



Detaljplan för Gatugårda 1:23 och 1:24 (del av) - Östansjö

Östansjö, Hallsbergs kommun,
Örebro län



Samråd: 2016-07-27 – 2016-09-01

Antagandebeslut i KF: 2016-10-31

Laga kraft: 2016-11-30

Detaljplan för
Gatugårda 1:23 och 1:24 (del av) - Östansjö
Hallsbergs kommun
Örebro län

Upprättad 2016-01-01
av K-Konsult Karlskoga
på uppdrag av Hallsbergs kommun

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med genomförandefrågor
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning

SYFTE

Planens huvudsyfte är att ändra användningssätt för delar av fastigheterna Gatugårda 1:23 och 1:24, från allmän platsmark (park) till kvartermark avsedd för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt handel och kontor.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget omedelbart söder om Hallsbergsvägen (länsväg 529), relativt centralt i Östansjö tätort.

Omfattning

Planområdet omfattar delar av de båda fastigheterna Gatugårda 1:23 och 1:24.

Areal

Planområdet är ca 3 000 m²

Markägareförhållanden

Gatugårda 1:23 och 1:24 är i privat ägo. En mindre yta gatumark ägs av kommunen.

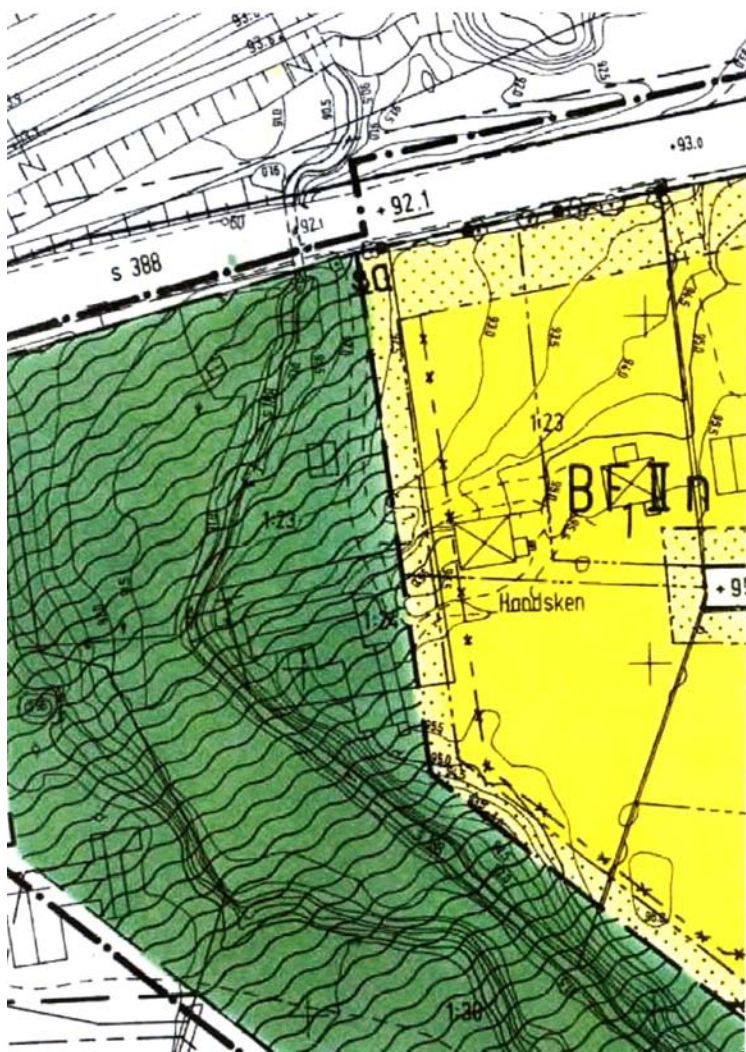
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

För området gäller en detaljplan som vann laga kraft 1974-06-28 (akt nr 18-ÖST-106). Ravinen såväl som delar av fastigheterna Gatugårda 1:23 och 1:24 är reglerade som s k parkmark, grönområde som ska vara tillgänglig för allmänheten. Området öster därom är reglerad som bostadskvarter som får bebyggas med fristående bostadshus i högst två våningar.

Hallsbergsvägen (länsväg 529) är reglerad som allmän gata och i gränsen mellan gata och bostadskvarter finns krav på staket, d v s in- och utfarter får inte ske mot gatan.

Planens gräns mellan gata och bostadskvarter överensstämmer inte helt med nuvarande fastighetsgräns.



Utdrag från gällande detaljplan, laga kraft 1974.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen i maj 2011 nämns inget specifikt om den nu aktuella ytan. Det detaljplanen medger bedöms inte strida mot intentionerna i översiktsplanen.

I det pågående ÖP-arbetet (granskning påbörjas innan sommaren) finns inte ställningstaganden med den detaljeringsgrad att det direkt går att applicera på ytan inom planområdet, däremot finns tydliga ställningstaganden om att Östansjö ska ges möjlighet att utvecklas vad gäller såväl bostäder som näringsverksamhet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet berörs inte av tomtindelningar, fastighetsplaner eller fastighetsindelningsbestämmelser.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Användning

Stora delar av Gatugårda 1:23 och 1:24 utgörs av parkmark där avsikten med gällande detaljplan bör ha varit att kommunen skulle lösa in marken för att utveckla bäckravinen. Så har dock aldrig skett och marken har fortsatt att vara privatägd och fungerat som en del av bostadstomten precis som tidigare. Även om Gatugårda 1:23 och 1:24 är två olika fastigheter finns inga synliga avgränsningar mellan dessa och de används som en sammanhållen enhet.

Bebyggelse

Den enda byggnaden inom planområdet är ett gårdshus (f d ladugård) om ca 200 m², belägen på fastigheten Gatugårda 1:24. Byggnaden består av ett suterrängplan med murade väggar mot norr och väster (där djuren en gång hölls) och ett övre plan med faluröd träfasad och ett plåtbeklätt sadeltak. Längs södra fasaden finns även ett mindre skärmtak.

Ladugårdsbyggnaden har tidigare varit större med en utbyggnad (stall) mot söder. Byggnaden fungerade tidigare (fram till 1950-talet) även som slakteri och i bostadshusets källarplan (utanför planområdet) fanns en charkuteributik.

Omedelbart öster om planområdet, på fastigheten Gatugårda 1:23, finns bostadshuset som tillhörde den ursprungliga gården. Byggnaden, som är i ett och ett halvt plan har vit träfasad och mansardtak med röda takpannor och flera takkupor, har byggts till mot söder under senare år. Huset har en hög grundsockel mot norr med källare som närmast är ett suterrängplan. Här finns en enkel butikslokal, den tidigare charkuteributiken. På gården finns även ett dubbelgarage och ett mindre uthus.

Längre mot öster finns fler bostadshus i sammanhållna äldre villakvarter. Även väster och söder om planområdet tillika väster och söder om bäckravinen finns flera bostadshus i villakvarter.

Verksamheter

I bostadshusets källar-/suterrängplan, beläget utanför planområdet, bedrivs en enklare handelsverksamhet (kläder, prydnadssaker, blommor, mm), d v s i den lokal där det tidigare fanns en charkuteributik.

Det finns inga verksamheter i övrigt nära intill planområdet men den lilla centumbildningen i Östansjö, med restaurang och till nyligen en liten närbutik, ligger endast ca 300 meter länge österut. Skola och Folkets hus ligger ca 200 meter från planområdet.

Mark och vegetation

Marken sluttar generellt från söder mot norr men även mot bäckravinen. Mot söder är ravinslätten brant och ca 5-6 meter skiljer den lilla bäcken från gårdsnivån. Gårdsbyggnadens suterrängplan tar upp höjdskillnaden och norr om denna skiljer bara 1-2 meter mellan bäcken och gårdsnivån.

Förutom trädgården runt det befintliga bostadshuset med klippta gräsytor, fruktträd och häckar finns varierad och röjd lövvegetation längs med bäcken och ravinslutningarna.

Avseende markstabilitet mm, se rubriken Störningar och risker nedan.

Trafik

Planområdet gränsar direkt mot Hallsbergsvägen (länsväg 529) som går genom Östansjö och vidare mot Hallsberg i öster och Vretstorp i väster. Länsvägen har anslutning till såväl E20 som riksväg 50. Skyltad hastighet är 50 km/h. Det finns ingen trafikmätning direkt intill planområdet men bedömningen utifrån mätningar väster och öster om planområdet (från 2014) ger ett trafikflöde på ca 1 500 fordon per dygn (ÅDT). Andelen tung trafik bedöms vara mycket låg. Det finns en befintlig tillfart till gårdsbyggnaden direkt mot länsvägen. Även bostadshusets källarplan mot norr nås via denna tillfart och ursprungligen var det huvudtillfart till bostadshuset. Huvudtillfart tillika adress för bostadshuset sker numera mot Törngatan, en villagata öster om planområdet.

Längs södra sidan av Hallsbergsvägen finns sedan några år en separerad gång-/cykelväg. Under samrådsperioden färdigställdes även delen förbi gårdshusets tillfart och över bäcken. Vid tillfarten är kantstenen sänkt för att underlätta tillgängligheten.

Strax norr om länsvägen, som närmast drygt 30 meter från planområdet och drygt 80 meter från gårdshuset respektive bostadshuset, löper västra stambanan mellan Stockholm och Göteborg. Inga tåg stannar för närvarande i Östansjö.

Allmän platsmark

Större delen av planområdet utgörs idag av allmän platsmark (parkmark), d v s grönområde som ska vara tillgänglig för allmänheten. Avsikten med gällande detaljplan bör ha varit att kommunen skulle lösa in marken för att utveckla bäckravinen. Trots att kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark och har rättighet och skyldighet att lösa in berörda ytor (del av Gatugårda 1:23 och 1:24) har marken fortsatt att vara privatägd och har ingått i bostadsfastigheten precis som tidigare.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. El, tele och bredband finns framdraget till bostadsfastigheten. Gårdshuset är inte anslutet till ledningsnäten, undantaget en enkel elanslutning från bostadshuset.

Väster om bäcken och planområdet, intill länsvägen, finns en relativt nybyggd transformatorstation.

FÖRÄNDRINGAR

Användning

All allmän platsmark inom planområdet samt en mindre yta bostadskvarter, mark vilken i sin helhet är privatägd och ingår i de båda fastigheterna Gatugårda 1:23 och 1:24, omvandlas till kvartersmark för handel (H), kontor (K) och verksamheter (Z). Det innebär att marken får användas för handel, kontor, hantverk, service, lager och liknande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Verksamheterna kan under den förutsättningen lokaliseras direkt intill befintlig bostadsfastighet. Avgränsningen mot befintligt användningsområde för bostäder har skett utifrån att verksamheten ska ha utrymme att fungera och utvecklas samtidigt som bostadsändamålet ges fullgoda villkor. Det finns stora trädgårds- och vistelseytor såväl norr, öster som söder om bostadshuset. Avståndet från bostadshuset till handel-, kontors- och verksamhetsområdet är ca 7 meter.

Idag har gårdshuset och verksamheten samma ägare som bostadshuset. Föreslagen utformning utgår från att bostad och verksamhet kan ha olika ägare i framtiden.

Längst i norr anpassas gränsen mellan gata/väg och bostadskvarter så den sammanfaller med befintlig fastighetsgräns. Det innebär att en smal yta för väg läggs in i planen för att släcka ut den avvikande delen i gällande detaljplan.

Bebyggelse

En byggrätt skapas som förutom befintlig byggnad (gårdsbyggnaden) medger utbyggnad eller nybyggnad mot norr samt smärre komplettering av befintlig byggnad mot öster och väster.

Eftersom byggrättens yta är begränsad görs ingen ytterligare reglering av utnyttjandegraden, d v s hur stor del av användningsområdet som får bebyggas.

De ytor som inte får bebyggas (prickmark) behövs för att åka in och ut på fastigheten, för parkering plus att en buffertzona mot väg och järnväg behövs ur risksynpunkt. Ytan söder om byggnaden sluttar relativt brant mot bäcken och permanent belastning av marken bör därför undvikas (se även under rubriken Störningar och risker). Inom ytor där byggnader inte får uppföras (prickmark) får däremot anläggningar i form av körytor, parkering, staket, etc finnas. Staket, plank eller liknande inom dessa ytor (prickmark) får inte överstiga en höjd av 1.30 meter. Skyltar, master eller andra motsvarande ytmässigt begränsade konstruktioner, t ex ett mindre vindskydd, får vara högre.

Byggnader ska ha trä- och/eller putsfasad (f1). Det innebär att de båda materialen kan kombineras, precis som i dag, eller användas var för sig.

Högsta nockhöjd får vara 103,00 meter över nollplanet.

Lägsta golvnivå får vara 92.78 meter över nollplanet (befintlig golvnivå i gårdshusets suterrängplan), såvida det inte rör sig om enklare byggnader eller byggnadsdelar som anpassats för översvämningsrisk.

Verksamheter

Inom planområdet får handel, kontor och verksamheter (HKZ) bedrivas, enligt kriterierna för Z-bestämmelsen verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan, t ex handel, kontor, hantverk, service, lager och liknande. Verksamheterna bör inte generera omfattande trafikrörelser. Det finns dock en bra placerad tillfart mot länsvägen och utrymme för parkering inom användningsytan.

Avsikten är att flytta nuvarande handelsverksamhet från lokalen i bostadshuset till det nuvarande gårdshuset, primärt att inrymmas i suterrängplanet. Planen ger möjlighet att utvidga gårdsbyggnaden och verksamheten.

Trafik och parkering

Anslutning till användningsområdet tillika verksamheterna sker direkt mot Hallsbergsvägen. Befintlig in- och utfart kan användas men siktförhållandena bör förbättras något (med utgångspunkt från kraven i VGU). I princip

handlar det om att ta bort eller skapa större avstånd till skymmande vegetation.

Trafiken på länsvägen är idag inte omfattande att det finns inga starka skäl att ta bort en befintlig tillfart, särskilt som det avser ett område centralt inne i Östansjö där skyltad hastighet är 50 km/h.

Tillfarten påverkar inte gång- och cykelvägen, anpassning med sänkt kantsten finns redan.

Den alternativa tillfart som finns idag via Krallgatan och Törngatan, genom villakvarter och förbi en skola bedöms mindre lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt och mycket olämplig ur verksamhetssynpunkt.

Erforderliga ytor för parkering finns inom användningsområdet.

Gränsen mellan väg och bostadskvarter anpassas till befintlig fastighetsgräns. Detta ger inga förändringar i praktiken. I samband med detta ersätts stängselskyldigheten längs bostadskvarterets norra gräns med förbud mot körbar utfart. Den begränsade trafiken på länsvägen bedöms inte ge skäl att kräva stängsel på platsen.

Busslinjetrafik och hållplats finns längs länsväg 529 varför lokaliseringen även kan nås med kollektivtrafik.

Järnvägstrafiken påverkas inte alls av det planen medger.



Mark och vegetation

En geoteknisk fackmannamässig bedömning av markförhållandena, baserad på lokal kännedom, har gjorts på platsen. Den yta som föreslås som byggrätt har stabila markförhållanden.

Även om större ytor än idag hårdgörs, för byggnader och parkering, kan avvattning enkelt ske mot bäcken i den intilliggande bäckravinen. Att avvattning får ske till bäcken regleras i en planbestämmelse som en förutsättning för lokalt omhändertagande av dagvatten.

För att skapa en lämplig marginal mot bäcken föreslås att fastighetsgränsen som idag följer bäcken med ett avstånd från 0-2 meter flyttas så att ett generellt avstånd på 2-3 meter uppnås. Undantaget dock en kort sträcka precis vid gårdsbyggnadens sydvästra hörn där detta utrymme inte finns, samt i sydost där ett större avstånd, närmare 10 meter, är naturligt. Denna gränsjustering ger kommunen bra förutsättningar att sköta grönområdet och utveckla bäckravinen i framtiden.

Allmän platsmark

Den allmän platsmark (parkmark) som tas i anspråk jämfört med gällande detaljplan har i praktiken alltid varit en del av den privatägda bostadsfastigheten och har därför ingen funktion eller värde för allmänheten. Genom att justera fastighetsgränsen för att skapa en lämplig marginal mot bäcken uppnås tvärtom en långsiktig förbättring jämfört med dagens situation.

Den yta längs bäcken som föreslås överföras från privat ägande till kommunens fastighet är redan allmän platsmark i gällande detaljplan varför justeringen sker genom planens och användningsområdets avgränsning samt kommande fastighetsreglering.

I norr anpassas gränsen mellan väg och bostadskvarter till befintlig fastighetsgräns vilket innebär att en mindre yta bostadskvarter respektive parkmark istället blir allmän platsmark i form av väg . Detta innebär inga förändringar i praktiken.

Teknisk försörjning

Plangennomförandet förutsätter inte några åtgärder i de allmänna och övriga ledningsnäten, så länge verksamhetsområdet och bostadsfastigheten har samma ägare.

Om verksamhetsområdet får eget ägande bör övervägas om en ny anslutningspunkt för vatten och avlopp bör avsättas i gränsen mot Hallsbergsvägen. Samma resonemang gäller i princip för övriga ledningsnät. Bostadshuset har anslutningspunkt mot Hallsbergsvägen och berörs inte av plangennomförandet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt, se under rubriken mark och vegetation.

Fornlämningar

Då området utgörs av en befintlig fastighet som redan är bebyggd bedöms det inte finnas skäl att göra en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) KML innan marken exploateras ytterligare.

Störningar och risker

En regelrätt geoteknisk undersökning med provtagning har inte genomförts, däremot en fackmannamässig geoteknisk bedömning av markförhållandena baserad på lokal kännedom om platsen.

Den yta som föreslås som byggrätt, norr om befintlig byggnad, har stabila markförhållanden och ligger endast 1-2 meter ovanför bäcken, d v s här är ravinens sluttning låg och flack. Söder om byggnaden är ravinens sluttning betydligt brantare. Här har tidigare stått en byggnadsdel (stall) som rivits varför det inte bedöms finnas någon egentlig risk för ras eller skred men byggande på denna yta rekommenderas ändå inte varför den inte försetts med byggrätt.

Det har inte gjorts någon undersökning avseende markradon men då byggnaderna inte kommer att vara av en typ där människor vistas stadigvarande bedöms några särskilda åtgärder vad gäller byggnadsfatt inte behöva vidtas. Om en radonmätning ändå bör genomföras prövas och genomförs detta i bygglovskedet.

Användningsområdet ligger nära en bäck och bäckravín. Områdets lågpunkt är Bäcksjön norr om länsvägen, järnvägsområdet samt ytterligare en lokalgata. Bäckens passage under vägar och järnvägsbank kan hejda vattenflödet. Bäckén har ett blygsamt vattenflöde och utgör i sig ingen översvåmningsrisk. Ett lokalt häftigt skyfall skulle kunna få bäcken att svåmma över men det finns ingen historisk kännedom om att så skett eller varit nära att ske.

Byggnaders golvnivå får vara lägst 92.78 m över nollplanet vilket är lika med befintligt golv i gårdshusets suterrängplan. Angiven höjd ligger drygt 2 meter högre än bäcken och en dryg halvmeter högre än Hallsbergsvägen.

Inga kända föroreningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Då användningsområdet endast avser verksamheter är avståndet till väg och järnväg i princip oväsentligt ur bullersynpunkt. Eventuella kontor kan byggas eller förläggas så att gällande riktvärden inte överstigs. Detta bevakas i bygglovskedet.

Länsväg 529 är sekundär transportled för farligt gods. Ur risksynpunkt bedöms avståndet mellan byggrätt och länsvägen, vilket är som minst ca 25 meter, vara fullt tillräckligt då topografin med bäckravin och räcket där bäcken passerar länsvägen gör en avåkning som når så långt in på fastigheten i det närmaste omöjlig.

Motsvarande avstånd till västra stambanan är som minst ca 60 meter. Även här bedöms avståndet med god marginal tillräckligt med hänvisning till topografi och övriga befintliga förhållanden.

Miljökonsekvenser

En behovsbedömning har gjorts av planens tänkbara miljöpåverkan utifrån syftet. Det planen medger anses inte ge en betydande miljöpåverkan i lagens mening varför en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Beslutet grundas på att det enligt regleringen i planen endast kan röra sig om verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. De lokala miljökonsekvenserna bedöms marginella och omfattar främst transporter till och från området. I ett större perspektiv bedöms miljöpåverkan vara försumbar.

Administrativa frågor

Planen bekostas i sin helhet av fastighetsägaren genom planavtal. Planavgift ska därför inte utgå vid framtida bygglov.

Ingen gällande detaljplan utgår helt i samband med att planen vinner laga kraft.

Den bäck som rinner alldeles intill planområdet är ett s k mindre vattendrag som enligt beslut av länsstyrelsen är undantaget från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap miljöbalken. Avståndet till Bäcksjön överstiger 100 meter.

Samråd

Se samrådsredogörelse.

GENOMFÖRANDEDEL

Handläggning och tidplan

Planen handläggs med förenklat förfarande enligt nya Plan och Bygglagen (2015) (SFS 2014/900). Planuppdrag gavs 2015-08-31.

Handläggning inleddes under 2015 och samråd har skett under våren/sommaren 2016 och planen förväntas vinna laga kraft under hösten 2016.

Eventuellt bygglov och fastighetsregleringar kan delvis handläggas parallellt med ovan beskrivna process men inte expedieras förrän planen vunnit laga kraft.

Antagande

Antagande sker i kommunstyrelsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från och med det datum planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Ägarna till fastigheterna Gatugårda 1:23 och 1:24, Veronica och Ulf Jonsson, är fullt ut ansvarig för planens genomförande, undantaget fastighetsreglering.

Hallsbergs kommun tar ansvar för att fastighetsreglering, där mark tillförs kommunen från Gatugårda 1:23 och 1:24, genomförs.

Avtal

Mellan Hallsbergs kommun och ägarna till fastigheterna Gatugårda 1:23 och 1:24, Veronica och Ulf Jonsson, finns ett avtal som reglerar plankostnaden.

Ett avtal om marköverlåtelse har träffats mellan Hallsbergs kommun och ägarna till fastigheterna Gatugårda 1:23 och 1:24, Veronica och Ulf Jonsson, som reglerar villkoren för mark som tillförs Gatugårda 1:61, kommunens gatu- och parkfastighet, från Gatugårda 1:23 och 1:24. Avtalet reglerar även att fastighetsreglering mellan Gatugårda 1:23 och 1:24, där gränserna anpassas till den nya detaljplanen, hanteras i samma förrättning.

Mellan Hallsbergs kommun och K-Konsult Karlskoga finns en uppdragsbekräftelse som reglerar ersättning för upprättande av planhandlingar.

Fastighetsbildning och fastighetsrättsliga konsekvenser

Gatugårda 1:61

Gatugårda 1:61, kommunens gatu- och parkfastighet, tillförs mark från Gatugårda 1:23 och 1:24.

Gatugårda 1:23

Fastigheten Gatugårda 1:23 (bostadsfastigheten) tillför såväl som frånförs mark från Gatugårda 1:24 (gårdshusfastigheten). Gatugårda 1:23 frånförs mark till kommunens gatu- och parkfastighet Gatugårda 1:61.

Gatugårda 1:24

Fastigheten 1:24 tillför såväl som frånförs mark från Gatugårda 1:23. Gatugårda 1:24 frånförs mark till kommunens gatu- och parkfastighet Gatugårda 1:61.

Gemensamhetsanläggning och servitut

Det kan finnas behov av gemensamhetsanläggning eller servitut för ledningar och/eller tillfartsväg om Gatugårda 1:23 och 1:24 får olika ägare i framtiden.

Planekonomi

Planen bekostas i sin helhet av ägarna till fastigheterna Gatugårda 1:23 och 1:24, Veronica och Ulf Jonsson, genom planavtal. Planavgift ska därför inte utgå vid framtid bygglov.

Ägarna till fastigheterna Gatugårda 1:23 och 1:24 bekostar även plangenomförandet, vilket kan innebära förbättring av tillfart mot länsvägen, om Trafikverket som väghållare kräver detta.

Kommunen har inga exploateringskostnader kopplade till plangenomförandet men bekostar fastighetsreglering och erforderlig ersättning för mark som tillförs kommunens fastighet längs bäcken i enlighet med avtal mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Gatugårda 1:23 och 1:24.

Utredningar, mm

Fastighetsägare, eller av denne anlita byggherre/entreprenör, är ansvarig för erforderliga tekniska utredningar inför byggande eller andra åtgärder på respektive fastighet.

En fackmannamässig geoteknisk bedömning har gjorts i samband med planläggningen men en geoteknisk undersökning rekommenderas om en större nybyggnad ska ske, eventuellt även en radonmätning.

En avstämning av förutsättningar för in- och utfarten mot länsvägen har gjorts med Trafikverket under handläggningen av detaljplanen. Förändringar av in- och utfart mot länsvägen ska ske i samråd med Trafikverket och utgå från kraven i VGU (vägar och gators utformning).

MEDVERKANDE HANDLÄGGARE, M FL

Detaljplanen är upprättad av Bosse Björk, planarkitekt, K-Konsult Karlskoga på uppdrag av Hallsbergs kommun som i sin tur utför uppdraget på fastighetsägarnas initiativ.

Ansvarig handläggare på Hallsbergs kommun är Marianne Christiansen.

Övriga tjänstemän, konsulter, m fl som medverkat vid planläggningen är:

Beatrice Rimmi, Kumla kommun (enligt avtal med Hallsbergs kommun)

Sanda Madjo, Kumla kommun (enligt avtal med Hallsbergs kommun)

Alexander Dufva, Kumla kommun (enligt avtal med Hallsbergs kommun)

Philip Salama Kabunga, Hallsbergs kommun, trafik

Erica Löfqvist, Trafikverket

Jan-Eric Carlring, WSP, geoteknik

Leif Nygren, NAI Svefa, avtalsrättsliga frågor

För Hallsbergs kommun

Bosse Björk
Planarkitekt
K-Konsult Karlskoga