



Detaljplan för fastigheten,  
**Kyrkoplatsen 5 m fl**  
i Hallsberg, Hallsbergs kommun



**HALLSBERGS KOMMUN**  
Kommunkansliet

Upprättad 2007-04-04  
Antagen 2007-06-18  
Laga kraft 2007-07-23

## Innehåll

Planbeskrivning.....	3
Inledning.....	3
Handlingar.....	3
Tidigare ställningstaganden .....	4
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	4
Genomförandebeskrivning .....	9
Organisatoriska frågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Ekonomiska frågor .....	10
Tekniska frågor .....	10
Behovsbedömning miljöpåverkan.....	11

# Planbeskrivning

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

## Inledning

### Handlingar

Detaljplanen är upprättad på digital primärkarta i skala 1:1000, framtagen av miljö- och teknikförvaltningen. Primärkartan är ajourförd 2007. Till detaljplanen hör, denna beskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning. Planbestämmelserna är redovisade på plankartan.

#### **Detaljplanens syfte**

Enligt gällande detaljplan: lagakraftvunnen 1968-09-09, får den del av fastigheten som berörs av detaljplaneändringen användas för Allmänt ändamål (A), (denna beteckning är ej längre aktuell) och område för förenings- och samlingslokaler (C).

Fastighetsägarna har inkommit med begäran om ändring av detaljplanen så att tillbyggnad av församlingshemmet kan ske. Syftet med nu föreslagen ändring av detaljplanen är att utöka byggrättigheten inom kvarteret för en ändamålsenlig tillbyggnad.

Då detaljplanen 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 kommunfullmäktige.

#### **5 kap Miljöbalken (MB)**

Enligt 3 kap 6 § MB ”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.” Konsekvenserna av tillbyggnad av församlingshemmet bedöms dock vara av så ringa karaktär att det knappast berörs av Miljöbalkens bestämmelser.

#### **Plandata**

##### *Läge*

Planområdet är beläget i centrala Hallsberg, söder om järnvägen, cirka 600 meter väster om järnvägsstationen och omedelbart väster om Samzeliiviadukten.

##### *Areal*

Planområdet har en areal av cirka 5000 m<sup>2</sup>.

##### *Markägoförhållanden*

Hallsbergs församling är markägare.

## Tidigare ställningstaganden

### **Översiktsplaner**

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort, antagen av kommunfullmäktige 1993-12-13 och aktualitetsförklarad 1997, är föremål för revidering..

Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger planområdet inom område för centrum (C).

### **Detaljplaner**

För planområdet gäller detaljplanen för del av Hallsberg, (kv Sällershög, Tacktorp m fl), lagakraftvunnen 1968-09-09. Detaljplanen anger allmänt ändamål (A), (denna beteckning är ej längre aktuell) och område för förenings- och samlingslokaler (C).

### **Program**

Inget program har upprättats då detaljplanen handläggs med så kallat enkelt planförfarande.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Planområdet är beläget i inre vattenskyddsområde. Större schaktningsarbete får inte ske till en lägre nivå än ca 3 m över beräknad högsta grundvattenyta.

Länsstyrelsen prövar efter hörande av miljö- och tekniknämnden och vattenverkets huvudman om schaktningsarbeten av större omfattning kan tillåtas under ovannämnda nivåer.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Ändringen av detaljplan innebär ingen väsentlig påverkan på miljön.

Miljökonsekvenserna beskrivs i en särskild handling "Behovsbedömning av miljöpåverkan", vilken återfinns som bilaga i slutet av denna handling.

Efter genomgång av bedömningskriterierna är slutsatsen att detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Det föreligger inget behov av att upprätta en särskild MKB.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### **Natur**

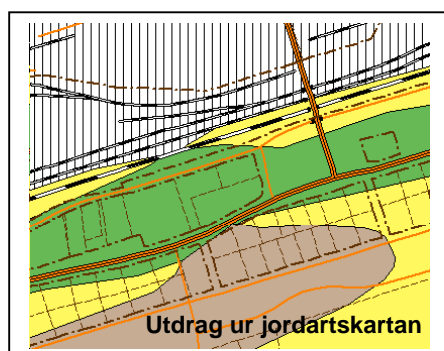
*Mark och vegetation*

*Markbeskaffenhet*

Området ligger på en åsrygg, bevuxen med några gamla oxlar. I övrigt låg växtlighet på begravningsplatsen.

### *Geotekniska förhållanden*

Enligt jordartskartan består marken av isälvsavlagring, vilket innebär att området är beläget på den rullstensås som löper i öst- västlig riktning genom Hallsberg.



#### *Förorenad mark*

Enligt 9 kap 1 och 2 §§ MB definieras "vatten som avleds för avvattnings av en begravningsplats" som avloppsvatten.

#### *Radon*

I samband med att bygglov prövas skall frågan om radonförekomst uppmärksammas. I grusåsen kan radon förekomma, enligt SGU, (Sveriges Geologiska Utredning, år 1980).

#### *Fornlämningar*

I planområdets omedelbara närhet finns en milstolpe som är beskriven i Fornminnesinventeringen enligt följande: "Milstolpe, grå kalksten 1,45 m hög, 0,8 m bred. ÖNÖ-VSV nedtill 0,5 m bred. Vid den profilerade toppens bas och 0,13 m djup. Postament av grå kalksten, 1,5 x 1,5 m och 0,45 m hög. Överst täckes postamentet med hällar".

#### **Bebyggelseområden**

##### *Arbetsplatser, bebyggelse*

Bebyggelsen utgörs av kyrkobyggnad och byggnad med samlingslokaler. Lokalerna används frekvent. Vid större sammankomster kan besökarna uppgå till ett hundratal. Hallsbergs församling har ett mindre antal anställda.

Församlingsgården skall byggas till enligt nedan redovisat förslag.

##### *Offentlig service*

Offentlig service finns närmast i Hallsbergs centrala delar, i planområdets omedelbara närhet.

##### *Kommersiell service*

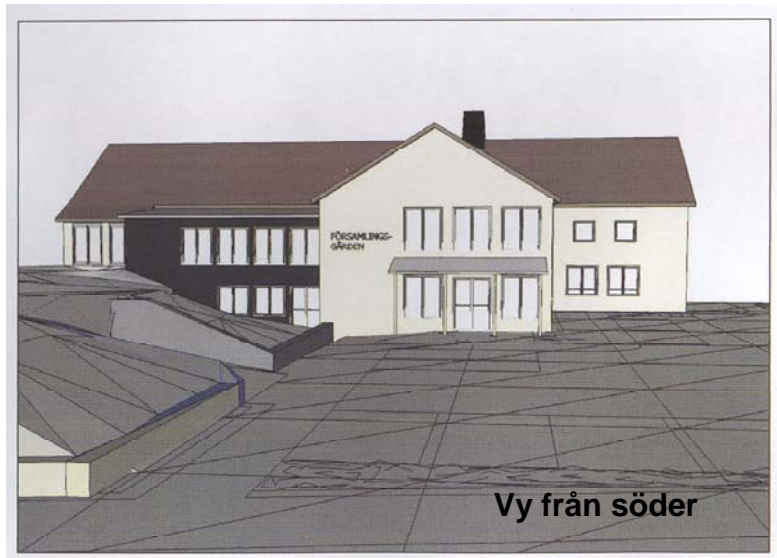
Kommersiell service finns närmast i Hallsbergs centrala delar, i planområdets omedelbara närhet.

##### *Tillgänglighet*

Den föreslagna tillbyggnaden syftar bland annat till att öka tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

*Byggnadskultur och gestaltning*

Arkitekt O Arborelius ritade Adventskyrkan som uppfördes 1944. byggnaden finns beskriven i "Värdefulla byggnader och miljöer", en kulturhistorisk byggnadsinventering i Hallsbergs kommun.



Församlingshemmet är en byggnad med sadeltak och putsade fasader i två våningar. Byggnadens västra del har utformats med, suterrängvåning. Den uppfördes 1963 och utformades av arkitekt SAR Lars Arborelius.



Den tilltänkta utbyggnaden sker mot söder och enligt gällande detaljplan på mark som inte får bebyggas. Byggrättigheten utökas därför i planförslaget för att tillbyggnaden skall kunna genomföras.

Utformningen av tillbyggnaden skall ske, med tanke på befintlig byggnads utseende vad gäller, sadeltak, takvinkel, val av tak- och fasadmaterial.

**Skyddsrum**

Hallsberg är ej skyddsområde och enligt nuvarande behovsanalys planeras inte utbyggnad av fler skyddsrum.

**Friytor***Begravningsplats*

Stor del av friytorna i planområdet utgörs av begravningsplats och minneslund.

**Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Västra Storgatan som är Huvudgata och gränsar till planområdet i söder. Kyrkogatan som är Lokalgatan är även angöring till kyrkogårdsområdet.

Utmed Västra Storgatans norra sida utgör trottoaren även cykelbana.

*Kollektivtrafik*

Busshållplats finns i Hallsbergs centrum. Här finns också goda järnvägsförbindelser.

*Parkering, varumottag, utfarter*

Parkeringsbehovet tillgodoses till viss del på den egna fastigheten. Ytterligare parkeringsplatser kan erhållas genom att samutnyttja parkeringsplatser i närområdet och kantuppställning utmed Kyrkogatan. Fastighetens utfart mot V. Storgatan föreslås bli ersatt av en ny in- och utfart från Kyrkogatan.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

Området är anslutet till kommunens VA-nät.

**Värme**

Byggnaderna i området är anslutna till fjärrvärme.

*El*

Byggnaderna i området är anslutna till el- och teleledningar.

*Avfall*

Soptömning sker inom området i enlighet med kommunens renhållningstaxa.

**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.

**Fastighetsbildningsfrågor**

För kvarteret Kyrkoplatsen, tomterna 3 och 5, gäller Fastighetsplan (Tomtindelning) fastställd 1963-07-30. Fastighetsplanen sammanfaller med den nu gällande detaljplanen vars genomförandetid är utgången. Detta innebär

enligt 6 kap 3§ plan- och bygglagen att fastighetsplanen kan upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom fastighetsplanen behöver beaktas.

Om detaljplanen ändras och detta medför att fastighetsplanen strider mot detaljplanen upphör fastighetsplanen att gälla i de delar som strider mot detaljplanen. Vilket regleras i 6 kap 11 § plan- och bygglagen.

I detta fall kommer, som en följd av ändringen av detaljplanen, en sammanläggning av tomterna 3 och 5 att ske. Detta för att möjliggöra den önskade utbygganden av församlingsgården. Fastighetsplanen upphör således att gälla för tomterna Kyrkoplatsen 3 och 5 när ändringen av detaljplanen har vunnit laga kraft.

***Konsekvenser av planens genomförande***

Kvarteret kan bebyggas och indelas i tomter på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med församlingens önskan. Trafiksäkerheten kommer att förbättras för både gående och bilister som skall till kyrkan och församlingsgården.

***Medverkande tjänstemän***

Annica Fjällstam Eriksson fysisk planerare  
Mona Braathen fysisk planerare  
Roger Forsberg mätningssingenjör

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg  
stadsarkitekt



# Genomförandebeskrivning

## Organisatoriska frågor

### *Planarbetets gång*

Då detaljplanen 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 kommunfullmäktige.

### *Tidplan*

Enligt tidplanen för detaljplanearbetet avses frågan om antagande kunna prövas av kommunfullmäktige under första halvåret år 2007.

### *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*

Kommunstyrelsen svarar för upprättande av detaljplanen. Efter beslut om antagande av den ändrade detaljplanen, upphör fastighetsplanen att gälla.

#### *Fastighetsbildning*

Fastighetsbildningsåtgärder handhas av fastighetsbildningsmyndigheten på uppdrag från ägaren av exploateringsfastigheterna. Denna förrättning kan påbörjas sedan den ändrade detaljplanen vunnit laga kraft.

## Fastighetsrättsliga frågor

### *Fastighetsbildning*

Fastighetsägaren avser att sammanlägga de två fastigheterna Kyrkoplatsen 3 och 5 för att möjliggöra den föreslagna utbyggnaden av församlingsgården.

### *Ledningsrätt och servitut*

Förekomst av ledningsservitut har utretts i fastighetsförteckningen. Dock är dessa inte lägesredovisade. Av detta skäl har ledningsområden (u- och l-områden) för el- och teleledningar inte kunnat redovisats.

## **Ekonomiska frågor**

### ***Planekonomi***

Ersättning för detaljplanearbetet 5000 kronor skall erläggas av fastighetsägaren. Detaljplanens genomförande medför inga övriga kommunala kostnader.

## **Tekniska frågor**

### ***Tekniska utredningar***

#### *Geoteknisk utredning*

Geoteknisk utredning skall göras i samband med byggnation i området om så erfordras.

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg  
stadsarkitekt

## Behovsbedömning miljöpåverkan

Behovsbedömning om detaljplanen antas innebära betydande miljöpåverkan

Detaljplan för fastigheten Kyrkoplatsen 5 m fl  
i Hallsberg, Hallsbergs kommun



Enligt 5 kap 18 § PBL 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 programmet och planen **inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.**

## Behovsbedömning:

Faktor	Påverkan		Kommentar
	Stor	Liten	
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO värdsarv, CW-område)		X	
Miljöbalkens 3-4 kap (riksintressen)		X	
Miljöbalken 7 kap (strandskydd, natur/kulturresevat)		X	
Byggnadsminnen eller fornminnen		X	
Höga naturvärden (naturvårdsprogram eller nyckelbiotoper)		X	
Konflikter med ÖP eller FÖP		X	
Miljömål		X	
Miljö kvalitetsnormer		X	
Riktvärden		X	
Förorenad mark		X	
Är området opåverkat eller har det särskilda värden ur boendesynpunkt? (bullerfri zon, närreklamationsområde, kvartersströvområde). Nuvarande markanvändning		X	
Projektets omfattning		X	

Projektets förening med andra projekt			X	
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser			X	
Projektets alstrande avfall			X	
Risk för störningar? (buller, trafik, mm)			X	
Risk för föroreningar			X	
Risk för olyckor?			X	
Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området			X	
Den befintliga miljöns känslighet			X	
Effekternas omfattning			X	
Effekternas gränsöverskridande karaktär			X	

Samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömningen.

KOMMUNKANSLIET

MILJÖ- OCH KARTENHETEN

Hans Lindberg  
stadsarkitekt

Leif Welander  
miljöchef