället för att titta på en alternativ

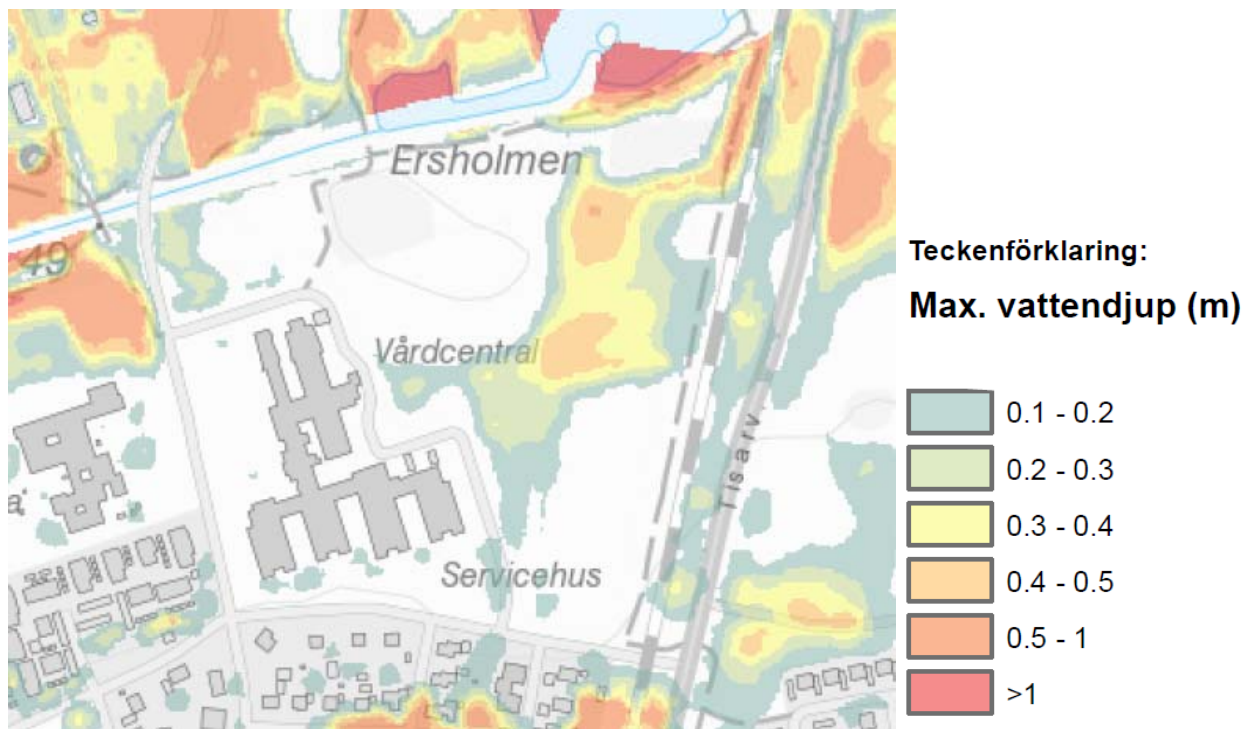
lokalisering, säkerställa att den nya bebyggelsen får en tillräcklig skyddsnivå med hänsyn till risken för översvämning.

Befintlig markhöjd i det bebyggda området ligger idag på ca +50 (RH 70). I detaljplaner som gjorts tidigare i centrum har man använt sig av bestämmelse om minimihöjd för sockel eller andra byggnadsdelar som kan skadas av vatten. Minimihöjden är baserad på dämningsskärningen för Rösättersbäcken som ligger på +48,65 (RH 70), vilket betyder att inga byggnader bör ligga lägre än detta. Skyfallskarteringen indikerar att ett 200-årsregn innebär att planområdet kommer att översvämmas till en höjd av ca +49,5 (RH 70) men hänsyn måste även tas till översvämningsskarteringen för Täljeån som består av en hydraulisk modell över hela Täljeåsystemet.

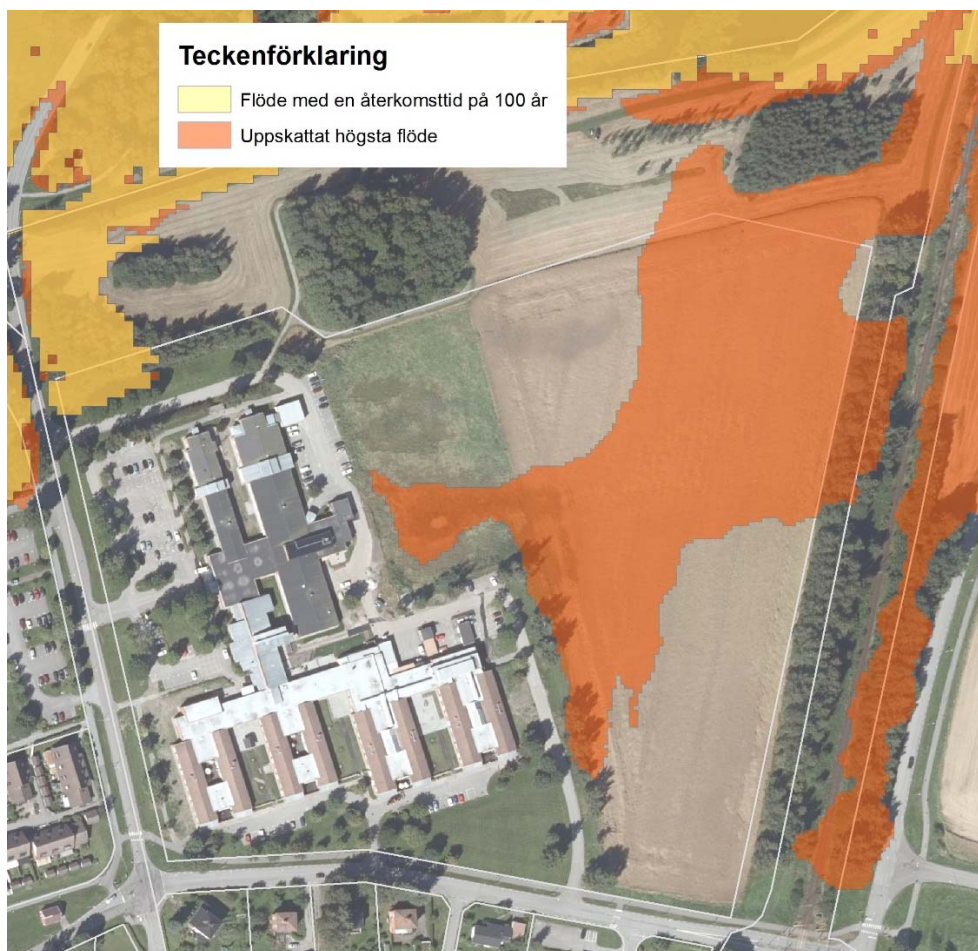
I detta skede finns ingen information om vattendjup för UHF i aktuellt område och därför kan ingen lämplig höjdsättning göras i plankartan. Översvämningsskarteringen ska beaktas i bygglovskedet då vattennivåer för UHF har levererats. Källare är inte lämpligt i aktuellt planområde.

I tillägg till plankarta läggs därför en bestämmelse om källare in:

**b<sub>1</sub>** – Byggnader får inte utföras med källare. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)



Skyfallskartering vid 200-årsregn.

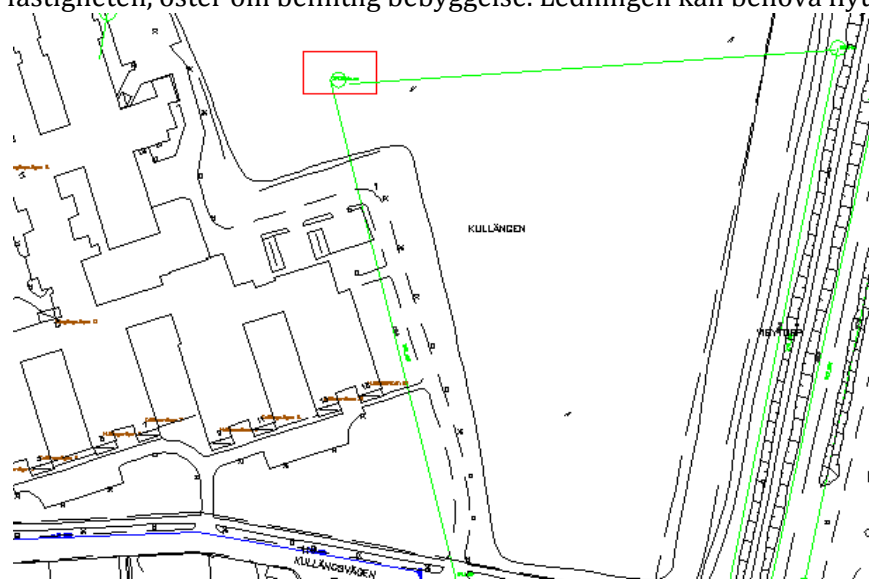


Översvämningskartering Täljeån.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. En befintlig dagvattenledning (tidigare dike) finns på fastigheten, öster om befintlig bebyggelse. Ledningen kan behöva flyttas på vid en byggnation.



Dagvattenledningens läge (grön linje) inne på fastigheten Kullängen 1.

## Värme

Området är anslutet till fjärrvärmenätet.

## El, tele, bredband m m

Området är anslutet till elnät och datakabel. En befintlig transformatorstation är placerad på fastigheten, strax utanför planområdet.



Transformatorstationens läge (gul cirkel) på fastigheten Kullängen 1, utanför aktuellt planområde (röd linje).

## Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens *Avfallsplan* och *Renhållningsföreskrifter*.

## Brandvattenförsörjning

Två brandposter finns i nära anslutning till planområdet. Brandvattenförsörjningen behöver utökas i områdets östra delar. Önskvärd kapacitet är 1200 liter/minut och med ett maximalt avstånd om 250 m mellan brandposter.

## Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

### Tidplan (preliminär)

- |  |                |
|--|----------------|
| • KSAU:s beslut att påbörja planarbetet                                | 24 aug<br>2017 |
| • KSAU:s beslut att skicka förslaget på samråd                         | 2 okt 2017     |
| • Samråd   | okt 2017       |
| • Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen                        | dec 2017       |
| • Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker | dec 2017       |

## 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.

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

Del av planområdet nyttjas idag som jordbruksmark. Ett arrendeavtal mellan fastighetsägaren och arrendator finns. Exploatören ansvarar för att säga upp arrendet i samband med genomförandet av detaljplanen. Inom planområdet finns i övrigt inga gällande servitut, ledningsrätter eller andra rättigheter.

### Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- Kullängen 1: Ändringen av detaljplan innebär en justerad bestämmelse om byggnadshöjd för del av fastigheten, en bebyggelse på två våningar möjliggörs (byggnadshöjd 9 m). In- och utfartsförbud upphör på en sträcka av 15 m längs Kullängsvägen (befintliga förhållanden bekräftas).

Fastigheter utom planområdet:

- Inga fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter utanför planområdet.

## Ekonomiska frågor

Ett planavtal tecknas mellan kommunen och berörd fastighetsägare om ändring av detaljplan.

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

Anslutningsavgifter för tillkommande bebyggelse vad gäller vatten- och avlopp, el, tele, fjärrvärme mm. debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

## Tekniska frågor

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar, så som geoteknisk undersökning, radonmätning, dagvattenutredning etc. Nya byggnader ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

## Administrativa frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit 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 har upprättats av Linnea Hagenbjörk, planarkitekt i Hallsbergs och Kumla kommun. Under arbetets gång har samråd med berörda tjänstepersoner inom Hallsberg och Kumla kommuner skett.

2017-11-21

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Linnea Hagenbjörk  
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson  
Planchef