



# Detaljplan för fastigheten Fågelhult 1:12

i Hjortkvarn, Hallsbergs kommun, Örebro län



**HALLSBERGS KOMMUN**  
Teknik- och planförvaltningen

**Upprättat: 2012-05-31**  
**Antagen av KF: 2012-09-17**  
**Laga kraftvunnen: 2012-10-17**

# Innehåll

<b>INNEHÅLL .....</b>	<b>2</b>
<b>PLANBESKRIVNING.....</b>	<b>3</b>
<i>Handlingar .....</i>	<i>3</i>
<i>Detaljplanens syfte och huvuddrag .....</i>	<i>3</i>
<i>Planarbetets gång.....</i>	<i>3</i>
PLANDATA .....	4
<i>Lägesbeskrivning och areal.....</i>	<i>4</i>
<i>Markägförhållanden.....</i>	<i>4</i>
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>4</i>
<i>Angränsande detaljplaner .....</i>	<i>6</i>
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	7
<i>Markanvändning .....</i>	<i>7</i>
<i>Natur.....</i>	<i>7</i>
<i>Befintlig bebyggelse.....</i>	<i>7</i>
<i>Ny bebyggelse.....</i>	<i>8</i>
<i>Service .....</i>	<i>9</i>
<i>Vattenområde .....</i>	<i>9</i>
<i>Gator och trafik.....</i>	<i>9</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>9</i>
<i>Förorenad mark .....</i>	<i>10</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>10</i>
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	11
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>11</i>
<i>Planavtal .....</i>	<i>11</i>
<i>Medverkande tjänstemän.....</i>	<i>11</i>
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>12</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	12
<i>Tidplan för planarbetet.....</i>	<i>12</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>12</i>
<i>Ansvarsfördelning.....</i>	<i>12</i>
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	12
<i>Fastighetsbildning .....</i>	<i>12</i>
EKONOMISKA FRÅGOR .....	12
<i>Planekonomi.....</i>	<i>12</i>

## Planbeskrivning

### **Handlingar**

Detaljplanen är upprättad på digital primärkarta, framställd i samarbete mellan teknik- och planförvaltningen och Metria i Hallsberg. Kartan är ajourförd och kompletterad år 2012. 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:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning med karta

### **Detaljplanens syfte och huvuddrag**

Teknik- och planförvaltningen har fått i uppdrag att utarbeta en detaljplan för fastigheten Fågelhult 1:12 i Hjortkvarn.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av bensinstation och restaurang/servering med större valmöjlighet vad gäller placering på den aktuella fastigheten, än vad nuvarande detaljplan möjliggör.

### **Planarbetets gång**

Arbetet med denna detaljplan påbörjades efter den 2 maj 2011 och handläggs enligt de bestämmelser som finns i plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen började handläggas med enkelt planförfarande enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900), eftersom detaljplanen inte ansågs vara av stor vikt, saknade intresse för allmänheten och den antogs inte medföra en betydande påverkan på miljön. Enligt plan- och bygglagen innebär det 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 ger dessa tillfälle till samråd. Innan den kan antas av Kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun.

Efter att detaljplanen varit ut på samråd, enkelt planförfarande, under tiden 2012-01-19 - 2012-02-02 och synpunkter inkommit har detaljplanen istället övergått i ett så kallat normalt planförfarande. Detta innebär att detaljplanen efter vissa justeringar och förtydliganden åter varit föremål för samråd under tiden 2012-04-04-16 – 2012-05-14. Den 24 april anordnades även ett samrådsmöte i Hjortkvarn där berörda fastighetsägare och andra berörda fick möjlighet att komma med synpunkter. De synpunkter som inkom under samrådskedet har sammanställts i en samrådsredogörelse som bifogas planhandlingarna. Med stöd av de inkomna remissyttrandena har kommunen reviderat detaljplanen, vilken nu finns tillgänglig för granskning under tre veckor innan den kan antas av Kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun.

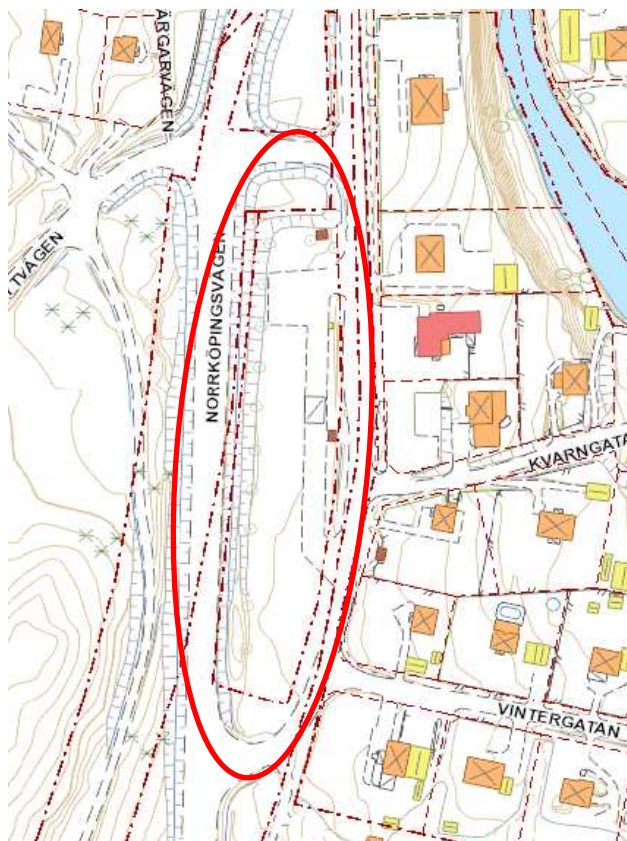
## Plandata

### *Lägesbeskrivning och areal*

Planområdet är beläget i centrala Hjortkvarn på fastigheten Fågelhult 1:12 som ligger mitt i mot affären. Planområdet (plangränsen) har en areal av ca 8930 kvm.

### *Markägoförhållanden*

Carl-Hugo Hamilton är fastighetsägare till hela fastigheten Fågelhult 1:12.



Figur 1. Bilden visar fastigheten Fågelhult 1:12.

## Tidigare Ställningstaganden

### *Översiktsplan*

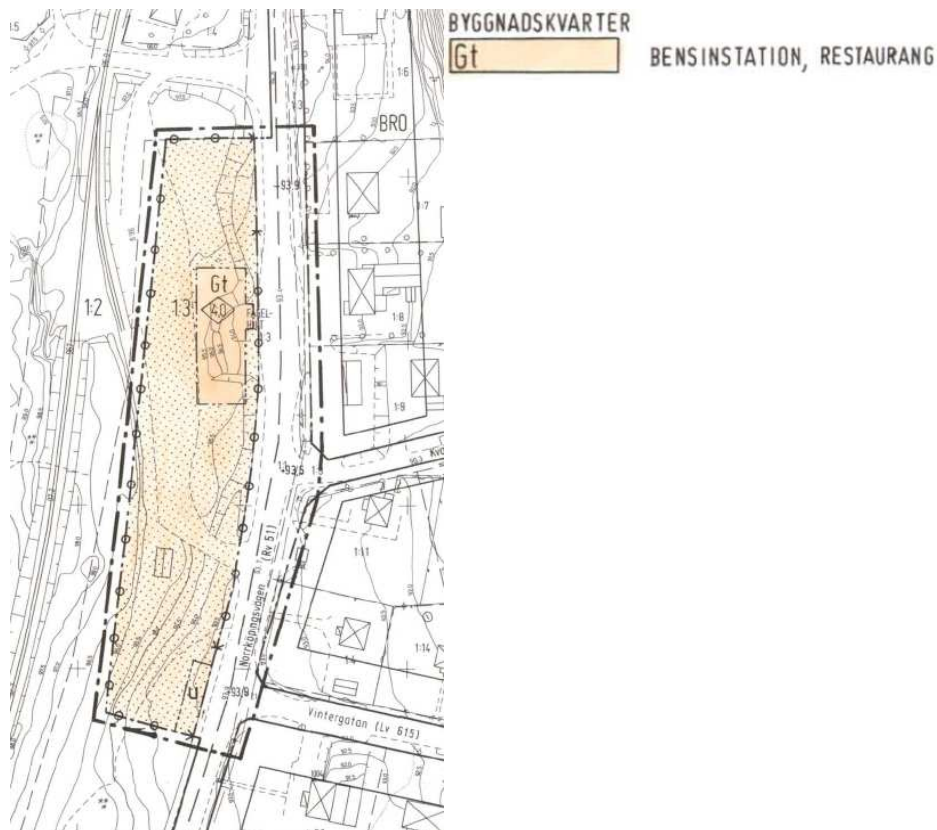
Hallsbergs kommun har upprättat en ny översiktsplan. Översiktsplanen med fördjupningar av kommunens samtliga tätorter antogs av Kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun den 16 maj 2011. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Hjortkvarn är marken planerad som område för service. Bilden på nästa sida är hämtad från den fördjupade översiktsplanen.



*Figur 2. Bilden är ett utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Hjortkvarn.*

### **Detaljplaner**

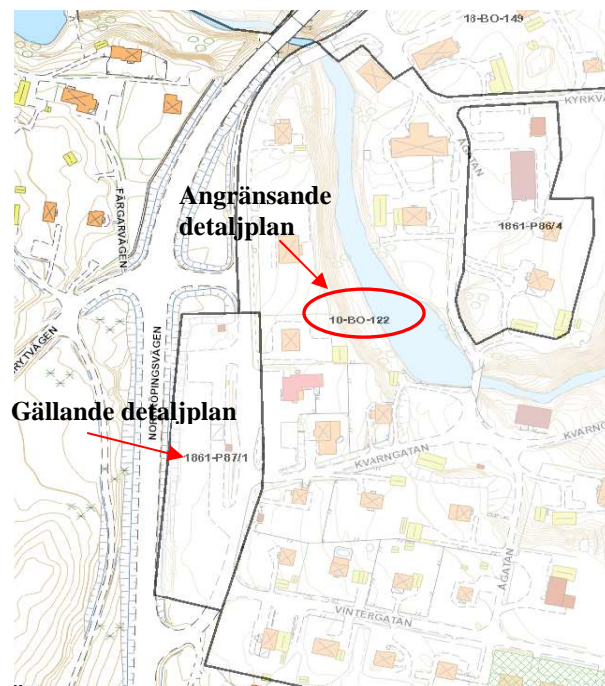
Området omfattas av stadsplan för del av Hjortkvarn, centrala delen (del av fastigheten Fågelhult 1:3), antagen av kommunfullmäktige 1987-03-09 och laga kraftvunnen 1987-04-24, se utdrag ur detaljplanen på nästa. Enligt den gällande detaljplanen så är användningsområdet Gt, bensinstation och restaurang.



Figur 3. Bilden är ett utdrag ur den gällande detaljplanen för det aktuella området.

### Angränsande detaljplaner

Området angränsar till en byggnadsplan för del av Hjortkvarns stationsområde i före detta Bo socken, Sköllersta kommun, laga kraftvunnen 1953-04-11. Se bild nedan.



Figur 4. Bilden visar gällande angränsande detaljplaner.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### **Markanvändning**

På platsen finns idag en bensinstation, en återvinningsstation samt en icke kommersiell rastplats med parkering, bänkar och toalett, det finns även en busshållplats inom området.

### **Förändringar**

Användningen kommer att bli densamma som idag, med den skillnad att byggrätten utökas för att möjliggöra en ändrad placering av serveringsbyggnad. Användningsområdet blir som tidigare G, bilservice, vilket omfattar service både till bilar och till bilister. Det förstnämnda gäller biluppställning samt försäljning av drivmedel och tillbehör. Till bilistervice hör toaletter, kiosker och vägresteranger. I en bilserviceanläggning får som kompletterande verksamhet även säljas verktyg och vissa dagligvaror. Separata försäljningsföretag med annat än bil- och bilistprodukter och därtill hörande tjänster får inte läggas på bilserviceområden.

Återvinningsstationen kan eventuellt vara kvar på befintlig plats och skärmas av med en buskplantering, eller få en ny lämplig plats inom eller utanför fastigheten Fågelhult 1:12. Busshållplatsen kommer att ligga kvar i befintligt läge

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Den hårdgjorda ytan för bensinstationen och rastplatsen består delvis av grus och delvis av asfalt. Den norra, södra och västra delen av fastigheten är gräsbelagd. På den västra delen av fastigheten är ett flertal träd planterade.

### **Förändringar**

Det kommer inte att bli några större förändringar när det gäller naturen i området. Dock kommer återvinningsstationen, om den blir kvar på fastigheten, att skärmas av med buskage. Även serveringsbyggnaden kommer att skärmas av med träd och buskar, som kan fungera som ett insynsskydd för angränsande fastighetsägare. I detaljplanen finns planbestämmelsen n4, *vegetationsyta för träd och buskar*, vilken ska förstärka insynsskyddet och göra ytan lummigare och mer attraktiv.

#### *Geotekniska förhållanden*

Det har inte genomförts någon geoteknisk undersökning för området. Det finns inte heller något behov av att utföra en ny geoteknisk undersökning.

### **Befintlig bebyggelse**

#### *Bostäder*

Inom fastigheten Fågelhult 1:12 finns det inte några bostäder. På den östra sidan, på andra sidan vägen angränsar området till ett flertal villor.

#### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Öster om planområdet, på andra sidan vägen finns en dagligvaruhandel, som är samhällets enda.

På fastigheten Fågelhult 1:12 finns det en bensinstation placerad under ett skärmtak. Det finns även en toalett i norra delen samt en busskur och ett servicehus till bensinpumpen på den östra sidan av fastigheten.

### **Ny bebyggelse**

Servicebyggnaden med HWC (handikapp wc) kommer att ligga kvar i befintligt läge i norra delen av området. "Bensinstationen" med försäljning av bränsle kommer att flyttas till ett nytt läge, väster om den befintliga och förses med skärmtak. En serveringsbyggnad avses att uppföras på fastigheten, för försäljning av mat och kaffe med sedvanligt sortiment.

Nedan presenteras ett alternativ för hur planområdet skulle kunna utformas med de olika funktionerna. Detaljplanen möjliggör också andra placeringar av de olika funktionerna. Dessa redovisas översiktligt vid sidan om det alternativ som bedöms ha den bästa potentialen för att locka kunder till området. Det skall noteras att om trafikanter lockas till området så gynnas också den befintliga dagligvaruhandeln. Detta beskrivs vanligtvis i uttrycket "Handel föder handel". Hur områdets slutligen utformas kommer att beslutas i anslutning till att ansökan om bygglov prövas.



*Figur5. Ovanstående 3D-bild visar hur planområdet skulle kunna utformas, detaljplanen möjliggör också andra placeringar av de olika funktionerna.*



**Service***Offentlig service*

Kommunal skola finns ca 700 meter öster om planområdet.

*Kommersiell service*

Det ligger en dagligvaruhandel på den östra sidan om planområdet.

*Tillgänglighet*

Fastigheten ligger centralt i Hjortkvarn. Norrköpingsvägen, riksväg 51, passerar väster om planområdet, och öster om planområdet går en lokalgata. Detta gör att området är lättillgängligt för trafik.

**Vattenområde**

Området ligger inom sekundär skyddszon för vatten.

**Gator och trafik**

På den västra sidan planområdet passerar Norrköpingsvägen, riksväg 51, som är av riksintresse för kommunikationer. I detaljplanen ligger en del av denna väg som GENOMFARTSGATA. Öster om planområdet går en lokalgata, som även den är benämnd Norrköpingsvägen, denna gata har i plankartan beteckningen LOKALGATA.

**Förändringar**

Det kommer inte att ske några förändringar vad gäller gator och trafik.

*Kollektivtrafik*

Landsortsbuss nummer 727 passerar planområdet ute på Norrköpingsvägen och stannar drygt 300 meter norr om planområdet, bussen stannar även inom planområdet, där det finns en busshållplats. Bussen har ett fåtal turer, tur och retur mellan Hjortkvarn och Örebro och Hjortkvarn och Pålsboda.

*Parkering, varumottagning och utfarter*

Fem parkeringsplatser finns i anslutning till rastplatsen i den norra delen av fastigheten. Idag finns det två in- och utfarter på den östra sidan av fastigheten. I övrigt är det utfartsförbud till- och från fastigheten.

**Förändring**

Parkeringsplatser ska anordnas på fastigheten, i anslutning till den nya serveringen. Parkeringsplatserna som ligger i anslutning till rastplatsen kommer att finnas kvar i befintligt läge. När det gäller utfarter så kommer det att fortsätta vara två in- och utfarter på den östra sidan, på resten av fastigheten kommer det förbli utfartsförbud. Busshållplatsen kommer att ligga kvar i befintligt läge.

**Störningar**

Området ligger i anslutning till Norrköpingsvägen som medför en del trafikbuller. Den verksamhet som ska bedrivas i området är dock inte störningskänslig.

**Förorenad mark**

På fastigheten ligger det en bensinstation. Denna ska ersättas med en ny bensinstation i ungefär samma läge. Exploatören ska vara observant på eventuella föroreningar i området vid grävarbeten. Om exploatören vid grävarbeten misstänker en förorening via lukt eller syn bör provtagning ske.

**Teknisk försörjning**

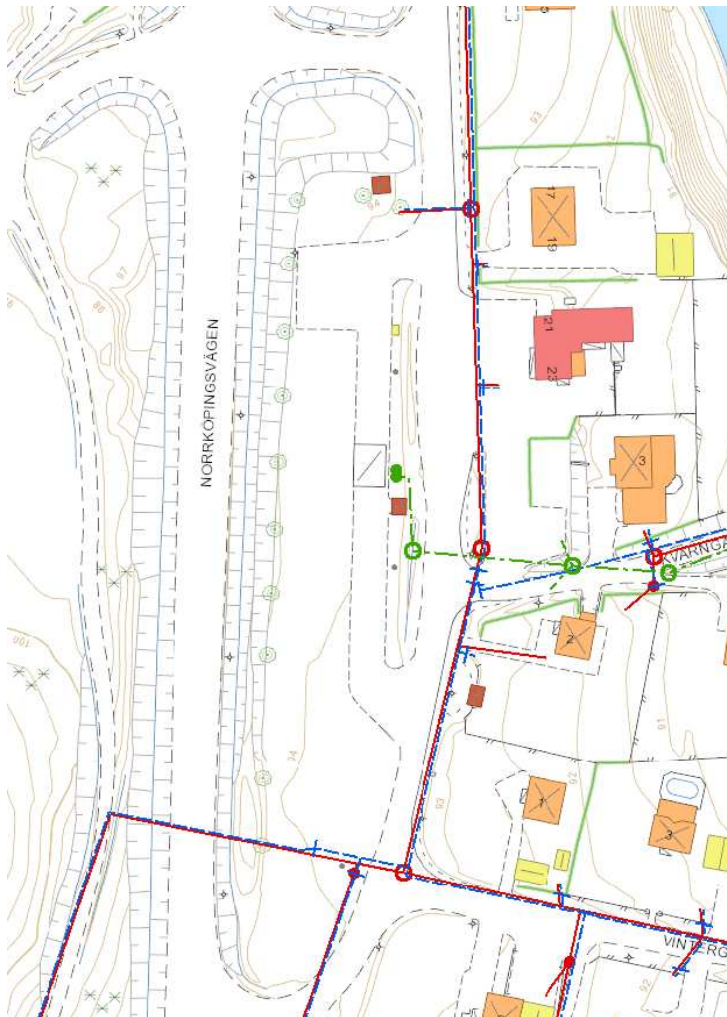
*Energi, värme och datafiber*

Datafiber är inte framdraget till fastigheten.

*Vatten- avlopp, el, tele*

Spillvatten och vatten är framdraget till toaletten vid rastplatsen. Dagvatten är framdraget till bensinpumpen. Spillvatten och vatten korsar fastigheten i den södra delen, se bild nedan. El och tele finns framdraget till fastigheten.

En felaktigt lokaliserad ledningsrätt finns med i grundkartan. Efter undersökning på platsen konstateras att vatten- och avloppsledningarna ligger enligt kommunens kartredovisning, se bilden nedan.



Figur 6. Bilden visar VA-ledningar i området, spillvatten-röd, dagvatten-grön och vatten-blå linje.

### *Avfall och återvinning*

På fastigheten står en återvinningsstation som förpacknings- och tidningsinsamlingen (Fti) har hand om.

### **Förändringar**

Återvinningsstationen kan eventuellt vara kvar på befintlig plats och skärmas av med en buskplantering, eller få en ny lämplig plats inom eller utanför fastigheten Fågelhult 1:12.

## **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.

## **Administrativa frågor**

### ***Genomförandetid***

Detaljplanens genomförande är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### ***Planavtal***

Ett planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Hallsbergs kommun.

### ***Medverkande tjänstemän***

Hans Lindberg, Stadsarkitekt

# Planens genomförande

## Organisatoriska frågor

### *Tidplan för planarbetet*

Detaljplanen började handläggas med enkelt planförfarande men har övergått till att handläggas med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detta innebär att detaljplanen varit ute på två samråd, dels med enkelt planförfarande (2012-01-19 - 2012-02-02) och dels med normalt planförfarande (2012-04-16 – 2012-05-14). Under samrådsskedet anordnades även ett samrådsmöte där berörda fastighetsägare och andra berörda bjöds in. Efter samrådsskedet har inkomna synpunkter sammanställas i en samrådsredogörelse och kommunen har med ledning av dess revidera detaljplanen. Kommunen kommer nu att låta detaljplanen granskas under tre veckor innan den kan antas av Kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun.

Enligt tidplanen för detaljplanearbetet avses frågan om antagande kunna prövas av kommunfullmäktige under tredje kvartalet år 2012.

### *Genomförandetid*

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

### *Ansvarsfördelning*

Hallsbergs kommun svarar för upprättande av detaljplan.

## Fastighetsrättsliga frågor

### *Fastighetsbildning*

Inga förändringar vad gäller fastighetsgränser kommer att ske. Det ska uppmärksammas att del av fastigheten Fågelhut 1:12 nu kommer att utgöra trafikområde, mark för GENOMFART.

## Ekonomiska frågor

### *Planekonomi*

Det kommer inte att tas ut någon planavgift, utan det har upprättats ett planavtal mellan Hallsbergs kommun och fastighetsägaren.

TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN

Beatrice Arvidson  
planeringsarkitekt