



Detaljplan för fastigheten

Sköllersta-Kärr 1:189

i Pålsboda, Hallsbergs kommun, Örebro län



HALLSBERGS KOMMUN
Kommunkansliet

Upprättad 2007-11-15
Antagen 2008-03-11
Laga kraft 2008-04-14

Innehåll

Planbeskrivning	3
Inledning	3
Handlingar	3
Detaljplanens syfte och huvuddrag	3
Avvägning enligt Miljöbalken	3
Planområdet	3
Markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Miljökonsekvensbeskrivning	5
Förutsättningar och förändringar	5
Natur	5
Bebyggelseområden	5
Skyddsrum	6
Friytor	6
Gator och trafik	6
Teknisk försörjning	6
Värme	6
Administrativa frågor	6
Konsekvenser av planens genomförande	7
Medverkande tjänstemän	7
Genomförandebeskrivning	8
Organisatoriska frågor	8
Tidplan för planarbetet	8
Genomförandetid	8
Ansvarsfördelning	8
Avtal	8
Ekonomiska frågor	8
Planekonomi	8

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 2007. 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 garage.

Då detaljplanen enbart avser att förändra byggrättigheten inom fastigheten Sköllersta-Kärr 1:189 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 kommunstyrelsen.

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 naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder.”

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

Planområdet

Planområdet, är beläget i Pålsbodas norra del, utmed Kärrsvägen omkring 500 meter norr om järnvägen. Fastigheten ligger i ett bostadsområde med småhus och flerfamiljshus. Fastigheten har en areal på cirka 1700 m².



Planområdets läge i tätorten.

Markägoförhållanden

Fastigheten inom planområdet är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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



Översiktsplan

Detaljplan

För planområdet gäller för närvarande detaljplan, laga kraftvunnen 1957-10-17. Denna äldre detaljplan medger bostäder i två våningar, som uppförs fristående, dock få huvudbyggnader två och två sammanbyggas i gemensam tomtgräns.

Av tomten får högst en fjärdedel bebyggas.

Uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras. Nämnden må dock i undantagsfall medge uppförandet av mindre sådan byggnad då de lokaler som där är avsedda att inredas ej kunna inrymmas i huvudbyggnaden, och då nämnden efter grannars hörande finner uppförandet med hänsyn till byggnadens storlek eller andra inverkan omständigheter kunna ske. Sådan gårdsbyggnad får icke uppta större areal än 30 m².

I området får byggnad uppföras med högst två våningar men inte till större höjd än 7,6 meter.

Inom området må lokaler för handel och hantverk samt samlingslokaler inredas, då så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad, prövas utan



Fig. Kopia av nu gällande detaljplan

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Förutsättningar och förändringar

Natur

Vegetation och topografi

Området ingår i ett villaområde med uppvuxna trädgårdar av skiftande karaktär och utformning. Tomterna inhägnas med staket och knäckstensmurar mot grannar och gata.

Förslag till detaljplan medför inga förändringar i avseende på vegetation och topografi.



Miljöer från området

Geotekniska förhållanden

Enligt Jordartskartan kartan SGU består marken av varvig mo och mjåla med överlagring av fyllning.

I anslutning till bygglovsansökan får prövas behov av kompletterande grundundersökning för att besluta om grundkonstruktion mm.

Bebyggelseområden

Bostäder

Byggnaden på fastigheten är uppförd i 1½ plan.

I detaljplaneförslaget föreslås en förändrad byggrätt mot fastighetens östra gräns, mot Torggatan, genom att ”prickmarken”, -mark som inte får bebyggas-minskats från 9,0 meter till 6,0 meter. Exploateringsgraden nämligen att högst en fjärdedel får bebyggas bibehållas. Begränsningen i avseende på storleken på garage/förrådsbyggnad tas bort. Även byggnadshöjden justeras så att hänsyn tas till nya byggnadstekniska lösningar till följd av bl a ökade energikrav.

Service

Kommersiell service finns närmast i Pålsbodas centrala delar cirka 300m. Folkasboskolan, F-9, ligger mindre än 500m från området och gymnasieskola finns i centralorten Hallsberg.

Byggnadskultur

Området finns beskrivet i dokumentet "Värdefulla kulturmiljöer i Hallsbergs kommun" och ingår i område 23a Villamiljö väster om kyrkan.

Det bedöms tillräckligt att med de generella regler om varsamhet mm som gäller enligt PBL kunna styra bebyggelsens utformning, material och färgsättning så att en god helhetsverkan uppnås. Av särskild betydelse blir att rätt utforma taket, både i avseende på dess form som dess volym och taknockshöjd.

Byggnader som i sin gestaltning följer områdets karaktär skall anses vara förenliga med planens syfte oaktat om de med hänsyn till beräkningsgrunderna för byggnadshöjd befinner sig över fastställd byggnadshöjd.

Det skall särskilt uppmärksammas att befintlig byggnad bedöms planenlig oaktat att takutformningen /mansardtak/ i formell mening annars skulle strida mot plan.

Skyddsrum

Pålsboda 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. Idrottsplats är belägen mindre än 1 km från planområdet. I skogsområdet intill idrottsplatsen finns elljusspår.

Gator och trafik

Gatunät

Trafikmatningen av området sker via Kärrsvägen.

Gång- cykel och mopedtrafik

Gång- och cykeltrafik från området mot skola 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.

Värme

Fastigheten är ansluten till det lokala fjärrvärmennätet.

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

Då planens genomförande ej medför betydande påverkan har ingen miljökonsekvensbeskrivning utarbetats.

Förändringen blir marginell då den nya detaljplanen enbart omfattar utökad byggrätt för en fastighet. Om detaljplanen ej genomförs kan ej lov för garagebyggnad beviljas.

Medverkande tjänstemän

Roger Forsberg, Mättningsingenjör

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Annica Fjällstam Eriksson
Planerare

Detaljplan för fastigheten Sköllersta-Kärr 1:189, i Pålsboda, 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 kommunstyrelsen under första kvartalet 2008.

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.

Avtal

Planavtal har upprättats 2007-11-01, mellan kommunen och ägaren av fastigheten Sköllersta-Kärr 1:189.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ersättning för detaljplanarbetet har erlagts av fastighetsägarna, enligt kommunstyrelsens beslut, 2005-04-26, §43. Detaljplanens genomförande medför inga övriga kommunala kostnader.

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Annica Fjällstam Eriksson
Planerare