



GRANSKNING

Detaljplan för

Hässlebergsskogen

Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län



STANDARDFÖRFARANDE

(Plan- och bygglagen SFS 2010:900)

Samråd: 2017-03-13 – 2017-04-03

Granskning: 2017-xx-xx – 2017-xx-xx

Antagen av KS:

Laga kraft:

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/pblkunkskapsbanken.

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?

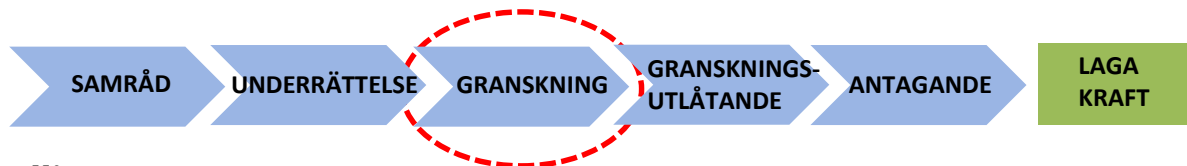
Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet av detaljplanekartan. Dessutom ska det framgå i planbeskrivningen de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling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

Val av planförfarande

Standardförfarande

(Plan- och bygglagen SFS 2010:900)

Kommunstyrelseförvaltningen får i uppdrag av Hallsbergs kommunstyrelse att upprätta en detaljplan. Detaljplanen handläggs med ett så kallat standardförfarande vilket innebär att ett förslag till detaljplan, samrådshandling tas fram och skickas ut till myndigheter, sakägare och andra berörda. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning där man har ytterligare en chans att lämna synpunkter. I antagandeskedet antas detaljplanen av Kommunstyrelsen eller i vissa fall av Kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas. *Se flödesprocessen nedan.*



Handlingar

Detaljplaneförslaget består av:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Bilagor:

- PM Geoteknik (2017-06-05, VAP)

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

Handläggare
Elin Däljemar
Planarkitekt Hallsberg/Kumla
019-58 89 24
elin.daljemar@kumla.se

Planbeskrivning

Planens syfte, och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att planlägga för småhustomter i Hässlebergsskogen.

Bakgrund

Kommunstyrelseförvaltningen i Hallsberg har fått i uppdrag (KSAU § 94) att ta fram en ny detaljplan för del av Hässlebergsskogen. Vikatorp "Äppelträdgården" som är beläget strax väster om Hässlebergsskogen har visat på att det finns en efterfrågan på att bygga nytt i den norra delen av Hallsberg.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i norra delen av Hallsbergs tätort med cirka 2 kilometer till centrum. Planområdet begränsas av Vikatorp "Äppelträdgården" i väster, Hässlebergs bostadsområde i öster, Hultaskogen i söder och Hardemovägen i norr.



Planområdet, röd linje är föreslagen plangräns.

Areal

Planområdet omfattar ungefär 4,8 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i kommunal ägo, se bild nedan. Planområdet gränsar till bostadsfastigheter i enskild ägo i väster och öster.



Kommunägd mark illustrerat med grön färg.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Översiktsplan

Detaljplaneförslaget är förenligt med den gällande översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 28 november år 2016. I Översiktsplanen pekas Vikatorp- och Hässlebergsområdet ut som ett område för framtida bostadsbebyggelse.



Utdrag ur kommunens översiktsplan, gult område illustrerar utvecklingsområde för bostäder.

Detaljplaner

Följande detaljplan delvis inom planområdet:

18-HAL-309 "Hässleberg, del av Stg 852", (stadsplan), Laga kraft 1980-11-07

Del av ovanstående detaljplan ersätts i samband med att aktuell detaljplan vinner laga kraft.

Planområdet gränsar till följande detaljplaner:

1861-P125, "Ändring av DP: Vikatorp", Laga kraft 2010-07-08

Ursprunglig plan:

1861-P17, "Detaljplan för Vikatorp, Hallsberg", Laga kraft 2002-01-09

Behovsbedömning

Miljöaspekter

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) 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 miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft. Detaljplanen motverkar inte Hallsbergs kommuns miljö kvalitetsmål. Hallsbergs kommun bedömer detaljplanen vara förenlig med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken.

Det som påverkar miljön i denna plan är att skog kommer tas i anspråk för att möjliggöra för villor, men skogen är snårig och används inte som ett rekreationsområde samt att två områden med natur kommer att bevaras i planen. De stigar som kommer försvinna i och med planen kommer kompenseras genom att en passage mellan bostadsområdena och det nya området skapas.

Sociala aspekter

Planområdet har god tillgång till skog och natur. De boende har också god tillgång till rekreation i form av Hultaskogens elljusspår. Det är viktigt med trafiksäkerheten i området och planen möjliggör för att förlänga befintliga cykelstråk till det nya bostadsområdet.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet ligger i norra änden av Hultaskogen mellan två bostadsområden, Vikatorp och Hässleberg. Hultaskogen är en väldigt artrik skog med flera viktiga naturvärden, samt rekreationsvärden för invånare i Hallsbergs kommun. I det aktuella planområdet är skogen ganska snårig och tät skog blandas med slyvegetation. Här finns inte lika många värden som i flera andra delar av Hultaskogen. Men för att ta reda på vilka arter som finns inom det aktuella planområdet har en undersökning av området utförts av Hallsberg kommun.

Undersökningen visade att planområdet består av tre olika trädbestånd. I den nordvästra delen av planområdet har det troligen förut varit jordbruksmark som nu vuxit igen. Där finns yngre lövskog, en del barrträd, större stenar, asp, små rönträd, fågelbär, ormbunkar, hassel och liljekonvalj. Resten av planområdet utgörs av björkbestånd, ett yngre och ett äldre. I mitten av planområdet växer ett yngre björkbestånd ca 30 år gammalt och där finns även en del barrträd, rönträd och blåbärsris. I den södra delen av



planområdet växer det också ett björkbestånd, detta något äldre, ca 60 år gammalt. Inga speciellt höga naturvärden påträffades i området.

Marken i område sluttar i nordöstlig riktning. Sluttningen är en jämn sluttning och mellan högsta och lägsta punkten i området är det ca 12 meter. Genom skogen finns det flera skogsstigar som varierar i storlek. Stigarna går både i nordsydlig riktning samt i västöstlig riktning. Längs med östra sidan av planområdet går ett dike i nordsydlig riktning som kommer att bevaras, se mer under *Dagvatten*.



Vegetationen inom planområdet.

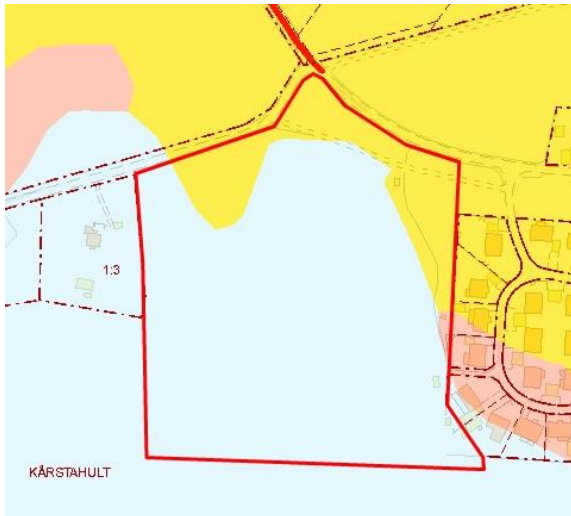
Förändringar

Skogsmarken inom planområdet kommer delvis att bebyggas med bostäder (B), men på vardera sidan om bostadsbebyggelsen kommer ett skogsområde att bevaras. Skogsområdena kommer planläggas som naturmark (NATUR). Inom skogsområdena kommer skogen att bevaras och områdena planläggs för att behålla skogskänslan i området, samt för att skydda mot insyn till de befintliga bostadsområdena.

Den stig som går från Hardemovägen genom planområdet i nordsydlig riktning kommer att försvinna i och med bostadsbyggandet. För att kompensera att stigen försvinner kommer nya passager som leder till Hultaskogen att skapas genom skogsområdena på båda sidorna om bostadsbebyggelsen. Den stig som går genom naturmarken i västöstlig riktning och ansluter till elljusspåret kommer att bevaras.

Geoteknisk undersökning

Jordartskartor visar att större delen av planområdet består av (sandig) morän, grått område på kartan. I en liten del av norra planområdet är jordarten lera (glacial).



Jordartskarta för planområdet, morän grått, lera gult.

I området fanns tidigare två geotekniska undersökningar framtagna.

- 1979-12-20 gjordes en geoteknisk undersökning av K-konsult (H49) som sträcker sig över den västra delen av planområdet.
- 1983-08-23 gjorde VIAK AB en geoteknisk undersökning (H56) av den östra delen av planområdet.

De två befintliga geotekniska undersökningarna ansågs inte tillräckliga och därför beställdes en ny geoteknisk undersökning för det aktuella planområdet. Denna utfördes i maj 2017 av VAP (se bilaga, PM Geoteknik). Resultatet av undersökningen visar att under ett mullhaltigt ytskikt består jorden av 0,0-1,5 meter fast lera på fast lagrad, siltig, sandig morän.

Grundvattnet låg vid den högsta nivån ca 1,9 meter under markytan.

Deras bedömning är att en- och tvåplans enfamiljshus kan grundläggas med plattor på packad fyllning och fast friktionsjord eller fast lera. Mulljord, organisk jord i diken och eventuell lös yttjord ska bortschaktas. Schaktbotten av lera/silt ska täckas med materialskiljande geotextil tillhörande buksklass N2.

Inga bergschakt kommer att behövas vid grundläggning av planerade byggnader eller anslutande ledningar.

Den befintliga geotekniska undersökningen är översiktlig och därför erfordras detaljerade undersökningar vid val av enskilda byggnaders grundläggning.

Huvudavrinningsområde

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.

Grundvattennivån inom området är ganska grundlig och måste därför beaktas vid hantering av dagvatten. Norr om Hardemovägen ligger Hässlebergdammen som dagvattnet kan ledas till genom

befintliga diken och dagvattenledningar. Längs planområdets östra sida går även ett befintligt dike i sydnordlig riktning. Detta dike kommer att bevaras och kan användas för hantering av dagvatten från området. Det kan även behöva anläggas diken utmed tomterna i södra delen av planområdet för att ta hand om dagvattnet som rinner från höjden, söder om planområdet.

Förorenad mark

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

Radon

Enligt en mätning gjord av SGI 1983-07-07, klassas planområdet som normalradonmark (6,7-29 kBq/m³).

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 rekreation

Planområdet är beläget norr om Hultaskogen som är ett viktigt skogsområde både för djur- och växtlivet. Hultaskogen är även ett viktigt rekreationsområde för invånare i Hallsbergs kommun då det bland annat finns ett tillgängligt elljusspår där. Inom det aktuella planområdet går det stigar som ansluter till Hultaskogen och elljusspåret.

Söder om planområdet finns ett viktigt grönstråk för rekreation i norra Hallsbergs enligt Hallsbergs översiktsplan, antagen 28 november 2016. Stråket sträcker sig från Nytorget förbi Stocksätterskolan och genom Hultaskogen. Stråket kommer inte påverkas av detaljplanen.

Närmsta lekplats till området ligger ca 200 meter bort i Hässlebergs bostadsområde. Öster om planområdet, ca 1 kilometer bort, ligger 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. Hultaskogen tillsammans med aktivitetsparken, skapar ett större aktivitetsområde i Hallsbergs norra delar.



Planområdet är markerat med rött och grönstråket med grönt.



Stigar inom planområdet som går till Hultaskogen.

Förändringar

I Planen bevaras två större skogsområden (NATUR) intill bostäderna, i nordöstra planområdet samt i södra planområdet. Dessa naturområden bevaras för att behålla skogskänslan i området och för att skydda mot insyn till de befintliga bostadsområdena.

För att allmänheten och de boende i området fortfarande ska få tillgång till Hultaskogen skapas passager genom naturområdena på båda sidorna om de planerade bostäderna som leder till Hultaskogen och elljusspåret. Detta görs också för att öka tillgängligheten till det utpekade grönstråket söder om planområdet.

Då antalet bostäderna i norra Hallsberg växer är det viktigt att alla invånare har tillgång till lekmiljöer. Det kan i framtiden därför behövas en ny lekplats i området och därför möjliggörs det med en planbestämmelse, att en lekplats får anordnas inom det nordöstra naturområdet (lekplats får anordnas).



Bebyggelseområden

Befintliga bostäder

Det finns idag inga befintliga bostäder inom planområdet. I angränsning till planområdet i väster finns bostadsområdet Vikatorp/Äppelträdgården med flera nybyggda småhus. I öster, i Hässlebergs bostadsområde finns äldre villor.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Det finns inte några arbetsplatser inom eller i nära anslutning till planområdet. I nordöstra delen av planområdet finns en befintlig transformatorstation (E) som blir belägen på naturmark (Natur).

Ny bebyggelse

Detaljplanen föreslår ny bebyggelse (B) mellan ovanstående befintliga bostadsområden. Detaljplanen föreslår ca 14 småhustomter i varierande storlek för villor. Detaljplanen anger att byggnader ska vara placerade minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Den hösta byggnadsarean i procent av fastighetsarean är 25 %. Den högsta tillåtna nockhöjden är 9,0 meter för huvudbyggnaden och 5,0 meter för komplementbyggnader.

Offentlig service & kommersiell service

Närmaste låg- och mellanstadieskola, år F-6, är Stocksätterskolan, som ligger ca 1,9 kilometer sydöst om planområdet. Närmaste Förskola är idag Förskolan Hässleberg som ligger ca 800 meter öst om planområdet. Det finns även en antagen detaljplan för att bygga en ny förskola på Nytorosgatan ca 1 kilometer öster om planområdet.

Öster om planområdet finns ett av Hallsbergs verksamhetsområden. Här finns bland annat en livsmedelsbutik och bilprovning.

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 och trafik

Gatunät

Hardemovägen löper i östvästlig riktning norr om planområdet. Till Hardemovägen ansluter Vikatorpsvägen som går nordväst om planområdet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Utmed Hässlebergsvägen löper en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen löper sedan utmed Norrgårdsgatan och Nytorosgatan och ner till centrum.

Från Vikatorpsvägen, parallellt med Hardemovägen löper också en gång- och cykelväg idag fram till Hässlebergsvägen, det finns dock planer på att förlänga gång- och cykelvägen längs Hardemovägen till Nytorosgatan.

Förändringar

Enligt planförslaget kommer en ny gata (GATA) anläggas och ansluter från Vikatorpsvägen i norr och sedan leder in till området och avslutas med en vändplan. Från vändplanen föreslås en gång- och cykelväg (GÅNG OCH CYKEL) anslutas in mot Hässlebergs bostadsområde.

Den befintliga gång- och cykelvägen som idag går från Vikatorpsvägen till Hässlebergsvägen skulle även kunna förlängas och anslutas till den nya gatan in i området.



Möjlig förlängning av cykelvägen från Vikatorpsvägen till Hässlebergsvägen.

Kollektivtrafik

Den närmsta busshållplatsen är Hardemovägen ca 1 kilometer från planområdet och därifrån avgår busslinje 10 som har flera hållplatser i tätorten. Cirka 2,3 kilometer sydost om planområdet, i Hallsbergs centrum, finns Hallsbergs resecentrum med bussterminal och järnvägsstation.

Parkering och in- och utfarter

Planområdet är idag inte bebyggt och därmed finns det inte några parkeringar, in- eller utfarter inom planområdet.

Förändringar

In- och utfart till det nya planområdet kommer att ske via en ny gata som ansluts till Vikatorpsvägen.

Parkering ska lösas på den egna fastigheten.

Risker och störningar

Trafikbuller

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

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 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 65 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.

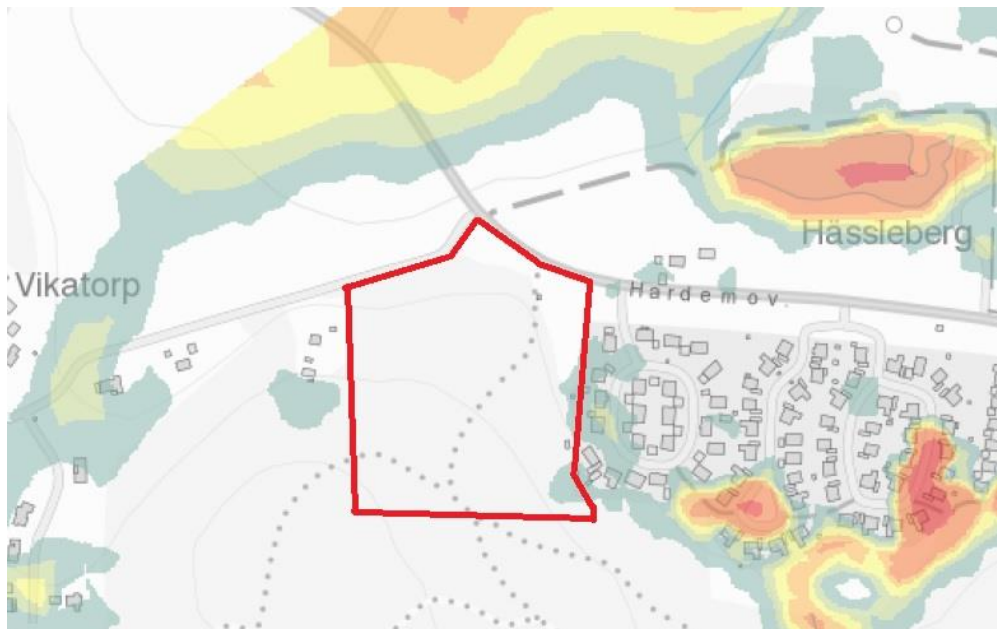
Norr om planområdet går Hardemovägen där hastigheten öster om planområdet är begränsad till 50 km/h och sedan övergår till 70 km/h vid planområdet. En trafikmätning genomfördes på Hardemovägen under perioden 3-10 juni 2014. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) var då 975 varav 2 % var tung trafik.

En beräkning av trafikbuller i programmet Trivector visar att ekvivalentnivån inom planområdet är ca 41 dBA. Vilket innebär att bullerkravet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls.

Översvämningsrisk

Inom planområdet finns inga påtagliga översvämningsrisker.

Under september 2015 drabbades flera delar i Hallsbergs kommun av översvämningar i och med ett kraftigt skyfall. Området norr om planområdet drabbades, men det aktuella planområdet klarade sig. Enligt en skyfallskartering som gjorts över Hallsbergs kommun är det en mycket lägre risk för översvämning i det aktuella planområdet än i många andra delar av Hallsberg och planområdet lämpar sig därför för bostadsbebyggelse.

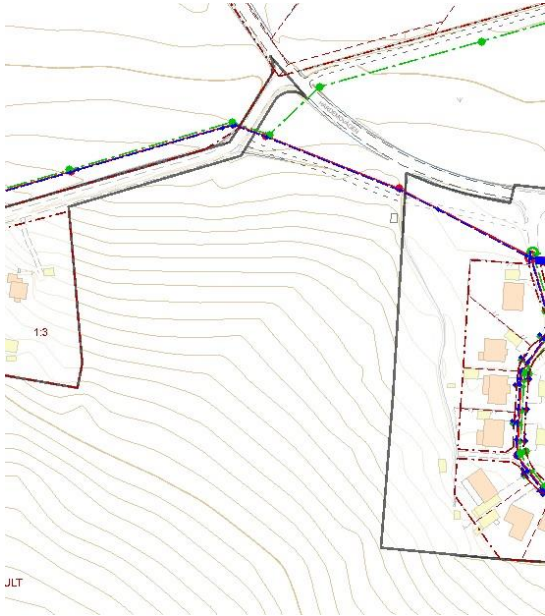


Skyfallskartering vid 200-årsregn. Planområdet är markerat med rött.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp löper enligt bild nedan. Anslutningsmöjligheter finns vid en framdragning vid anläggandet av den planerade gatan i området.



VA-ledningsnät i området.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte framdraget till planområdet och inte heller till de intilliggande bostadsområdena Vikatorp och Hässleberg.

El, tele, bredband m.m.

Det ligger en datakabel norr om planområdet i Vikatorpsvägen som det nya bostadsområdet kan anslutas till.

Från Hässlebergsområdet i öster och tvärs över mot Vikatorpsvägen går det en ledningsrätt för starkström med rättighetsbeteckning 1861-396. Det är EON Elnät som är ledningsägare. Enligt ledningsrätten har den ett upplåtet utrymme på 3 meter.

Avfall

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

Avfallshanteringen föreslås ske med avfallskärl placerade på den enskilda villafastigheten.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen inom planområdet ska enligt Nerikes Brandkår vara 600 liter/min och brandposter ska placeras med ett inbördes avstånd på max 400 meter.

Illustrationsplan

Ej i skala

Illustrationen visar 14 tomter med varierande tomtstorlekar mellan ca 1200-1450m².



Illustrationen nedan visar **ett förslag** på en möjlig utformning utifrån vad detaljplanen för "Hälslebergsskogen, Hallsberg" medger.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

Detaljplanen kommer att handläggas med standardförfarande. En preliminär tidplan redovisas nedan.

- | | |
|--|------------------------|
| • KSAU:s beslut att påbörja planarbetet | 4 oktober 2016 |
| • KSAU:s beslut att skicka förslaget på samråd | mars 2017 |
| • Samråd | mars 2017 |
| • KSAU:s beslut om granskning | augusti 2017 |
| • Granskning | augusti/september 2017 |
| • Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen | oktober 2017 |
| • Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker | oktober 2017 |

Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

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

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 detaljplanen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt i planområdets norra del, med rättighetsbeteckning 1861-396.2. Det gäller en starkströmsledning som ägs av EON.

Fastighetskonsekvenser

Inga fastigheter i enskild ägo blir påverkade av detaljplaneförslaget då marken inom planområdet ägs av Hallsbergs kommun.

Fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av förslaget till *Detaljplan för Hässlebergsskogen* påverkar endast den kommunägda fastigheten Kårstahult 1:1, som avstyckas och blir småhustomter.

Fastigheten planläggs för bostadsändamål (B), gata (GATA), gång och cykelväg (GÅNG OCH CYKEL), naturmark (NATUR) samt teknisk anläggning i form av en transformatorstation (E).

Fastigheter i angränsning till Planområdet

Nedan beskrivs den påverkan som ett genomförande av förslaget till *Detaljplan för Hässlebergsskogen* får på fastigheterna som gränsar till planområdet.

- **Diamanten 1-4, Rubinen 1-2**
Fastigheterna får en ändrad detaljplanegräns. Fastigheterna kommer få fler grannar och en gång- och cykelväg (GÅNG OCH CYKEL) kan anslutas till Hässlebergsvägen mellan fastigheten Diamanten 4 och Rubinen 1.
- **Vikatorp 1:3**
Skog nära fastigheten kommer att tas ner och fastigheten kommer få fler grannar.

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 med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

Tekniska frågor

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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 tillsammans med Elin Däljemar, planarkitekt i Hallsbergs och Kumla kommuner. Under arbetets gång har samråd med berörda tjänstemän inom Hallsbergs och Kumla kommuner skett.

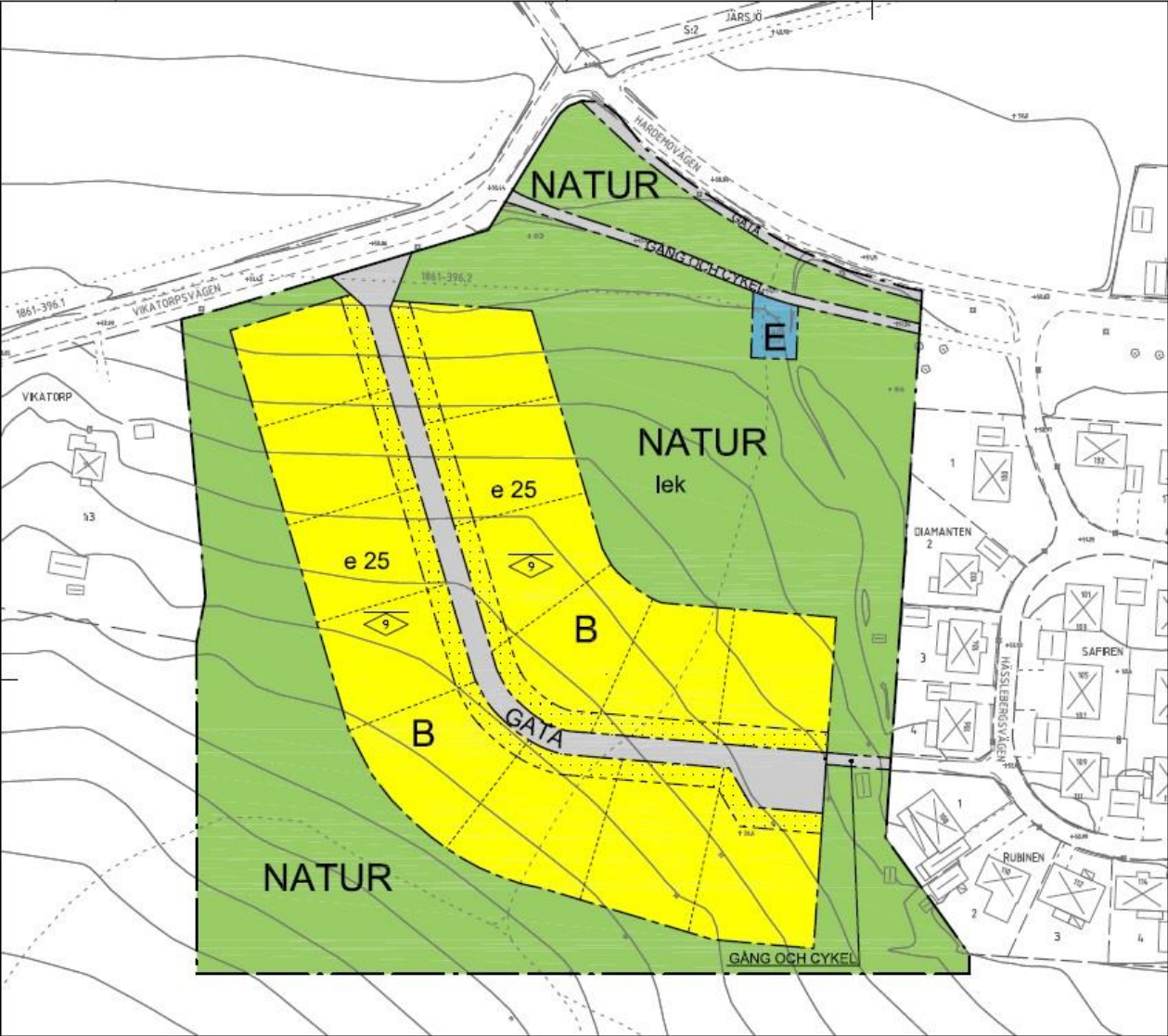
2017-08-18

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Elin Däljemar
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson
Planchef




Plankarta
Ej i skala



PLANBESTÄMMELSER



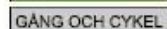
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER


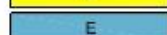
	Detailplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Gata (PBL 4 kap 5§ punkt 2)
	Naturområde (PBL 4 kap 5§ punkt 2)
	Gång- och cykelväg (PBL 4 kap 5§ punkt 2)

Kvartersmark

	Bostäder (PBL 4 kap 5§ punkt 3)
	Transformatorstation (PBL 4 kap 5§ punkt 2)


UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

lek	Lekplats får anordnas (PBL 4 kap 5§ punkt 2)
-----	--

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e 25	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea (PBL 4 kap 11§ punkt 1)
------	--

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11§ punkt 1 eller 16§ punkt 1)
---	--

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 (PBL 4 kap 10§)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Byggnader skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. För parhus, kedjehus och radhus får dessa sammanbyggas i fastighetsgräns (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

Fristående kompletanbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. För parhus, kedjehus och radhus får dessa sammanbyggas i fastighetsgräns (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

Högsta nockhöjd för kompletanbyggnader är 5 meter (PBL 4 kap 11§ punkt 1)

Utformning och omfattning

	Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11§ punkt 1)
---	---

Byggnadsteknik

Endast källarlösa hus (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

Byggnad ska uppföras i redovisat utförande (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21§)

ILLUSTRATION

	Illustrationslinje
---	--------------------