



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan (tillägg) för **Del av Kullängen 1, Hallsbergs kommun, Örebro län**

Begränsat planförfarande (enligt Plan- och bygglagen kap 5 § 17).

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra högre bebyggelse. Fastigheten Kullängen 1 är idag bebyggd med vårdcentral och vård- och omsorgsboende där gällande detaljplan tillåter bebyggelse i en våning. Vård- och omsorgsboendet ska byggas ut och ändringen möjliggör en byggnation i två våningar.

Tidigare behandling

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade den 28 aug 2017 att uppdra åt kommunstyrelseförvaltningen att ta fram ett tillägg till detaljplan 18-LÅN-55.

Den 2 okt 2017 godkände KSAU att detaljplanen fick skickas ut på samråd till berörda.

Samråd

Detaljplaneförslaget har varit utskickat på samråd, under tiden 11 okt – 1 nov 2017.

Planförslaget har varit utskickat på samråd till myndigheter, berörda fastighetsägare (sakägare) och berörda ledningsägare. Enligt planförfattarens bedömning finns härutöver inga särskilda personer eller sammanslutningar som kan ha väsentligt intresse av planen.

Inkomna synpunkter

Följande sammanställning redovisar inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer.

	Synpunkter/ Godkänner ej	Godkänner	Inkommit datum
1. E.ON Energidistribution AB		X	2017-10-19
2. Trafikverket		X	2017-10-23
3. Nerikes brandkår		X	2017-10-26
4. E.ON Värme Sverige AB		X	2017-10-27
5. Lantmäteriet		X	2017-10-27
6. Hallsbergs kommun (Hallsbergs-Falla 1:9)		X	2017-10-31
7. Länsgården fastigheter AB		X	2017-10-31
8. Region Örebro län (Kullängen 1)		X	2017-11-01
9. Länsstyrelsen Örebro län		X	2017-11-01
10. Skanova		X	2017-11-02

1. E.ON Energidistribution

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra mot tillägget i detaljplanen, däremot vill vi undersöka möjligheten med att få ett markerat E område för befintlig transformatorstation.

Bifogade kartor visar var stationen är belägen, Elkarta orto visar bättre omfånget av stationen och jag tror 6x6 m med stationen i centrum skall räcka eller så får E området bli i storlek av den byggnad som står där.

Kommentar: *Aktuell transformatorstation ligger utanför planområdet. Om området skulle säkerställas som E-område enligt önskemål skulle det betyda att planområdet måste utökas och att detaljplanen skickas ut på granskning istället för att gå direkt till antagande. Även om området inte säkerställs som E-område är det möjligt att bevilja bygglov på förändringar eller nya nätstation inom användningen allmänt ändamål (A). Någon förändring görs därför ej i plankartan. Planbeskrivningen kompletteras om text ang. transformatorstationen.*

2. Trafikverket

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra högre bebyggelse på rubricerad fastighet. En ändring av detaljplanen möjliggör byggnation i två våningar, dagens detaljplan reglerar byggnation till en våning.

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

3. Nerikes brandkår

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar kan jag meddela att Nerikes Brandkår inte har något att erinra mot förslaget om ändring av detaljplan.

Ett tillägg till planhandlingarna behöver emellertid göras då brandvattenförsörjningen har behov av utökning i områdets östra delar. Önskvärd kapacitet är 1200 liter per minut och med ett maximalt avstånd om 250 meter mellan brandposter.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan.*

4. E.ON Värme Sverige AB

Godkänner planförslaget.

5. Lantmäteriet

Planförslaget godkänns.

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslaget inte hittat några behov av kompletteringar eller justeringar av handlingarna. Lantmäteriet godkänner därför planförslaget i dess nuvarande skick så att det finns möjlighet för kommunen att utesluta granskningskedet i planprocessen.

6. Hallsbergs kommun (Hallsbergs-Falla 1:9)

Godkänner planförslaget.

7. Länsgården fastigheter AB

Godkänner planförslaget.

8. Region Örebro län (Kullängen 1)

Godkänner planförslaget.

9. Länsstyrelsen Örebro län

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av ändringen av detaljplan inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Ändringen av detaljplan strider inte mot översiktsplanen, förutom gällande ställningstaganden kring byggande vid områden som riskerar att översvämmas, se nedan under rubriken Översvämningsrisk.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen anser att för detaljplanen behöver förutom skyfallskarteringen även översvämningskarteringen av Täljeån användas som planeringsunderlag. I Hallsbergs kommuns översiktsplan anges att samhällsfunktioner av betydande vikt (t.ex. vårdhem) endast ska byggas på markområden med låg översvämningsrisk, alltså områden som inte översvämmas av beräknat högsta flöde (BHF, ca 10 000 års återkomsttid). Översvämningskarteringen innehåller inget BHF utan istället ett "UHF" (uppskattat högsta flöde) som motsvarar en återkomsttid på mellan 500 och 1000 år. Delar av planområdet översvämmas enligt översvämningskarteringen av UHF, vilket innebär att området har en högre risk än vad som är acceptabelt enligt de ställningstaganden som anges i översiktsplanen. Då detaljplanen innebär en utökning av en befintlig verksamhet kan kommunen, istället för att titta på en alternativ lokalisering av vårdboendet, i detaljplanen säkerställa andra åtgärder som innebär att de nya byggnaderna får tillräcklig skyddsnivå med hänsyn till risken för översvämning.

Dagvatten

På plankartan läggs det till en planbestämmelse om dagvattenhantering. Länsstyrelsen anser att dimensionering av dagvattenåtgärder för ett tvåårsregn innebär för liten marginal när det gäller kraftiga regn, särskilt med tanke på klimatförändringarnas påverkan. Länsstyrelsen anser att dimensionering för ett 10-årsregn vore mer lämpligt här. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma

att enligt Svenskt Vattens publikation P110, Avledning av dag-, drän- och spillvatten - Funktionskrav, hydraulisk dimensionering och utformning av allmänna avloppssystem, från 2016 är det VA-huvudmannens ansvar att vid nyexploateringar hantera dagvattenflöden från kraftiga regn.

Trafikbullen

I bullerutredningen bör tydliggöras vilket prognosår som används i beräkningarna av framtida ljudnivåer i planområdet. I texten anges att år 2040 används som prognosår, medan det i utredningens bilagor anges att år 2030 används.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Översiktsplan".

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Översvämningsrisk" med översvämningskarteringen av Täljeån. Då vattennivåerna för UHF ej har kunnat levereras inför antagande går det inte att sätta en lämplig höjd för ny bebyggelse i plankartan. Dock ska översvämningskarteringen beaktas i bygglovskedet. Plankartan kompletteras med en bestämmelse:

***b₁** – Byggnader får inte utföras med källare.*

Planbeskrivningen korrigeras under rubriken "Dagvatten", dagvattenåtgärder ska dimensioneras för ett tioårsregn. Plankartan korrigeras under "Mark och vegetation", dagvattenåtgärder ska vara dimensionerade för ett tioårsregn.

Trafikbullenutredningen i samrådsutskicket var en äldre version. I den reviderade versionen används prognosåret 2040, både i text och kartor.

10. Skanova

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat förslag. Vi har därför inget att invända mot remissen.

Ställningstagande

Samtliga sakägare har godkänt planförslaget. Med anledning av inkomna yttranden som kommenteras ovan kommer plankartan och planhandlingarna att genomgå mindre justeringar och redaktionella förändringar. Justeringarna kommer att förankras med berörda sakägare och Länsstyrelsen inför antagande.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplanen med ovanstående justeringar kan gå till beslut om antagande.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta att planförfattarna gör de mindre justeringar och redaktionella ändringar i detaljplaneförslaget som föreslagits och att detaljplanen antas enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 29 §.

2017-11-21

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Johannes Ludvigsson
Planchef

Linnea Hagenbjörk
Planarkitekt