



Detaljplan för fastigheten,
Sköllersta-Kärr 11:1 m fl,
i Pålshöda, Hallsbergs kommun



HALLSBERGS KOMMUN
Kommunkansliet

Upprättad 2008-11-25
Antagen av Kf 2009-03-30
Laga kraft 2009-04-30

Innehåll

INNEHÅLL	3
PLANBESKRIVNING	5
Inledning	5
Handlingar	5
Detaljplanens syfte	5
5 kap Miljöbalken	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplaner	6
Detaljplaner	6
Program	7
Kommunala beslut i övrigt	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Natur	7
Bebyggelseområden	8
Friytor	9
Gator och trafik	10
Störningar	11
Teknisk försörjning	11
Värme	11
Administrativa frågor	11
Medverkande tjänstemän	11
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	12
Organisatoriska frågor	12
Planarbetets gång	12
Tidplan	12
Genomförandetid	12
Ansvarsfördelning	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Fastighetsbildning mm	12
Ekonomiska frågor	12
Planekonomi	12
Tekniska frågor	13
Tekniska utredningar	13
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	14

Planbeskrivning

Planbeskrivningen skall svara på frågorna vad och varför om detaljplanens innehåll och följderna av dess genomförande.

Inledning

Handlingar

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att förändra användningen så att två befintliga byggnader på del av fastigheterna Sköllersta-Kärr 11:1 och 11:2 samt fastigheten Sköllersta-Kärr 12:1 i Pålsboda inte får användas för bostadsändamål.

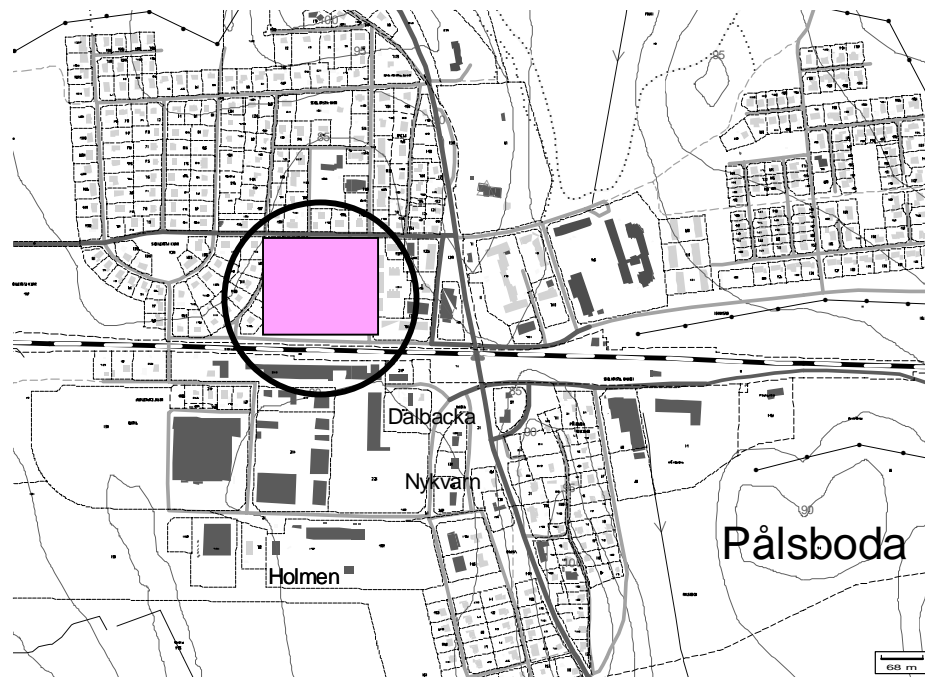
Byggnadernas nya användning skall istället komma att bli kontorslokaler, hantverk, möteslokaler etc som inte medför störningar för omgivningen. Behovet av parkeringsplatser och vägar studeras också i planarbetet.

5 kap Miljöbalken

Enligt 5 kap 18 § PBL ska planer miljöbedömas om det planen medger antas komma att innebära betydande miljöpåverkan. I planens programskede genomfördes en behovsbedömning. Som redovisades i bilaga till programmet. Slutsatsen är att detaljplanen kommer inte att innebära betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning upprättas ej.

Plandata

Läge



Planområdets läge

Läge

Planområdet ligger i centrala delen av Pålsboda.

Areal

Planområdet har en areal av ungefär 1,3 hektar

Markägförhållanden

Hallsberg Sköllersta-Kärr 11:1 och Hallsberg Sköllersta-Kärr 11:2.

Ägare: Hallsbergs Bostadsstiftelse

Hallsberg Sköllersta-Kärr 1:319 och Hallsberg Sköllersta-Kärr 12:1

Ägare:

Hallsberg Sköllersta-Kärr 1:82 och Hallsberg Sköllersta-Kärr 1:96

Ägare: Fastigheterna ägs av

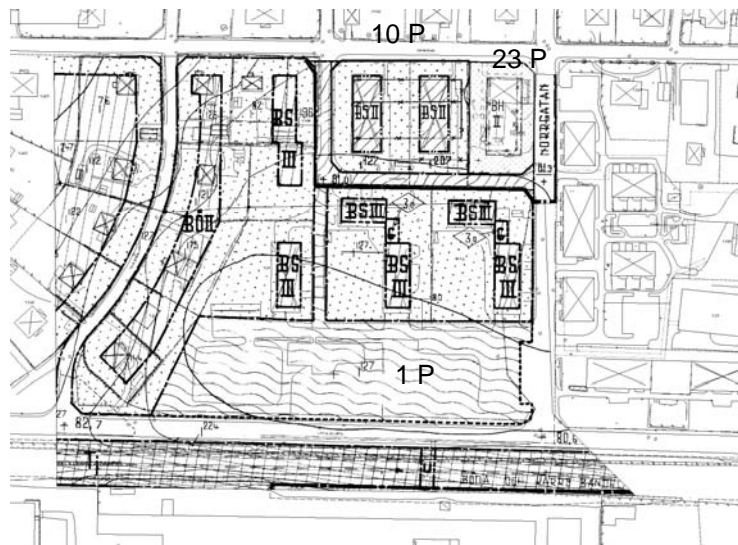
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Planområdet omfattas av den kommuntäckande översiktsplanen för Hallsbergs kommun och av fördjupad översiktsplan över Pålsboda tätort, antagna av kommunfullmäktige 1993-12-13 samt aktualitetsförklarade av kommunfullmäktige 1997-11-17.

I den fördjupade översiktsplanen utpekas området som lämpligt för bostäder.

Detaljplaner



Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanen Pålsboda municipalsamhälle, 1P , fastställd 17 oktober 1957, Illern, Pålsboda samhälle, 10P, fastställd 21 augusti 1968 och Pålsboda centrum, 23 P, fastställd den 22 januari 1975.

Detaljplan 1P redovisar bostäder med ett slutet byggnadssätt på tre våningar åt väster, parkmark i söder, i öster av lokalgata samt byggnader med ett slutet byggnadssätt på tre våningar. Med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt, där sådan gräns förekommer inom området.

Planen medger ett undantag så att inom område som är avsett för bostadsändamål, må lokaler för handel och hantverk samt samlingslokaler inredas, då så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad prövas utan olägenhet kunna ske. Det kan noteras att nu föreslagen ändring av planen således har stöd i den nu gällande detaljplanen.

Program

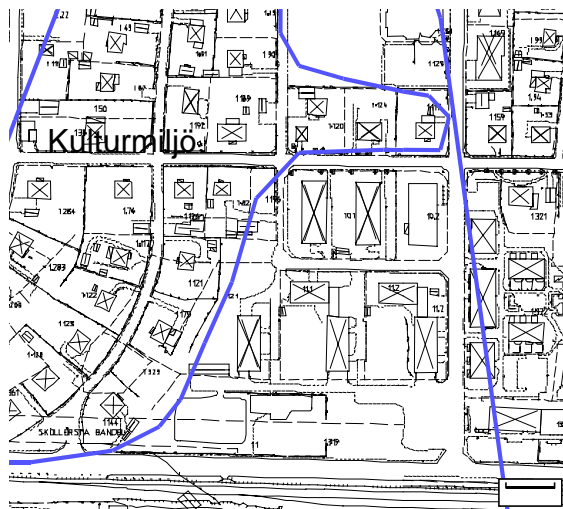
Ett program som anger utgångspunkter, mål och syfte med detaljplanen som skall möjliggöra förändring från bostäder till annan användning upprättades 2005-11-11.

Samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen skedde genom samrådsmöte i Folkets Hus Pålsboda, 2005-12-08, för berörda fastighetsägare m fl. Programmet var även utsänt på remiss till berörda instanser, samt hölls tillgängligt på kommunkansliet under tiden 2005-12-08—2006-01-16.

Strategiutskottet godkände därefter, 2006-01-23, §4, programmet som grund för det fortsatta planarbetet.

Kommunala beslut i övrigt

Delar av planområdet kommer eventuellt att ligga inom kulturmiljöområde 23a.



Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Vegetation och topografi

Vegetationen i området ligger i parkmark i södra delen samt inom kvartersmark. Träd, buskar och häckar är uppväxta och välskötta. En rad

karaktärsträd på innegårdarna, där träden har samma höjd som byggnader och förstärker innegårdskänslan. Träden skymmer järnväg och industri söder om området men ger även en del skugga mot innegården. Området är till stora delar välskött med klippta gräsytor.

Planområdet har inga stora höjdskillnader. De två ”gårdarna” har en nivåskillnad på 0,5 m mot innegården. En mindre höjd på ca 2,5 m är belägen mellan planområdet och järnvägen.



Parkområde i söder.



Innegård

En komplettering av vegetationen skall ske utmed Norra Bangatan för att förstärka barriären mot järnvägen. När befintlig garagebyggnad rivs skall även träd planteras på platsen.

Den del som gränsar mot befintlig villabebyggelse på fastigheterna 1:121 och 1:175 utgör prickmark där den befintliga vegetationen tillsammans med nyplanteringar avses utgöra ett skydd och skyl mellan bostadstomterna och den föreslagna parkeringsytan.

Radon

Eventuell förekomst av radon har ej utretts.

Bebyggelseområden

Bostäder

Ett flerfamiljshus på fastigheten 12:1 är rivet och skall inte återuppföras.

Enbostadshuset på fastigheten 1:82 har inordnats i planen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Två bostadshus i kvarteret har sålts. Byggnaderna har övergått till annan användning och kommer därför att få ny beteckning i detaljplan. Det nya användningsområdet föreslås bli kontor, hantverk och samlingslokaler vilka ej innebär störningar för omgivningen.

Offentlig service

Skola ca 300m

Kommersiell service

Pålsboda centrum ca 150 m.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet angränsar till kulturmiljöområde 23a vilket beskrivs på följande sätt: Området ligger i slutningen från Pålsbodaåsen, på järnvägens norra sida, och sträcker sig från Norra Bangatan i söder utmed Villagatan och upp mot Västergatan. Höjdnivån i området ligger mellan ca 80-90 meter över havet. Miljön utgörs av en småskalig villabebyggelse från i huvudsak 1920-30-talen, med inslag av några sentida villor. Bostadshusen består av mindre villor, vanligtvis i en våning och ofta med klassiserande drag. Några tvåvåningshus förekommer också, varav flera har tydliga funkisdrag. Färger, material och takform varierar. Både putsade och panelklädda fasader är vanliga, ofta i ljusa färger som gult, rosa, beige, grått och vitt men även olika varianter av rött förekommer. Taken är företrädesvis sadeltak eller brutna sadeltak men här finns även tälttak och valmade sadeltak. Tegelpannor är det dominerande taktäckningsmaterialet men på några tak förekommer även betongpannor och i något fall plåt. En del hus har genomgått förändringar som om- och tillbyggnader och byte av fasadmaterial mm. Dock finns ännu flera relativt välbevarade villor kvar i området. Tomterna är lummiga och här och var finns även en del uthus bevarade. Villaområdet utgör med sin småskaliga karaktär och flera relativt välbevarade villor en kulturmiljö av mycket högt kulturhistoriskt värde.

Flerbostadshusen inom det tilltänkta planområdet är uppförda, enligt grundkarta tillhörande detaljplaner, mellan 1957 till 1968. Byggnaderna är i tre våningar med tegelfasad av rödbrunt tegel, sadeltak med tegel och en bebyggelsestruktur som skapar halvoffentliga innegårdar. Balkonger i plåt är placerade åt väster och söder medan entréer är belägna åt norr och öster. Området utgör en gräns mot villabebyggelsen åt väster medan det smälter väl in i den omgivande tegelbebyggelsen framförallt åt öster men även åt norr.



Villabebyggelse längs Kärrsvägen.



Flerbostadshus

Byggnaden längst i väster skiljer sig något mot övriga flerbostadshus med trapphus av betong och en inskjuten ingången med skifferplattor.

Friytor

Lek och rekreation

I området södra del finns en kommunal lekplats. Den behålles och miljön förbättras genom att körvägen till garage i västra delen tas bort. Gångstråk etableras även från Torggatan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägar

Gator i anslutning till planområdet är Kärrsvägen, Norrgatan och Norra Bangatan. Där Norrgatan i öster gränsar till området. Området är föreslaget som ett 30-område. Torggatan utgör en lokalgata men ligger på parkmark. Det finns även en mindre grusväg i områdets södra del som ligger på parkmark. Enligt kommunens översiktsplan avses Norra Bangatan bli huvudgata och anslutas till rv 51 nya sträckning väster om Pålsboda.

I förslaget till detaljplan föreslås att Torggatan övergår från parkmark till gatumark och betecknas med Lokalgata.

Gång- och cykelvägar

Gång och cykelstråken går längs huvudgatorna dvs Kärrsvägen, Norrgatan och norra Bangatan. Kvaliteten på gång- och cykelstråken klassas som låg enligt Trafikplan för Hallsberg.

Mark för gång- och cykeltrafik över kvartersmark (x), redovisas i detaljplanen mellan fastigheterna 11:1 och 11:12 för att säkerställa tillgängligheten till lekplatsen i södra delen av kvarteret.

Kollektivtrafik

Bussförbindelser finns från Pålsboda centrum i korsningen Folkasbovägen-Norra Storgatan på cirka 200 meters avstånd.

Parkering



Parkeringsgarage

Sammanlagt finns cirka 75 parkeringsplatser mer eller mindre tillgängliga i närområdet.

Befintligt garage i västra delen av området rivs och ersätts med en byggnad i områdets östra del. Detta medför att fordonstrafiken genom parkmarken upphör och den föreslagna garagebyggnaden utgör ett bullerskydd mellan bebyggelse och väg/järnväg. Här kan även anordnas en parkering med 10-12 platser.

För att tillgodose parkeringsbehovet i övrigt läggs ett område för parkering, delvis med byggrätt för carport eller garage, på tomtmark, i områdets västra del. Därutöver finns här utrymme för ca 20 p platser

Störningar

Västra Stambanan ligger i planområdets närhet och alstrar buller. Vid framtida bygglov uppmärksammas de krav på högsta bullernivåer som gäller inomhus resp. utomhus.

Genom framtida byggnation av garagebyggnad och komplettering av vegetationen motverkas störningarna för befintliga byggnader.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Samtliga flerbostadshus är anslutna till kommunens VA-nät.

El och tele

El och tele är utbyggt i området. I planen säkerställs ledningsstråk genom utläggning av u-områden.

Värme*Energi och värme*

Samtliga flerbostadshus är anslutna till fjärrvärme. I planen säkerställs ledningsstråk genom utläggning av u-områden.

Administrativa frågor*Planavgift*

Planavgift skall inte tagas ut vid bygglov.

Medverkande tjänstemän

Roger Forsberg	Miljö- och kartavdelningen
Peter Lindkvist	Tekniska avdelningen

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
stadsarkitekt

Annica Fjällstam Eriksson
fysisk planerare

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planarbetets gång

Detaljplanearbetet kommer att bedrivas med fullständigt planförfarande, vilket enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen innebär att kommunen efter genomförda samråd, skall ställa ut detaljplanen under minst tre veckor, innan den kan antas.

Tidplan

Enligt tidplanen för detaljplanearbetet avses frågan om antagande kunna prövas av kommunfullmäktige under 2009.

Fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras då detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Detaljplan

Hallsbergs kommun svarar för upprättande av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder handhas av fastighetsbildningsmyndigheten på uppdrag från berörda markägare.

Genomförande

Ansvaret för gator, parkmark åvilar kommunen.

Blivande fastighetsägare ansvarar för iordningställande av tomtmarken och den fördröjning och omhändertagande av dagvatten som vid behov skall ske på tomtmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning mm

Den föreslagna kvartersmarken skall indelas i tomter, så som illustreras i detaljplanen. Planförslaget innebär att bebyggelsekvarteret utvidgas så att mark för parkering tillförs de berörda fastigheterna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanens genomförande medför inga övriga kommunala kostnader.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning

Inom ramen för detta planarbete har det inte genomförts någon geoteknisk utredning.

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
stadsarkitekt

Annica Fjällstam Eriksson
fysisk planerare

Samrådsredogörelse

Detaljplan fastigheten Sköllersta-Kärr 11:1 m fl, i Pålsboda, Hallsbergs kommun

Samråd, om ett förslag till detaljplan, upprättat 2008-09-10, har skett enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen. Förslaget har varit utsänt på remiss till sakägare och myndigheter, under tiden 2008-10-02—2008-11-07 och samrådsmöte har hållits i Folkets Hus i Pålsboda 2008-10-29.

Efter genomförda samråd sammanställs inkomna svar i detta tjänsteutlåtande.

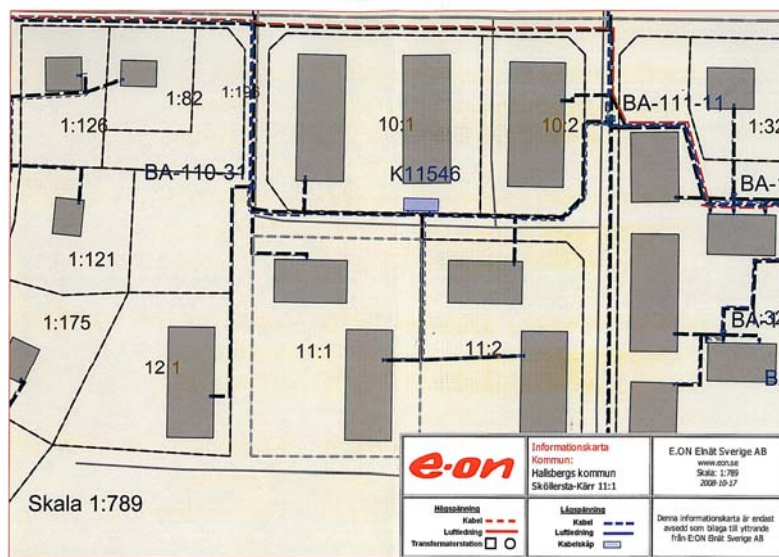
1. E.ON Elnät Sverige AB; Med synpunkter.
2. Polisen; Ingen erinran.
3. Bioenergi Pålsboda AB, Med synpunkter
4. Landstinget, Ingen erinran.
5. HSB, Ingen erinran.
6. Banverket, Med synpunkter.
7. Landsantikvarien; Ingen erinran.
8. Miljö- och kartenheten; Ingen erinran.
9. Posten, Ingen erinran.
10. Hallsbergs Industribyggnads AB, Ingen erinran
11. Kyrkorådet, Ingen erinran
12. Nerikes brandkår, Ingen erinran
13. Vägverket, Region Mälardalen, Med synpunkter.
14. Lantmäterimyndigheten, Ingen erinran om anm beaktas.
15. Tekniska avdelningen, Ingen erinran om anm beaktas.
16. Utvecklingsgruppen , Ingen erinran.
17. Länsstyrelsen i Örebro län, Med synpunkter.
18. Handikapprådet, Ingen erinran.

I övrigt har inte framförts några synpunkter eller erinringar under samrådstiden.

1. E.ON Elnät Sverige AB

” E.ON Elnät Sverige AB har lågspännings kablar samt kabelskåp (1) som skall vara kvar, ev skall ett U-område skapas för dessa kablar.

Måste kablar och kabelskåp flyttas skall den som det begär bekosta åtgärden.”



Vad E.ON Elnät Sverige anfört kommer att beaktas enligt följande i det fortsatta planarbetet.

Kvartersmarken mellan fastigheterna Sköllersta-Kärr 11:1 och 12:1 kommer att betecknas med u, mark för allmänna underjordiska ledningar.

För att säkerställa ledningsrätt till bostadshusen i kvarteret kommer ett u-område att läggas från Torggatan mot söder mellan fastigheterna Sköllersta-Kärr 11:1 och 11:2.

I övrigt ligger ledningarna i gatumark och kabelskåpet på fastigheten Sköllersta-Kärr 10:1 är beläget utanför planområdet.

3. Pålsboda Bioenergi AB

” 1. Samråd skall ske med PEAB före byggnation av nya garage över befintlig fjärrvärmeledning.

2. Markstråk reserveras för ev. fjärrvärmeserviser till planerade garagebyggnader och när liggande villatomter.”

Vad Pålsboda Bioenergi AB anfört kommer att beaktas enligt följande i det fortsatta planarbetet.

Samråd inför nybyggnation sker vid ansökan om bygglov och påverkar inte arbetet med detaljplanen

Kvartersmarken mellan fastigheterna Sköllersta-Kärr 11:1 och 12:1 kommer att betecknas med u, mark för allmänna underjordiska ledningar. Mark för ledningar kommer även att markeras på fastigheterna 12:1 m fl i områdets

västra del och inom området som illustreras som parkering i områdets sydöstra del.

6. Banverket

”Riktvärden för buller

Banverkets och Naturvårdsverkets riktlinjer för buller anger en maximal nivå på

60 dBA inomhus i arbetslokaler för tyst verksamhet. Naturvårdsverket föreslår därutöver riktvärden för buller från järnvägstrafik på 40 dBA ekvivalent nivå inomhus för sådan verksamhet. Det är viktigt att dessa riktlinjer följs vid den ändrade användningen från bostäder till kontor mm. som detaljplanen syftar till.

Bullerskydd

I planen står det att nytt bullerskydd skall sättas upp mellan bebyggelse och väg/järnväg. Det framgår dock inte av planen var skyddet skall sättas upp. Om bullerskyddet skall byggas i närheten av järnvägen måste det klara Banverkets systemkrav för bullerskärmar. I kraven anges bl a tekniska krav på skärmar. Vidare är det viktigt att underhåll av skärmen kan ske på rätt sätt.

Parkering

I planen föreslås parkeringsplatser anläggas i närheten av järnvägen. Problemet med parkering nära järnvägen är att det finns risk att bilarna kan skadas i lacken av partiklar från inbromsande tåg. Banverket anser därför att parkeringsplatser bör läggas minst 15 meter från järnvägen (spårmittpå närmaste spår). Om parkeringsplatser läggs närmare än 15 meter bör det finnas ett skydd (plank eller liknande) mot järnvägen och helst även tak över fordonet.”

Vad Banverket anfört kommer att beaktas enligt följande i det fortsatta planarbetet.

Av planhandlingarna framgår att bullerskydd kan skapas i samband med att nytt garage uppförs och vid komplettering av vegetation mm. Detta avses ske inom kvartersmark och kommer således ej att beröra järnvägen.

Vad avser risker för lackskador mm kan vi upplysningsvis meddela att de i detaljplanen illustrerade parkeringsplatserna ligger på mer än 30 m avstånd från spårmittpå. Risk för lackskador torde därmed ej föreligga.

6. Vägverket

”Planområdets norra del gränsar till allmän väg 649 (Kärrsvägen).

Utfartsförbud bör införas i B-områdets gräns mot väg 649. Vägverket har i övrigt ingen erinran mot planen.”

Vad Vägverket anfört bemöts med följande upplysningar och ställningstaganden.

Något utfartsförbud för enbart fastigheten Sköllersta-Kärr 1:82 är i dagsläget ej aktuellt då det inte får någon inverkan på trafiksäkerheten i stort. Inget förbud mot utfart finns tidigare utmed Kärrsvägen.

Kärrsvägen är idag Lokalgata. I kommunens översiktsplan föreslås att Norra Bangatan i en framtid skall vara huvudgata med anslutning till riksväg 51 i dess nya läge väster om Pålsboda.

14. Lantmäterimyndigheten

”Framtida fastighetsbildning kommer att följa detaljplanens användningsgränser. Detta innebär att med nuvarande planförslag skulle den västra delen av planen komma att indelas i 4 fastigheter – 2 grönområdes fastigheter och 2 parkeringsfastigheter. Därför undrar vi om inte användningsgränsen kring parkeringsytan är tänkt att vara en egenskapsgräns?”

Användningsgränsen kring parkeringsytan skall helt rätt vara en egenskapsgräns. Planen ändras i detta avseende.

15. Tekniska avdelningen

”Vid ändrat ägoförhållande så beakta Va-ledningarnas läge över den nya tomten. Servitut eller ledningsrätt behövs. Inga träd får planteras på ledningssträckan.”

För att säkerställa ledningsrätt till bostadshusen i kvarteret kommer ett u-område att läggas från Torggatan mot söder mellan fastigheterna Sköllersta-Kärr 11:1 och 11:2.

17. Länsstyrelsen i Örebro län

”Synpunkter

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 12 § miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Planbestämmelser

Det är positivt att vegetationen inom planarbetet skall kompletteras för att förstärka barriären mot järnvägen. I planbeskrivningen står att den vegetation som gränsar mot befintlig villabebyggelse på fastigheterna 1:121 och 1:175 betecknas skyddsplantering. En sådan bestämmelse saknas dock på plankartan.

I planbeskrivningen står även att mark för gång- och cykeltrafik över kvartersmark (x) kommer att läggas ut mellan fastigheterna 11:1 och 11:12 för att säkerställa tillgängligheten till lekplatsen i södra delen av kvarteret. Även sådan bestämmelse saknas på plankartan.

Järnväg

Länsstyrelsen anser att Banverkets rekommendationer vad gäller buller och parkeringsplatser längs järnvägen ska beaktas i planen.

Väg

Länsstyrelsen anser även att Vägverkets rekommendation om att utfartsförbud bör införas o B-områdets gräns mot väg 649 ska beaktas i planen.”

Länsstyrelsens yttrande i avseende på skyddsplantering och x-område kommer att beaktas och planförslaget justeras i denna del.

Vad Banverket och Vägverket anfört har bemötts under punkterna 5 och 6 enligt ovan.

Hans Lindberg
stadsarkitekt

Annica Fjällstam Eriksson
fysisk planerare