

Detaljplan för kv Berg

samt fastigheterna Vattumannen 20 m fl
i Hallsberg, Hallsbergs kommun



HALLSBERGS KOMMUN
Kommunkansliet

Upprättad 2010-11-30
Antagen 2011-03-28
Laga kraft 2011-04-29

Innehåll

PLANBESKRIVNING.....	3
INLEDNING	3
<i>Handlingar</i>	3
<i>Detaljplanens syfte och huvuddrag</i>	3
<i>Planarbetets gång</i>	3
<i>Avvägning enligt Miljöbalken</i>	3
PLANDATA	4
<i>Lägesbeskrivning</i>	4
<i>Areal</i>	4
<i>Markägoförhållanden</i>	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<i>Översiktsplanen</i>	5
<i>Ny översiktsplan</i>	5
<i>Detaljplaner</i>	5
<i>Fastighetsplaner</i>	6
<i>Program</i>	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	7
<i>Natur</i>	7
<i>Bebyggelse</i>	9
<i>Friytor</i>	11
<i>Gator och trafik</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Risk och säkerhet</i>	13
<i>Brandskydd</i>	16
<i>Buller och vibrationer</i>	17
<i>Administrativa frågor</i>	21
<i>Fastighetsbildningsfrågor</i>	21
<i>Konsekvenser av planens genomförande</i>	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR	24
<i>Tidplan för planarbetet</i>	24
<i>Genomförandetid</i>	24
<i>Ansvarsfördelning</i>	24
<i>Genomförande</i>	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	24
<i>Fastighetsplan</i>	24
<i>Fastighetsbildning</i>	24
<i>Ledningsrätt och servitut</i>	25
EKONOMISKA FRÅGOR	25
<i>Planekonomi</i>	25
TEKNISKA FRÅGOR.....	25
<i>Tekniska utredningar</i>	25

Planbeskrivning

Inledning

Handlingar

Detaljplanen är upprättad på digital primärkarta, framställd i samarbete mellan kommunkansliet, kartavdelningen och Metria i Hallsberg. Kartan är ajourförd och kompletterad år 2010. 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:

- Programhandling upprättad 2008-09-16
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådshandling, upprättad 2010-02-08
- Denna planbeskrivning (utställningshandling)
- Genomförandebeskrivning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Strategiutskottet har gett kommunkansliet i uppdrag att upprätta en detaljplan för utbyggnad av bostäder inom kvarteret Berg. I den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort redovisas området lämpligt för bostäder.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för komplettering med nya bostäder i ett mycket centralt läge inom Hallsbergs tätort. Bebyggelsen skall ta tillvara möjligheterna till vackra utblickar mot söder. I planförslaget illustreras tre nya flerbostadshus med tillsammans ca 40 nya lägenheter.

Förslaget till detaljplan gör det också möjligt att tillskapa parkering på kvarteretsmark för de fastigheter som är belägna i den västra delen av kvarteret Berg. Genom denna åtgärd kan en uppgrusning av den yttre miljön ske och gårdarna användas till uteplatser i stället för parkering.

Planarbetets gång

Detaljplanen bedrivs med normalt planförfarande, vilket enligt 5 kap. 23 § plan- och bygglagen innebär att kommunen efter samråd om ett förslag till plan skall ställa ut ett ytterligare bearbetat förslag till detaljplan, utställningshandling (detta skede), i minst tre veckor innan den kan antas av kommunfullmäktige.

Avvägning enligt Miljöbalken

Enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen (PBL) skall planer miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om det som planen medger kan antas komma att innebära en betydande miljöpåverkan. Samma organ som beslutar om planfrågor ska även besluta om en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas eller ej.

Nu föreliggande förslag till detaljplan har behovsbedömts mot kraven i 6 kap Miljöbalken och med hänsyn till planens miljöpåverkan. Kommunens slutsats var att planen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan. Detta innebär att det inte kommer att upprättas någon ytterligare miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning. Planens konsekvenser beskrivs i denna planbeskrivning.

Plandata

Lägesbeskrivning

Kvarteret Berg är ett centralt kvarter i Hallsberg beläget mellan Västra Storgatan, Vibytorpsvägen och Allégatan. Norr om kvarteret ligger Samzeliibron och söder om kvarteret ligger Rösättersbäcken. Söder om bäcken finns ett större idrottsområde med idrottsplatsen Transtensvallen, Alléhallen, Sydnärkehallen och Alléskolan.

Areal

Planområdet har en areal av ca 1,2 ha.

Markägoförhållanden

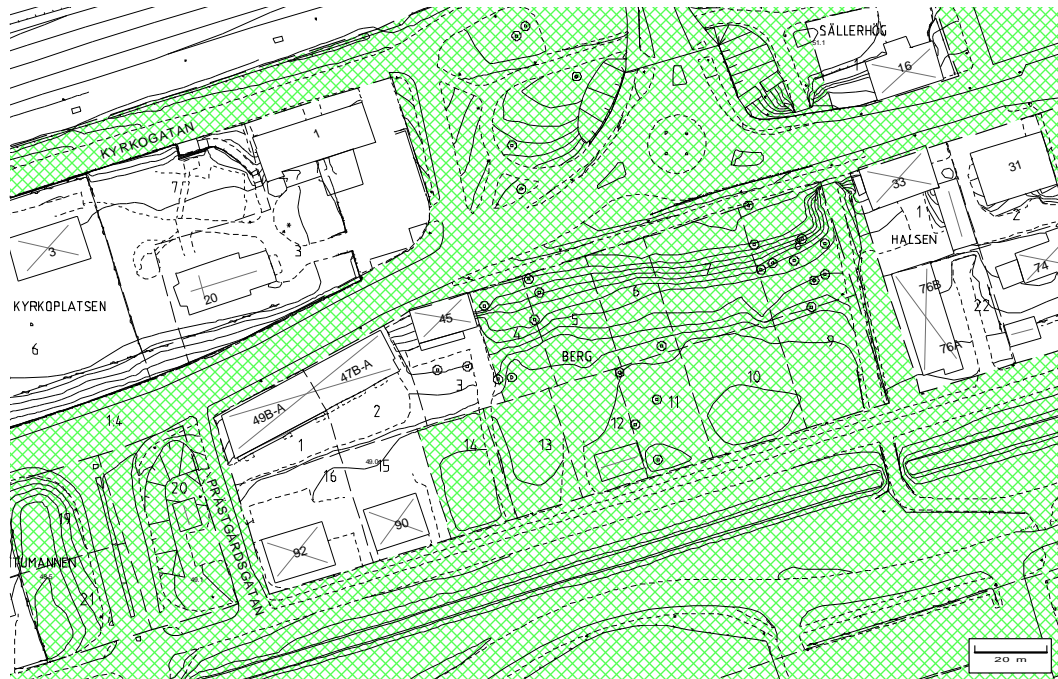


Fig.1 fastigheter markerade med grönt raster ägs av kommunen.

Hallsbergs kommun äger den mark som är grönmärkerad på kartan ovan. Fastigheterna Berg 1, 2, 3, 15 och 16 är privatägda fastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

I översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort är kvarteret redovisat för bostadsändamål.



Fig 2. Enligt kommunens översiktsplan utgör kvarteret Berg mark för Bostäder.

Ny översiktsplan

Hallsbergs kommun håller på att upprätta en ny översiktsplan. Översiktsplanen har varit föremål för samråd och den 2 november 2010 godkändes förslaget till översiktsplan, av kommunstyrelsens strategiutskott, för utställning. Bilden nedan är en detalj från den nya översiktsplanen, utställningshandlingen. Av den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort framgår, att området är planerat för bostäder.



Fig 3. Bilden visar ett utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Hallsberg som godkänts av kommunstyrelsens strategiutskott för utställning 2010-11-02.

Detaljplaner

Planområdet berör förhållanden inom fyra nu gällande detaljplaner. Genomförandetiden för dessa planer har gått ut.

För huvuddelen av kvarteret gäller stadsplan för Hallsbergs Köping, laga kraft 1923-05-11. Norr om och den västra delen av kvarteret regleras av stadsplan Samzeliiviadukten Södra Rondellen, laga kraft 1979-06-13. Västra delen av planområdet bland annat fastigheten Vattumannen 20 regleras av stadsplan Prästgårdsgatan m fl, laga kraft 1980-08-15 och detaljplan Södra Allén, laga kraft 1990-08-27.

Dessa detaljplaner kan inte ligga till grund för kvarterets utveckling.

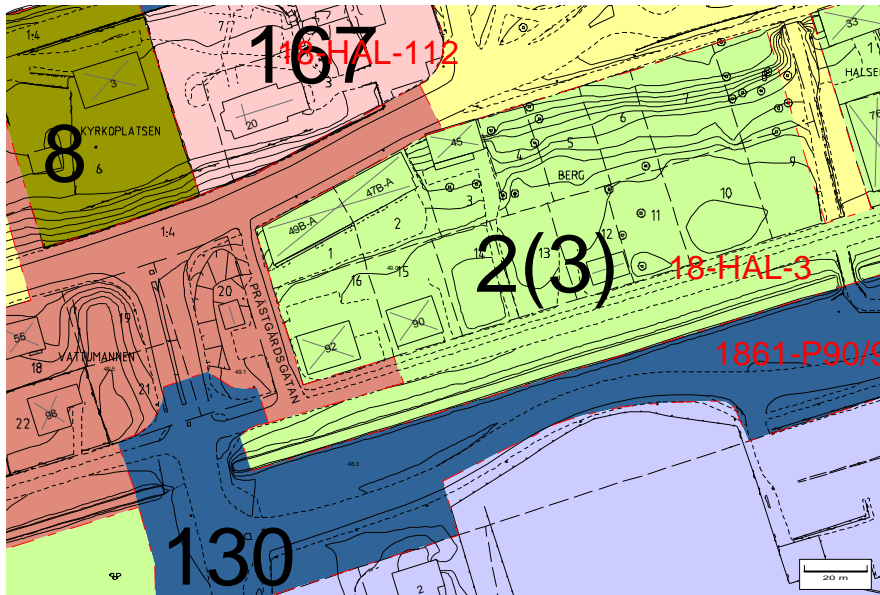


Fig 4. Bilden visar vilka detaljplaner som planområdet berörs av (ljusgrönt, del av mörkblått, mörkrosa och gult är detaljplaner som berör det planerade området).

Fastighetsplaner

Kvarteret Bergs indelning i fastigheter regleras av en fastighetsplan (tomtindelning 1861 K-90), som vann laga kraft 1933-05-31.

Denna indelning kan inte ligga till grund för kvarterets utveckling och indelningen i tomter strider mot detta förslag till detaljplan.

Genomförandetiden har gått ut för de detaljplaner som reglerar förhållandet inom planområdet. Fastighetsplanen får då upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom fastighetsplanen beaktas. Enligt 6 kap 11 § Plan- och bygglagen upphör fastighetsplanen att gälla i de delar som den strider mot detaljplanen.

Då fastighetsplanen i sin helhet bedöms strida mot det förslag till detaljplan som nu upprättas upphör fastighetsplanen i sin helhet att gälla.

Program

Ett planprogram för ovanstående detaljplan har upprättats 2008-09-16, i enlighet med 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Programmet anger utgångspunkter liksom mål och syfte med planen.

Samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen har ägt rum då planprogrammet har varit utsänt på remiss till berörda instanser samt hållits tillgängligt på kommunkansliet i Kommunhuset, Västra Storgatan 14 under tiden

2008-10-20 – 2008-11-14. Ett samrådsmöte ägde rum den 21 oktober 2008 i Kommunhuset med berörda sakägare och intresserade invånare genom inbjudan och annons i ortstidningen.

Samrådshandling

En samrådshandling för ovanstående detaljplan har upprättats 2010-02-08, i enlighet med 5 kap 20 § plan- och bygglagen. Samrådshandlingen har varit ute på samråd under tiden 2010-02-22 – 2010-03-18 och ett samrådsmöte ägde rum den 4 mars 2010 i Kommunhuset på samma sätt som för programskedet.

Efter samrådstiden har en samrådsredogörelse, där inkomna yttrande sammanställts, upprättats. Strategiutskottet godkände 2010-04-13 upprättad samrådsredogörelse att ligga till grund för fortsatt planarbete.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Kvarteret innefattar inga mer betydande värden i avseende på vegetation. Det finns dock en del stora vackra träd som är värda att bevara. Kvarteret ligger i en sluttning mellan Allégatan och Västra Storgatan. Detta kan positivt medverka till en god exploateringsgrad samtidigt som bullerskydd kan åstadkommas för det inre av kvarteret.

Inom kvarterets nordöstra hörn tillåts ingen byggrättighet. På så sätt kan de vackra träden bevaras och bli en tillgång dels inom kvarteret som grönyta men också till glädje för de trafikanter som kommer in till centrum över Samzeliibron.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Hallsbergs kommun, Kommunkansliet har konsultföretaget VAP VA-Projekt AB, utfört en geoteknisk undersökning inom det aktuella planområdet. Undersökningens syfte var att ge förutsättningar för grundläggning av byggnaderna.

Den geotekniska undersökningen har resulterat i rekommendationer för grundläggning:

Hus A (3-plans sutteränghus)

Byggnaden förutsätts kunna grundläggas på platta / plattor. Eventuellt kan pålgrund-läggning erfordras inom delar av den södra långsidan.

Plattgrundläggning utförs på naturligt fast lagrad friktionsjord och på fast lagrad fyllning av friktionsjord.

I den södra delen kontrolleras jordens fasthet genom trycksondering. Förekommer inga lösare jordlager under nivån +49,0 plattgrundläggs också byggnadens södra del.

Vid plattgrundläggning kan mulljord och ytligt förekommande lös jord behöva utskiftas i den södra delen.

Utskiftad jord ersätts med fyllning tillhörande materialtyp 1 eller 2 enligt AMA Anläggning 07, Tab. CE/1. Fyllningen utförs enligt AMA Anläggning 07, Kap. CEB.2 och packas enligt Tab. CE/4.

Grundkonstruktionen dimensioneras i brottgränstillstånd enligt handboken "Plattgrund-läggning" kap 2.42 och i bruksgränstillstånd enligt kap. 2.62.

Följande dimensioneringsparametrar kan förutsättas för naturligt lagrad jord under nivån +50,0:

Material	\varnothing_k (°)	γ_m för $\tan\varnothing_k$ brottgr.	E_k (MPa)	γ_m för E_k bruksgr.	γ (kN/m ³)	γ' (kN/m ³)
Fast friktionsjord	39	1,1	50	1,3	19	12

Slutlig utformning av byggnadens grundkonstruktion utförs i samråd mellan konstruktör och geotekniker efter att kontrollsonderingar utförts längs byggnadslägetets södra sida.

Hus B och Hus C (2 punkthus)

Byggnaderna grundläggs på spetsbärande pålar, förslagsvis betongpålar SP2, stoppslagna i fast lagrad morän eller mot berg. Vid överslagsmässig beräkning av erforderliga pållängder kan pålstoppnivåer förutsättas överensstämmande med stoppnivåer erhållna vid slagsondering. För slutgiltig bestämning av pålstoppnivåer erfordras provpålning.

Pålarnas dimensionerande lastkapacitet beräknas enligt handboken "Pålgrundläggning" formel 6.15-3, $R_d = \mu_m R(f_d)$ där $\mu_m = 0.9$. Vid beräkning av påles lastkapacitet sätts för jordens sidomotstånd en karakteristisk skjuvhållfasthet $c_{uk} = 10$ kPa. Härvid används partial-koefficienten $\gamma_m = 1.6$ i brottgränstillstånd och $\gamma_m = 1.4$ i bruksgränstillstånd.

Förekommande mulljord bortschaktas och återfyllning utförs med pålningsbar sand. Befintlig byggnads grundkonstruktion bortschaktas i sin helhet.

Byggnadsdel som kan skadas av vatten får ej ligga lägre än +48,65. 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 0,1 m.

Entréer förordas pålgrundlagda eller utförda med utskiftning av befintlig jord till lättfyllning för lastkompensation.

Om markytor intill byggnaderna skall läggas mer än 0,2 m över befintlig markyta förordas lastkompensation som för entréer.

VA-ledningar hängslas under grundplattorna och utförs med möjlighet att uppta sättningar utanför plattkant om den planerade markytan ligger över befintlig marknivå.

Bebyggelse



Fig. 5 Befintlig bebyggelse i kvarteret idag. Till vänster Berg 5 från söder och till höger ser man fastigheten Berg 16 från norr med Transtensvallen i bakgrunden.

Bostäder

Kvarteret är bebyggt i den västra delen med byggnader som uppfördes mellan åren 1929 - 1951. Inom området finns det, mot Västra Storgatan, ett längre treplans sutteränghus. Bredvid ligger ett fristående tvåplans sutteränghus som ett ”smycke” mitt i området. Utmed Allégatan ligger två mindre tvåplanshus. Inom området finns även en gammal förrådsbyggnad som för många år sedan bland annat användes som butik. Byggnaden kommer att rivas när detaljplanen genomförs. I den västra delen av planområdet, väster om Prästgårdsgatan, ligger ett ställverk som ägs av kommunen men hyrs ut till E.ON.

Detaljplaneförslaget illustreras med ett förslag på uppförande av tre bostadshus. Ett ca 50 meter långt treplans sutteränghus mot Västra Storgatan med balkonger in mot den skyddade innergården. Söder om denna byggnad illustreras i planen två stycken flerbostadshus i vardera tre våningsplan. Byggnaderna föreslås ha generösa balkonger mot söder. Det tredje våningsplanet på dessa två hus kan lämpligen utformas som takterrasser så att man visuellt skapar en samhörighet med de två befintliga tvåvåningshus som finns utmed Allégatan.

Detaljplanen har också tagit fasta på att när man kommer in till Hallsberg över Samzeliibron förstärks den vackra bilden av Hallsberg då rondellens strama utformning kontrasterar mot den grönska och växtlighet som sparats i resenärens siktlinje. Här får man bilden av ett större grönskande Hallsberg med utblicken över idrottsområdet, mot förkastningsbranten och skogarna som sträcker sig till Tisaren. De stora fina träd som står i den östra delen av planområdet kan således till största delen bevaras och bostädernas grönytor kompletteras med ett värdefullt parti.

Bilden nedan visar ett exempel på hur kvarteret kan gestaltas med stöd av förslaget till detaljplan.

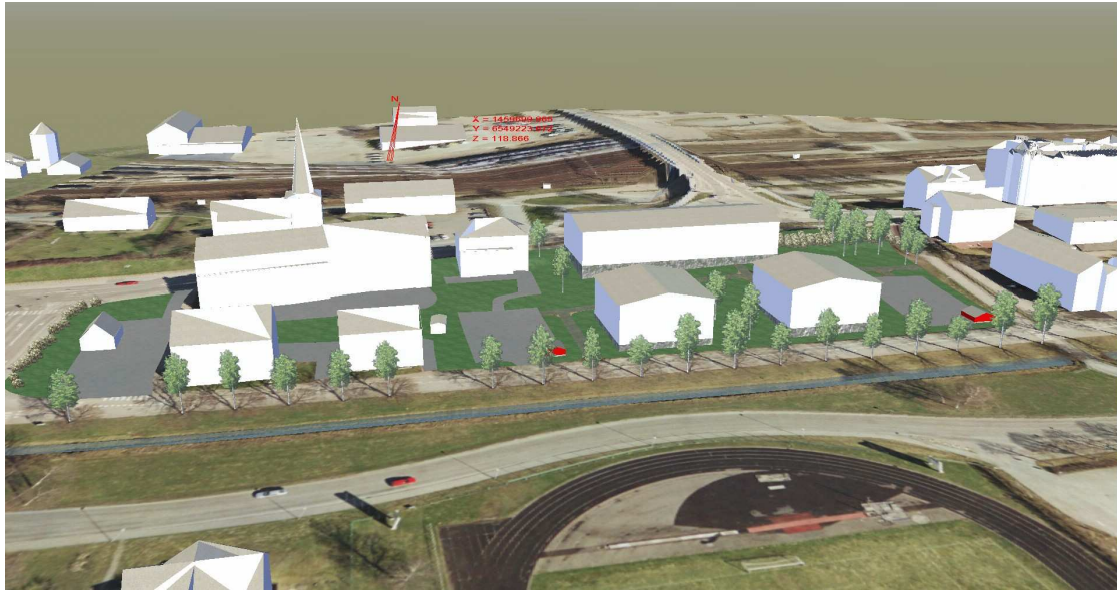


Fig 6. Kvarteret Berg sett från söder med föreslagen förändring redovisad i en 3D –modell.

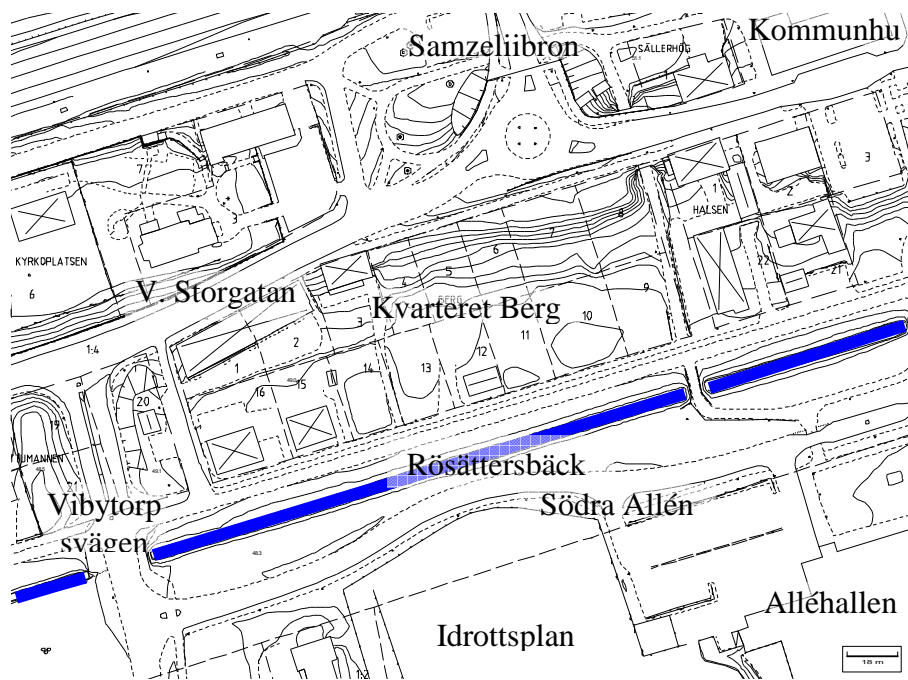


Fig 7. Kvarteret Berg ligger centralt i Hallsberg vid Västra Storgatan, intill Samzeliibron . Från kvarteret har man utsikt mot söder där Rösättersbäcken och idrottsområdet är beläget.

Offentlig och kommersiell service

Kvarteret ligger i det centrala Hallsberg och har således mycket god tillgång till såväl kommersiell som allmän service och ett stort utbud av arbetsplatser.

Tillgänglighet

Genom sitt centrala läge erbjuder kvarteret Berg stor närhet till allmänna kommunikationer vid Resecentrum där tåg- och busstrafiken finns samlad. Från kvarteret finns säkra gångvägar till skolor, förskolor, lokaler för handel, biograf och teater.

Det är önskvärt att man vid den framtida exploateringen gör det möjligt, för de som kommer att bo i de två bostadshusen utmed Allégatan, att nå Västra Storgatan med hiss. Detta med hänsyn till tillgängligheten för såväl äldre som för barnfamiljer.

Friytor

I området kommer det att finnas mycket grönska och växtlighet. I den östra delen kommer många av de stora fina träd som finns där idag att bevaras. Denna del av området kommer att vara en plats för lek och närrecreation. Träden har också en viss effekt för att maskera bullret från trafiken på Västra Storgatan. Från kvarteret Berg är det nära till idrottsplatsen vid Transtensvallen, till Alléhallen med bad och bollhall och till Sydnärkeshallen med boll- och ishall.

Gator och trafik*Gator*

Norr om kvarteret ligger Västra Storgatan och söder om kvarteret ligger Allégatan. Prästgårdsgatan som bara delvis öppen för biltrafik, knyter ihop de båda gatorna i den västra delen av området.

Nu föreslås att delar av parkmarken privatiseras och används för parkering samtidigt som Prästgårdsgatan blir en lokalgata som övergår i en gcm-väg när den ansluter till Västra Storgatan.

Gång- och cykelvägar

Längs Allégatan finns en utbyggd gc-väg som sträcker sig ända från Tomta, över stadsdelarna Vingen och Egna Hem fram till Centrum. Denna gc-väg står i förbindelse med det övriga gc-vägnätet i tätorten.

Järnväg och kollektivtrafik

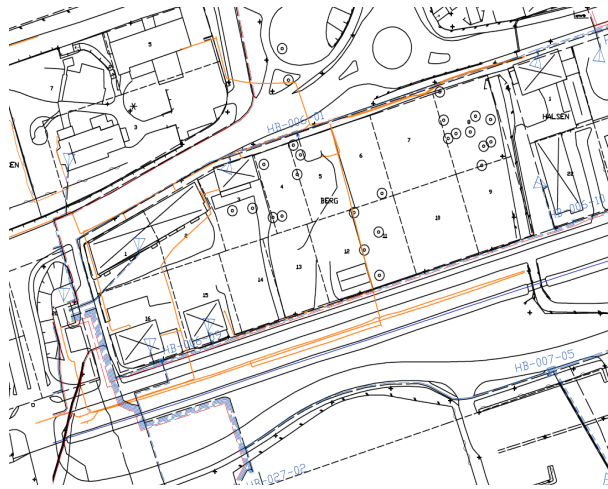
Kvarteret Berg ligger i centrala Hallsberg. Från kvarteret har man således en nära kontakt med Hallsbergs Resecentrum med bussterminal och järnvägsstation. Avståndet från kvarteret till resecentrum är endast 450 meter.

Parkering

Parkering skall anordnas på kvartersmark. Inne i kvarteret har två områden för parkering redovisats. Dessa parkeringsplatser tillgodoser parkeringsbehovet för de föreslagna nya lägenheterna. Väster om Prästgårdsgatan, intill den vita ställverksbyggnaden är det i planen redovisat en parkeringsplats som föreslås bli ett tillskott för boende i de befintliga fastigheterna. Om parkeringsplatser flyttas ut från gården, från fastigheterna Berg 1,2 och 16, kan gårdsmiljön

förbättras och i större utsträckning iordningsställas för uteplatser i stället för parkering som det nu är.

Teknisk försörjning

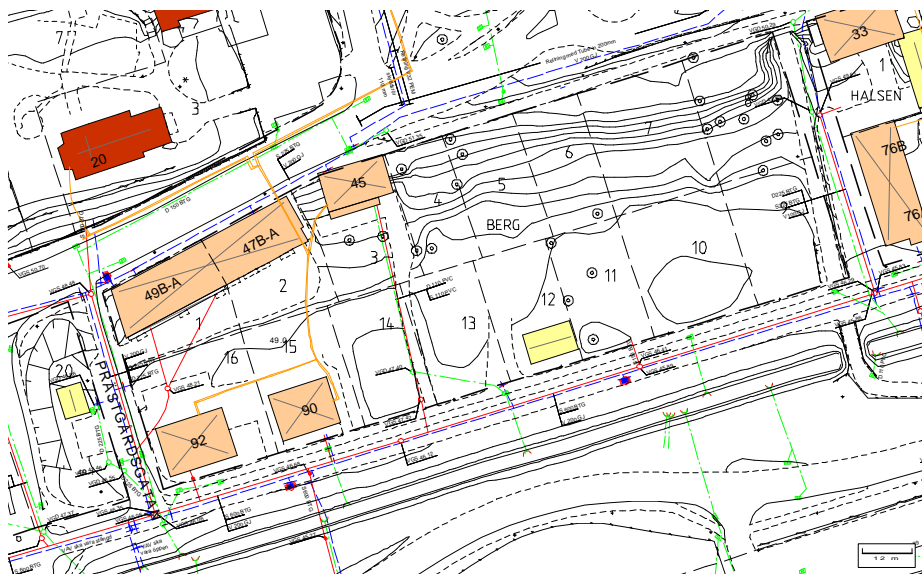


Figur 8. Kartan visar elledningar i blått och rött och de orange linjerna visar tele i området.

Energi och tele

Bebyggelsen inom kvarteret Berg är anslutet till el och telenäten.

Det el- och telenät som ligger inom planområdet har i huvudsak kunnat bli skyddat inom u-område, område för ledningar som inte får bebyggas. Ett ledningsstråk mellan V. Storgatan och Allégatan mitt i kvarteret har ej ansetts möjligt att skydda genom u-område. Denna ledning måste flyttas eller rivas i samband med att kvarteret exploateras i enlighet med detaljplanen.



Figur 9. Kartan visar VA-ledningar och fjärrvärme i området. VA Spill – röd, VA dag –grön, VA vatten –blå, fjärrvärme- orange.

Vatten, avlopp och fjärrvärme

Kvarteret Berg ligger inom det inre vattenskyddsområdet där vissa restriktioner råder för att skydda vattentäkten. Närmare uppgifter om detta beslut lämnas av Hallsbergs kommun, miljö- och teknikförvaltningen.

Bebyggelsen inom kvarteret Berg är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt fjärrvärmenätet.

Vatten- och avloppsnätet samt fjärrvärmenätet finns också utbyggt inom kvarteret. I detaljplanen har de fjärrvärmeledningar som ligger inom planområdet kunnat bli skyddade genom planbestämmelsen u-område, område för ledningar som inte får bebyggas.

Risk och säkerhet

Kvarteret ligger 90 meter från Västra Stambanan. Den nya bebyggelsen föreslås omfatta ca 40 lägenheter i 3 flerbostadshus, med högst 3 våningsplan.

En bostadsbyggnad föreslås utmed Västra Storgatan, 90 meter från Västra Stambanan. Inom detta avstånd från Västra Stambanan ligger alla bostäder i flerbostadshus, affärslokaler och samlingslokaler i Hallsbergs stadskärna. Inom detta avstånd ligger också den befintliga bebyggelsen inom kvarterets norra del.

Utmed Allégatan 130 meter från Västra Stambanan föreslås två nya bostadshus med högst 3 våningsplan.

De ca 40 tillkommande lägenheterna förändrar inte på något påtagligt sätt omfattningen av de risk- och säkerhetsfrågor som finns inom Hallsbergs centrum.

Risk och Sårbarhetsanalys.

Hallsbergs kommun har upprättat Risk och Sårbarhetsanalys (RSA) i februari 2008. Denna utgör ett mål och styrdokument enligt den kommunöverenskommelse som träffades 2004-06-23 mellan Staten och dåvarande Svenska Kommunförbundet. Den skall öka riskmedvetenheten, ligga till grund för krishantering när det otänkbara inträffar och samordna av det övergripande säkerhetsarbetet inom kommunen.

Av kommunens RSA framgår att räddningstjänstens insatstid är 10 minuter inom tätorten.

Enligt RSA föreligger det risker med transport av farligt gods. Risker för såväl miljön, genom utsläpp i marken som risker för människor genom utsläpp av farliga ämnen, t.ex. giftig gas som kan medföra skador eller i värsta fall dödsfall. Farligt gods transporteras på järnväg och på väg. I detta planärende finner vi att Västra Storgatan *inte* är prioriterad väg för farligt gods. Det råder istället *förbud* mot genomfart med farligt gods i Hallsbergs tätort.

Vad gäller frågor rörande transport av farligt gods på järnvägen vill vi uppmärksamma att Banverket har byggt om Rangerbangården ca 3 km väster

om planområdet och upprättat en egen Risk och Sårbarhetsanalys¹. På Västra Stambanan och Godsstråket genom Bergslagen transporteras farligt gods genom Hallsberg. Av kommunens Risk- och Sårbarhetsanalys framgår att det saknas en heltäckande information om vilka typer av kemikalier mm som transporteras på järnvägen.

Enligt kommunens RSA har transport av farligt gods på järnvägsnätet genom tätorterna Vretstorp, Östansjö, Hallsberg och Pålsboda inte upptagits som riskbedömt objekt. I Hallsberg har rangerbangården och Hallsbergs terminalen upptagits.

Kvalitativ Riskbedömning för Detaljplan.

Inom ramen för ett pågående planarbete för en ny postterminal inom ett område vid Hult², beläget 4 km väster om kvarteret Berg, har följande framkommit. Målet med riskbedömningen har varit att avgöra lämpligheten med planerad markanvändning med avseende på närheten till farligt godsleder. Det ingick samtidigt att avgöra behov av och i så fall beskriva vilka riskreducerande åtgärder som vore lämpliga att utföra.

Plan-och bygglagen och Miljöbalken anger att riskanalys eller motsvarande skall genomföras. Däremot anges inte i detalj hur dessa skall utföras. Riktlinjer om riskanalyser har utgivits i ett gemensamt dokument från Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län. Av dessa riktlinjer framgår att riskhanteringsprocessen skall beaktas i detaljplaner inom 150 meter från en transportled för farligt gods.

Bakgrunden till de rekommendationer och slutsatser som redovisas i analysen är en riskinventering där trafiken på Västra Stambanan har bedömts.

Antal tåg som trafikerar Västra Stambanan vid Hallsbergs personbangård uppgår till:

- . 123 godståg, varav 40 passerar utan stopp
- . 41 snabbtåg, varav 27 passerar utan stopp,
- . 119 övriga persontåg som alla stannar vid Hallsbergs personbangård.

Enligt Banverkets mätning år 2008-2009 var, av drygt 20 400 godståg och ca 365 000 godsvagnar drygt 6% lastade med farligt gods. Information om detta förhållande följer i den fortsatta texten.

¹ Riskanalys Hallsbergs rangerbangård, Scandpower Risk Management AB

² Kvalitativ riskbedömning för detaljplan. Avseende farligt gods på Västra Stambanan, Hallsbergs rangerbangård och Hallsbergs kombiterminal. Hult, Hallsberg.

RID-klass	Antal vagnar	Andel
1	91	0,41%
2.1	7 413	33,32%
2.2	544	2,44%
2.3	1 081	4,86%
3	2 414	10,85%
4	292	1,31%
5	5 225	23,49%
6	223	1,00%
7	1	0,00%

Olyckor på Västra stambanan, där vissa klasser av farligt gods är inblandade, bedöms kunna påverka planerad bebyggelse. Av de olika RID-klasserna bedöms följande ha konsekvensavstånd som kan innebära att personer vid planerad bebyggelse kan omkomma till följd av exponering:

- RID-klass 1 (Explosiva ämnen)
- RID-klass 2.1 (Brandfarlig gas)
- RID-klass 2.3 (Giftig gas)
- RID-klass 3 (Brandfarlig vätska)
- RID-klass 5 (Oxiderande ämnen)

Olyckor med farligt gods för övriga RID-klasser bedöms ej kunna medföra att människor omkommer vid planerad bebyggelse i händelse av exponering och avskrivs därför från vidare riskbedömning.

Med hänsyn till de hastighetsbestämmelser som gäller vid passage av personbangården har riskerna med farligt gods, grupprisken hamnat i de övre delarna av ALARP-området.

Individrisken vid urspårning är ej aktuell inom planområdet.

Dokumentets slutsats är att:

1. Skyddsavståndet till byggnader skall vara 30 meter om inte skydd mot urspårning mm föreligger.

Denna olycksrisk är inte aktuell i arbetet med detaljplan för kvarteret Berg.

2. Placering av byggnadens friskluftsintag skall ske bort från järnvägen.

3. Byggnadens ventilationssystem skall vara manuellt avstängningsbart.

De två sista punkterna är i anledning av den utförda riskbedömningen aktuella vid exploatering inom kvarteret Berg.

Med hänsyn till att bebyggelsen kommer att utgöra en del av den samlade centrumbebyggelsen i Hallsbergs tätort gäller generellt att när det inträffar olyckor som kan utgöra fara för allmänheten aktiveras ”Viktigt Meddelande för Allmänheten” (VMA) genom sirener och radiomeddelanden. Dessa åtgärder kompletterar de som i övrigt görs för att reducera skaderisken.

Säkerhet mot översvämningar

Kvarteret Berg ligger i direkt anslutning till Rösättersbäcken. Miljön utmed bäcken med vackra träd är en tillgång till bostadskvaliteten. För att säkerställa att inga vattenskador inträffar vid höga vattenstånd i bäcken skall ingen del av

byggnaderna som kan skadas av vatten tillåtas ligga under dämmningsgränsen som är + 48,65 RH 70.

Med hänsyn till isolering och bjälklagstjocklek torde en lämplig lägsta nivå på entréplan kunna sättas till höjden + 49,15 RH 70.

Brandskydd

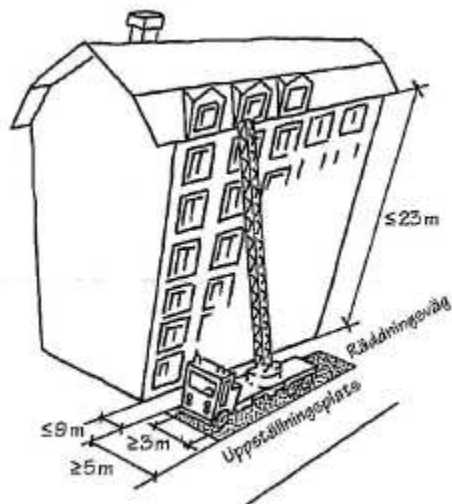
Nerikes brandkår har i samrådsskedet lämnat värdefulla råd vilka i huvudsak skall beaktas i vid bygglov och byggsamråd. Här följer några av de riktlinjer räddningstjänsten har anfört.

Brandvattenförsörjning skall anpassas till VAV-p76 och P83.

Blockerande föremål t.ex. träd, bänkar och belysning får ej hindra räddningstjänstens åtkomlighet

Räddningsväg skall ha fri höjd av 4.0 m, en bärighet för axeltryck på 100kN och ett hårdgjort ytlager. Körbanan skall vara minst 3.0 m bred. Vidare finns önskemål om lutning och kurvradier.

Uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon skall finnas så att lutningen inte överstiger 8,5 % i någon riktning. Uppställningsplatsen skall vara förlagd maximalt 9,0 m från husfasaden för att balkonger, fönster etc skall vara nåbara. Se exempel nedan.



Buller och vibrationer

Kvarteret Berg ligger i anslutning till Västra Storgatan. Trafiken vid den södra rondellen vid Samzeliibron beräknas uppgå till 10 000 fordon. Genom gatans begränsade bredd och trafikplatsens utformning som en rondell antas fordonens medelhastighet uppgå till cirka 30 km/tim.

Kvarteret ligger 90 meter från Västra Stambanans spårmitt. Tågtrafiken på Västra Stambanan tillsammans med tågtrafiken inom Hallsbergs personbangård, beräknas uppgå till ca 350 (280 + 70) tågrörelser per dygn.

I det följande lämnas en redogörelse för hur buller och vibrationer beaktats i planarbetet och vilka åtgärder som skall vidtas i samband med att nya byggnader uppförs inom kvarteret.

Vibrationer

Grundläggande för exploatering i anslutning till järnvägen är de normer som gäller för buller och vibrationer. Trafikverket har gjort en utredning rörande buller och vibrationer³.

Av denna utredning framgår bland annat följande rörande vibrationer:

2.3 Vibrationer

I regeringens direktiv för transportplanerna anges att ingen ska behöva utsättas för högre vibrationsnivå än 2,5 mm/s i sovrum år 2004.

Av utredningen framgår att det inte vare sig till Hallsbergs kommun eller till Trafikverket har inkommit klagomål på vibrationsstörningar i det aktuella området. Värdena bedöms därför inte överstiga regeringsdirektivet. Den exploatering som blir följden av detaljplanen kommer att ske på 90 m avstånd från Västra Stambanan. Bebyggelsen kommer till största delen att grundläggas på pålar slagna till fast mark. Med det föreslagna grundläggningssättet kommer risken för störningar från vibrationer att förebyggas.

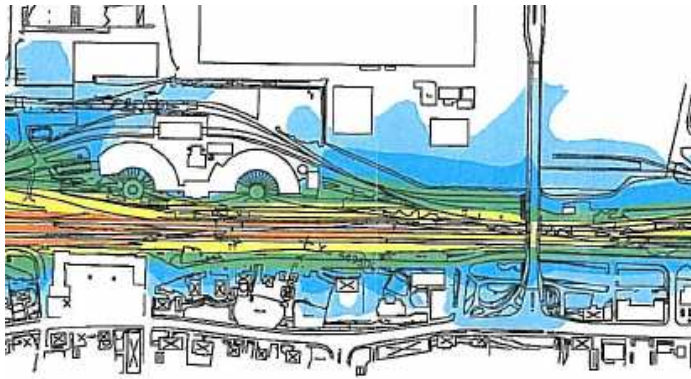
Buller

I Trafikverkets utredning redovisas även en beräkning av bullernivåerna utmed Västra Stambanan. Resultaten framgår av bilderna som följer:

3.2.1 Buller

Resultaten för Hallsberg redovisas på ritning nr H1.eq, H2.eq, H3.eq, H4.eq, H1.mx, H2.mx, H3.mx och H4.mx. Den ekvivalenta ljudnivån från 55 dB(A) och uppåt, den maximala från 75 dB(A) och uppåt. Resultaten avser det sammanlagda bullret från Västra stambanan och Godsstråket genom Bergslagen. R

³ Västra Stambanan och Godsstråket genom Bergslagen inom Hallsbergs kommun. Buller och vibrationsutredning.

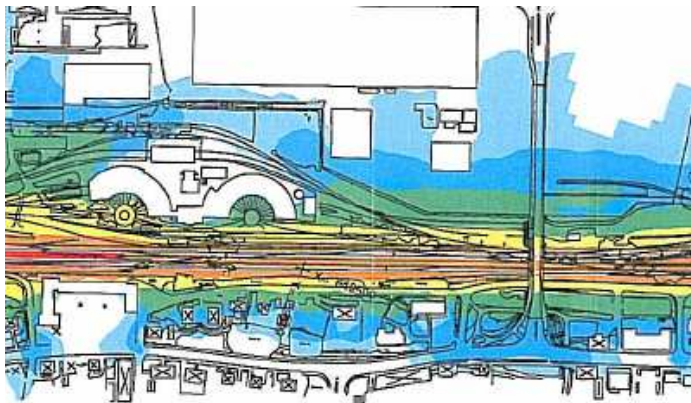


FÖRKLARINGAR

JÄRNVÄGSTRAFIKENS EKVIVALENTA BULLERKÄLLAN
 MAXIMAL LÅDNIVÅ 1,5 m över mark

RESULTAT: HÖRSÄMLEDIG

dB(A) FRIFÄLT



FÖRKLARINGAR

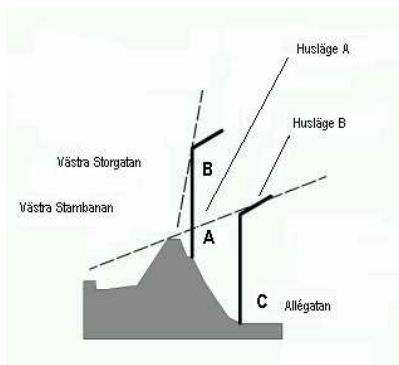
JÄRNVÄGSTRAFIKENS EKVIVALENTA BULLERKÄLLAN
 MAXIMAL LÅDNIVÅ 1,5 m över mark

RESULTAT: HÖRSÄMLEDIG

dB(A) FRIFÄLT



Av Banverkets utredningar framgår att kvarteret Berg gränsar till sådant område där det ekvivalenta bullret uppgår till 55 dB(A). Den maximala ljudnivån uppgår till 80 dB(A). En bullernivå som uppkommer intill fasaden på föreslagen ny byggnad (Husläge A) utmed Västra Storgatan, vid punkt A i figuren.



Västra Stambanan ligger på nivå + 52 meter, Västra Storgatan med rondellen ligger på nivå + 55,5 meter och bostadsgården med ny bostadsbebyggelse utmed Allégatan ligger på höjdnivån + 48,5 meter. Den stora nivå-skillnaden skärmar effektivt buller från järnvägstrafiken. Till denna effekt skall också räknas den nya byggnadens skärmande effekt. Den teoretiska skärmhöjden räknat från bullerkällan Västra Stambanan blir således 12

meter räknat till uteplatser på tysta sidan och bostadsgården (Punkt C).

Buller från vägtrafik. Hallsbergs kommun har ett omfattande program för uppföljning av trafikens utveckling. Vid en mät punkt på Västra Storgatan, utanför kvarteret Berg beräknas vardagsmedeldygnstrafiken uppgå till 7 500 fordon. Trafiken på helger minskar till 4 500 fordon. Andelen tung trafik uppgår till ca 7 %. Av kommunens trafikmätning framgår också med vilken

hastighet fordonen passerar mätpunkten. Skyltad hastighet i aktuellt vägningsnitt är 50 km/tim. Men på grund av den befintliga rondellen och gatans utformning i övrigt är medelhastigheten cirka 30 km/tim.

Vid hastigheter kring 30 km/tim är den dominerande källan för buller, ljudet från motor, växellåda och avgassystem. Först vid cirka 50 km/tim dominerar däcksljudet.

Följande huvudregler skall uppfyllas:

1. Boverkets Byggregler skall uppfyllas genom yttre och inre åtgärder i byggnaden.
2. Bebyggelsen skall placeras så att högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan uppnås utomhus vid fasad och uteplats.
3. Bebyggelsen skall placeras så att högst 70 dB(A) maximal ljudnivå kan uppnås utomhus vid fasad och uteplats.

Undantag kan göras vid centrala delar av städer och större tätorter när t.ex. bebyggelsen ligger inom ordnade kvartersstrukturer. Då kan t.ex ljudnivån vid fasad uppgå till 55 – 60 dB(A) om en tyst sida kan anordnas (högst 45-50 dB(A) vid fasad).

Ytterligare avstegsfall finns redovisade i Boverkets allmänna råd 2008:1 ”Buller i planeringen”.

Trafikverket (Banverket) har vid samråd framfört följande:

Enligt proposition 1996/97:53 bör följande riktvärden inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus

45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus (vid fasad)

70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Även dessa riktvärden som också avser inomhusnivån för buller belyses i planbeskrivningen.

Vid beräkning av ljudnivån från vägtrafiken vid angränsande ny bebyggelse har vi använt följande data:

- . 7 500 fordon/ årsmedeldygn
- . 7 % andel tung trafik eller 480 fordon / årsmedeldygn
- . 30 km/tim
- . Avstånd till ny bebyggelse utmed Västra Storgatan, 10 meter.
- . Avstånd till ny bebyggelse utmed Allégatan 60 meter.
- . Nivåskillnad mellan Västra Storgatan och marknivån vid uteplatser intill ny bebyggelse är 6 meter.

Enligt Nordiska beräkningsmodellen kan bullernivån från trafiken på Västra Storgatan beräknas uppgå till 61 dB(A) inklusive 2 dB(A) från ”tung trafik” vid fasad, 15 meter från körbanans mitt, på den sida av föreslagen ny bebyggelse inom kvarteret Berg som ligger i anslutning till Västra Storgatan.

Bullernivån på den skyddade gårdssidan vid denna byggnad reduceras med 15-20 dB(A) och uppgår således till ca 40-45 dB(A) vid uteplats och balkonger på den tysta sidan.

Den nya bebyggelse som föreslås i kvarteret Berg utmed Allégatan, ligger på 60 meters avstånd från Västra Storgatan. Avståndskorrekturen uppgår till 8 dB(A). Härav följer att bullernivån vid fasad på dessa två nya byggnader uppgår till 53 dB(A), utan hänsyn till den nya bebyggelsens skärmande effekt. De två byggnadernas tre våningsplan kommer genom den nya byggnaden utmed Västra Storgatan, att avskärmas från buller från vägtrafiken samt buller från järnvägen med ytterligare 15 – 20 dB(A) vilket innebär en bullernivå på högst ca 38 dB(A).

Gårdsmiljön ligger ca 6 meter under Västra Storgatans nivå. Vidare utgör befintlig en- och två våningsbebyggelse utmed Västra Storgatan effektiva ljuddämpande, avskärmande hinder för buller från Västra Storgatan. Ljudnivån vid uteplatser intill nya byggnaders fasad beräknas uppgå till ca 33 dB(A).

Sammanfattningsvis finner vi att gällande normer rörande buller tillgodoses vad avser ny bebyggelse utmed Västra Storgatan och Allégatan. Därvid förutsätts också att gällande byggnormer följs. Nya byggnaders fasader och fönster antas dämpa buller med minst 35 dB(A).

Förslag till skydd mot buller mm

Vad gäller föreslagen ny bebyggelse utmed Västra Storgatan rekommenderas att minst ett sovrum placeras med fönster mot söder mot den tysta sidan. Fönster och fasadens konstruktion skall utformas så att bullernivån innanför fasaden tillgodoser Boverkets byggregler.

Med stöd av upprättade bullerberäkningar har vi i planbestämmelserna infört ett krav på att fasad och fönster i byggnaden utmed V. Storgatan skall dämpa buller från väg- och järnvägstrafik med minst 40dB(A).

I samband med nybyggnad inom kvarteret Berg skall även grundläggningen utföras så att Boverkets krav gällande vibrationer följs. Grundläggning på pålar förväntas medföra att detta krav tillgodoses. I det fall platta på mark föreslås för byggnaden utmed V. Storgatan skall exploatören visa att vibrationerna inte överskrider normvärdet.

Friskluftsventilationen skall anordnas så att luftkvaliteten säkerställs. Det senare kravet kan tillgodoses genom att anordna högt belägna luftintag som är vända mot söder. Luftintagen skall vara manuellt avstängningsbara.

Genom att rätt utforma planlösningen och ta tillvara det attraktiva, skuggfria läget mot söder, kan en hög bostadskvalitet säkerställas också i den byggnad som föreslås utmed Västra Storgatan.

Det skall avslutningsvis nämnas att i jämförelse med förhållanden i större städer är de trafikmängder som förekommer i Hallsbergs tätort små och därmed blir också miljökonsekvenserna mindre och lätta att hantera i samband med att nya bostäder byggs.

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

Kvarteret Bergs indelning i fastigheter regleras av en fastighetsplan (tomtindelning 1861 K-90), som vann laga kraft 1933-05-31.

Denna indelning kan inte ligga till grund för kvarterets utveckling och indelningen i tomter strider mot detta förslag till detaljplan.

Genomförandetiden har gått ut för de detaljplaner som reglerar förhållandet inom planområdet. Fastighetsplanen får då upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom fastighetsplanen beaktas. Enligt 6 kap 11 § Plan- och bygglagen upphör fastighetsplanen att gälla i de delar som den strider mot detaljplanen.

Då fastighetsplanen i sin helhet bedöms strida mot det förslag till detaljplan som nu upprättas upphör fastighetsplanen i sin helhet att gälla.

När planen genomförs skall fastigheter inom kvarteret sammanläggas.

Fastigheterna i den östra delen av området skall regleras så att dessa stämmer med planen.

Äganderätten och användningen av det område på kvartersmark (del av fastigheten Vattumannen 20 m fl) och som skall användas för parkering skall regleras i avtal. På sikt skall denna mark säljas och sammanläggas med någon av närliggande bostadsfastigheterna. Det finns inga hinder mot ett samutnyttjande av de nya parkeringsplatserna om så finnes lämpligt.

I samband med dessa åtgärder kan det vara lämpligt att också sammanlägga de kommunalt ägda fastigheter som ligger omedelbart väster om planområdet och som används för park- och gatuändamål med den kommunala fastighet dit övrig mark för allmänt ändamål har förts.

Konsekvenser av planens genomförande

Kvarteret kan bebyggas och indelas i tomter på ett ändamålsenligt sätt och därmed kan kommunens målsättning om ökad befolkning stödjas genom att efterfrågan på centralt belägna och attraktiva bostäder kan tillgodoses .

En förbättrad bostadsmiljö kan också uppnås inom befintlig bebyggelse i kvarterets västra del, då ytterligare parkeringsplatser föreslås utanför de befintliga bostadsfastigheterna. På dessa tomter kan då en bättre och mer attraktiv gårdsmiljö tillskapas.

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg

Stadsarkitekt

Beatrice Arvidson

Planeringsarkitekt



Fig 10. Flygperspektiv från söder. De tre föreslagna nya flerbostadshusen syns i kvarterets högra del.



Fig 11. När resenären anländer till Hallsberg över Samzeliibron möts denne av en vacker utsikt med träd i förgrunden.



Fig 12. Flygperspektivet synliggör den symmetri som planen syftar till att uppnå längs V. Storgatan och den vackra utblicken mot idrottsområdet och den skogsklädda förkastningsbranten.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan för planarbetet

Detaljplanearbetet bedrivs med normalt planförfarande, vilket enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen innebär att länsstyrelsen, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd.

Innan detaljplanen antas skall kommunen enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen ställa ut planförslaget under minst tre veckor. Den som vill lämna synpunkter på förslaget skall göra detta skriftligen under utställningstiden.

Enligt tidplanen för detaljplanearbetet avses frågan om antagande kunna prövas av kommunfullmäktige under första kvartalet 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft, vilket bedöms vara lämpligt med hänsyn till detaljplanens 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.

Ansvarsfördelning

Detaljplan

Hallsbergs kommun, kommunkansliet, svarar för upprättande av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder handhas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Genomförande

Gator och vägar mm

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator, iordningställande av allmän platsmark samt allmänna vatten- och avloppsanordningar som ligger inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Kvarteret Bergs indelning i fastigheter regleras av en fastighetsplan (tomtindelning 1861 K-90), som vann laga kraft 1933-05-31. I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft slutar fastighetsplanen gälla.

Fastighetsbildning

Ersättning för fastighetsbildning, bildande av servitut mm. betalas till lantmäteriet enligt gällande taxa och av den som beställt åtgärden.

Fastighetsbildning skall ske på ett ändamålsenligt sätt och så att planens genomförande inte motverkas.

Ledningsrätt och servitut

Ett flertal u-områden för fjärrvärme, el och tele har lagts ut i planen.

Med stöd av detaljplanen skall ett servitut bildas. I planen redovisat som ett med y betecknat område. Syftet med detta servitut är att trygga tillgängligheten av fastigheten Berg 3, för bland annat biltransporter och gcm-trafik, från Allégatan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Anslutningsavgifter, markförvärv och övriga exploateringskostnader inom kvartersmark som hör till detaljplanen bekostas av exploitören enligt gällande taxor eller med stöd av exploateringsavtal träffat med Hallsbergs kommun. Detaljplanens genomförande medför inte några övriga kommunala kostnader.

Planavgift skall erläggas enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen i enlighet med taxa som beslutats av Hallsbergs kommunfullmäktige. Tomtförsäljning och avgifter för anslutning till kommunens VA-ledningar, plan- och bygglovavgifter innebär intäkter för kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning

VAP VA-Projekt AB har på uppdrag av kommunkansliet, Hallsbergs kommun, utfört en geoteknisk undersökning av området. I planbeskrivningen lämnas en redogörelse för de rekommendationer rörande grundläggning mm som utredningen föreslagit. Den geotekniska utredningen finns bland de handlingar som ligger i planakten och kommunens arkiv för grundundersökningar.

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Beatrice Arvidson
Planeringsarkitekt

Samrådsredogörelse

Detaljplan för kvarteret Berg, samt fastigheterna Vattumannen 20 m fl i Hallsberg, Hallsbergs kommun

I enlighet med 5 kap 20 § plan- och bygglagen har ett förslag till detaljplan, samrådshandling, varit tillgängligt för samråd under tiden 2010-02-22 – 2010-03-18. Ett samrådsmöte har också genomförts i kommunhuset den 4 mars 2010.

Under samrådstiden har 22 yttranden inkommit varav 14 yttranden utan erinringar och 8 yttranden med erinringar, synpunkter eller förslag i anledning av samrådshandlingen.

Sammanfattande beskrivning

Detaljplanen omfattar kvarteret Berg samt fastigheterna Vattumannen 20 m.fl. som är beläget i centrala Hallsberg. Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter för komplettering med nya bostäder i ett mycket centralt läge inom Hallsbergs tätort. Bebyggelsen skall ta tillvara möjligheterna till vackra utblickar mot söder.

Inkomna yttranden:

Yttranden utan erinringar

1. Socialnämnden
2. E.ON Värme Sverige AB
3. Barn- och utbildningsnämnden
4. Polisen
5. Kultur- och föreningsutskottet
6. Hus- och byggavdelningen
7. Sveriges Pensionärer
11. Villaägarföreningen
12. Handikapprådet
14. Landsarkivarien
15. LO-sektionen
17. Gunnel Häggstam, kyrkorådet
19. Lantmäterimyndigheten
21. Miljö- och kartavdelningen

Yttranden med erinringar, synpunkter eller förslag

8. Banverket
9. Länsstyrelsen Örebro län

- 10. Nerikes brandkår
- 13. Arne Friman, fastighetsägare Berg 16
- 16. Vägverket
- 18. E.ON
- 20. Tekniska förvaltningen
- 22. Hans Fearon, fastighetsägare Berg 1 och 2

Här följer en redogörelse för de synpunkter som framförts under samrådstitiden på förslaget till detaljplan, samrådshandling samt kommentarer och förslag i anledning av dessa synpunkter.

8. Banverket, 2010-03-12

Banverket ser positivt på förtätning i centrala stationsnära lägen som detta. Det måste dock säkerställas att gällande riktlinjer för buller och vibrationer kan klaras för att ge en god boendemiljö. Enligt proposition 1996/97:53 bör följande riktvärden inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus

45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus (vid fasad)

70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En bullerutredning bör tas fram och det bör framgå i detaljplanen om särskilda åtgärder krävs för att riktvärdena ska klaras.

Kommentar: Kommunen kommer att utreda förhållandena rörande störningar från buller och vibrationer. Denna utredning kommer att ingå i de utställningshandlingar som kommer att upprättas. Det skall anföras att ett av underlagen till denna utredning är Banverkets utredning av buller och vibrationer i anslutning till Västra Stambanan.

9. Länsstyrelsen Örebro län, 2010-03-12

Bedömning enligt 12 kap 1§ PBL

Länsstyrelsen kan med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. En utredning avseende buller ska redovisas för Länsstyrelsen före utställning av planen. Länsstyrelsen menar att det som föreslås riskerar vara olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

Buller

Enligt kommunens beräkningar är Västra Storgatan samt rondellen i anslutning till planområdet starkt trafikerade, där trafiken i rondellen beräknas uppgå till 10 000 fordon per dygn. De höga trafikmängderna samt närheten till järnvägen innebär att omgivande områden är utsatta för buller och vibrationer. Länsstyrelsen anser att en bullerutredning skall göras för att utreda behovet av eventuella skyddsåtgärder för att riktvärdena för buller skall klaras. Om bullerutredningen visar på att riktvärdena för buller överskrids skall det tydligt framgå vilka skyddsåtgärder som planeras för att gällande riktvärden skall uppnås. Bostäder bör endast medges inom de delar av kvarteret där gällande riktvärden kan uppnås.

Kommentar: Som framgår i bemötandet av Banverkets yttrande punkt 8 ovan avser kommunen att upprätta en utredning rörande buller och vibrationer vilken kommer att ingå i utställningshandlingarna.

10. Nerikes brandkår

Brandvattenförsörjningen utökas och anpassas till ny plan i enlighet med gällande VAV-P76b och P83. För kvarteret Berg är ett avstånd mellan brandposter på 150-250 meter samt ett flöde på 600-900 liter/minut tillräckligt.

Vid utplacering av blockerande föremål såsom träd, parkbänkar, gatubelysning och papperskorgar ska räddningstjänstens åtkomlighet beaktas.

Om gatunät eller motsvarande inte ger åtkomlighet för räddningstjänstens fordon i samband med utrymning och släckinsats, ska en särskild körväg (räddningsväg) ordnas. Denna ska vara skyltad och ha uppställningsplatser som rymmer erforderliga fordon.

En räddningsväg bör ha en fri höjd av 4,0 meter, en bärighet motsvarande axeltryck av 100 kN och ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. På raksträckor bör körbanebreddens vara minst 3,0 meter, längslutningen högst 8%, tvärfallet 2% och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter. I kurvor bör den inre radien vara minst 7,0 meter samt finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan att stegfordon kan framföras.

Nerikes brandkår rekommenderar att gårdsgator inne på området anpassas så att höjdfordon (maskinstege) kan användas vid utrymning av byggnaderna. Om utrymning av fastigheter bygger på räddningstjänstens höjdfordon ska uppställningsplatser för dessa anpassas så att lutningen inte överstiger 8,5% i någon riktning samt att bredden på körbanan utökas med 1 meter på vardera sida (totalt 5 meter) för att möjliggöra användning av fordonets stödben. Uppställningsplatsen bör vara förlagd maximalt 9 meter från husfasaden för att balkonger, fönster etc. skall vara nåbara.

Kommentar: Vad Nerikes Brandkår framfört i sitt yttrande skall beaktas i det fortsatta planarbetet. Uppgifterna kommer att redovisas i planbeskrivningen och därmed bli en av de prövningsgrunder som skall beaktas i bygglovskedet.

13. Arne Friman, fastighetsägare Berg 16, 2010-03-16

Jag vill helst behålla min parkering och min tomt som den är på Allégatan 92, Berg 16.

Kommentar: Vad Arne Friman har framfört kan beaktas i det fortsatta planarbetet. Det skall framhållas att den möjlighet som erbjuds i planen att utanför kvarteret tillhandahålla nya parkeringsplatser kommer att förutsätta att avtal tecknas alternativt att marken säljs till den markägare som önskar förbättra parkeringsmöjligheterna för sina hyresgäster.

16. Vägverket, 2010-03-18

Vägverket anser att planförslaget bör kompletteras med en bullerutredning som redovisar aktuella bullernivåer från väg- och järnvägstrafik vid planerad bebyggelse. Nivåerna bör ligga tillgrund för eventuella skyddsåtgärder som krävs för att tillgodose boendemiljö och riktvärden för buller vid nybyggnation. Vidare bör skyddsåtgärder även regleras som planbestämmelser.

Vägverket har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Som framgår i bemötandet av Banverkets yttrande, punkt 8 ovan, avser kommunen att upprätta en utredning rörande buller och vibrationer vilken kommer att ingå i utställningshandlingarna.

18. E.ON Elnät Sverige AB, 2010-03-18

För befintlig nätstation som finns beskriven i samrådshandlingen sid 8 (Väster om Prästgårdsgatan) önskas för framtida behov ett utökat E-område. Vid eventuell reinvestering av nätstation, kan lösningen bli att en ny nätstation byggs, E-området kan utökas norrut med samma yta som i dag är markerat för befintlig nätstation.

Samråd kring detta kan göras med nedanstående, i övrigt inget att erinra.

Kommentar: Vad E.ON Elnät Sverige AB har framfört angående nätstation och utökat E-område skall beaktas i det fortsatta planarbetet.

20. Tekniska förvaltningen, 2010-03-18

Befintlig VA-ledning över fastigheten Berg 14 bör skyddas med u-område och vid fastighetsbildning skyddas med servitut eller Lr.

Kommentar: Vad Tekniska förvaltningen har framfört gällande va-ledningen över fastigheten Berg 14 kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Det kan framhållas att det inte alltid är ändamålsenligt att reglera ledningssträckor genom u-område då en civilrättslig överenskommelse om att flytta ledningen i samband med ett exploateringsföretag i onödan försvåras.

22. Hans Fearon, fastighetsägare Berg 1 och 2, 2010-03-25

Är intresserad av parkeringsmöjligheter vid tekniska anl. Till detta även soprum ev. carpark i anslutning till tekniska huset. På så sätt kunde man planera grönytor på baksidan av Berg 1 och 2. Samt lekplats, dvs bilfritt.

Kommentar: Vad Hans Fearon har framfört kan beaktas i det fortsatta planarbetet. Det skall framhållas att den möjlighet som erbjuds i planen att utanför kvarteret tillhandahålla nya parkeringsplatser kommer att förutsätta att avtal tecknas alternativt att marken säljs till den markägare som önskar förbättra parkeringsmöjligheterna för sina hyresgäster.

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

Av samrådsredogörelsen framgår att samtliga yttranden har kunnat beaktats och tillgodosetts. Samrådsredogörelsen kommer därmed att ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

KOMMUNKANSLIET

Hans Lindberg

Stadsarkitekt

Beatrice Arvidson

Planeringsarkitekt