



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för **Förskolan på norr, Hallsberg**
och **Lien 8 m fl, Hallsberg** (tidigare Välten 2 m fl)
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

Antagen KF:

Laga kraft

Handläggare

Sanda Madjo

Planarkitekt Hallsberg/Kumla

019-58 89 24

sanda.madjo@kumla.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅD

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 2016.03.14 - 2016.04.06 enligt ett så kallat *begränsat standardförfarande*. Handlingarna har under denna period funnits tillgängliga i Hallsbergs kommunhus och hemsida, www.hallsberg.se. Yttranden har inkommit från sakägare (fastighetsägare) och remissinstanser. Under samrådet inkom ett par yttranden med synpunkter av vilken anledning förfarandet går över till ett standardförfarande. Planförslaget kommer därför att gå ut på granskning under en period av två veckor där inkomna synpunkter redovisas i denna redogörelse.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Inkomna yttranden har kommenterats nedan. Som bilagor till detta dokument finns synpunkterna att läsa i sin helhet. Under rubriken *Ställningstagande* på sid. 4 redovisas alla föreslagna ändringar i punktform.

PRIVATA YTTRANDE

- **Fastighetsägare till Kornet 2** har inkommit med två yttranden, se **bilaga 1 och 2**.

Kommentar:

Vilken karaktär ett område har kan självfallet uppfattas olika beroende på vem som tittar. Hallsbergs kommun ser detaljplaneområdet som en del av de angränsande flerbostadshusen. Vilken typ av hus och antalet våningar är byggherrens beslut, så länge det inte överstiger bestämmelserna i detaljplanen. Hallsbergs kommun har valt att ta fram en relativt flexibel detaljplan som tillåter upp till 6 våningar.

Att möjliggöra nya bostäder på norr i Hallsberg är en långsiktig plan att skapa attraktivitet i området. Vilken typ av hus som anses attraktivt är upp till var och en att avgöra.

En förskola behöver inte uppfattas som stor. Det är viktigt att arbeta med utformningen på ett bra sätt för att möjligen skapa olika stilar inom förskolans olika avdelningar för att på så vis ge intrycket av småskalighet. Detaljplanen möjliggör den byggrätt som står i plankartan men är inte heller här ett måste för byggherren.

- **Fastighetsägare till Kornet 6** har inkommit med ett yttrande, se **bilaga 3**.

Kommentar:

Föreslagen bygghöjd är tänkt att harmonisera med övrig flerbostadsbebyggelse som angränsar till planområdet. Detaljplanen möjliggör en byggnadshöjd som anses lämplig i området vilket också innebär att om en byggherre vill bygga lägre så finns det inget i detaljplanen som motsätter sig en lägre byggnadshöjd.

- **Övriga privata sakägare/fastighetsägare** har inte haft något att erinra mot planförslaget eller valt att inte yttra sig.

KOMMUNALA & ÖVRIGA YTTRANDEN

- **Länsstyrelsen** har inkommit med ett yttrande gällande bland annat trafikbuller och dagvatten, se **bilaga 4**.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av trafikbullret där beräkningarna har gjorts i Trivector. Bullerberäkningen finns som bilaga till planbeskrivningen. Beräkningarna visar att ekvivalentnivåerna klaras med relativt god marginal. För de planerade bostäderna utmed Nytorgsgatan behöver uteplatserna vändas inåt mot spontanlekparken för att klara gällande riktvärden när det gäller maxnivåerna. En planbestämmelse läggs till i plankartan för att säkerställa riktvärdena för bostädernas uteplatser.

Vad gäller dagvatten läggs en skrivelse till i plankartan: "Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet."

- **Nerikes Brandkår** har inkommit med ett yttrande gällande brandvattenförsörjningen, se **bilaga 5**.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information kring brandvattenförsörjningen på sida 12.

- **Skanova** har inkommit med ett yttrande gällande teleledningar i området, se **bilaga 6**.

Kommentar:

Planförslaget medför i dagsläget inget behov av att flytta befintliga tele-ledningar inom planområdet.

- **EON Elnät** har inkommit med ett yttrande gällande teleledningar i området, se **bilaga 7**.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med elnätets utbredning i området.

- **Övriga remissintanser** har inte haft något att erinra mot planförslaget eller valt att inte yttra sig.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Med anledning av inkomna yttranden under samrådtiden kommer följande ändringar och kompletteringar att göras till granskningen av planförslaget:

- Trafikbullenredovisning i planbeskrivning och en planbestämmelse i plankartan om att uteplatser ska anordnas enligt förordningens riktvärden.
- Plankartan kompletteras med en planbestämmelse om dagvattenhanteringen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om brandvattenförsörjning, teleledningarnas och elnätets utbredning.

Dessutom kommer detaljplanen att delas i två detaljplaneområden inför granskningen:

- Den ena detaljplanen, kommer att kallas "Förskolan på norr" och avser främst den nya förskolan och den äldre bostadsbebyggelsen på inom kvarteret Välten.
- Den andra detaljplanen, kommer att kallas "Lien 8 m fl" och avser spontanlekparken och planläggningen av det nya tänkta bostadsområdet i området.

Planhandlingarna kommer även att genomgå justeringar av redaktionell karaktär.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås att med de under rubrikerna *kommentarer och ställningstagande* föreslagna ändringarna ställa ut detaljplanerna *Förskolan på norr, Hallsberg och Lien 8 m fl, Hallsberg* för **granskning** under en två veckors period.

2016.05.20
Sanda Madjo, Planarkitekt

2016-04-04

Synpunkter – Detaljplan Välten 2 mfl i Hallsbergs kommun

Nedan kommer mina synpunkter på förslaget:

Som helhet tycker jag förslaget ser bra ut.

Det är endast en sak som jag sätter mig emot, och det är att ni vill tillåta flerbostadshus på 21meter.

Vi bor i ett område från 20-talet (hembygdsgården är ännu äldre) och det skulle förstöra omgivningarna med höghus i området.

Däremot ser jag gärna att ni bygger mindre flerbostadshus, ex. tvåvåningar i gammal stil.

Det finns många tänkbara områden på norra sidan där man skulle kunna fylla på med tvåvåningshus. Exempelvis vid Dollar Store, Lidl, Volvo, Äppelträdgården m.m.

Det är bara lyfta blicken och titta sig runt för att se hur man kan få folk att vilja bo på norra sidan av Hallsberg.

Även stora förskolor är enligt vissa undersökningar väldigt oattraktivt och dåligt för både barn och personal, men jag antar att ni på kommunen har analyserat och tänkt igenom förslaget noggrant innan ni beslutade om en stor förskola ändå, och inte bara gjorde det för pengarnas skull.

Jag hade hoppats att ni gör denna detaljplan för att göra norra sidan lite attraktiv och inte bara för att komma undan så billigt som möjligt. Men så som förslaget ser ut nu med 21m hus så anser jag att det snarare kommer att göra norra sidan ännu mera oattraktiv.

Ta istället tillvara på den gamla fina omgivningen och dess historia och flytta ner den i parken och hela den norra sidan. På så sätt gör ni området attraktivt på riktigt!

Med vänlig hälsning

Jimmy Johansson

Synpunkter angående detaljplan för Välten 2 mfl i Hallsbergs kommun

Jag accepterar själva detaljplanen, att spontanlekplatsen nu blir parkområde i detaljplanen är bra. Placering av tänkt bebyggelse är nog den bästa placeringen på detta område. Men den sortens höga hus som är planerade i det angivna förslaget på ny detaljplan anser jag inte passar in.

Vad jag förstod när vi pratade med Sanda Madjo om den nya bebyggelsen på detaljområde Välten 2 var planen med området att höja statusen på den Norra sidan av Hallsbergs tätort.

För mig är det inte speciellt attraktivt med fler höghus, jag skulle inte vilja bo i ett sådant hus själv heller!

Jag har inget emot att det byggs fler bostäder på den norra delen längst med Nytorngatan, men gör det smakfullt!

Ta hänsyn till och hämta inspirationen från de gamla områdena som redan finns på den södra delen av det avgränsande området, med hembygdsgården och hus byggda på 20-talet.

Jag anser att det är mycket viktigt *vilka* sorts hus som byggs, det är en av många saker som Hallsbergs kommun kan göra i det viktiga arbetet de har framför sig för att jämna ut den sociala klyftan som finns mellan södra och norra Hallsberg.

Hallsbergs kommun har nu ett ypperligt tillfälle att påverka! Jag hoppas ni antar denna utmaning och gör ett bra, lugnt och attraktivt område av denna markyta med parkområde runtomkring, som nu finns tillgänglig.

Den bebyggelse jag anser passar in i det planerade området är mindre flerfamiljshus i två våningar byggda i trä med max höjd på 8-10 meter (*se bifogad bilaga 1*). Det skulle ge en lantlig och lugn känsla som är attraktivt hos många. På bottenvåningen får man tillgång till uteplats i markplan, på våning 2 får man nöja sig med balkong i trä, som många också uppskattar.

Här skulle jag kunna tänka mig att bo, i ett lugnt, mysigt och familjärt område med mindre trähus, en bullerbykänsla!

Sitta och grilla en varm sommarkväll på uteplatsen och blicka ut över grönområdet i söder och barnen som plaskar i vattnet och solnedgången i väster.

Förskolan

Vad gäller en jätteförskola på 1700 kvm med 130 barn är helt oacceptabelt ur en förälders perspektiv! Det är möjligen billigt för kommunen, men det är ingen kvalitet eller bra miljö för vare sig barn eller personal.

Med detta sagt tycker jag i stort detaljplanen är bra, MEN de planerade husen sätter jag mig kraftigt emot.

Med vänliga hälsningar

Camilla Johansson

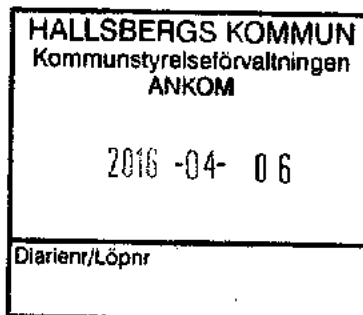
SVEN-GUNNAR och GUN BILLMAN

Kornvägen 5 /KORNET 6

694 34 HALLSBERG

Kommunstyrelseförvaltningen

694 80 HALLSBERG



2016-04-05

Synpunkter gällande detaljplan för Välten 2 mfl i Hallsberg.

Det detaljplanförslag som föreligger godkännes inte.

För att även i fortsättningen få en miljö som harmonierar med Kornvägen och dess unika egnahemsmiljö, föreslås följande två alternativ:

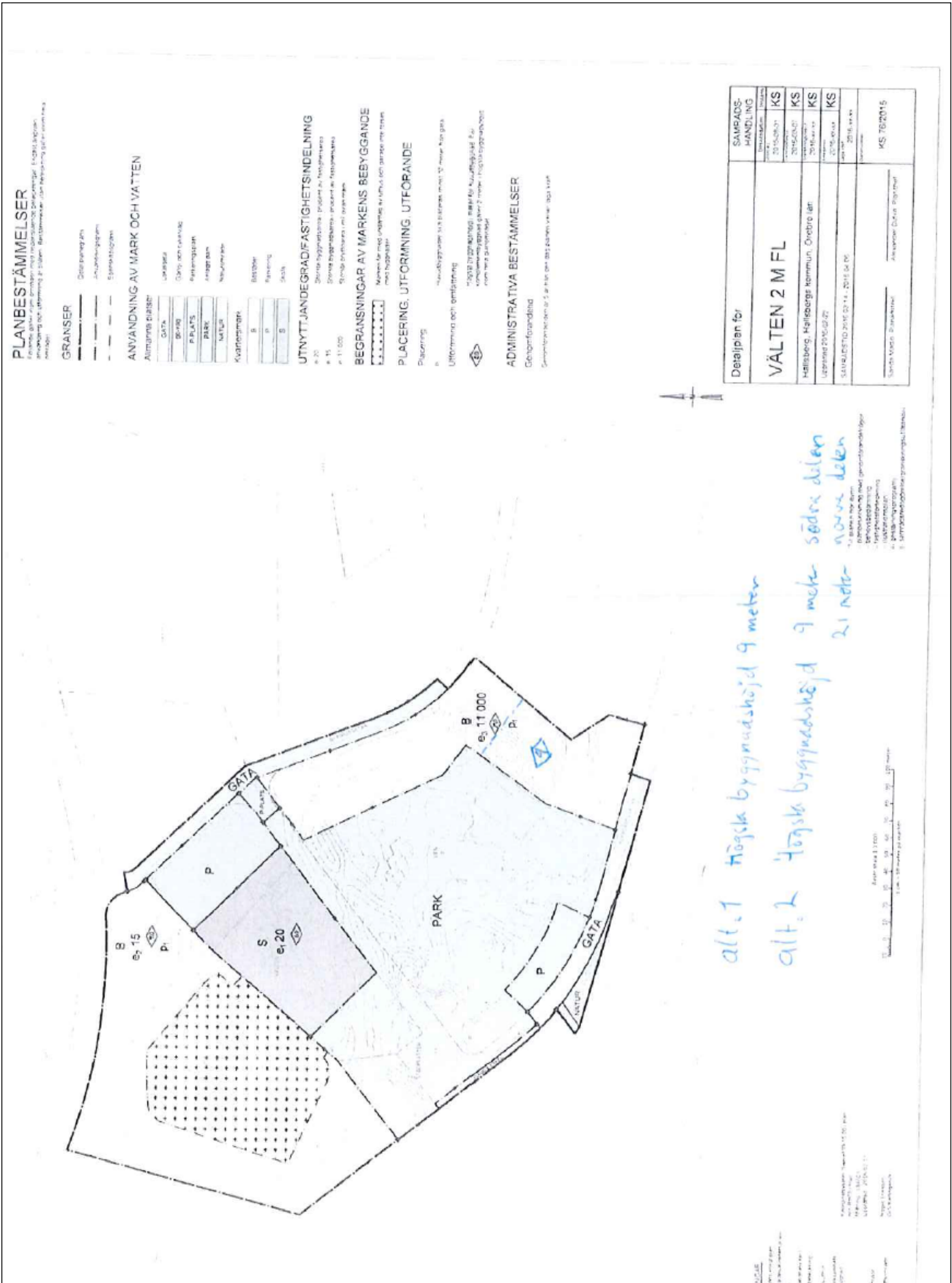
Alternativ 1. Det gulmarkerade området i Lien 8 föreslås en maximal bygghöjd på 9 meter och förslag på huskaraktär enligt bilaga 1.

Alternativ 2. Det gulmarkerade området i Lien 8 delas så att norra delen behåller den föreslagna maximala bygghöjden och att södra delen får en maximal bygghöjd på 9 meter. Se bilaga 2.

Med vänlig hälsning


Sven-Gunnar Billman


Gun Billman



Länstyrelsen
Örebro länHelena Siegert
Direkt: 010-224 84 74
helena.siegert@lansstyrelsen.se

HALLSBERGS KOMMUN Kommunstyrelseförvaltningen ANKOM
2016 -04- 06
Diariennr/Löpnr

1(3)

SAMRÅDSYTTRANDE

2016-04-05

Dnr: 402-1462-2016

Kommunstyrelseförvaltningen
Hallsbergs kommun
694 80 HALLSBERG

Detaljplan för Välten 2 m.fl. i Hallsberg, Hallsbergs kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), begränsat planförfarande. Länstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus, förskoleverksamhet och att planlägga den befintliga spontanlekparken.

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer delvis med gällande översiktsplan, där planområdet i norr pekas ut som befintligt område för bostäder samt i söder som befintligt fritids- och rekreationsområde.

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa måste lösas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länstyrelsen.

Trafikbuller

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse och skola i närheten av Hardemovägen och Nytorggatan. I planbeskrivningen anges att planområdet inte bedöms vara så pass påverkat av trafikbuller så att gällande riktvärden överskrids. Kommunen har dock inte tagit fram någon bullerutredning som visar på detta.

Länstyrelsen bedömer att det finns en risk att riktvärden enligt Förordning (2015:2016) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte klaras i planområdet. För att kunna bedöma den avsedda markanvändningens lämplighet anser Länstyrelsen att detaljplanen behöver kompletteras med en trafikbullerutredning som redovisar bullernivåer vid den planerade bostadsbebyggelsen och skolan. Bullerutredningen behöver grundas på nuvarande trafikflöde samt prognosticerat trafikflöde vid förslagsvis år 2030 eller 2035.



2(3)

I Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga! - En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö", rapport: 2015:8, anges att det på skolgårdar och förskolegårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Vidare anges i vägledningen att en målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. Eftersom barn är särskilt känsliga för buller anser Länsstyrelsen att de bullernivåer som anges i Boverkets vägledning bör efterlevas vid planläggning av skolor. Vid planläggning finns god möjlighet att utforma en så bra miljö som möjligt för barnen, bl.a. utifrån buller. Det är ett bra tillfälle att lösa denna fråga vid planläggning och ofta mer effektivt än att tillsynsmyndigheten ska hantera eventuella klagomål i framtiden.

Länsstyrelsen anser därmed att det i planhandlingarna behöver redovisas hur kommunen avser att säkerställa en god ljudmiljö för planerade bostäder och skola, dvs. hur kommunen avser att säkerställa att riktvärden enligt Förordning (2015:2016) klaras. Om det krävs åtgärder för att klara riktvärdena behöver trafikbullerutredningen redovisa vilken dämpande effekt föreslagna åtgärder har. Länsstyrelsen anser även att kommunen bör säkerställa att de befintliga bostäderna i planområdet får en så god ljudmiljö som möjligt.

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Dagvatten

I planbeskrivningen anges att kommunen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten där det finns förutsättningar för det. Länsstyrelsen anser att det i planhandlingarna behöver förtydligas hur detta ska ske, särskilt för den större parkeringsytan. På plankartan är visserligen byggrätterna begränsade och i illustrationsplanen är en stor andel grönyta inritad. Länsstyrelsen rekommenderar dock ändå att dagvattenhanteringen regleras genom planbestämmelser. Exempelvis skulle en planbestämmelse som reglerar andel genomsläpplig yta som inte får hårdgöras kunna införas för kvartersmarken. Ett annat exempel är att vid planläggningen avsätta mark för fördröjningsmagasin.



Länsstyrelsen
Örebro län

3(3)

SAMRÅDSYTTRANDE

2016-04-05

Dnr: 402-1462-2016

I handläggningen av ärendet har enhetschef Malin Rosén beslutat och Helena Siegert, samhällsplanerare, varit föredragande.

Malin Rosén

Helena Siegert



Datum
2016-04-01

1(1)

Handläggare
Mattias Heimdahl

Hallsbergs Kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Att: Sanda Madjo
694 80 Hallsberg

Vår beteckning
250-2016-00253-2

Fastighetsbeteckning: Hallsberg Välten 2 m.fl.

Yttrande över detaljplan Dnr. KS 76/2015

Med anledning av begärt yttrande angående detaljplan för Välten 2 m.fl. kan jag meddela följande från Nerikes Brandkår:

- Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan i enlighet med gällande VAV-P76 och P83. Behovet av vatten för brandsläckning bedöms uppgå till minst 900 liter per minut. Brandposter bör placeras med ett inbördes avstånd av högst 250 meter.

Med vänliga hälsningar

Mattias Heimdahl
Brandingenjör
Tel: 019-20 86 72

Postadress:
Nerikes Brandkår
Box 33600
701 35 ÖREBRO

Hemsida:
www.nerikesbrandkar.se

Telefon:
019-20 86 50

Fax:
019-20 86 55 (Örebro)
019-689 60 28 (Byrsta)

Org. Nr:
222000-1016

Pg. Nr:
4931705-0



Hallsberg kommun
Sanda Madjo, planeringsarkitekt
sanda.madjo@hallsberg.se

TeliaSonera Skanova Access AB
Accessområde Mitt
Box 1253
701 12 Örebro

www.skanova.se

Samråd av detaljplan för Välten 2 m. fl. Hallsberg Kommun, Örebro län.

Bakgrund

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.

För Skanova

Namn handläggare

Joakim Eisler

Namnförtydligande

Remiss svar

SIDNR

1 (2)

DATUM

2016-03-16

DOKUMENT ID

Remiss2016mitt78

Objekt

Välten 2

ERT DATUM

2016-04-06

ER REFERENS

Dnr KS76/2015

HANDLÄGGARE

Namn: Joakim Eisler

E-post: joakim.eisler@skanova.se

Telefonnr: 070-6028008

Säte: Stockholm

Org.nr: 556446-3734

skanova.

SIDNR
2 (2)
DATUM
2016-03-16
DOKUMENT ID
Remiss2016mitt78



Från: Eriksson, Peter [mailto:Peter.Eriksson@eon.se]
Skickat: den 4 april 2016 15:06
Till: Madjo, Sanda <sanda.madjo@kumla.se>
Ämne: Plansvar för Välten 2, Ånr. KS 76/2015

[cid:image001.gif@01CB92BD.13277BA0]

Datum
2016-04-04

Arkivnr
Ö2016 45

Detaljplan för Välten 2, Hallsbergs kommun

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

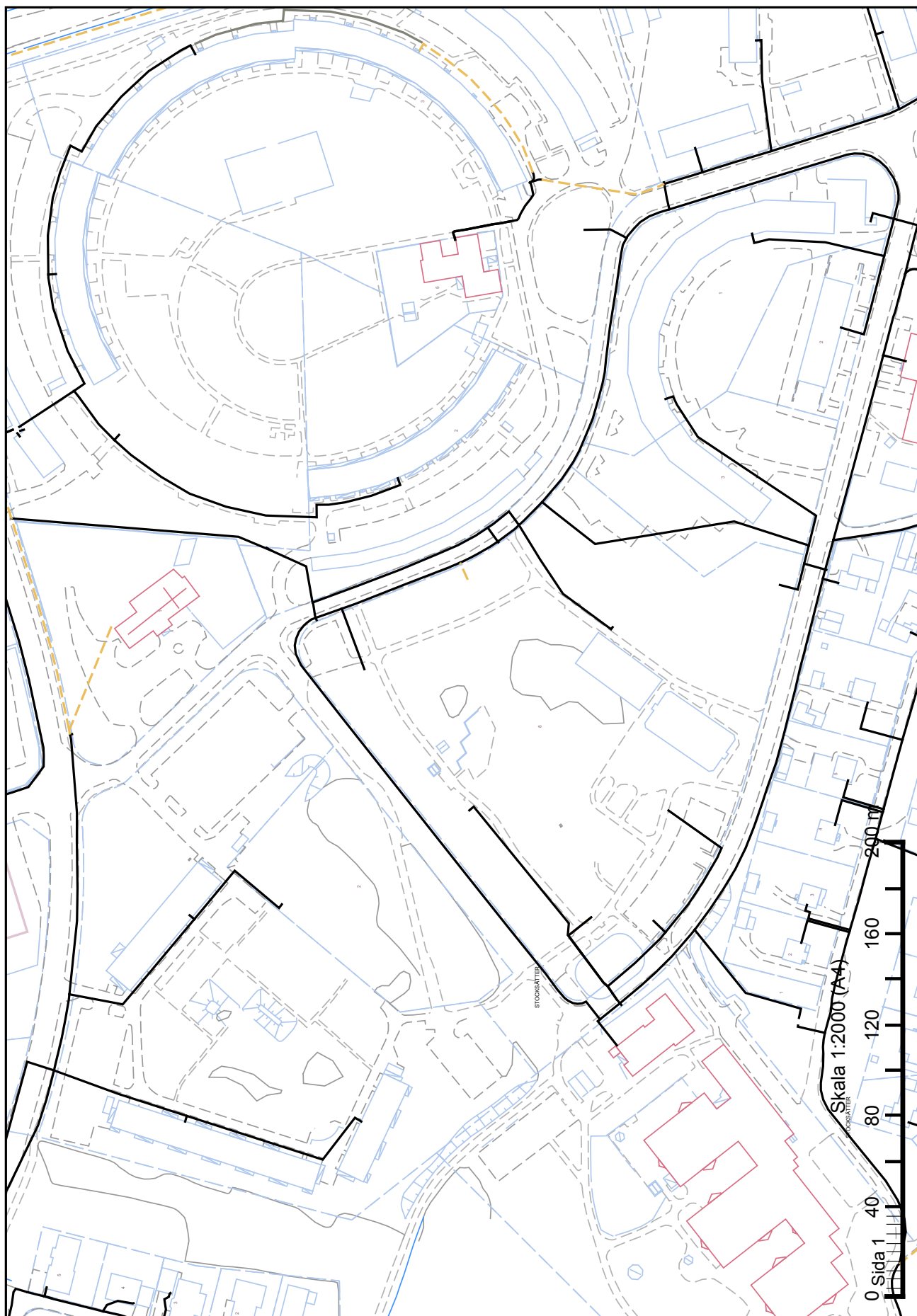
Befintligt elnät skall klara tänkt tillkommande byggnation, bifogar en karta på dom ledningsstråk som finns i och i närhet till planområdet.

Om det finns befintliga elledningar som behöver flyttas pga ny byggnation så bekostas det av kommunen eller exploatör om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Med vänliga hälsningar/With kind regards,
Peter Eriksson

Tillstånd och Rättigheter
M +46-706-88 40 14
F +46-19-15 91 06
peter.eriksson@eon.se<mailto:peter.eriksson@eon.se>

E.ON Elnät Sverige AB
Box 1422
701 14 Örebro





SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för **Förskolan på norr, Hallsberg**
och **Lien 8 m fl, Hallsberg**
(tidigare Välten 2 m fl)
Hallsbergs kommun, Örebro län

GRANSKNINGSTID
2016.05.24 - 2016.06.07