



Detaljplan för fastigheten

Kopparslagaren 3 m fl

i Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län



HALLSBERGS KOMMUN
Kommunkansliet

Upprättad 2006-05-22
Antagen 2006-12-04
Laga kraft 2007-11-29

Innehåll

Planbeskrivning	3
Inledning	3
Handlingar	3
Detaljplanens syfte och huvuddrag	3
Avvägning enligt Miljöbalken	3
Planområdet	3
Markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplaner	4
Detaljplaner	4
Miljökonsekvensbeskrivning	5
Förutsättningar och förändringar	5
Natur	5
Bebyggelseområden	7
Skyddsrum	9
Friytor	9
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	9
Administrativa frågor	9
Konsekvenser av planens genomförande	9
Medverkande tjänstemän	10
Genomförandebeskrivning	11
Organisatoriska frågor	11
Tidplan för planarbetet	11
Genomförandetid	11
Ansvarsfördelning	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Fastighetsbildning	11
Ekonomiska frågor	11
Planekonomi	11

Detaljplan för fastigheten Kopparslagarn 3 m fl, i Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län

Planbeskrivning

Inledning

Handlingar

Detaljplanen är upprättad på digital primärkarta i skala 1:1000, framställd i samarbete mellan miljö- och teknikförvaltningen, och Metria i Hallsberg. Primärkartan är ajourförd år 2006. Till detaljplanen hör även illustrationskarta i samma skala, denna beskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning. Planbestämmelserna är redovisade på plankartan.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med nu föreslagen ändring av detaljplanen är att tillskapa möjlighet för nybyggnad av tvåvåningshus

Då detaljplanen enbart avser att ändra nu gällande byggrättigheter, bostäder en våning jämte inredd vind, till bostäder två våningar, öka exploateringsgraden inom del av kvarteret Kopparslagaren och inte berör allmänna intressen kommer detaljplanen att handläggas med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28§ Plan- och bygglagen, vilket bland annat innebär att länsstyrelsen, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd innan planen antas av kommunfullmäktige.

Avvägning enligt Miljöbalken

Enligt 3 kap 6 § Miljöbalken ”skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder.”

Konsekvenserna av den ändrade byggrätten, bedöms inte beröras av Miljöbalkens bestämmelser.

Planområdet

Planområdet, del av kvarteret Kopparslagaren är beläget i Hallsbergs centrala del, omkring 500 meter sydost om järnvägsstationen. Kvarteret ingår i ett bostadsområde med enbostadshus och omfattar en areal av cirka 4500 m².



Planområdets läge i tätorten.

Markägoförhållanden

De fyra fastigheterna inom planområdet, Kopparslagaren 3-6, ägs av Hallsbergs kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

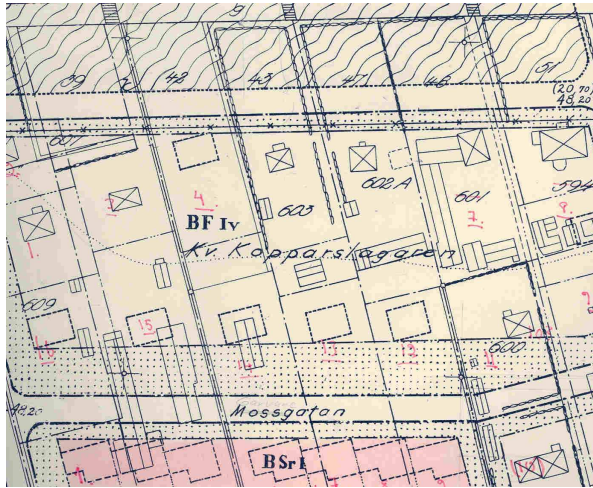
Planområdet omfattas av den Fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort, antagen av kommunfullmäktige 1993-12-13 och aktualitetsförklarad 1997-11-17. Enligt den Fördjupade översiktsplanen betecknas planområdet B, område för bostäder.



Översiktsplan

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan, laga kraftvunnen 1958-12-19, vilken medger bostäder i en våning, jämte vindsinredning som uppförs fristående. Högst en åttondel av tomten får bebyggas med endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad. Byggnaden får inte uppföras till större höjd än 4,4 meter. På byggnad med vindsinredning får taklutningen inte vara större än 40°.



Gällande detaljplan

Miljökonsekvensbeskrivning

Den föreslagna, ändrade byggrättigheten till två våningar bedöms inte, inom planområdet, i jämförelse med gällande detaljplan, medföra någon väsentlig miljöpåverkan, varför en fullständig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte utarbetas.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Vegetation och topografi

Planområdet är beläget straxt söder om rullstensåsen som löper i öst-västlig riktning, genom Hallsbergs tätort. Området domineras av några stora almar och fastigheten Kopparslagaren 5 har trädgårdskaraktär med gamla frukt- och lövträd. I övrigt är marken täckt av fritt växande gräs som slås en eller två gånger på sommaren.



Miljöer från området

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk grundundersökning genomfördes av VAP, våren 2006, inför utbyggnad av området.

Uppdrag

På uppdrag av Hallsbergs kommun, Miljö- och Teknikförvaltningen, har VAP VA-Projekt utfört geoteknisk undersökning vid kv Kopparslagaren 3 - 6 i Hallsberg. Syftet har varit att undersöka förutsättningarna för byggande av bostadshus med hänsyn till de höga vattennivåer som kan förekomma i området.

Området ligger 50 m söder om Storån vars vattenyta som högst bedöms kunna stiga till nivån +48,65 (RH70). För att förhindra skador på byggnader mm har Hallsbergs kommun fastställt att sockelhöjden, eller någon byggnadsdel som kan skadas av vatten, ej får ligga lägre än +48,65.

Markytan inom respektive tomt ligger som högst på nivåer mellan +47,8 och +48,2. Vid anläggandet av bostadstomter krävs sannolikt en höjning av markytan.

Undersökningsresultat

Sonderingar och provtagningar visar att jorden utgörs av 6,0 – 7,5 m lera som har en svag torrskorpebildning och därunder är lös. Lerans skjuvhållfasthet uppmätt med vingborr är 35 – 40 kPa ner till 1,5 m djup och därunder mellan 12 och 15 kPa.

På 2,0 – 3,0 m djup har lerans vattenkvot samt flytgräns uppmätts till 45% resp. 36%.

Tidigare har VAP utfört ostörda provtagningar och kompressionsförsök på leran söder om Storån och ca 300 m öster om de nu aktuella tomterna, VAP, arb.nr. 05395, dat. 2005-08-04. De nu erhållna undersökningsresultaten indikerar att leran har samma egenskaper som i området 300 m åt öster där lerans kompressionsmodul M_L varierar mellan 215 och 528 kPa.

Leran vilar på friktionsjord som i undersökningspunkterna är mycket fast lagrad från 8,0 – 10,5 m djup. Stopp vid slagsondering har erhållits i mycket fast lagrad jord eller mot förmodat sten, block eller berg 9,4 – 11,7 m under markytan.

Förutsättningar för grundläggning

För att sättningar skall undvikas under byggnader inom området krävs att dessa grundläggs på spetsbärande pålar nedförda i fast friktionsjord eller till berg.

En pålad husgrund kan utföras med hel platta eller med grundmurar som krypgrund.

Med sockelhöjden +48,65 erfordras fyllning under en pålad platta vilket kan ge upphov till sättningar. Anslutning av VA-ledningar skall därför utföras så att sättningar på max 0,1 m kan accepteras under plattan. För att helt säkerställa sig mot sättningar under byggnaderna erfordras pålade krypgrunder alternativt att lättfyllning utläggs under en platta.

Påförs fyllning runt byggnaderna finns risk för att sättningar kan uppstå även där.

Om markytan skall ligga 0,1 – 0,3 m under sockelhöjden +48,65 bedöms 0,3 - 0,5 m uppfyllnad erfordras. Med sättningsegenskaper likt de som uppmätts i området Norrbylund, 300 m öster om de aktuella tomterna, erhålls för 0,5 m fyllning, sättningar på ca 7 cm vid en grundvattennivå 1,0 m under markytan. Det måste dock förutsättas att grundvattnets trycknivå under leran tidvis ligger djupare vilket då medför större sättningar.

Normalt erfordras att markytan runt en byggnad ligger högre än omgivande mark för att ytvatten skall ledas från byggnaden. Vid kv Kopparslagaren 3 - 5 ligger den anslutande gatan, Södra allén, 0,3 - 0,6 m över markytan i tänkbara byggnadslägen. Inom dessa tomter krävs sannolikt också en höjning av markytan med hänsyn till ytvattenavrinning.

Vid kv Kopparslagaren 6 ligger gatan 0,1 m under tänkbart byggnadsläge och här erfordras troligen inte en lika stor höjning för ytvattenavrinningen.

Befintliga hus väster och öster om de nu aktuella tomterna är byggda på 70-talet. Inom dessa tomter bedöms fyllning ha påförts och inga synbara tecken förekommer på att sättningar utbildats. Det finns dock ej någon dokumentation över om fyllning påförts eller, i så fall, hur mycket.

För att undvika risken för sättningar i anslutning till entréer bör lättfyllning i form av cellplast eller lättklinker användas. Av denna framgår bland annat att grundläggning kan ske med gjuten grundplatta och vid större byggnation genom pålning.

Radon

I samband med att bygglov provas skall frågan om radonförekomst uppmärksammas. I angränsande grusås kan enligt SGU (Sveriges Geologiska Utredning) år 1980 förekomma radon. Vanligtvis förekommer ingen radon i marker som i huvudsak utgörs av lera.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ingår i ett med enbostadshus, i en våning, jämte inredd vind, utbyggt område. Byggnaden på fastigheten Kopparslagaren 8 är uppförd i 1½ plan med förhöjt väggliv. Byggnadshöjden är cirka 4,5 – 5,0 meter.



Kopparslagaren 8

Detaljplaneförslaget illustreras med ett förslag på uppförande av tre byggnader i två våningar inrymmande totalt 18 lägenheter. Husen är den typ av byggnader som ingår i konceptet BoKlok.

I söder på 1 meters avstånd från fastighetsgräns föreslås uppförande av tre mindre uthusbyggnader.

Parkering, 20 parkeringsplatser, till 18 lägenheter föreslås anordnas på kvartersmark intill Södra Allén.



Exempel på utformning av ny bebyggelse Bo Klok

Service

Kommersiell service finns närmast i Hallsbergs centrala delar cirka, i planområdets omedelbara närhet. Långängskolan, F-6, ligger mindre än 1 km från området. Daghem finns i omedelbar närhet.

Tillgänglighet

Frågan om tillgänglighet till befintlig och kommande tillbyggnad för de personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, kommer att uppmärksammas i samband med kommande bygglovprövning.



Kopparslagaren 5

Byggnadskultur

Bostadshuset på fastigheten Kopparslagaren 5 kan inte inordnas i planen. Det uppfördes år 1909 och är en för Hallsberg tidstypisk byggnad. Dessa bestod till stor del av små träbyggnader med rött tegeltak, timmerstomme med ljus träpanel, sexdelade fönster och glasveranda. Uthusbyggnader uppfördes tomtens bortre ände.

Glasverandan har byggts in, men byggnaden har i övrigt kvar sin karaktär. Byggnaden är en av få byggnader från den epoken som finns bevarade.

För att i en framtid kunna återskapa delar av Hallsbergs tidiga historia kan byggnaderna flyttas eller rivs selektivt för att kunna återuppföras. Möjligheten att anlita arbetskraft genom marknadsåtgärder bör undersökas.

Gestaltning

Enligt 3 kap 1§ Plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- eller kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetssyn. Denna prövning görs i anslutning till bygglovsansökan. Någon ytterligare reglering har ej ansetts nödvändigt för att trygga en ändamålsenlig gestaltning.

Skyddsrum

Hallsberg är ej skyddsområde och enligt nuvarande behovsanalys planeras inte utbyggnad av fler skyddsrum.

Friytor

Lekplatser för de mindre barnen som sandlådor, gungor etc avses att anordnas på den egna tomten. En kommunal lekplats finns cirka 150 m från planområdet. Idrottsplats vid Transtensvallen är belägen mindre än 1 km från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Trafikmatningen av området sker via Södra Allén.

Gång- cykel och mopedtrafik

Gång- och cykeltrafik från området mot Långängskolan och centrum kan nyttja de befintliga gång- och cykelvägarna. Inga ytterligare åtgärder erfordras för att trygga t ex säker skolväg.

Teknisk försörjning

Det kommunala vatten- och avloppsnätet, samt elledningar är utbyggt i området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång, får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Så länge kommunen inte ändrar eller upphäver detaljplanen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Konsekvenser av planens genomförande

Förändringen blir marginell då den nya detaljplanen enbart omfattar förtätning i del av ett kvarter.

Medverkande tjänstemän

Förslaget till detaljplan är upprättat av Hallsbergs kommun genom Kommunkansliet. Följande tjänstemän har deltagit i arbetet.

Annica Fjällstam Eriksson, Planerare
Mona Braathen, Plantekniker
Roger Forsberg, Mättningsingenjör

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Detaljplan för fastigheten Kopparslagaren 3 m fl, i Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan för planarbetet

Detaljplanarbetet bedrivs med enkelt planförfarande, vilket enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen innebär att länsstyrelsen, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd. Enligt tidplanen för detaljplanarbetet avses frågan om antagande kunna prövas av kommunfullmäktige under tredje kvartalet 2006.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång, får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Så länge kommunen inte ändrar eller upphäver detaljplanen gäller den och ger byggrätt som tidigare.

Ansvarsfördelning

Hallsbergs kommun svarar för upprättande av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Hallsbergs kommun svarar för upphävande av fastighetsplanen. Beslutet att upphäva fastighetsplanen togs av Miljö- och tekniknämnden 2006-03-15 och är överlämnat till inskrivningsmyndigheten.

De fyra fastigheterna Kopparslagaren 3-6 måste sammanläggas till en fastighet innan bygglov kan meddelas för de byggnader som illustreras i förslaget till detaljplan.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Detaljplanens genomförande medför inga övriga kommunala kostnader.

Planavgift skall erläggas enligt 11 kap 5§ plan- och bygglagen i enlighet med taxa som beslutats av Hallsbergs kommunfullmäktige.

Tomtförsäljning och anslutning till kommunens VA-ledningar innebär intäkter för kommunen.

Hans Lindberg
Stadsarkitekt