



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Stocksätter 1:8, Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län



Planområdets läge

Diarienummer	2022/KS/156
Påbörjad	2022-10-03
Genomförandetid	60 månader

Samråd	2022-12-02 – 2022-12-23
Antagen av KS	2023-02-07
Laga kraft	2023-03-03

Begränsat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

(BFS 2020:5) (BFS 2020:8)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
2	PLANBESKRIVNING	4
2.1	PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG	4
2.2	PLANDATA	4
3	PLANERINGSUNDERLAG	6
3.1	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
4	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
4.1	MARKFÖRHÅLLANDEN	9
4.2	NATURMILJÖ	10
4.3	KULTURMILJÖ	10
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER	11
4.5	BEBYGGELSEOMRÅDEN	11
4.6	GATOR OCH TRAFIK	12
4.7	HÄLSA OCH SÄKERHET	12
4.8	TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
5	PLANFÖRSLAG & MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	15
5.1	PLANFÖRSLAG	15
5.2	MOTIV TILL REGLERINGAR	15
6	DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	18
6.1	TIDPLAN	18
6.2	HUVUDMANNASKAP & ANSVARFÖRDELNING	18
6.3	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	18
6.4	ÖKONOMISKA FRÅGOR	19
6.5	TEKNISKA FRÅGOR	19
6.6	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19

1 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/pblkunskapsbanken.

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.

Begränsat förfarande

Den här detaljplanen upprättas enligt **begränsat förfarande**. Begränsat förfarande kan användas när förutsättningarna för standardförfarande är uppfyllda och planförslaget godkänns av samrådsretsen.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Kommunstyrelseförvaltningen får i uppdrag av Hallsbergs kommunstyrelse att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram. Under samrådsskedet för detaljplanen ges myndigheter, sakägare och berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Vid ett begränsat förfarande kan samrådsretsen godkänna samrådsförslaget redan under samrådet. Detta kan göras i sådana fall planförslaget anses vara en mindre betydande åtgärd. I antagandeskedet antas detaljplanen av kommunstyrelsen eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:500 i A3
- Fastighetsförteckning

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

2 PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen ska öka läsbarheten och förståelsen av detaljplanens bestämmelser för alla som ska genomföra planen.

2.1 PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder samt kontorsverksamhet inom kvartersmarken.

I gällande detaljplan är kvartersmarken planlagd för bostäder (B). Med aktuellt planförslag föreslås att kvartersmarken får en ytterligare användning (K) då det råder ett behov för ändamålsenliga kontorslokaler i Hallsbergs kommun.

2.1.1 BAKGRUND

I den gällande detaljplanen har kvartersmarken planlagts för bostäder (B), området har exploaterats med en byggnad i två våningar varav en är suterrängvåning, byggnaden används idag som bostäder för äldre. Boenden i befintlig byggnad kommer omplaceras och få nya lägenheter, efter flytten är det inte aktuellt med att fortsatt nyttja byggnaden som bostäder för äldre då det råder ett större behov för kontorslokaler inom Hallsbergs kommun. Med det sagt har kommunen avsikten att nyttja byggnaden för kontorsverksamhet vilket inte är tillåtet med den gällande detaljplanen. För att byggnaden ska bli tillgänglig för kontorsverksamhet behöver kvartersmarken få en ytterligare användning (K - KONTOR). Med aktuellt planförslag har kommunen avsikten att göra planen mer funktionell och aktuell, det vill säga att användning bostäder (B) kvarstår och en sekundär användning för kontorsverksamhet (K) läggs till i plankartan.

2.2 PLANDATA

2.2.1 LÄGE

Planområdet är beläget i den norra delen av Hallsbergs tätort, aktuellt området ligger i anslutning till nordvästra delen av Stocksättersparken och med ett avstånd på cirka 250 meter från Nytorget. Planområdet omringas av gång- och cykelväg i väster, söder och öster men i norr avgränsas området av förskolan Norrgården.



Planområdets läge

2.2.2 AREAL

Planområdet har en areal på ca 4070 m².

2.2.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör två fastigheter, fastigheten Stockstätter 1:8 och en liten del av Stocksätter 1:1. Hallsbergs bostad AB äger fastigheten Stocksätter 1:8 och fastigheten Stocksätter 1:1 är kommunalt ägd.

De närmast berörda fastigheter är Kornet 8 (privatägd) och Slagan 2 (Akka Egendom Hallsberg II AB, flerbostadshus).

2.2.4 ALLMÄN PLATS

I den gällande detaljplanen regleras allmänna platser inom planområdet för bland annat lokalagata (L-GATA) och parkområde (PARK), de bestämmelser ska fortsatt gälla även med det nya planförslaget. Det vill säga att den nuvarande strukturen i området ska bevaras i stort.

2.2.5 KVARTERSMARK

Det nya planförslaget reglerar kvartersmarken till bostäder (B) och kontorsverksamhet (K), det innebär att användningen bostäder gäller fortfarande inom kvartersmarken men användningen kontor läggs till jämfört med den gällande detaljplanen. Den ändringen görs i syftet att planen ska bli mer funktionell och aktuell, detta i hänsyn till det rådande behovet i Hallsberg kommun, behov av ändamålsenliga lokaler för kontorsverksamheter. Kvartersmarken är redan exploaterad och fastighetsägaren har inte heller någon avsikt att ändra utformningen på befintlig byggnad eller utföra påtagliga åtgärder i området.

3 PLANERINGSUNDERLAG

Nedan följer en redogörelse för vilka ställningstaganden som berörs inom planområdet.

3.1 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1.1 KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 3 oktober 2022 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ett detaljplaneförslag för fastigheten Stocksätter 1:8, Werners backe (22/KS/156).

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 28 november 2022 att godkänna planförslaget för samråd. Kommunstyrelsen beslutade den 7 februari 2023 att anta detaljplanen.

3.1.2 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning. Reglerna om undersökning finns i miljöbalken sjätte kapitel.

En undersökning enligt Miljöbalken 6 kap och Miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Undersökningen som gjorts för aktuell detaljplan visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap. Hallsbergs kommun gör, efter genomgång av undersökningen, bedömningen att den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till är begränsad. Kommunen bedömer att planens genomförande inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut

Detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte göras.

Länsstyrelsen har den 02-12-2022 tagit del av kommunens ställningstagande och utifrån nu kända förhållanden delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan togs av samhällsbyggnadschef. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 10-01-2023 och kommer att anslås under tre veckor på kommunens anslagstavla.

3.1.3 DETALJPLAN

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

- 1861-P93/3, vunnit laga kraft år 1992-12-18.

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

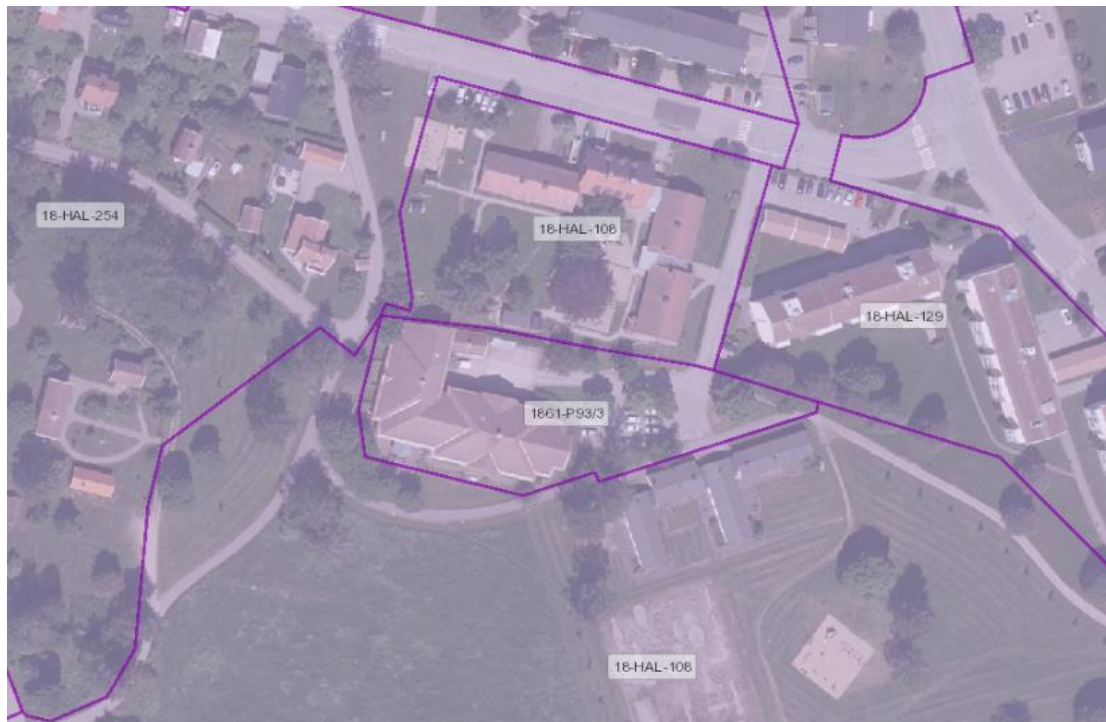
18-HAL-254, vunnit laga kraft 1911-09-26.

18-HAL-108, vunnit laga kraft 1968-10-02.

18-HAL-129, vunnit laga kraft 1970-10-27.

Bild 1. Kartbild över gällande detaljplaner i området

Bild 2. Gällande detaljplan, 1861-P93/3



Utifrån den gällande detaljplanen är kvartersmarken planlagd för bostäder (B), allmän platsmark är planlagd för lokalgata (L-GATA) och park (PARK). Högsta byggnadshöjden inom kvartersmarken är reglerad på 5,5 meter och högsta antal våningar anges 2 våningar. Med den nya föreskriften från Boverket (BFS 2020:5) är det inte längre möjligt att reglera vare sig byggnadshöjden eller antal våningar. Det innebär att höjden regleras genom bestämmelsen om högsta nockhöjd i det nya planförslaget.

"Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet".

3.1.4 GRUNDKARTA

Grundkartan är upprättad av Geodataenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kumla kommun. Gällande koordinatsystem i plan är Sweref 99 15 00 och höjdsystem RH 2 000. Kartan är upprättad 2022-11-04.

3.1.5 ÖVERSIKTSPLAN

I Hallsbergs kommuns översiktsplan, antagen den 28 november 2016 av kommunfullmäktige, berörs inte planområdet. Det innebär att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplanen. Detaljplanens syfte och användning avviker inte från översiktsplanen.

3.1.6 RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

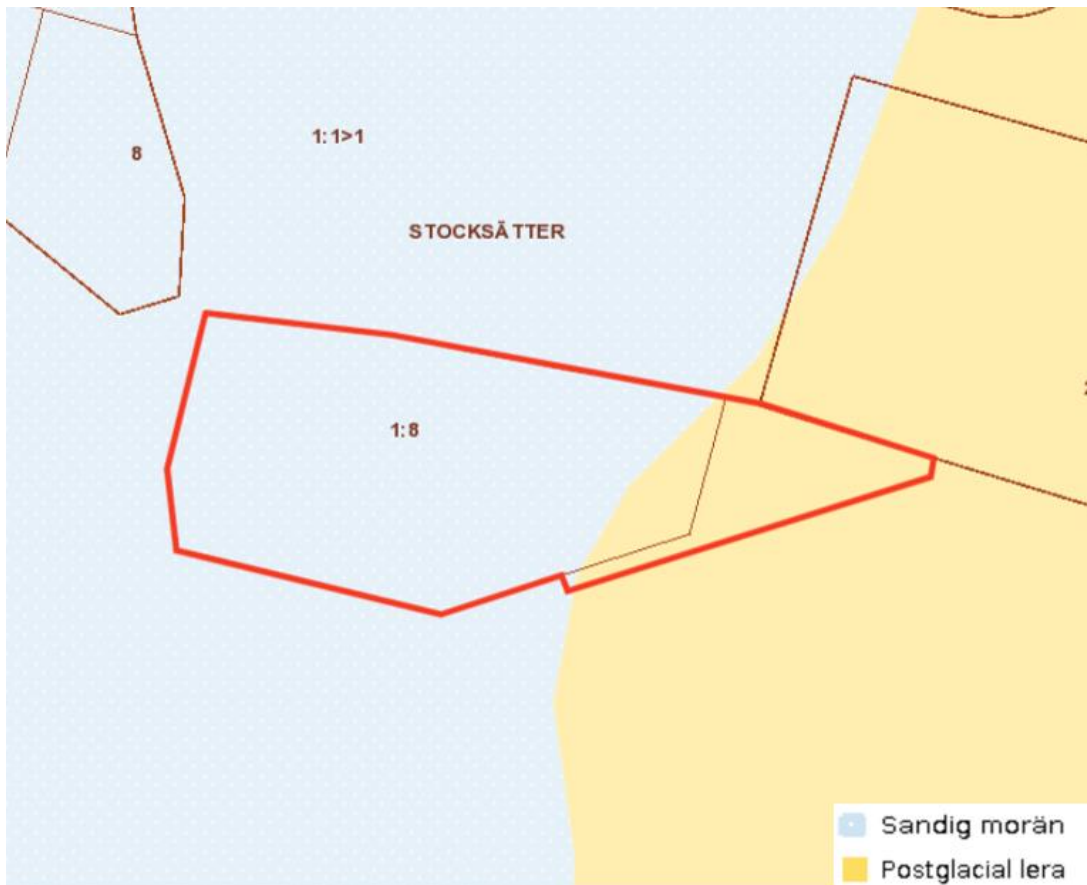
4 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nedan beskrivs planområdets förutsättningar i dagsläget och vilka förändringar som planförslaget föreslår.

4.1 MARKFÖRHÅLLANDEN

4.1.1 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken sluttar mot öster, nivåskillnader inom planområdet uppgår till cirka fyra meter, nivåerna inom planområdet varierar mellan +50,5 och +54,9 meter över havet. Enligt SGUs jordartskarta består planområdet av marktyperna sandig morän och postglacial lera.



Jordartskarta över planområdet (SGU)

4.1.2 FÖRORENAD MARK

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Förvaltningen har även undersökt eventuella förorenade områden i närområdet och bedömer att det inte förekommer någon risk som kan påverka lämpligheten för planerad markanvändning i området.

4.1.3 RISK FÖR RADON

Planområdet befinner sig inte inom högriskområde för markradon.

4.2 NATURMILJÖ

4.2.1 NATUR/VEGETATION

Det förekommer ett antal träd inom planområdet, i och med att området är redan exploaterat och ett genomförande av detaljplanen inte innebär några påtagliga åtgärder kommer dessa träd att bevaras. I anslutningen till området i söder ligger Stocksättersparken, vilken utgör goda möjligheter för rekreation och friluftsliv i området.

4.2.2 LANDSKAPSBILD/STADSBILD

Ett genomförande av planförslaget innebär inte någon påverkan varken på landskapsbilden eller stadsbilden. Den befintliga byggnaden i området ska bevaras och fortsatt nyttjas. Fastighetsägaren har ingen avsikt att utföra påtagliga åtgärder på byggnaden som kan påverka landskapsbilden eller stadsbilden.

4.2.3 BIOTOPSKYDD

Det finns inte några biotopskydd i området.

4.2.4 EKOSYSTEMTJÄNSTER

Den nytta vi människor har av naturen och ekosystemen kallas för ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Det handlar till exempel om produkter som spannmål och träråvara, tjänster som renar vatten, reglerar klimatet och pollinerar växter. Ekosystemtjänster består också i hälsofrämjande nyttor som möjlighet till återhämtning och sinnliga upplevelser.

En övergripande ekosystemtjänstanalys har genomförts i undersökningen av planens miljöpåverkan. Sammanfattningsvis visar den att ett genomförande av detaljplanen inte innebär negativ påverkan på ekosystemtjänsterna, detta eftersom genomförandet av detaljplanen kommer inte innebära betydande åtgärder på befintlig byggnad och strukturer inom planområdet.

4.2.5 STRANDSKYDD

Planområdet berörs ej av strandskydd.

4.2.6 VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet ligger utanför befintligt vattenskyddsområde.

4.3 KULTURMILJÖ

4.3.1 FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Den som vill göra ett ingrepp i en fornlämning, det vill säga rubba, ändra eller ta bort en fast fornlämning ska be om tillstånd hos länsstyrelsen, enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

4.3.2 BYGGNADSMINNEN

Hallsbergs hembygdsgård ligger väster om planområdet, vilket är av tätortens landmärke. Här finns hus flera hus från 1600–1800 talet. Hallsbergs Hembygdsförening har sedan 1963 haft ansvaret för att förvalta gården. Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden har särskild hänsyn tagits vid

byggnation av befintlig byggnad, detta bland annat vid byggnadens arkitektoniska utformning, och val av fasad- och takmaterial samt färgsättning.

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kapitlet miljöbalken.

4.4.1 VATTEN

Miljö kvalitetsnormer för vatten föreskriver om lägsta godtagbara miljö kvaliteten, både ekologiskt och kemiskt, inom ett geografiskt område, så kallade vattenförekomster. Målet är att samtliga vattenförekomster i landet uppfyller MKN god ekologisk, kemisk och kvantitativ status år 2021 eller år 2027. <http://viss.lansstyrelsen.se/MapPage.aspx>

Planområdet ligger inom avrinningsområden Ralaån och Torpbäcken, både förekomster tillhör huvudavrinningsområdet Norrström. Berörda vattenförekomster är statusklassade, deras ekologiska status bedöms som *otillfredsställande* eftersom vattendragen är påverkade av övergödning och rättning/ kanalisering. Den kemiska statusen för dessa vattenförekomster har bedömts till *uppnår ej god*, på grund miljögifter som föreligger i vattnet.

MKN 2017–2021 för Ralaån har kvalitetskrav *god ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus*. MKN 2017–2021 för Torpbäcken har kvalitetskrav *god ekologisk status 2033* och den kemiska ytvattenstatusen bedöms att vara god med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver/kvicksilverföreningar vilka bedöms som *ej uppnår god kemisk ytvattenstatus*, dock mindre stränga krav har satts på dessa.

Planförslaget bedöms inte att påverka miljö kvalitetsnormerna negativt, därmed kommer inte några försiktighetsåtgärder vara nödvändiga för detaljplanens framtagande.

4.5 BEBYGGELSEOMRÅDEN

4.5.1 BOSTÄDER

Aktuellt område är redan exploaterat och den befintliga byggnaden består av två våningar varav en är av suterrängvåning, byggnaden är L-formad och inrymmer i sig omkring 20 mindre lägenheter. Det är den västra delen mot Kornvägen som utgörs av en våning. Byggnaden har använts som bostäder för äldre. Det finns inga planer på att ändra byggnadens utformning med genomförandet av detaljplanen.

Förändringar

Ett genomförande av planförslaget innebär att befintlig markanvändning (bostäder för äldre) får en ytterligare användning, det innebär att förslaget möjliggör för markanvändningen kontorsverksamhet i byggnaden.

4.5.2 ARBETSPLATSER & ÖVRIG BEBYGGELSE

Planförslaget ger möjlighet till nya arbetsplatser med hänsyn till ökad användning av befintlig byggnad inom planområdet. Det råder ett behov av ändamålsenliga kontorslokaler, det innebär att fastigheten Stocksätter 1:8 kan användas för kontorsverksamhet som kan generera med arbetstillfällen i området.

4.5.3 TILLGÄNGLIGHET

Byggnaden ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att bostaden med tillhörande gemensamma utrymmen är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav för allmänna platser och lokaler dit allmänheten har tillträde.

4.6 GATOR OCH TRAFIK

4.6.1 GATUNÄT

Det finns befintligt gatunät i området som kan fortsätta nyttjas vid genomförande av planen, Werners väg utgör infarten för området, vägen ansluter sedan till Norrgårdsgatan. I plankartan har det lagts till en yta för vändplats i anslutning till befintlig parkering, det vill säga att lokalgatan inom planområdet har fått något större bredd som kan nyttjas för vändplats i området.

4.6.2 GÅNG-, CYKELTRAFIK

Gång- och cykelväg omringar planområdet i öst, väst och söder. Det finns goda gång- och cykelförbindelser från området in mot Hallsbergs centrum och andra nodpunkter i tätorten.

4.6.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Den närmaste busshållplatsen ligger söder om planområdet längs med Esplanaden, busshållplatsen ligger med avstånd på cirka 400 meter från området. Planens genomförande innebär inga förändringar kring kollektivtrafiken.

4.6.4 PARKERING, VARUMOTTAGNING

Det finns en parkeringsyta inom planområdet, i anslutning till den befintliga byggnad. Plankartan möjliggör för parkeringsyta inom kvartersmark.

4.6.5 ÅTKOMLIGHET FÖR RÄDDNINGSSINSATSER

Uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon samt räddningsvägar ska anordnas om det befintliga gatunätet eller motsvarande inte ger tillräcklig åtkomlighet för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning eller för att utföra släckinsats.

4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.7.1 RISK FÖR BULLER

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.

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.

I gällande fall är planområdet redan exploaterat, men eftersom planförslaget möjliggör också för kontorsverksamhet på kvartersmarken kan det innebära ökade bullernivåer i området. Kommunen bedömer att den ändringen inte är avsevärd och inte överskrider riktvärdena för buller.

4.7.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

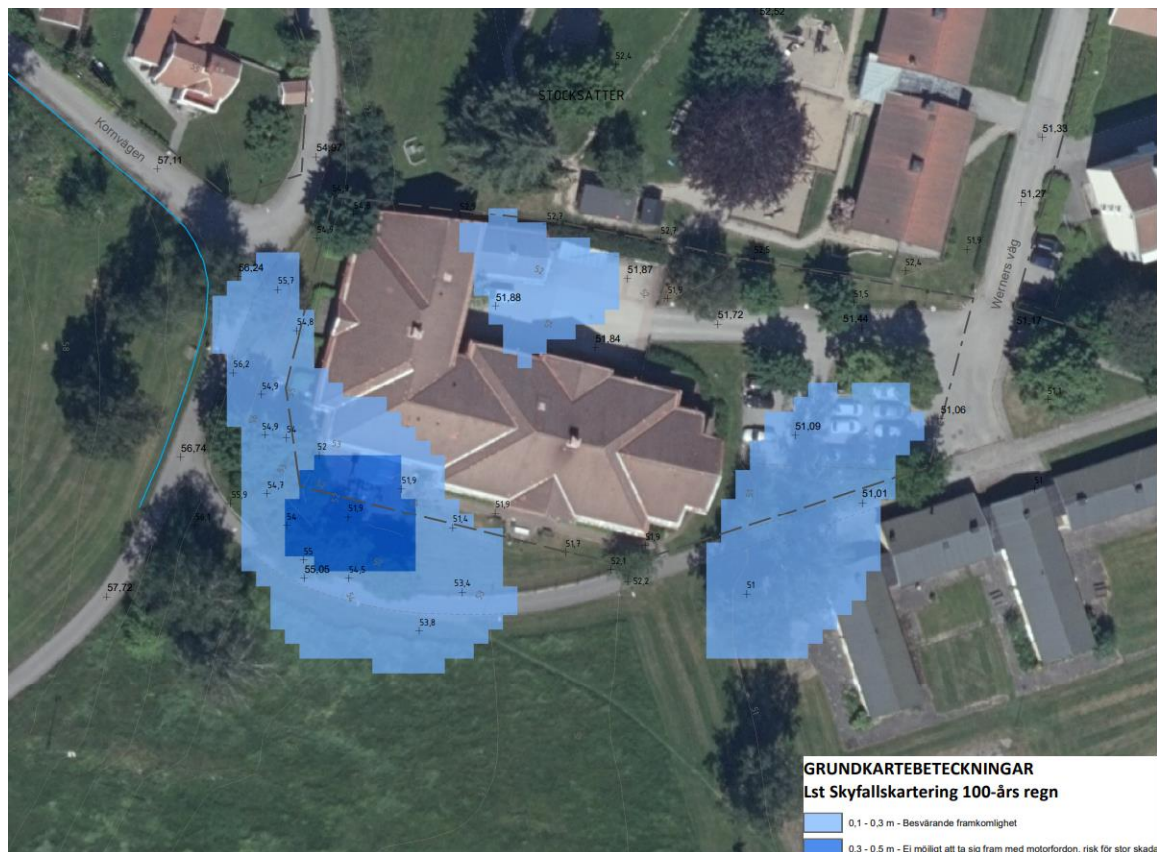
Enligt Boverkets vägledning för översvämningsrisker till följd av skyfall bör, som ett minimum, ny sammanhållen bebyggelse planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelsen tar skada vid översvämning är mindre än 1/100.

För att få en uppfattning om olägenheter/skador som regnet orsakar kan följande djupintervall för vatten på markytan användas som ungefärliga riktvärden:

- 0,1 – 0,3 m, besvärande framkomlighet
- 0,3 -0,5 m, ej möjligt att ta sig fram med motorfordon, risk för stor skada
- > 0,5 m, stora materiella skador, risk för hälsa och liv

Viktigt är att samtidigt ha i åtanke att översvämnings, dvs. ansamlingar av vatten på markytan, inte nödvändigtvis utgör ett problem. Problem uppstår när vattnet orsakar till exempel en värdeförlust, påverkar samhällsviktiga funktioner som kommunikationer/transporter, eller vid risk för hälsa och liv.

Enligt Länsstyrelsen skyffalskartering för 100-års regn uppgår vattendjupet till maximalt 0,41 meter vid ett 100-års regn, se kartan nedan. Kommunens bedömning är att planområdet inte riskerar att översvämmas vid ett 100-års regn.



Skyffalskartering 100-års regn

4.7.3 RISK FÖR RAS OCH SKRED

Enligt Länsstyrelsens informationskarta berörs inte planområdet av några risker för ras och skred.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.7.4 VATTEN & AVLOPP

Vatten och avlopp är kopplat till kommunens befintliga ledningsnät.

4.7.5 DAGVATTEN

Hallsbergs kommun förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Inom gällande planområdet ska dagvatten från tak och hårdgjorda ytor fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan en anslutning sker till det kommunala ledningsnätet.

Detta säkerställs i plankartan med *bestämmelsen "Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet". (Markens anordnande och vegetation PBL (2010_900) kap 4 10 §).*

4.7.6 BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Avståndet mellan brandposter bör inte överstiga 400 m. Kapaciteten i varje brandpost ska vara minst 600 liter vatten per minut.

4.7.7 EL, TELE, BREDBAND, VÄRME, M.M.

Skanova har ledningar kopplade till befintlig byggnad i område. Fjärrvärme är framdraget till befintlig byggnad inom planområdet. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte medför några åtgärder på befintliga ledningar inom planområdet.

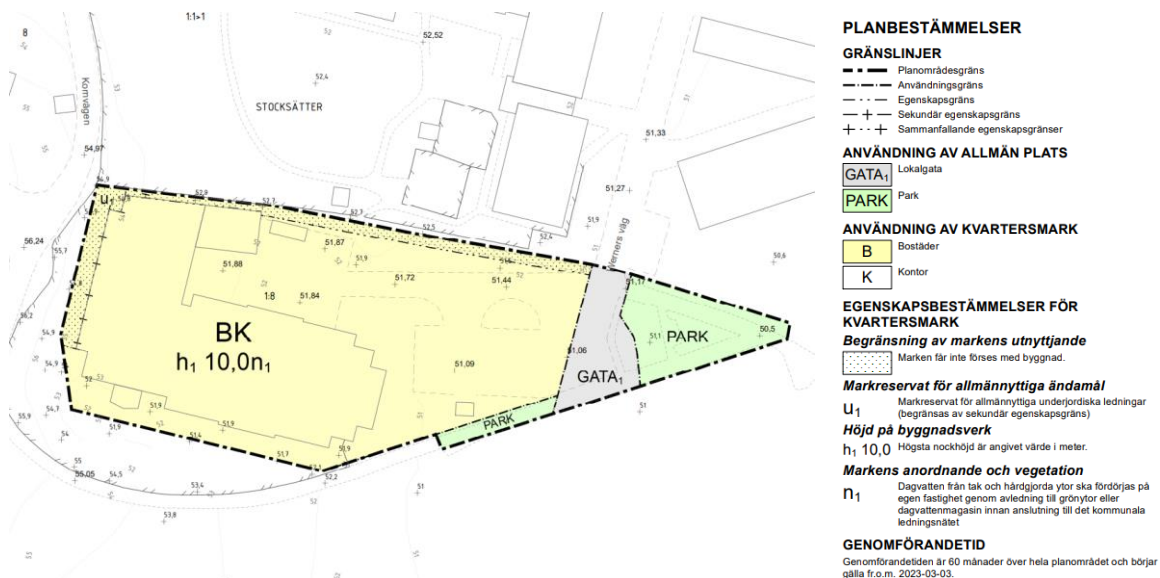
4.7.8 AVFALL

Avfallshantering ska ske enligt gällande renhållningsföreskrifter. Det är Sydnärkes kommunalförbund som har hand om sophämtning, sopsortering och återvinningscentralen i Hallsbergs kommun.

5 PLANFÖRSLAG & MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

5.1 PLANFÖRSLAG



Plankartan till antagande, ej i skala

5.2 MOTIV TILL REGLERINGAR

Nedan redovisas motiven till regleringar som tillämpas i detaljplanen.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA₁ Lokalgata

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

För att möjliggöra för fortsatt användning av befintlig infart till planområdet läggs till denna användning i plankartan. Bestämmelsen möjliggör för markanvändningar som anges med planens syfte.

PARK Park

Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Befintligt parkområde i den gällande detaljplan ska fortsatt ha samma användning, parken är viktig ur dagvattensynpunkt eftersom marken i planområdet lutar mot denna park.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B
Bostäder

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Bestämmelsen ger möjlighet för markanvändningen bostäder inom kvartersmark, kommunen vill behålla användningen för att möjliggöra framtida behov av bostäder.

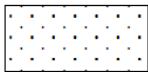
K
Kontor

Användningen kontor ska tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

Användningen möjliggör för kontorsverksamhet inom planområdet vilket är av detaljplanens syfte. Fastigheten utöver användningsområdet bostäder ska även kunna användas som kontor.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen anger att inga byggnader tillåts, men till exempel parkering, murar och plank är tillåtet. Det läggs till flera ytor med prickmark på kvartersmarken i plankartan.

Bestämmelsen syftar till att dels bevara ett byggfri zon mot fastighetsgränsen och också skydda befintliga underjordiska ledningar.

Höjd på byggnadsverk

h_1 10,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Bestämmelsen tillämpas för att reglerar högsta nockhöjder på byggnader inom planområdet.

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd för huvudbyggad i området, befintlig byggnad har en högsta nockhöjd på cirka 9,5 meter idag. I gällande detaljplan höjden är reglerad genom *högsta antal våningar* och *högsta byggnadshöjd*, dessa bestämmelser är inte giltiga och ska inte användas längre.

Markens anordnande och vegetation

 n_1

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera bland annat markförhållanden, vegetation och parkering. I aktuellt fall används bestämmelsen för att reglera dagvattnet.

Bestämmelsen används för att säkerställa ett säkert dagvattenhantering inom planområdet samt öka markens lämplighet för de användningar som avses på kvartersmarken.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
(begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

Bestämmelsen införs i plankartan för att skydda de befintliga underjordiska ledningarna i området. ledningarna går längs med fastighetsgränsen i väster, ytan begränsas av sekundär egenskapsgräns.

6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Nedan beskrivs hur detaljplanen är avsedd att genomföras vad gäller de ekonomiska, tekniska och beskrivs hur detaljplanen är avsedd att genomföras vad gäller de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Vilka konsekvenser genomförandet medför för bland annat sakägare, andra berörda ska också framgå.

6.1 TIDPLAN

Tidplanen är preliminär.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut att påbörja planarbetet	Okt 2022
Kommunstyrelsen arbetsutskotts beslut samrådsbeslut	Nov 2022
<i>Samråd</i>	<i>Dec 2022</i>
Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen	Feb 2023
Detaljplanen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	Mars 2023

Uppförande av bebyggelse och dylikt kan ske när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits och i den takt byggherrarna finner det lämpligt alternativt vad som avtalats i exploateringsavtal eller motsvarande.

6.2 HUVUDMANNASKAP & ANSVARFÖRDELNING

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 planen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelsen, och iordningställande av tomtmark. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploatören ansvarar för genomförande av planen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelsen, och iordningställande av tomtmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

6.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

6.3.1 FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastigheter inom planområdet:

Stocksätter 1:8 berörs av planförslagen, befintlig byggnad är placerade på denna fastighet. Ett genomförande av planförslaget innebär utökad markanvändning för fastigheten. Det vill säga att den befintlig byggnad utöver bostäder kan även användas för kontorsverksamhet i framtiden.

Del av fastigheten Stocksätter 1:1 berörs också av planförslaget, de berörda delarna är planlagd för parkmark och gång- och cykelväg i gällande detaljplanen. I planförslaget föreslås att gällande användningar ska bevaras.

Fastigheter utom planområdet:

- Stocksätter 1:1
- Kornet 8
- Slagan 2

Förvaltningen bedömer att planens påverkan på fastigheter utanför planområdet är begränsad.

6.3.2 FASTIGHETSILDNING

Ett genomförande av planförslaget innebär inte någon ny fastighetsildning inom planområdet.

6.3.3 SERVITUT, LEDNINGSRÄTTER OCH ANDRA RÄTTIGHETER

Det finns inte några servitut inom planområdet. Inom det område i detaljplanen som är reserverat för u-område, gäller inte automatiskt någon rättighet av att detaljplanen vinner laga kraft. Upplåtelsen inom ett markreservat måste ske vid en lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter. För att säkerställa u-områden och att ledningarna ska få vara kvar ska ledningsrätt/servitut upplåtas. Ledningsägaren ska ansöka om och bekosta detta. Ledningsägare kan också säkra rättigheter för sina ledningar via servitut, därmed avtalservitut behöver tecknas mellan lagfaren och fastighetsägaren om så önskas.

6.4 EKONOMISKA FRÅGOR

6.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören enligt gällande taxa.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan.

Kommunen får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter, anslutningsavgifter och från mark- och fastighetsförsäljning.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Vid åtgärder på befintliga ledningar inom planområdet ska respektive ledningsägare kontaktas och det ekonomiska ansvaret för åtgärder regleras i de gällande avtal mellan berörda parter.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

6.5 TEKNISKA FRÅGOR

Byggnaderna inom planområdet är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar.

6.6 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

6.6.1 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för aktuell detaljplan är 60 månader från den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden anges i månader i stället för årtal, detta utifrån Lantmäteriets nationella informationsspecifikation för detaljplaner. 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.

6.6.2 MEDVERKANDE TJÄSTEPERSONER

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Mustafa Akrami i samarbete med andra berörda tjänstepersoner inom Hallsbergs och Kumla kommuner.

2023-03-06

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mustafa Akrami
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson
Plan- och geodatachef



**HALLSBERGS
KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

POSTADRESS Hallsbergs kommun, 694 80 Hallsberg

BESÖKSADRESS Kommunhuset, Västra Storgatan 14 TFN 0582-68 50 00

E-POST kommun@hallsberg.se

WEBBPLATS www.hallsberg.se