Dnr TPN
2012/51

Detaljplan för ett område söder och öster om Konsum

Del av fastigheterna Hallsbergs Centrum 1:4 och Mejeriet 2 m.fl. i Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län

HALLSBERGS KOMMUN
Teknik- och planförvaltningen

Antagen 2013-03-25
Laga kraft 2013-04-26

Innehåll

INNEHÅLL **2**

PLANBESKRIVNING **4**

INLEDNING 4
Handlingar *4*
Detaljplanens syfte och huvuddrag *4*
Planarbetets gång *4*
PLANDATA 5
Läge och areal *5*
Markägoförhållanden *5*
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6
Översiktsplanen *6*
Detaljplaner *7*
Samrådshandling *9*
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER 9
NATUR 9
Mark och vegetation *9*
Geotekniska förhållanden *10*
BEBYGGELSEOMRÅDEN 13
Bostäder *13*
Arbetsplatser och övrig bebyggelse *13*
Ny byggnation inom planområdet *13*
Offentlig och kommersiell service *13*
Tillgänglighet *14*
Lek och rekreation *14*
GATOR OCH TRAFIK 15
Gång- och cykelvägar *15*
Vägar *17*
Parkering, varumottagning och utfarter *18*
STÖRNINGAR 19
Miljökonsekvenser *19*
TEKNISK FÖRSÖRJNING 20
Vatten och avlopp *20*
Värme och energi *20*
El-, tele- och datakablar *21*
Avfall *22*
ADMINISTRATIVA FRÅGOR 22
Medverkande tjänstemän *22*
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 22
Organisatoriska frågor *22*
Tidplan för planarbetet *22*
Ansvarsfördelning *22*
Fastighetsrättsliga frågor *22*
Fastighetsbildning *22*
Ledningsrätt- och servitut *22*
EKONOMISKA FRÅGOR 23
Kostnader *23*
Intäkter *23*
ADMINISTRATIVA FRÅGOR 24
Genomförandetid *24*
FASTIGHETSKONSEKVENSER 24
Fastighetsbeteckning och ägare *24*
Konsekvenser *24*
Area *24*

Konsekvenser *25*
TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN *25*

BEHOVSBEDÖMNING MILJÖPÅVERKAN 26

Planbeskrivning

Inledning

Handlingar

Detaljplanen är upprättad på digital primärkarta, framställd i samarbete mellan teknik- och planförvaltningen och Metria i Hallsberg. Kartan är ajourförd och kompletterad år 2012. Detaljplanen är åskådliggjord på karta i skala 1:1000 och tillhörande illustrationskarta i samma skala. Planbestämmelserna är redovisade på plankartan.

Följande handlingar har upprättats i anslutning till detta planarbete:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med karta
- Samrådsredogörelse

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Hallsbergs kommuns teknik- och planförvaltning har fått i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan för ett område söder och öster om Konsum, på del av fastigheterna Hallsberg Centrum 1:4 och Mejeriet 2.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder.

Planarbetets gång

Arbetet med denna detaljplan handläggs enligt de bestämmelser som finns i plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen kommer att handläggas med normalt planförfarande. Detta innebär att kommunen enligt 5 kap 10 § PBL börjar med att upprätta en programhandling där planens utgångspunkter och mål anges och sänder det på samråd till länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare och övriga som berörs.
Därefter upprättas ett förslag till detaljplan, Samrådshandling vilket utsänds för samråd. En samrådsredogörelse upprättas.
Efter genomfört samråd om förslag till detaljplan, genomförs de revideringar som beslutats, varefter kommunen enligt 5 kap 18 § skall kungöra förslaget till detaljplan, Granskningshandling och låta det granskas under minst tre veckor innan det kan antas av kommunfullmäktige.

Plandata

Läge och areal

Området som har en area av ca 3,8 ha är beläget i centrala Hallsbergs tätort. Området gränsar i norr till Södra Allén, i söder och öster till Långängsvägen och i väster till Transtensgatan. Konsum ligger väster om planområdet och Missionskyrkan ligger söder om Konsum.

Markägoförhållanden

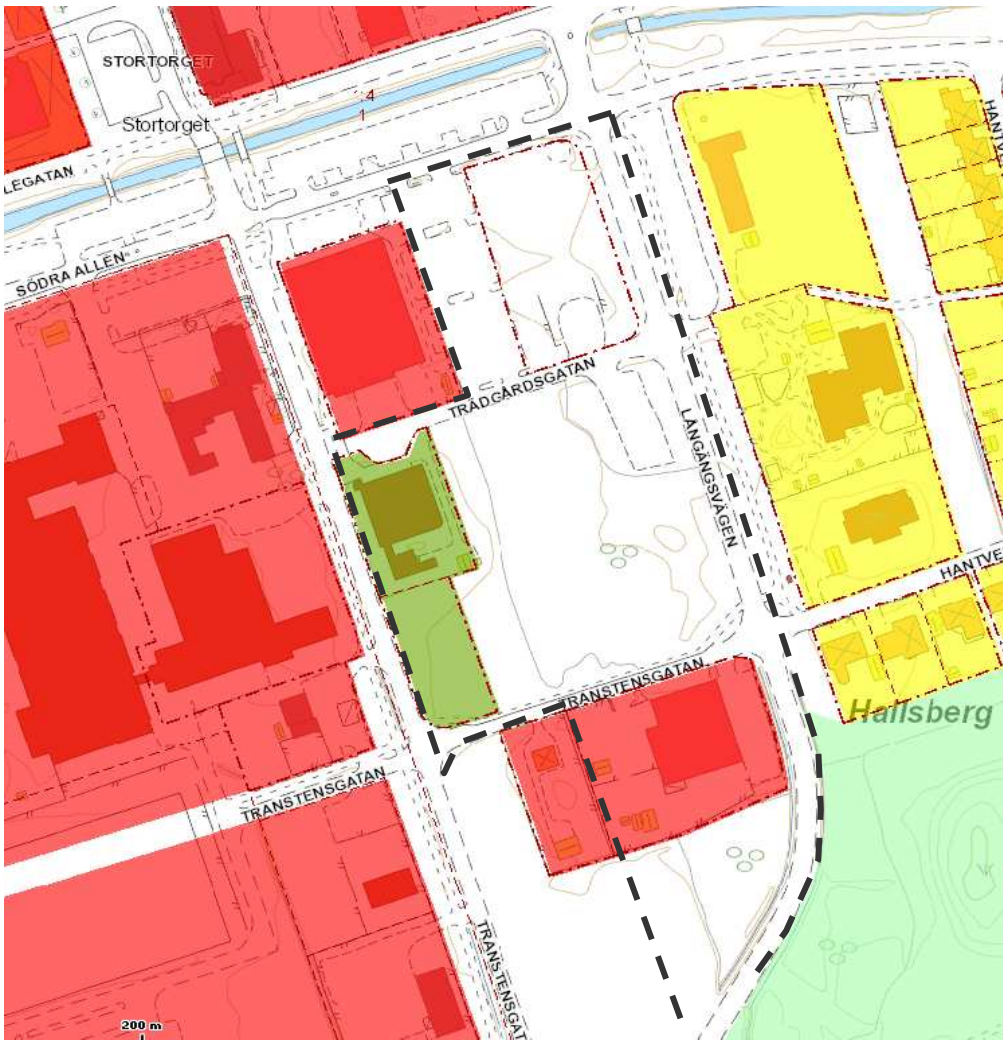
Hallsbergs kommun är lagfaren ägare till den mark som omfattas av planarbetet.

Figur 1. Det gröna skrafferade området är mark som ägs av Hallsbergs kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Hallsbergs kommuns översiktsplan med fördjupningar av kommunens samtliga tätorter antogs av Kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun den 16 maj 2011. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort som skall läsas ihop med gällande detaljplaner, så är området redovisat och planlagt för centrumbebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen finns en ofullständig och felaktig redovisning av framtida markanvändning.

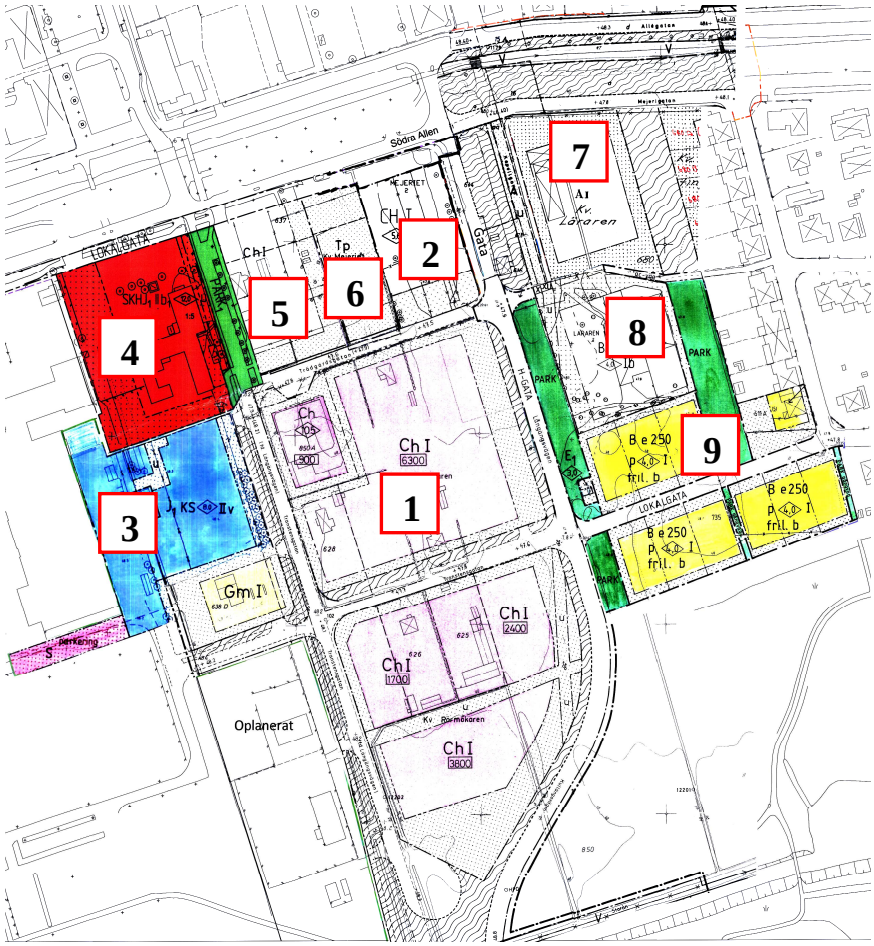


Figur 2. Visar ett utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort.

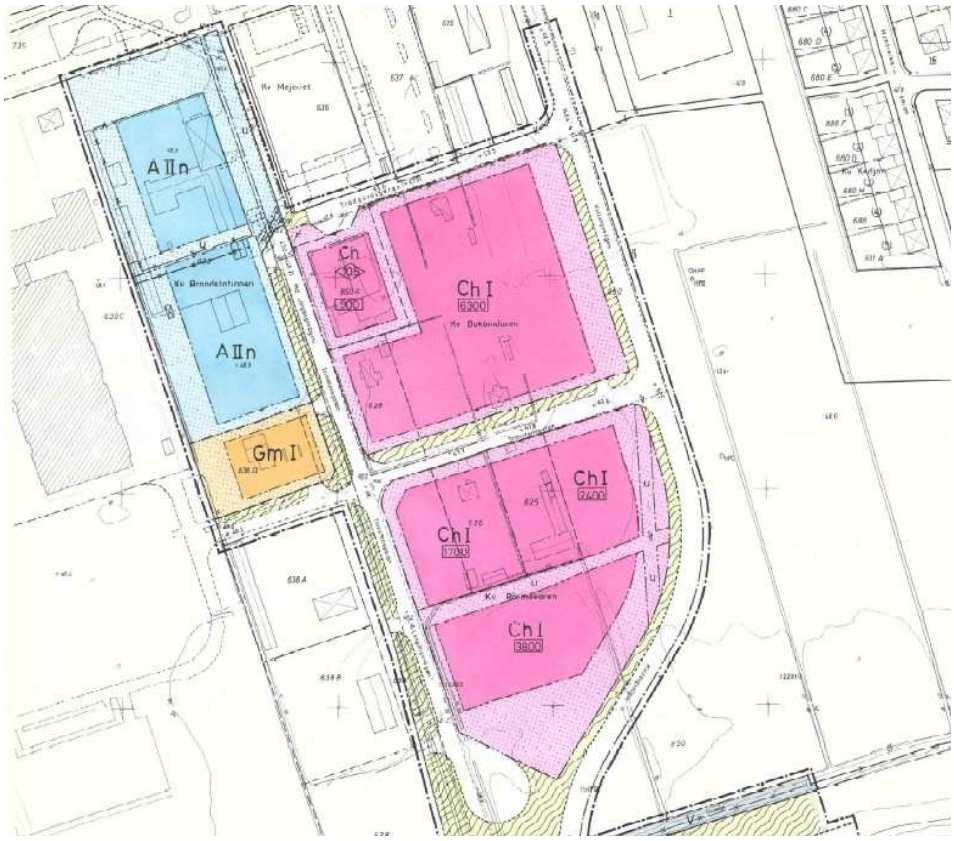
Detaljplaner

De detaljplaner som berörs av detta planarbete eller gränsar till det är:

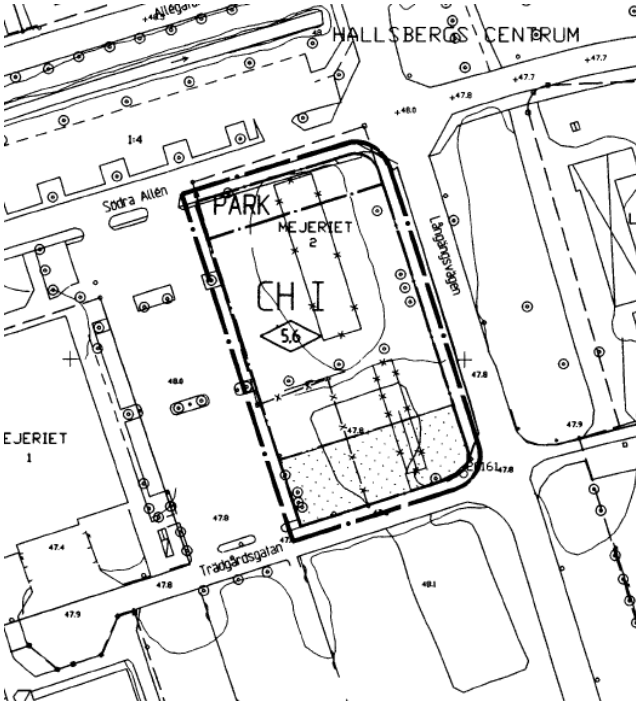
1. Detaljplan Hallsbergs Centrum kv Brandstationen, Bokbindaren. laga kraftvunnen 1979-09-05 och
2. Detaljplanen för Mejeriet 2, laga kraftvunnen 1998-03-12, övriga planer är i nära anslutning till planområdet.
3. Detaljplan för kv. Brandstationen och Skolan laga kraftvunnen 1989-11-23.
4. Detaljplan för del av kv. Brandstationen fastigheterna Hallsbergs centrum 1:5 m fl laga kraftvunnen 2012-01-12.
5. Stadsplan för Hallsberg Centrum (del av kv. Mejeriet), laga kraftvunnen 1976-01-19.
6. Stadsplan för Hallsbergs centrum kv. Mejeriet, Brandstationen mm, laga kraftvunnen 1975-02-10.
7. Stadsplan för Hallsberg Centrum Kv. Mejeriet, Hallsbergs köping del av Mejeriområdet laga kraftvunnen 1958-12-19
8. Detaljplan för fastigheten Läraren 2 laga kraftvunnen 1996-10-24.
9. Detaljplan för del av kv. Läraren m.fl. laga kraftvunnen1988-09-19.



Figur 3. Totalt berörs 9 st detaljplaner i anslutning till området. Den äldsta från 1958 den senast från 2012.



Figur 4. Visar detaljplan för Hallsbergs Centrum kv Brandstationen, Bokbindaren, vilken reglerar markanvändningen idag. Ch I innebär centrumbebyggelse som bland annat innefattar handel i en våning.



Figur 5. Visar ett utdrag ur detaljplan för Mejeriet 2, CH I innebär centrumbebyggelse i en våning.

Planprogram

Arbetet med att upprätta detaljplan för området söder och öster om Konsum inleddes med ett programskede. Ett planprogram för detaljplanen har upprättats av Hallsbergs kommun 2012-05-31, i enlighet med 5 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Programmet anger utgångspunkter liksom mål och syfte med planen.

Samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har ägt rum då planprogrammet varit utsänt på remiss till berörda instanser samt hållits tillgängligt på teknik- och planförvaltningen i Kommunhuset, under tiden. 2012-08-17—2012-09-07. Ett samrådsmöte ägde rum den 29 augusti 2012 i Kommunhuset i Hallsbergs kommun med berörda sakägare och intresserade invånare.

Samrådshandling

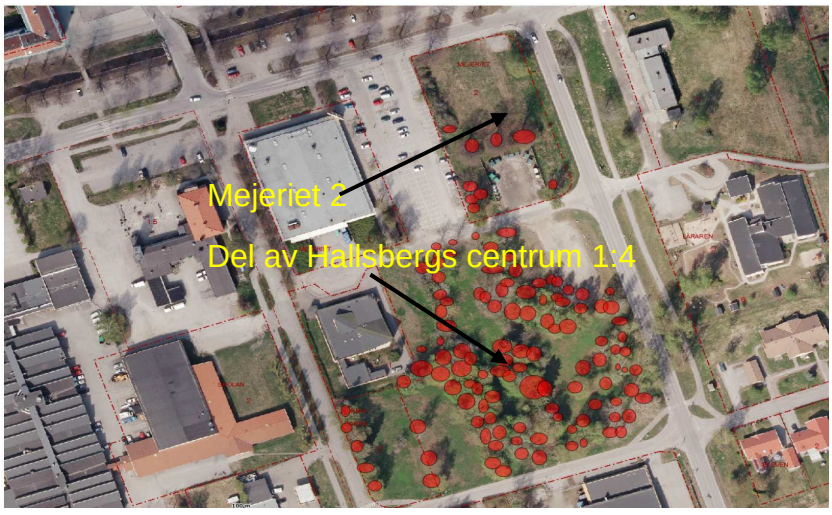
Ett förslag till detaljplan, daterad 2012-10-16 har upprättats och varit ute på samråd under tiden 2012-10-29 – 2012-11-19. Ett samrådsmöte har också genomförts i Kommunhuset den 8 november 2012. Inkomna remissvar har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse som skickats ut till fastighetsägare, myndigheter och andra som yttrat sig över detaljplanen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Del av Hallsbergs centrum 1:4 är idag ett vildvuxet område utan bebyggelse, det ligger i centrala Hallsberg. I den nordöstra delen finns en grusplan som utnyttjas som en 7-dygns parkeringsplats och husvagnsuppställning. I övrigt är det mycket blandad vegetation, från snåriga partier till stora gamla björkar, hägg m.m. och ett fåtal gamla stora granar. Här finns även mer öppna partier. Mejeriet 2 har en del stora träd som är värda att bevara, vid fortsatt byggnation.



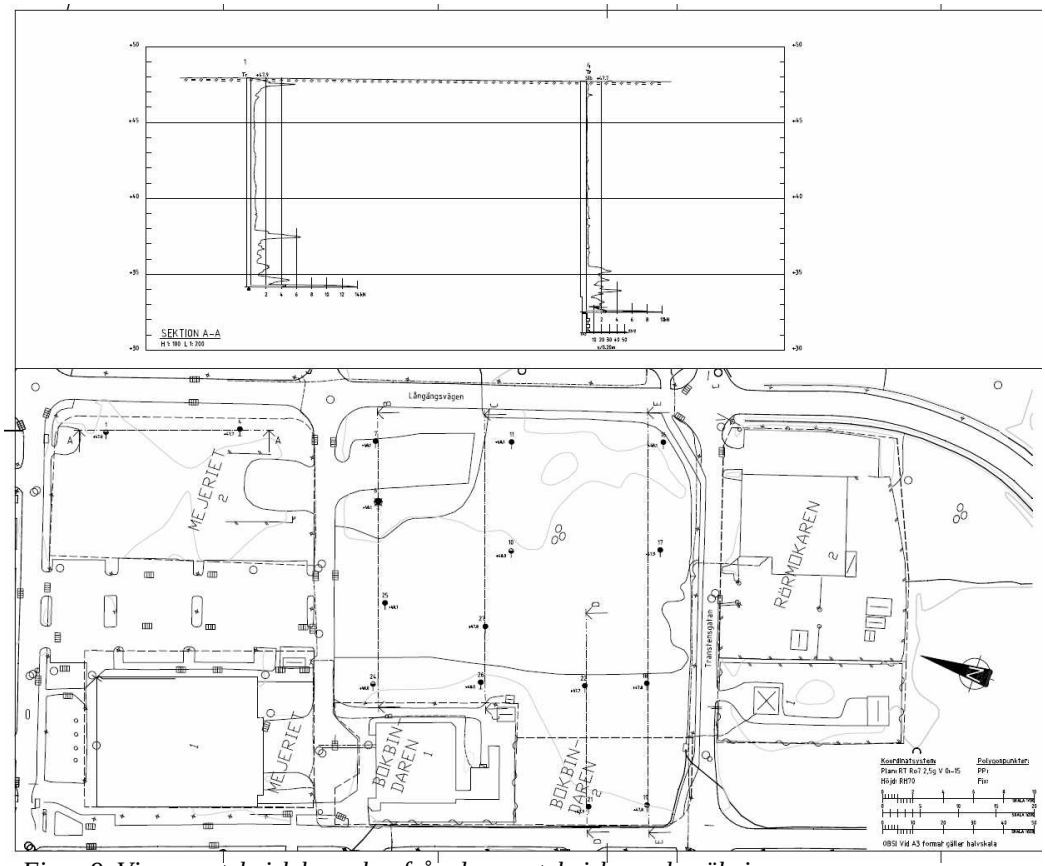
Figur 6. Visar en översiktlig trädinventering inom planområdet.

Figur 7. Miljöbild från del av det område som planläggs.

Förändringar

Vid en framtida byggnation kommer stora delar av karaktären i området att påverkas. I detaljplanen uppmuntrar vi exploatören att ta tillvara på så mycket som möjligt av denna gröna miljö genom att skydda de fina träden och låta dessa inordnas i bostadsmiljön.

Geotekniska förhållanden



Figur 9. Visar geoteknisk borrplan från den geotekniska undersökningen som genomfördes av VAP 2012-12-03.

Geotekniska rekommendationer

1. UPPDRAG
På uppdrag av Hallsbergs kommun, Teknik & Planförvaltningen har VAP utfört geoteknisk undersökning för planerade bostadshus inom Hallsbergs centrum 1:4, Mejeriet 2 m.fl. i Hallsberg. Syftet med undersökningen har varit att ge förutsättningar för dimensionering av byggnadernas grundläggning.

2. OBJEKTBESKRIVNING
Byggnaders storlek, lägen och golvnivåer var ej fastställda vid framtagandet av denna handling.
Området för den planerade bebyggelsen ligger centralt i Hallsbergs tätort och gränsar till en butiksbyggnad, en kyrkobyggnad samt en förskola. Markytorna utgjordes vid undersök-ningstillfället huvudsakligen av lövträdsbevuxna gräsytor med nivåer på +47, 7 - +48,1.
Området gränsar till Trädgårdsgatan i väster och Långängsvägen i öster. I norr gränsar området mot Södra Allén och ca 50 m norr om de planerade byggnadslägena rinner Rösättersbäcken.
För att säkerställa att inga vattenskador inträffar vid höga vattenstånd i Rörättersbäcken. Ska ingen del av byggnaderna som kan skadas av vatten ligga under dämningsgränsen som är +48, 65 RH 70.

3. UTFÖRDA UNDERSÖKNINGAR
Fältundersökningen har utförts i november 2012 och omfattat totaltrycksondering i 16 punkter, slagsondering i 13 punkter, vingborrsondering i 1 punkt samt störd provtagning med skruvborr i 1 punkt.
Utsättning av borrpunkterna har utförts i system RT R07 2, 5g V 0 – 15 och markhöjder har avvägts i höjdsystem RH70.
Utförda undersökningar redovisas på ritning 11 431-1G.

4. GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN
Under ett vegetations-/mulljordslager och 0,0 – 1,0 m fyllning består jorden inom hela området av 6,0 – 12,0 m siltig lera. Fyllningen består av grus, sand och lera med över ytan varierande andelar och skikt. Inom delar av området kan ett torvlager förekomma ovanpå leran.
Leran är lös med okorrigerade skjuvhållfastheter som med vingborr uppmätts till 27 kPa på 1,6 m djup och därunder till mellan 10 och 15 kPa.
Leran vilar på fast friktionsjord, sannolikt morän, och vid slagsondering har stopp erhållits mot förmodat sten, block eller berg 7,4 – 16,6 m under markytan motsvarande på nivåer mellan +40,6 och +31,1.
Förekommande jord kan förutsättas tillhöra materialtyp 4B och tjälfarlighetsklass 3 enligt AMA Anläggning.

5. GEOHYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN
Grundvattnets trycknivå i friktionsjorden under leran har ej uppmätts. Den kan dock normalt förutsättas ligga ca 1,0 m under markytan.

6. GRUNDLÄGGNINGSTEKNISKA REKOMMENDATIONER

Förekommande lera är sättningsbenägen vid belastning från byggnader och/eller fyllning.
Byggnaden grundläggs därför på spetsbärande pålar, förslagsvis stålrörspålar Ø 115 mm, stoppslagna i fast lagrad morän eller mot berg.
Vid överslagsmässig beräkning av erforderliga pållängder kan pålstoppsnivåer förutsättas överensstämma med stoppnivåer erhållna vid slagsondering. För slutgiltig bestämning av pålstoppsnivåer erfordras provpålning.
Pålarnas dimensionerande lastkapacitet beräknas enligt handboken ”Pålgrundläggning” formel 6.15-3, Rd = □m R (□d) med □m = 0.9. Vid beräkning av påles lastkapacitet sätts för jordens sidomotstånd en karakteristisk skjuvhållfasthet cuk = 10 kPa. Härvid används partialkoefficienten □m=1.6 i brottgränstillstånd och □m=1.4 i bruksgränstillstånd.
Sockel eller någon byggnadsdel som kan skadas av vatten får i den inom planområdet ej ligga lägre än +48,65 RH 70. Inom områdets södra del gäller motsvarande nivå 0,5 m över vald markyta.
Vid höjdsättning av omgivande markytor måste hänsyn tas till risken för sättningar. För att minska risken för oacceptabla sättningar bör befintlig markyta ej höjas mer än 0,2 m utan lastkompensation med hjälp av lättfyllning. Om den planerade markytan skall ligga mer än 0,2 m över befintlig marknivå bör VA-ledningar hängslas under grundplattorna och utföras med möjlighet att uppta sättningar utanför plattkant.

7. KONTROLL
Innan grundläggningsarbeten påbörjas skall närliggande byggnader besiktas och riktvärden för vibrationer fastställas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns det inte någon bebyggelse idag.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

I den västra delen av planområdet ligger Missionskyrkan.

I väster gränsar planområdet till Konsum. På fastigheten Mejeriet 2 finns en återvinningsstation som delvis är inhägnad med ett träplank. Återvinningsstationen sköts av Förpacknings- och tidningsinsamlingen och kommer att flyttas.

Ny byggnation inom planområdet

Inom planområdet tillåts bostadsbebyggelse i två våningar, och därutöver att vind får inredas. Källare får ej anordnas.

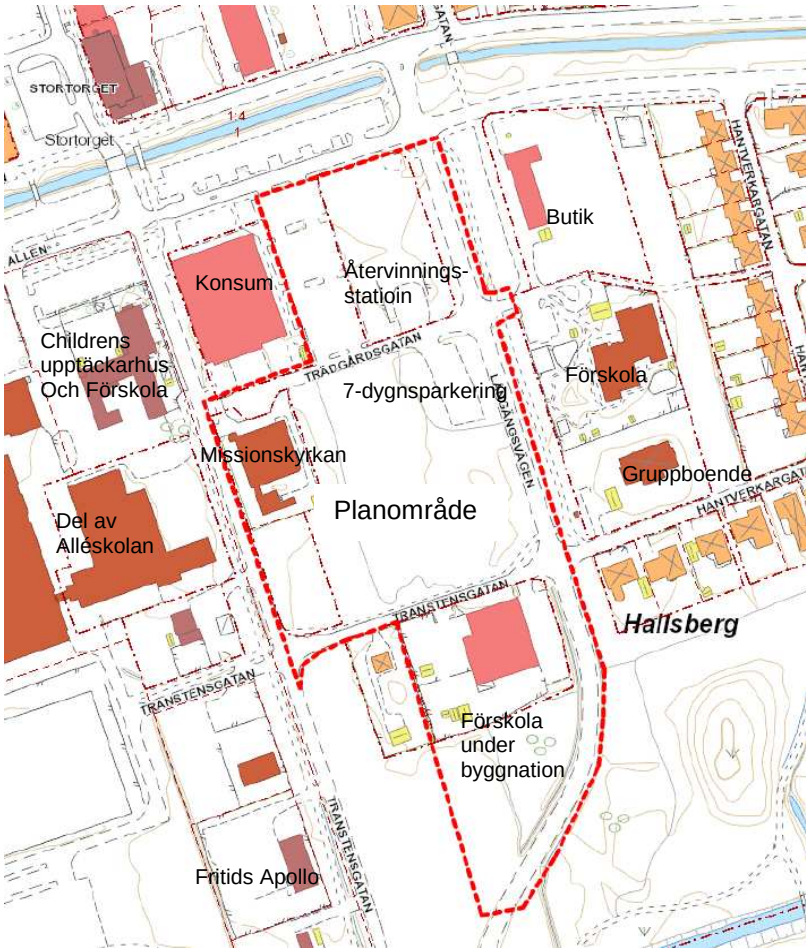
Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget mitt i centrala Hallsberg, vilket innebär att det finns god tillgång till service. I angränsande kvarteret år väster ligger en Konsumbutik och nordväst om området, på andra sidan Rörsättersbäcken ligger Stortorget och Hallsbergs köpcentrum med matvarubutik, caféer och småbutiker.

Förskoleavdelningen Magneten, med tekniskinriktning, har sin verksamhet i den gamla brandstationen som även inhyser Childrens upptäckarmuseum. Öster om Långängsvägen har förskolan Björkängen sin verksamhet. Sydväst om planområdet har fritids Apollo sin verksamhet. I planområdets södra del har Hallsbergs kommun köpt, före detta Ahlsells proffsmarknad byggnaden håller på att byggas om till förskoleverksamhet.

Väster om planområdet ligger ett skolområde med gymnasieskolan Alléskolan, och högstadieskolan Transtensskolan. Söder om området ligger Långängsskolan som är en låg- och mellanstadieskola. Nordost om planområdet ligger ett gruppboende.

Vårdcentralen, folktandvården och servicehuset Kullängen är beläget ca 400 m söder om planområdet.



Figur 10. Områdesbild som beskriver kvarterens funktioner idag.

Tillgänglighet

Området ligger i centrala Hallsberg, på gångavstånd från kommersiell och offentlig service. Området ska utformas så det blir tillgängligt för äldre, funktionshindrade och föräldrar med barnvagnar.

Lek och rekreation

Den nya förskolan som är under uppförande i södra delen av planområdet kommer i söder att få en lekyta som kommer att avgränsas med staket.

Det finns en kommunal lekplats öster om planområdet, vid Södra Allén, se figur 11.

Figur 11. Visar den kommunala lekplatsen utmed Södra Allén.

Gator och trafik

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns delvis utbyggt i anslutning till planområdet. Transtensgatan som ligger väster om planområdet är en gång- och cykelväg. På den östra sidan om Långängsvägen går en gc-väg separerad från biltrafiken. utmed Södra Allén finns det en gc-väg, vilken slutar i höjd med Konsum. Figur 12 visar det utbyggda gc-nätet i anslutning till planområdet. Hallsbergs kommun arbetar med säkra skolvägar, vilket innebär att hänvisa barnen till bra och säkra gång- och cykelvägar på väg till och från skolor och fritidshem. Planområdet nya gc-vägar ansluts till befintligt befintliga gc-vägar.

Förändring

Trädgårdsgatan och Transtensgatan kommer att utformas som bostadsgator. Utmed Trädgårdsgatan kommer en gång- och cykelväg, separerad från biltrafiken, att anläggas på den södra sidan. På den norra sidan kommer en trottoar att anläggas på en del av sträckan. Utmed Transtensgatan kommer en gång- och cykelväg, separerad från biltrafiken, att anläggas på den norra sidan. På den södra sidan kommer en trottoar att anläggas. Övergångsställen kommer även att anordnas över Långängsvägen i höjd med Trädgårdsgatan och Transtensgatan. Tillåten hastighet på Långängsvägen är i dessa avsnitt bestämt till 30 km/tim.

Trafiksäkerheten tryggas genom här beskrivna åtgärder.

Figur 12. De lila linjerna i bilden visar befintliga gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet, till vilka nya föreslagna gc-vägar skall anslutas.

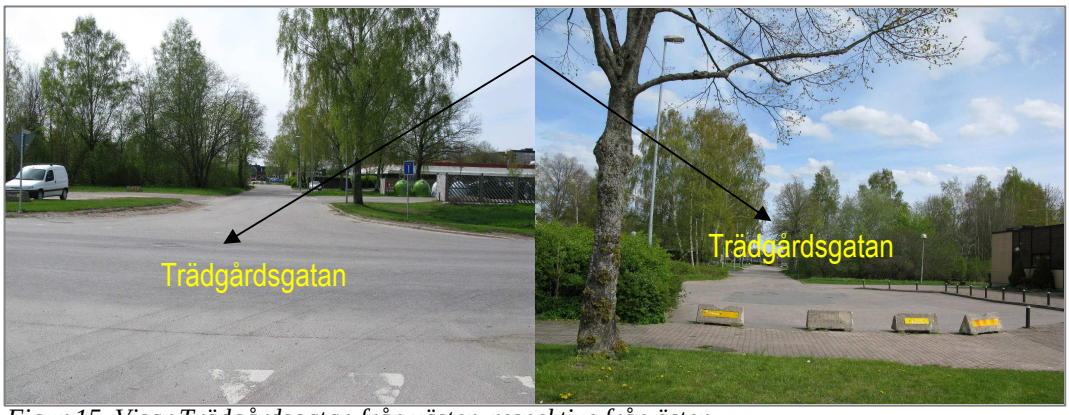
Figur 13. Visar Transtensgatan i väst-östlig riktning. En smal gc-väg är målad på körbanan på den vänstra sidan i bilden. På den högra sidan saknas trottoar.

Figur 14. Visar Transtensgatan i nordsydlig riktning, mellan Konsum och gamla brandstationen. Gatan är avstängd för biltrafik.

Vägar

Norr om planområdet går Södra Allén. Öster om planområdet går Långängsvägen som är en genomfartsgata för trafik som bland annat ska till Vårdcentralen, servicehuset Kullängen, Långängsskolan och bostadsområdet Långängen.
Mellan Konsum och Missionskyrkan går Trädgårdsgatan som är återvändsgata. Gatan har många funktioner, den är dels en infartsgata till Konsum och konsumparkeringen. Den används för Konsums varutransporter som sker med stora lastbilar (de längsta fraktbilarna är 24 meter). Gatan är också infartsgata till Missionskyrkan och till återvinningsstationen.

Mellan den nya förskolan och föreslaget nytt bostadskvarter går Transtensgatan, som kommer att en av de två infartsgatorna till de nya bostäderna.



Figur 15. Visar Trädgårdsgatan från väster, respektive från öster.

Figur16. En vy mot Konsum och Kv Mejeriet Långängsvägen i förgrunden.

Parkering, varumottagning och utfarter

Öster om Konsum finns det en parkeringsplats som främst utnyttjas av besökare till Konsum. Även besökare till Missionskyrkan använder denna parkeringsplats.

Figur 17. Visar 7-dygnsparkeringen som ingår i planområdet.

Förändringar

7-dygnsparkeringen som ligger inom planområdet kommer att flyttas när planen genomförs.

I samband med det aktuella detaljplanen så kommer behovet av fler parkeringsplatser i anslutning till bostäderna att behövas. Dessa skall inordnas på kvartersmark.

I detaljplanen föreslås att fastigheten Bokbindaren 1, som upplåtes till Missionskyrkan genom fastighetsarrende, utökas österut för att bland annat möjliggöra för Missionskyrkan att anlägga parkeringsplatser på den ”egna fastigheten”(arrende tomt).

Störningar

Miljökonsekvenser

Trafiksäkerhet

Eftersom bostäder ska byggas nära Södra Allén, som är en trafikerad gata, (högsta hastighet 50 km/h men med 30 km/h säkrade övergångsställen) är trafiksäkerheten en fråga som särskilt uppmärksammas. I de trafikmätningar som kommunen har gjort framgår att årsdygnstrafiken, det under ett år genomsnittliga trafikflödet mätt som fordon per dygn, på Södra Allén är 3800 fordon. Motsvarande trafik på Långängsvägen vid Trädgårdsgatan är 2115 fordon. Här är högsta tillåten hastighet sänkt till 30 km/h.
I detaljplanen förutses en utbyggnad av nya gc-vägar och övergångsställen för att tillgodose de krav som ställs ut trafiksäkerhetssynpunkt.

Ljus

För att de boende inte ska störas av ljus från konsumparkeringen kommer ett skydd att anläggas i form av ett plank, året om grön häck, utbyggnad av förrådsbyggnader eller carport utmed konsumsparkeringens östra sida. Detaljplanen medger byggrättigheter för dessa åtgärder.

Buller

Riksdagen har ställt sig bakom de riktvärden för buller som redovisats i Infrastrukturinriktning för framtida transporter (Prop 1996/97:53). Dessa är:

Inomhus 30 dB (A) ekvivalent nivå
Inomhus 45 dB(A) maxnivå nattetid
Utomhus 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad
Utomhus 70 dB(A) maxnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

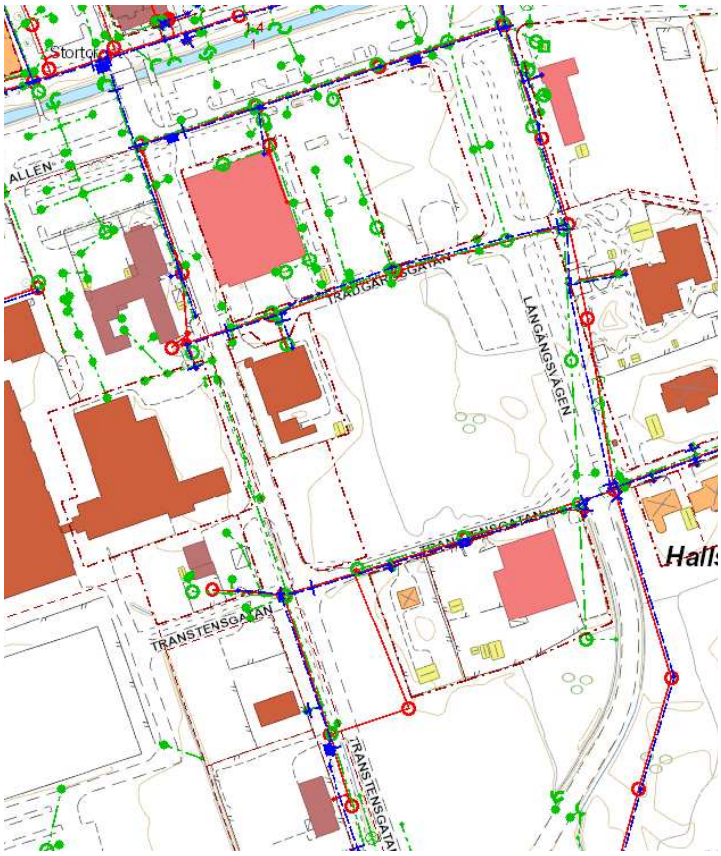
Ekvivalent bullernivå (medelljudnivån under en given tidsperiod) är på Södra Allén, är i anslutning till planområdet beräknad till 55 dBA, 3800 fordon per dygn, varav 4 % är tunga fordon med 17m avstånd till vägmitt. Eftersom det finns 30-säkrade övergångsställen, utfarter och gatukorsningar är medelhastigheten ca 30 km/h. Bullernivån utmed Långängsvägen understiger denna nivå då antalet fordon är 44 % färre än på Södra Allén.

En nybyggd fasad reducerar bullernivåerna med 30 dB (A). Varför riktvärdena också inomhus nattetid inte överstiges.
De i detaljplanen föreslagna bostäderna påverkas således inte av buller som i något avseende överstiger de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

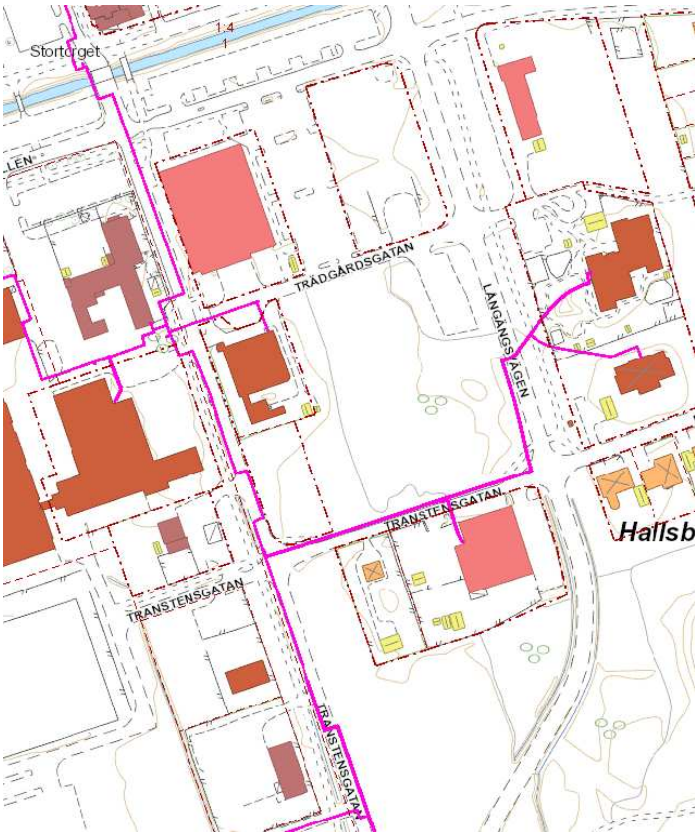
Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i nära anslutning till planområdet. Det finns därmed goda förutsättningar att ansluta det nya området till det kommunala ledningsnätet.



Figur 18. Visar det kommunala vatten- och avloppsnätet i anslutning till planområdet. Grön linje=dagvatten, Röd=Spillvatten, Blå=vatten.

Värme och energi

Fjärrvärme finns utbyggt i nära anslutning till planområdet. Det finns därmed goda förutsättningar att ansluta det nya området till fjärrvärmenätet.



Figur 19. Visar fjärrvärmenätet i anslutning till planområdet.

El-, tele- och datakablar

Elledningar och datakablar finns i nära anslutning till planområdet

Figur 20. Bilden visar datakablar i anslutning till planområdet.

Avfall

En återvinningsstation finns inom planområdet. Denna kommer när detaljplanen genomförs att flyttas.

Administrativa frågor

Medverkande tjänstemän

Beatrice Arvidson, planeringsarkitekt
Ihab Al-Lami, VA-ingenjör
Adina Lundberg, gatuingenjör
Per-Åke Jureskog, mätingenjör

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan för planarbetet

Detaljplanearbetet bedrivas med normalt planförfarande, vilket enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900) innebär att länsstyrelsen, lantmäteriet, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd.

Enligt tidplanen för detaljplanearbetet avses frågan om antagande kunna prövas av kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun under första kvartalet 2013.

Ansvarsfördelning

Detaljplan
Hallsbergs kommun, teknik- och planförvaltningen, svarar för upprättande av detaljplan. Kostnaden bärs av Hallsbergs kommun.

Fastighetsbildning
Fastighetsbildningsåtgärder handhas av fastighetsbildningsmyndigheten. Kostnaden bärs av Hallsbergs kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kommer att ske så att trottoarer och gång- och cykelvägar kan anläggas på gatumark, LOKALGATA. Fastighetsreglering kommer även att ske så att fastigheten Bokbindaren 1 med användningsområdet kyrka, C_1, kan utökas åt öster; Samt så att fastigheten Rörmokaren 2 med användningsområde Skola/Förskola, S, kan utökas åt söder.

Ledningsrätt- och servitut

Ledningarnas placering inom planområdet ligger i gatumark och redovisas i planbeskrivningen. I detaljplanen finns det inte några ledningsrätter eller servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Upprättande av detaljplan		275 000 kr
Utredningar (geoteknik)		50 000 kr
Belysning		500 00 kr
Gång- och cykelvägar	136 meter gc-väg	200 000 kr
Trädgårdsgatan	48 meter Trottoar	48 000 kr
Belysning		500 00 kr
Transtensgatan	136 meter gc-väg	200 000 kr
	136 meter trottoar	150 000 kr
VA-ledningar: om anslutning sker till befintliga ledningar		50 000 kr
Fastighetsbildning		120 000 kr
Bokfört värde av mark		400 000 kr
Park, nyanläggning gräsyta		40 000 kr
Flytt och markberedning för ny återvinningsstation	500 m2	150 000 kr
Flytt och markberedning för ny långtidsparkering	700 m2	140 000 kr
Osäkerhet i kalkyl 12 %		348 000 kr

Kostnader Summa 3 171 000 kr

Intäkter

Försäljning av mark	1 571 000 kr
Anslutningsavgifter (beräknade utifrån ca 22 lgh), va	450 000 kr
Anslutningsavgifter (beräknade utifrån ca 78 lgh), va	1 150 000 kr

Intäkter Summa 3 171 000 kr

Nettokostnader för detaljplanens genomförande 0 kr

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanerna vinner laga kraft, vilket bedöms vara lämpligt med hänsyn till detaljplanerna innehåll och omfattning. 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.

Fastighetskonsekvenser

Enligt nya plan- och bygglagen PBL (SFS 2010:900) kap 4 §33 ska konsekvenser för berörda fastighetsägare redovisas i detaljplanen. Nedan beskrivs fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna som närmast angränsar till planområdet.

Fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning och ägare	***Konsekvenser***	***Area***
Bokbindaren 1 Hallsbergs kommun, upplåtes för Missionskyrkan	Hela fastigheten ingår i detaljplanen och får användning C_1, kyrka samt LOKALGATA.	C_1 = 2460 m^2 varav 315 m^2 är utökad tomt lokalgata= ca 118 m^2
Bokbindaren 2 Hallsbergs kommun	Hela fastigheten ingår i detaljplanen och får användning B, bostäder, samt LOKALGATA.	B= ca 1500 m^2 lokalgata=ca150 m^2
Hallsbergs Centrum 1:4 Hallsbergs kommun	Delar av fastigheten ingår i planen som bostadsändamål, skola/förskola, LOKALGATA, HUVUDGATA, park och parkering.	Ca 11 460 m^2 bostadsändamål, ca 3590 m^2 skola/förskola, ca 3900 m^2 lokalgata, ca 4115 m^2 huvudgata, ca 1710 m^2 park och ca 2290 m^2 parkering.
Rörmokaren 2 Hallsbergs kommun	Hela fastigheten ingår i detaljplanen och får användning S, skola/förskola	Ca 4396 m^2 skola/förskola, ca145 m^2 lokalgata och ca 3 m^2 park
Mejeriet 2, Hallsbergs kommun	Större delar av fastigheten ingår i detaljplanen och får användning B,	Ca 3502 m^2 bostadsändamål, 80 m^2 parkering 158 m^2

	bostäder, LOKALGATA samt parkering.	lokalgata.
Rörmokaren 1	En liten del av fastigheten ingår i planen och får användning LOKALGATA	Ca 55 m^2 lokalgata

Fastigheter utanför planområdet

För nedanstående fastigheter som ligger utanför planområdet kommer det inte att bli några fastighetsrättsliga förändringar.

Fastighetsbeteckning och ägare	**Konsekvenser**
Brandstationen 1 Hallsbergs Billbolag AB	Påverkas inte av planläggningen
Eleven 1 Jan och Sonja Karlsson	Påverkas inte av planläggningen
Hallsbergs Centrum 1:5 Hallsbergs kommun	Påverkas inte av planläggningen
Hallsbergs Centrum 1:6 Hallsbergs kommun	Påverkas inte av planläggningen
Läraren 1 Arne Hans Gerhard Gehrke	Påverkas inte av planläggningen
Läraren 6 Hallsbergs kommun	Påverkas inte av planläggningen
Mejeriet 1 Ing Real Estate Investment Sweden 18 AB	Påverkas inte av planläggningen
Skolan 2 Hallsbergs kommun, NA-Bygg har tomträttsinnehav	Påverkas inte av planläggningen

TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Mona Braathen
Fysisk planerare

Bilaga

Behovsbedömning miljöpåverkan

Behovsbedömning om detaljplanen antas innebära betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap 34 § PBL (2010:900) ska planer miljöbedömas om det planen medger antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

Samma organ som normalt beslutar om planfrågor ska även besluta om en plan ska miljöbedömas eller inte. Detta dokument utgör underlag för beslut om miljöbedömning.

Slutsats: Enligt bifogad genomgång av bedömningskriterierna är slutsatsen att detaljplanen **inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.** Härav följer att en miljökonsekvensbeskrivning så som beskrivs i 6 kap 12 § miljöbalken inte upprättas.

Behovsbedömning:

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		**Liten**	
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO värdsarv, CW-område				Berörs ej
Miljöbalkens 3-4 kap (riksintressen)				Berörs ej
Miljöbalken 7 kap (strandskydd, natur/kultur-reservat)				Berörs ej
Byggnadsminnen eller fornminnen				Berörs ej
Höga naturvärden (naturvårdsprogram eller nyckelbiotoper)				Berörs ej
Konflikter med ÖP eller FÖP			X	
Miljömål God bebyggd miljö Ett rikt odlingslandskap …			X	Blir ett attraktivt bostadsområde med mycket vegetation vilket bidrar till miljömål god bebyggd miljö.
Miljökvalitetsnormer			X	
Riktvärden			X	
Förorenad mark				Berörs ej
Är området opåverkat eller har det särskilda värden ur boendesynpunkt? (bullerfri zon, närrekreationsområde, kvartersströvområde). Nuvarande markanvändning				Området består av mycket vegetation som kommer att bli en tillgång till bostadsområdet.
Projektets omfattning Arealuppgifterna är ungefärliga				Området omfattas ca 3,8 ha

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		**Liten**	
Projektets förening med andra projekt		X		Positiv, då efterfrågan på centralt belägna lägenheter ökar när antalet arbetsplatser i kommunen kommer att öka de närmaste åren.
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser			X	Planen kommer att ta ca 3,8 ha mark i anspråk.
Projektets alstrande avfall			X	Normal påverkan från ett bostadsområde.
Risk för störningar? (buller, trafik, mm)			X	Liten påverkan från trafiken
Risk för föroreningar			X	Nej
Risk för olyckor?			X	Mycket begränsad när säkra gång- och cykelvägar byggs ut i anslutning till planområdet.
Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området	-	-	-	
Den befintliga miljöns känslighet			X	
Effekternas omfattning			X	obetydliga
Effekternas gränsöverskridande karaktär	-	-	-	

TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

MILJÖ-, BYGG OCH MYNDIGHETSFÖRVALTNINGEN

Leif Welander
Förvaltningschef