



SAMRÅDSHANDLING

Enkelt planförfarande

Detaljplan för del av SÖDRA ALLÉN

i Hallsberg Hallsbergs kommun, Örebro län



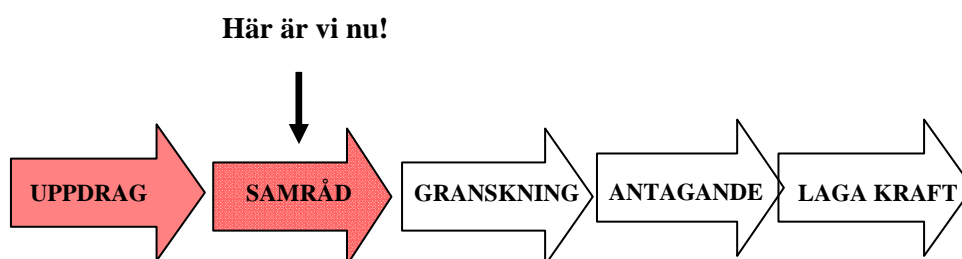
Innehåll

INNEHÅLL	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
PLANBESKRIVNING.....	4
<i>Handlingar</i>	<i>4</i>
<i>Detaljplanens syfte och huvuddrag</i>	<i>4</i>
<i>Planarbetets gång.....</i>	<i>4</i>
PLANDATA	5
<i>Lägesbeskrivning och areal.....</i>	<i>5</i>
<i>Markägoförhållanden.....</i>	<i>5</i>
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>6</i>
<i>Angränsande detaljplaner</i>	<i>7</i>
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	9
<i>Markanvändning</i>	<i>9</i>
<i>Natur.....</i>	<i>9</i>
<i>Befintlig bebyggelse.....</i>	<i>10</i>
<i>Ny bebyggelse.....</i>	<i>10</i>
<i>Service</i>	<i>10</i>
<i>Vattenområde</i>	<i>10</i>
<i>Gator och trafik.....</i>	<i>11</i>
<i>Parkering och utfarter.....</i>	<i>11</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>11</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>11</i>
<i>Medverkande tjänstemän.....</i>	<i>13</i>
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	14
<i>Tidplan för planarbetet.....</i>	<i>14</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>14</i>
<i>Ansvarsfördelning.....</i>	<i>14</i>
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	14
<i>Fastighetsbildning</i>	<i>14</i>
EKONOMISKA FRÅGOR	14
<i>Planekonomi.....</i>	<i>14</i>
TEKNISKA FRÅGOR	14
FASTIGHETSKONSEKVENSER	14

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan reglerar markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplaner innehåller juridiskt bindande planbestämmelser för var man får bygga, vad byggnader och markområden ska användas till (bostäder, industri, skola etc.), byggnadshöjder, byggnaders utformning med mera.

Mer information om hur en detaljplan arbetas fram finns på Hallsbergs kommuns hemsida, www.hallsberg.se under Bygga, bo & miljö, Kommunens planarbete, Planprocessen.



Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen är upprättad på digital primärkarta. Kartan är ajourförd och kompletterad år 2014. Detaljplanen är åskådliggjord på karta i skala 1:1000 och tillhörande illustrationskarta i samma skala. Planbestämmelserna är redovisade på plankartan.

Följande handlingar har upprättats i anslutning till detta planarbete:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Teknik- och planförvaltningen har fått i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Södra Allén i Hallsberg. Detta område omfattas idag av en detaljplan antagen av byggnadsnämnden i Hallsberg 1988-08-22 och laga kraftvunnen 1988-09-26.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra allmän parkering (P-PLATS) där det idag är byggrätt för centrumfunktioner, söder om Stortorget. Ytan direkt söder om och närmast Stortorget kommer att göras om till parkmark (PARK). På ytan sydost om Stortorget, där det idag är allmän parkering, kommer det att anordnas boendeparkering (P) för främst nybyggnationen i kvarteret Kronan.

Planarbetets gång

Den här detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande, enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Enkelt planförfarande kan användas om ett förslag till detaljplan överrensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och eller inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller antas medföra en betydande påverkan på miljön samt saknar intresse för allmänheten. Detta innebär att det är tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget och ge dem tillfälle till samråd. Innan planen kan antas av Teknik- och plannämnden i Hallsbergs kommun.

Plandata

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är beläget i centrala Hallsberg, sydväst, respektive sydost om Stortorget, mellan Södra Allén och Rösättersbäcken. Planområdets area är ca 16 000 m².



Figur 1. Bilden visar planområdet med röd linje.

Markägoförhållanden

Det är Hallsbergs kommun som äger all mark som berörs av planläggningen. Det är fastigheten Hallsbergs centrum 1:4 som berörs av planläggningen.

Tidigare Ställningstaganden

Översiktsplan

Området är i den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort, antagen av kommunfullmäktige 16 maj, 2011 utpekade som område med befintlig markanvändning.



Figur 2. Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen över Hallsbergs tätort. Röd linje visar planområdet.

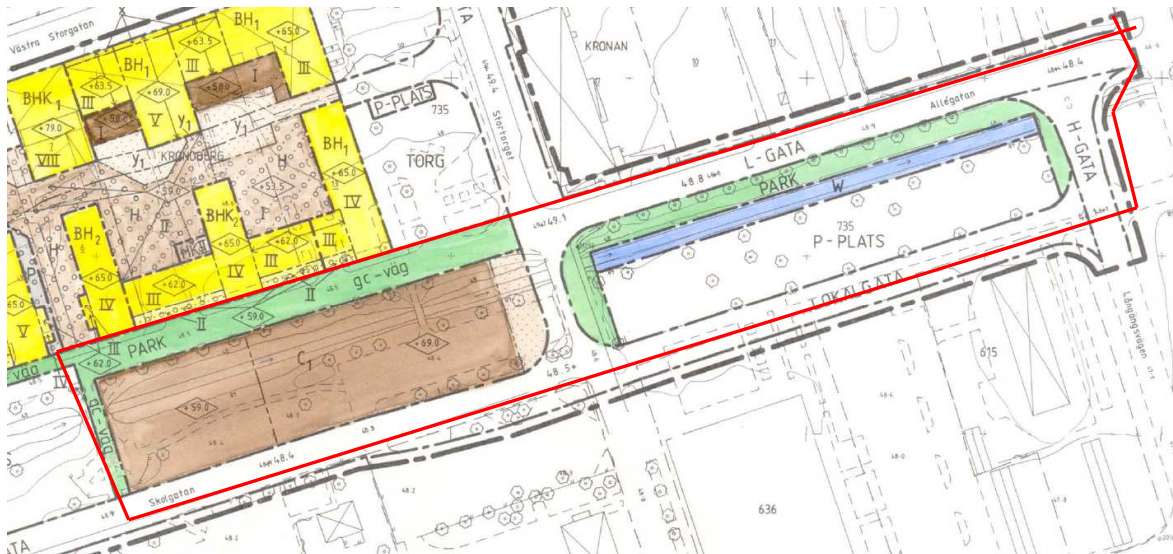
Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan för kvarteret Kronoberg (Cityhuset, Folkets Hus) i Hallsberg, antagen av byggnadsnämnden 1988-08-22 och laga kraftvunnen 1988-09-26.

Områden i den gällande detaljplanen som berörs är;

C1: Bio, bibliotek, samlingslokaler, så kallade centrumfunktioner (kvartersmark).

P-PLATS: parkering (allmänna platser).



Figur 3. Utdrag ur gällande detaljplan för det berörda området. Röd linje är den nya plangränsen.

Angränsande detaljplaner

Området angränsar till sex detaljplaner.

DP 125: Detaljplan för del av kv Kronoberg mm (Cityhuset) antagen av byggnadsnämnden 1988-11-28 och laga kraftvunnen 1988-12-19.

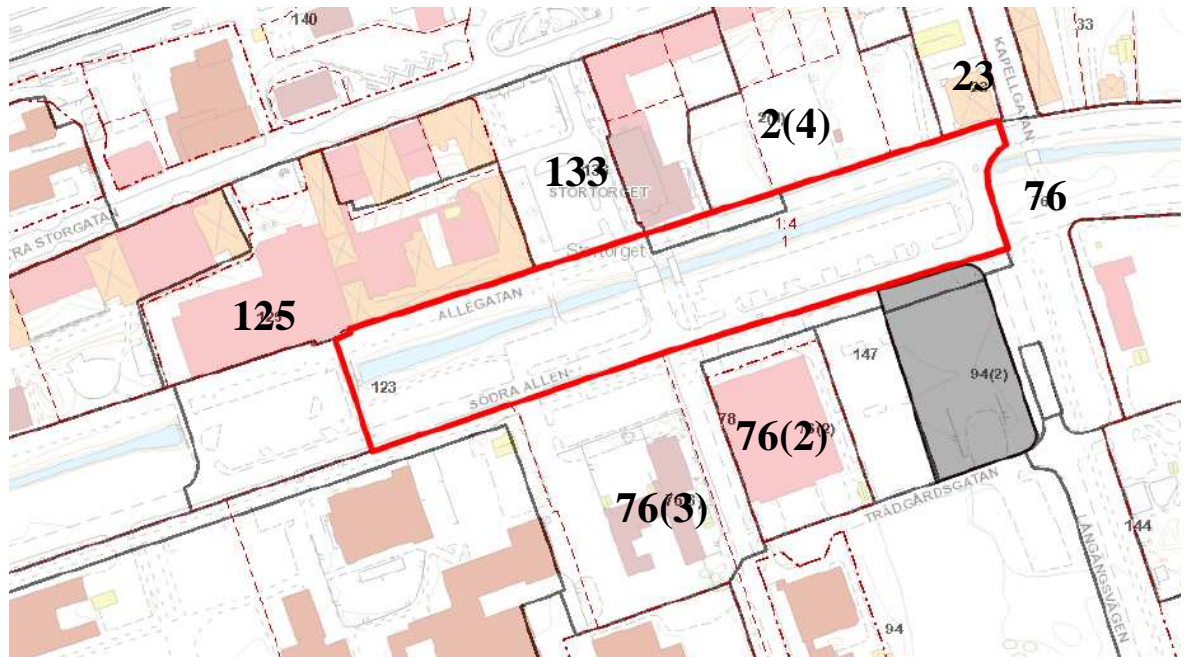
DP 76: Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Hallsberg centrum (Kv Mejeriet, Brandstationen mm), antagen av kommunfullmäktige 1974-12-16 och laga kraftvunnen 1975-02-10.

Dp 76 (2), Dp 76 (3), DP 76 (4): Detaljplan för del av kvarteret Brandstationen, fastigheterna Hallsbergs centrum 1:5 m.fl. Antagen av kommunfullmäktige 2011-12-12 och laga kraftvunnen 2012-01-12.

DP 133: Detaljplan för del av kvarteret Kronan (fastigheten Kronan 10 m.fl.) antagen av kommunfullmäktige 1991-12-16 och laga kraftvunnen 1992-03-04.

DP 2 (4): Detaljplan för del av kvarteret Kronan, fastigheterna kronan 3-5 m.fl. Antagen av kommunfullmäktige 2010-06-21 och laga kraftvunnen 2010-07-15.

DP 23: Detaljplan för del av Kv Kronan (fastigheterna Kronan 15 och 16) antagen av kommunfullmäktige 1990-11-26 och laga kraftvunnen 1990-12-21.



Figur 4. Bilden visar angränsande detaljplaner, rött område är planområdet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Markanvändning

Marken direkt söder om Stortorget är idag planlagd för centrumfunktioner (bio, bibliotek och samlingslokaler), men används som parkering, på kvartersmark. Marken väster om den befintliga parkeringen är också den planlagd för centrumfunktioner men används som park/grönområde. Området sydost om Stortorget är planlagd för parkering och används som allmän parkering. På ytan söder om Stortorget finns det idag 20 parkeringsplatser, tiden för parkering är begränsad till 2 timmar mellan kl 8-18. Sydost om torget finns det 65 parkeringsplatser, tiden är begränsad till 24 timmar.

Förändringar

Ytan direkt söder om Stortorget, som idag är parkering, ska göras om till parkmark (PARK) med avsikten att bli en tillgång till centrala Hallsberg, ett grönområde i anslutning till Stortorget och Rösättersbäcken.

Ytan väster om denna, som idag är park, ska göras om till allmän parkering (P-PLATS), med plats för ca 55 parkeringsplatser. Ytan sydost om Stortorget, som idag är allmän parkering, ska bli boendeparkering, främst för boende i kvarteret Kronan. Det kommer inte att göras någon förändring gällande antalet parkeringsplatser, utan det kommer att förbli 65 platser på denna yta.

Natur

Mark och vegetation

Området som berörs av planläggningen är parkmark, parkering samt lokalgata.

Förändringar

Inom området kommer det fortsatt att vara parkmark och parkering. Det kommer endast att ske en omfördelning av ytorna inom området.

Geotekniska förhållanden

Det genomfördes två geotekniska undersökningar i samband med att planeringsarbetet för Folkets Hus pågick under åren 1988-1989. I och med att byggrätten nu tas bort har den geotekniska undersökningen inte någon aktualitet.



Figur 5. De bruna områdena visar var geotekniska undersökningar genomförts inom området. Röd linje visar plangränsen.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns det inte någon bebyggelse, det finns dock många bostäder i nära anslutning till planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns inte några arbetsplatser inom planområdet. Det finns dock många arbetsplatser i närheten av planområdet, då området ligger i centrala Hallsberg.

Ny bebyggelse

Det håller på att uppföras 72 nya lägenheter i kvarteret Kronan, norr om planområdet. Delar av planområdet ska göras om till boendeparkering för boende i dessa lägenheter. Det kommer inte att bli någon ny bebyggelse inom planområdet. Byggrätten för centrumfunktioner söder om Stortorget kommer att tas bort och ersättas med parkering på allmän platsmark (P-PLATS).

Service

Offentlig och kommersiell service

Området ligger i nära anslutning till både kommunal och offentlig service.

Tillgänglighet

Det kommer att anläggas parkeringsplatser anpassade för funktionshindrade inom planområdet.

Vattenområde

Inom planområdet i norr ligger Rösättersbäcken. Rösättersbäcken ingår i Ralakarrens vattenavledningsföretag från år 1996. Rösättersbäcken är i

detaljplanen utpekad som öppet vattenområde (W), i likhet med den idag gällande detaljplanen.

Gator och trafik

Söder om planområdet ligger Södra Allén och norr om planområdet ligger Allégatan som i anslutning till planområdets västra del enbart är en gång- och cykelväg, och i planområdets östra del är Allégatan en återvändsgata. Genom planområdet i nordsydlig riktning går Transtengatan.

Förändringar

Det kommer inte att ske några förändringar när det gäller gatorna i anslutning till planområdet. De nya och de befintliga parkeringsplatserna kommer att nås via Södra Allén.

Parkering och utfarter

Inom området finns det idag parkeringsplatser för allmänheten samt delvis reserverade parkeringsplatser för boende och annan verksamhet. In- och utfart sker mot Södra Allén.

Förändring

Inom området kommer det att anläggas nya parkeringsplatser för allmän parkering. Parkering som idag är allmän kommer att göras om till boendeparkering. Befintliga och nya utfarter kommer att anordnas mot Södra Allén.

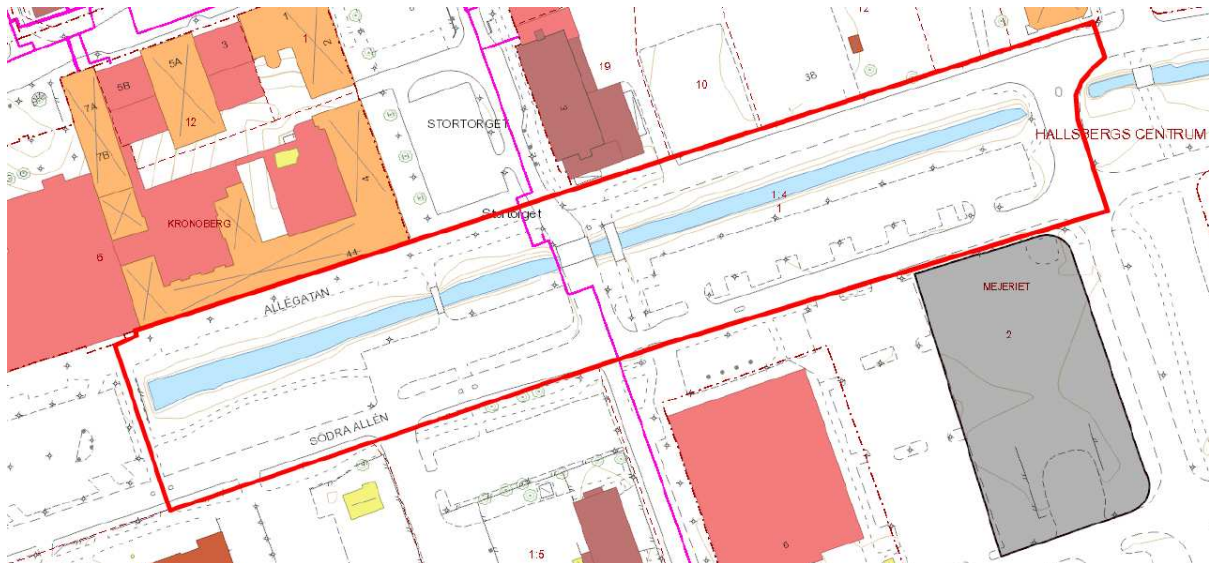
Störningar

Ändringen av detaljplanen kommer inte att innebära någon ökad störning inom närområdet, då ytorna inom planområdet bara omfördelas.

Teknisk försörjning

Energi, värme och datafiber

Det finns en fjärrvärmeledning som korsar planområdet i nordsydlig riktning.



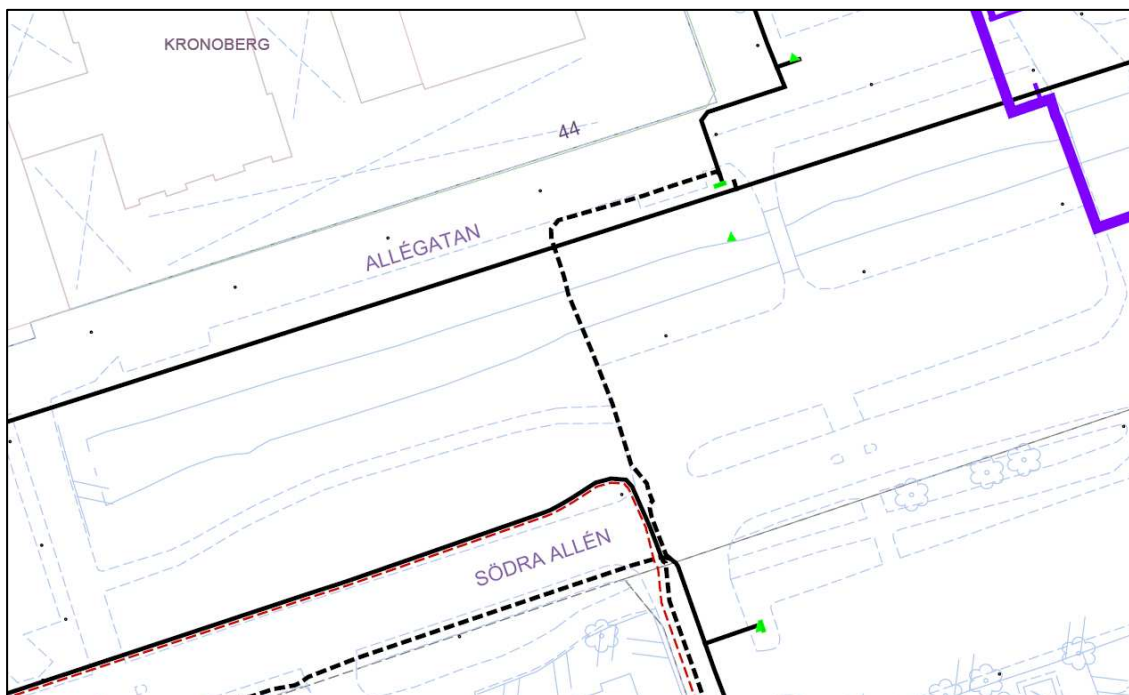
Figur 6. Av bilden framgår var fjärrvärmeledningarna finns inom området, lila linje. Röd linje är plangränsen.

Vatten- avlopp, el, tele

Inom område finns det ett flertal kommunala vatten- och avloppsledningar. EON Elnät har även en elkabel som går genom området i nord-sydlig riktning.



Figur 7. Bilden redovisar var kommunala vatten- och avloppsledningar ligger inom området. Röd ledning är spillvatten, blå, vatten och grön, dagvatten. Röd heldragen linje är plangränsen.



Figur 8. Bilden redovisar en elledning som ägs av EON Elnät Sverige AB och går genom planområdet i nord-sydlig riktning, svar streckad linje.

Förändringar

Fjärrvärmeledningen kommer inte att påverka planläggningen eftersom den ligger i Transtengatan. Delar av de kommunala vatten- och avloppsledningarna kan komma att behöva flyttas. Elledningen kan också komma att behöva flyttas. Detta kommer i så fall att ske i samråd med berörda ledningsägare.

Miljökonsekvenser

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska det enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900) upprättas en miljökonsekvensbeskrivning. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan, någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Medverkande tjänstemän

Utöver undertecknade har Philip Salama Kabunga, gatuingenjör och Anders Jernström, Gis-ingenjör, deltagit i planarbetet.

Planens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan för planarbetet

Förslaget till detaljplan är av begränsad betydelse, därför kommer detaljplanearbetet att bedrivas med enkelt planförfarande, enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt tidplanen för detaljplanearbetet avses frågan om antagande kunna prövas av teknik- och plannämnden under tredje kvartalet 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Hallsbergs kommun svarar för upprättande av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsgränser kommer inte att förändras inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Det kommer inte att tas ut någon planavgift. Planarbetet handläggs med enkelt planförfarande och uppskattas kosta ca 50 000 kr.

Kostnader för att iordningställa ytorna inom området framgår nedan;

Bygga park	600 000 kr
Anlägga ny parkering	200 000 – 1 500 000 kr
Iordningställa boendeparkering	200 000 – 400 000 kr
Summa:	1 000 000 – 2 500 000 kr

Tekniska frågor

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet kommer att ske i samråd med ledningsägaren.

Fastighetskonsekvenser

Enligt plan- och bygglagen PBL (SFS 2010:900) kap 4 § 33 ska konsekvenser för berörda fastighetsägare redovisas i detaljplanen. Nedan beskrivs fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna som ligger inom eller som närmast angränsar till planområdet.

Fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning

Hallsbergs Centrum 1:4

Konsekvenser

Kommunägd mark

Fastigheter utanför planområdet

För fastigheter utanför planområdet kommer det inte att bli några fastighetsrättsliga förändringar.

TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN

Alexander Dufva
Stadsarkitekt

Beatrice Rimmi
Planeringsarkitekt