



**DETALJPLAN FÖR KV. KATEDERN, (TUNASKOLAN M FL).  
HALLSTAHAMMAR, HALLSTAHAMMARS KOMMUN.**

**PLANBESKRIVNING**

---

**SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet är att pröva om det är lämpligt att ändra gällande detaljplaner för att medge ombyggnad av befintliga skolbyggnader (Tunaskolan) till bostadsändamål samt hantverk och service. Dessutom ska gällande detaljplan söder om Tunaskolan uppdateras för att bl. a kunna medge utökning av två befintliga villatomter.

**INNEHÅLL**

**Planhandlingar**

- plankarta med bestämmelser
- illustration
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning

**Övriga handlingar**

- grundkarta
- fastighetsförteckning

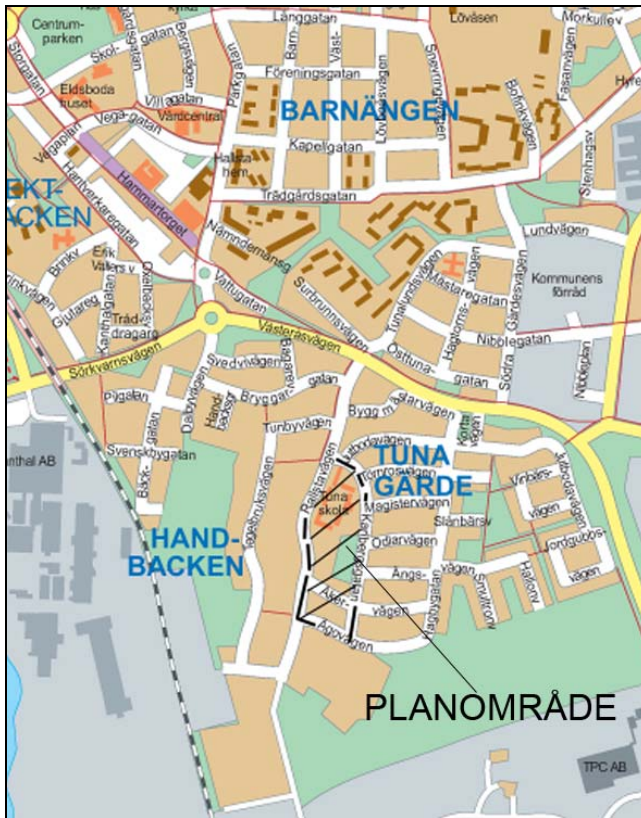
**PLANDATA**

**Läge och omfattning**

Planområdet ligger på Tuna Gärde och begränsas i öster av Karlbergsgatan, i väster av Rallstavägen samt i söder av Ägovägen. Planområdet innefattar fastigheterna Katedern 17 (f.d. Tunaskolan), Tuna 1:92 (bollplan) samt villafastigheterna mellan Katedern 17 och Ägovägen.

**Areal och markägoförhållanden**

Planområdet omfattar cirka 3.7 hektar. Fastigheterna Katedern 17 och Tuna 1:92 ägs av Hallstahammars kommun. Övriga fastigheter är dels tomträtter och dels enskilt ägda villatomter.



Översiktskarta.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Alternativ markanvändning har tidigare inte diskuterats.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Detaljplan

För området gäller stadsplan för kv. Katedern, upprättad 26 juni 1967, laga kraft 5 mars 1968, och stadsplan för kv. Katedern II, laga kraft 27 oktober 1978.

Planerna saknar genomförandetid.

Marken är planlagd för allmänt ändamål – skola, park/plantering och bostadsändamål.

Planuppdrag

Kommunfullmäktige beslutade den 15 juni 2009 att Katedern 17 – Tunaskolan – ska försäljas och förutsatte att detaljplanen ändrades.

Behovsbedömning – Miljöbedömning/MKB

Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen.

Planens genomförande bedöms inte innebära påverkan på miljön, då planändringen inte syftar till införande av ny verksamhet inom bostadsområdet. Planändringen bedöms leda till god hushållning då befintliga byggnader behålls och byggs om till bostäder. Planens genomförande bedöms därför inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagens 5 kap 18§.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är begränsad, genom att projektets storlek och fysiska omfattning ingår i och är begränsat till område som redan idag används för de ändamål ny detaljplan avser att reglera. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte heller påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

#### Program för planområdet

En programutredning för Tunaskolan har upprättats den 29 oktober 2009. Syftet med programutredningen var att genom alternativa utformningar belysa förutsättningarna att använda området för bostadsändamål. Programutredningen godkändes av Byggnadsnämnden som underlag för upprättande av detaljplan den 12 november 2009.

## BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

### Mark och vegetation



Tunaskolan och villor vid Karlbergsgatan.

Skolbyggnaderna ligger i en östsluttning mellan Rallstavägen och Karlbergsgatan och ramas in av en varierad lövträdsvegetation som tillsammans med gräsmattorna utgör ett värdefullt och tilltalande inslag i stadsbilden. Sydväst om Tunaskolan finns en anlagd bollplan. Villatomterna i planområdets södra del är relativt stora och välhållna och karakteriseras av uppvuxna löv- och fruktträd.

### Geotekniska förhållanden och markradon

Inom Katedern 17 utgörs markförhållandena av morän på berg med berg i dagen mellan Rallstavägen och skolbyggnaderna samt i fastighetens södra delar.

Marken inom södra delen av planområdet består i huvudsak av 0 – 1 m torrskorplera på friktions material på berg. Inom områdets västra delar är den naturliga marken, enligt uppgift, uppfylld.

Mot bakgrund av markförhållandena inom planområdet bedöms marken som normalradonmark.

### Förorenad mark

Det finns inte anledning anta att det finns förorenad mark inom planområdet. Om föroreningar i mark ändå påträffas i samband med grävningsarbeten ska Miljöförvaltningen underrättas.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

### Kulturmiljö

Skolanläggningen utgör som helhet ett illustrativt och karakteristiskt exempel på de höga ambitioner som är kännetecknande för 1960-talets skolbyggande. Arkitekturen är återhållsam med vackert proportionerade byggnader där gavlarna i gult tegel är särskilt framträdande, med övriga fasader i ljusa skivmaterial i en repetitiv indelning. Entréerna till skolanläggningen och skolgården från Rallstavägen markeras av utskjutande tak burna av pelare i trä och bjuder på utblickar över landskapet.



### Byggnader och anläggningar

Skolbyggnaderna, som är i ett våningsplan, ligger grupperade runt en väl proportionerad skolgård som formar ett vackert rum inramad av vegetation. Rumsligheten betonas och markeras genom de två nivåer som skolgården är uppdelad på. Gymnas-

tikbyggnaden och de östliga skolbyggnaderna innehåller källare.



Skolgården.

Sydöst om Katedern 17 finns Tunaskolans idrottsplats med bollplan.

Mellersta delen av planområdet utgörs av villatomter med äldre bostadshus och uthus samt uppvuxna trädgårdar.

Södra delen av planområdet byggdes ut med fristående enfamiljshus under senare delen av 1970-talet med idag uppvuxna trädgårdar.

## DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Området ger som helhet ett tilltalande parkliknande intryck med de välhållna och uppvuxna villaträdgårdarna i södra delen, den öppna bollplanen som ramas in av lövträd och inte minst skoltomten i östslutningen med sin rika och omväxlande lövträdsvegetation bidrar till att ge en god helhetsverkan. Sammantaget bildar allt detta ett tilltalande parklandskap i den här delen av Hallstahammar. Planalternativet utgår från att områdets kvaliteter bevaras och utnyttjas för att skapa en god boendemiljö.



Gruppen av träd som möter besökaren i korsningen Rallstavägen och Karlbergsgatan är särskilt värdefull i stadsbilden och har därför markerats genom en särskild planbestämmelse.

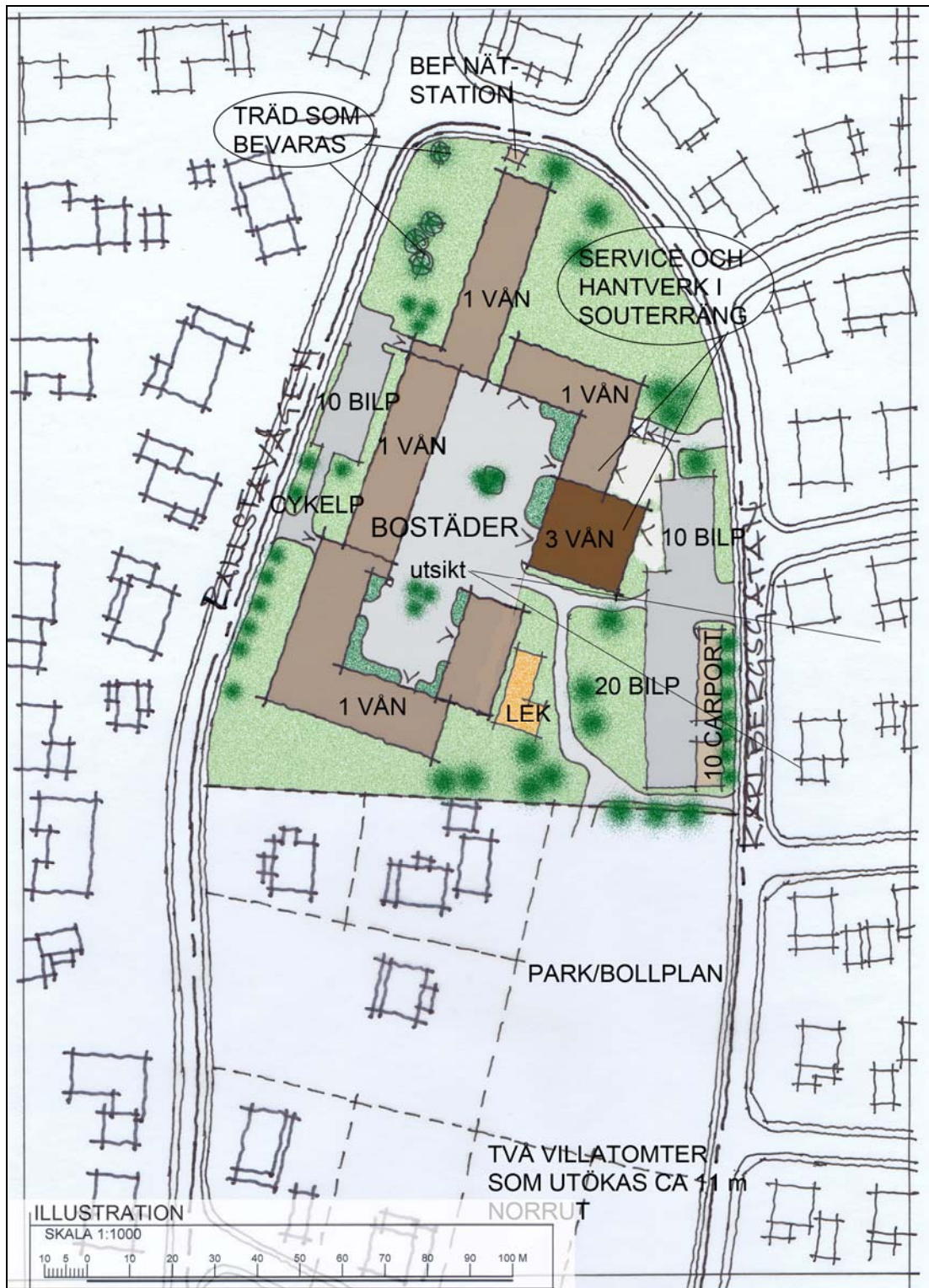
*Planbestämmelse:  $n_1$  = Träd ska bibehållas och vid behov ersättas genom nyplantering med samma art. Marklov krävs för fällning av träd.*

Tunaskolans bollplan är en betydelsefull öppen och allmänt tillgänglig grönyta i stadsdelen och ska finnas kvar som sådan.

*Planbestämmelse: PARK = Anlagd park.*

## Bebyggelseområden

### Tunaskolan



Illustration

Den f.d. Tunaskolan föreslås ombyggd till bostäder. Den södra vinkelställda byggnaden föreslås ombyggd till enplans bostadshus med smålägenheter där mellanväggarna i tegel kan användas som lägenhetsskiljande väggar. Byggnaden är vinklad och i en

våning vilket ger förutsättningar att skapa en skyddad och solbelyst bostadsgård och som, med illustrerad utformning, även kan erbjuda en vacker utsikt över stadslandskapet i öster. De befintliga entréerna mot Rallstavägen mellan byggnadskropparna behålls för att skapa kontakt mellan vägen och gården, lägenheternas entréer föreslås vända mot gården. Uteplatser i söderläge kan anordnas här.

Den mellersta och norra byggnadskroppen mot Rallstavägen föreslås att i princip behållas och byggas om till enplans lägenheter med entréerna mot öster. Den befintliga entrén mellan byggnaderna behålls för att skapa kontakt mellan gata och gård. Eventuellt kan den nordliga delen av byggnaden användas för samlingslokal, tvättstuga eller liknande då den här delen av byggnaden ligger nära den befintliga transformatorstationen.

Den vinkelställda enplans byggnaden i norra delen av bostadsgården föreslås ombyggd till lägenheter med entréerna vända mot gården.



Exempel på punkthus med indragen fjärde våning.

Gymnastikbyggnaden föreslås riven och ersatt av ett ”punkthus” i tre våningar med utnyttjande av befintlig grund och källarvåning. Det är även möjligt att bygga en fjärde indragen våning.

Byggnaden i sydöstra delen kan behållas och byggas om för lägenheter med vackra utblickar över landskapet.

Med illustrerad utformning kan 4 700 kvm BTA våningsyta bostäder byggas inom Katedern 17.

#### *Handel*

Inom källarvåningen som finns i den f.d. gymnastikbyggnaden och i den byggnadsdel som ligger omedelbart norr om gymnastikbyggnaden föreslås lokaler för verk-



samheter inom hantverk och service som inte innebär störningar för omgivningen. Det kan t ex vara frisör, fastighetsförmedling, skomakeri och liknande som inte alstrar någon omfattande biltrafik. Dagligvaruhandel tillåts inte.

*Planbestämmelse: BH<sub>1</sub> = Bostäder med handel i källarvåning, inte livsmedel. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.*

Största tillåtna yta för handel är 650 kvm bruksarea.

#### Befintliga villor

I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphör de nuvarande detaljplanerna att gälla. För de befintliga villorna i planområdets södra del föreslås inte någon förändring av innebörd och bestämmelser gentemot gällande detaljplan. Bebyggelsen inom området är friliggande bostadshus i maximalt två våningar där vind inte får inredas. Största sammanlagda byggnadsarea är 210 kvm per fastighet.

För två fastigheter Katedern 20 och Katedern 21 föreslås att respektive fastighet utökas 11 m norrut över mark som i gällande detaljplan är betecknad Park.

#### Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar och friytor.

#### Friytor

Gården innanför de nya bostadshusen erbjuder en gemensam skyddad och solbelyst utemiljö för de boende inom området. En större lekplats har illustrerats ovan österslutningen.

#### Kulturmiljö

Skolanläggningen utgör som helhet ett illustrativt och karakteristiskt exempel på de höga ambitioner som är kännetecknande för 1960-talets skolbyggande. De främsta karaktärsdragen består av den återhållsamma arkitekturen där gavlarna i gult tegel, tydligt markerad takfot och framspringande entrépartier är särskilt framträdande i stadsbilden. Övriga fasader i ljusa skivmaterial med mellanväggar i tegel markerade i fasad som en repetitiv pilasterindelning är även ett betydelsefullt karaktärsdrag. Skolbyggnaderna, som är i ett våningsplan, ligger grupperade runt en väl proportionerad skolgård som formar ett vackert rum inramad av vegetation. Rumsligheten betonas och markeras genom skolgårdens nivåuppdelning.

Vid ombyggnad till bostäder är det angeläget att anläggningens karaktärsdrag bevaras och kan avläsas i framtiden.

#### Gator och trafik

*Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Den huvudsakliga in- och utfarten för bilar och eventuella transporter till Katedern 17 sker från Karlbergsgatan.

In- och utfartsförbud föreslås mot Rallstavägen, med undantag för illustrerad parkering. I övrigt gäller in- och utfartsförbud mot Rallstavägen och södra delen av Karlbergsgatan i enlighet med gällande detaljplan.

Gångbanor finns utmed Rallstavägen och Karlbergsgatan. Separat cykelväg finns inte.

#### *Kollektivtrafik*

Busslinje 511 – Hallstahammar/Västerås - trafikerar Västeråsvägen ca 400 m från planområdet.

#### *Parkering*

Parkering ska anordnas inom kvartersmark. Inom Katedern 17 har 30 bilplatser och 10 platser i carport illustrerats vid Karlbergsgatan. Ytterligare 10 bilplatser har illustrerats vid Rallstavägen. Här har även cykelparkering illustrerats.

#### *Övrigt*

Om föroreningar i mark påträffas i samband med grävningsarbeten ska Miljöförvaltningen underrättas.

## STÖRNINGAR

### **Radon**

Med hänsyn till områdets mark- och grundförhållanden bedöms det ligga inom normalriskområde för markradon. Radonmätningar som genomfördes i skolbyggnaderna uppvisade värden som låg mellan 30 och 340 bq/m<sup>3</sup>. Enligt gällande rikt- och gränsvärden ska radonhalten i bostäder vara lägre än 200 bq/m<sup>3</sup> senast år 2020. Enligt försiktighetsprincipen innebär detta att byggnader där människor vistas stadigvarande bör utföras radonskyddade.

*Planbestämmelse: b<sub>1</sub> = Byggnader där människor stadigvarande vistas ska uppföras i radonskyddat utförande.*

### **Trafikbuller**

Särskild räkning av biltrafiken har inte genomförts, men med hänsyn tagen till att Rallstavägen leder från Västeråsvägen till verksamhetsområdet Rallsta kan viss genomfartstrafik inte uteslutas. Trafikmängden kan uppskattas till 700 á 800 fordon/årsmedeldygn. Trafikbullernivån har översiktligt beräknats och understiger 55 dB(A), ekvivalent nivå, vid närmaste fasad mot Rallstavägen.

### **Nätstation**

En transformatorstation för el ligger i norra delen av Katedern 17 på ett avstånd om ca 4 m från närmaste fasad. Enligt information från Strålsäkerhetsmyndigheten m fl. ger transformatorstationer som är placerade utomhus på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Närmast stationen kan det elektromagnetiska fältet vara i storleksordningen 2 till 5 µT. Transformatorn och ledningar i mark kan generera förhöjda värden på magnetfält som kan påverka människor och deras miljö. Sedan 2002 finns ett allmänt råd från tidigare Statens Strålskyddsinstitut som anger referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält. Referensvärdena är rekommenderade maxvärden och bygger på riktlinjer från EU. Syftet med referensvär-

dena är att skydda allmänheten mot kända hälsoeffekter vid exponering för magnetfält. De är satta till en femtiondedel av de värden där man konstaterat negativa hälsoeffekter. För långsiktiga effekter räcker inte dagens kunskap för att fastställa några gränsvärden. Referensvärdena skiljer mellan olika frekvenser. För magnetfält med frekvensen 50 Hz är referensvärdet 100  $\mu$ T. under de största kraftledningarna (400 Kv) ligger fälten på 10-20  $\mu$ T.

Försiktighetsprincipen talar för att åtgärder bör vidtas för att minska magnetfältens påverkan på för bostäder i den närmaste byggnaden. För att minska påverkan kan man delvis skärma av stationen. Alternativt kan byggnaden i den del som ligger närmast transformatorstationen utformas så att den innehåller tvättstuga, samlingslokal o. likn. utrymmen där människor inte stadigvarande vistas.

### Högspänningsledningar

Vattenfall har en 135 kV luftledning och en 33 kV luftledning söder om planområdet. Ledningarna ligger på ett avstånd om ca 80 m från planområdets södra del. Avståndet bedöms vara så långt att de elektromagnetiska fälten inte påverkar bebyggelsen inom planområdet – under 0.1  $\mu$ T.

### Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids.

Hallstahammar bedöms ha en god luftkvalitet. Tätortens läge i det flacka och öppna landskapet gör att orten genomluftas väl. Uppvärmning med fjärrvärme och avsaknaden av tunga industrier i tätortens närhet bidrar också till relativt låga luftföroreningsnivåer.

Bostädernas bidrag till biltrafik inom Tuna Gärde bedöms som relativt begränsad och området är öppet med i huvudsak villabebyggelse. Planen bedöms därför inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

### ÖVRIGT

#### Olycksrisker

##### *Riskinventering:*

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

### Förutsättningar för räddningsingripande

#### *Framkörningstider*

Planen föreslår bostad i villabebyggelse och flerfamiljshus i maximalt tre våningar, dvs. grupp C-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuell kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

### *Brandvattenförsörjning*

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost.

Närmaste befintliga brandposter finns på Rallstavägen 22 och 34 samt på Karlbergsgatan, samtliga i direkt anslutning till planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild flödesmatning behöver utföras.

### **Skydd mot brandspridning mellan byggnader**

Byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnader uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

För att säkerställa skydd mot brandspridning ska nedanstående beaktas (Boverkets byggregler BBR 2008.) Avsnitt 5:7 Skydd mot brandspridning mellan byggnader):

- byggnad belägen närmare tomtgräns än 4,0 meter ska utformas så att risk för brandspridning till grannbyggnader begränsas
- byggnad belägen i tomtgräns ska utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion så att risk för brandspridning till grannbyggnader begränsas
- byggnad med fler än två våningsplan belägen i tomtgräns ska utföras med brandvägg som avskiljande konstruktion för skydd mot brandspridning
- stora byggnader ska sektioneras med brandväggar så att brandspridning till närliggande byggnader kan hindras eller försvåras
- bostadslägenhet i småhus, belägen mindre än 4,0 meter från komplementbyggnad större än 10 m<sup>2</sup>, ska utformas så att brandspridning förhindras i minst 30 minuter
- garage på olika tomter med inbördes avstånd mindre än 4,0 meter ska utformas så att brandspridning förhindras i minst 30 minuter
- radhusgrupper ska inbördes placeras eller utformas så att brandspridning förhindras i minst 60 minuter

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### **Vatten och avlopp**

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns inom södra delen av Katedern 17, ledningsområden markeras som u-område och får inte bebyggas. Kommunala ledningar finns dessutom i de omgivande gatorna. Ledningarna har kapacitet för befintlig och planerad bebyggelse.

### **Dagvatten**

Inom planområdet finns en dagvattenledning i bollplanen, dessutom finns dagvattenledningar i de omgivande gatorna.

### *Dräneringsvatten*

Dräneringsvatten avleds till dagvattensystemet.

## Värme

Fjärrvärmeledning finns fram till Katedern 17. Enligt uppgift finns fjärrvärmekulvert under byggnaderna öster om Rallstavägen. Uppvärmning ska ske med fjärrvärme.

## EI

Inom norra delen av Katedern 17 finns en elnätstation. Elkablar finns i mark inom den nordöstligaste delen av fastigheten inom mark som inte får bebyggas – u-område – utmed Karlbergsgatan. I övrigt finns elkablar i mark i de omgivande gatorna. Eventuella förändringar beträffande transformatorstation och elnät ska ske i samråd med Mälarenergi.

Vattenfall har en 135 kV luftledning samt en 33 kV luftledning söder om planområdet. Luftledningarna ligger som närmast ca 80 m från planområdets södra gräns.

## Tele

Telekablar finns inom och i anslutning till planområdet och kan ligga kvar i ledningsområde - u-område.

## Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammars lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbod eller liknande.

## MILJÖKONSEKVENSER/KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §

### Sociala konsekvenser

Den ändrade detaljplanen innebär att ett relativt centralt liggande område kan användas för att komplettera ett renodlat villaområde med bostäder med alternativa upplåtelseformer, som gör det möjligt för villaägare att bo kvar i området när villan och trädgården blir betungande. Alternativt kan det nya bostadsområdet även erbjuda smålägenheter som ungdomars första egna bostad.

Den nya detaljplanen innebär även att en del av Hallstahammars moderna kulturarv kan bevaras med nytt och meningsfullt innehåll.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

### Ändrad lovplikt med villkor

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov: Carport högst 25 kvm. Tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 25 kvm. Solfångare i takfall.

### Upplysning

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställningsplats, som i sin helhet utgör öppenarea, dvs. endast en långsida och kortsida får förses med vägg. Carport och tak över uteplats som bygglovsbefrias får uppföras utöver i planen angiven byggrätt. Bygganmälan enligt PBL 9 kap 2 § ska göras även för bygglovsbefriade åtgärder

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Plan- och Bildbyrå LEP, Lars E Persson på uppdrag av Hallstahammars kommun.

Plan och Bildbyrå LEP

Hallstahammars kommun

Lars E Persson  
Arkitekt SAR/MSA

Gun Törnblad  
Planchef