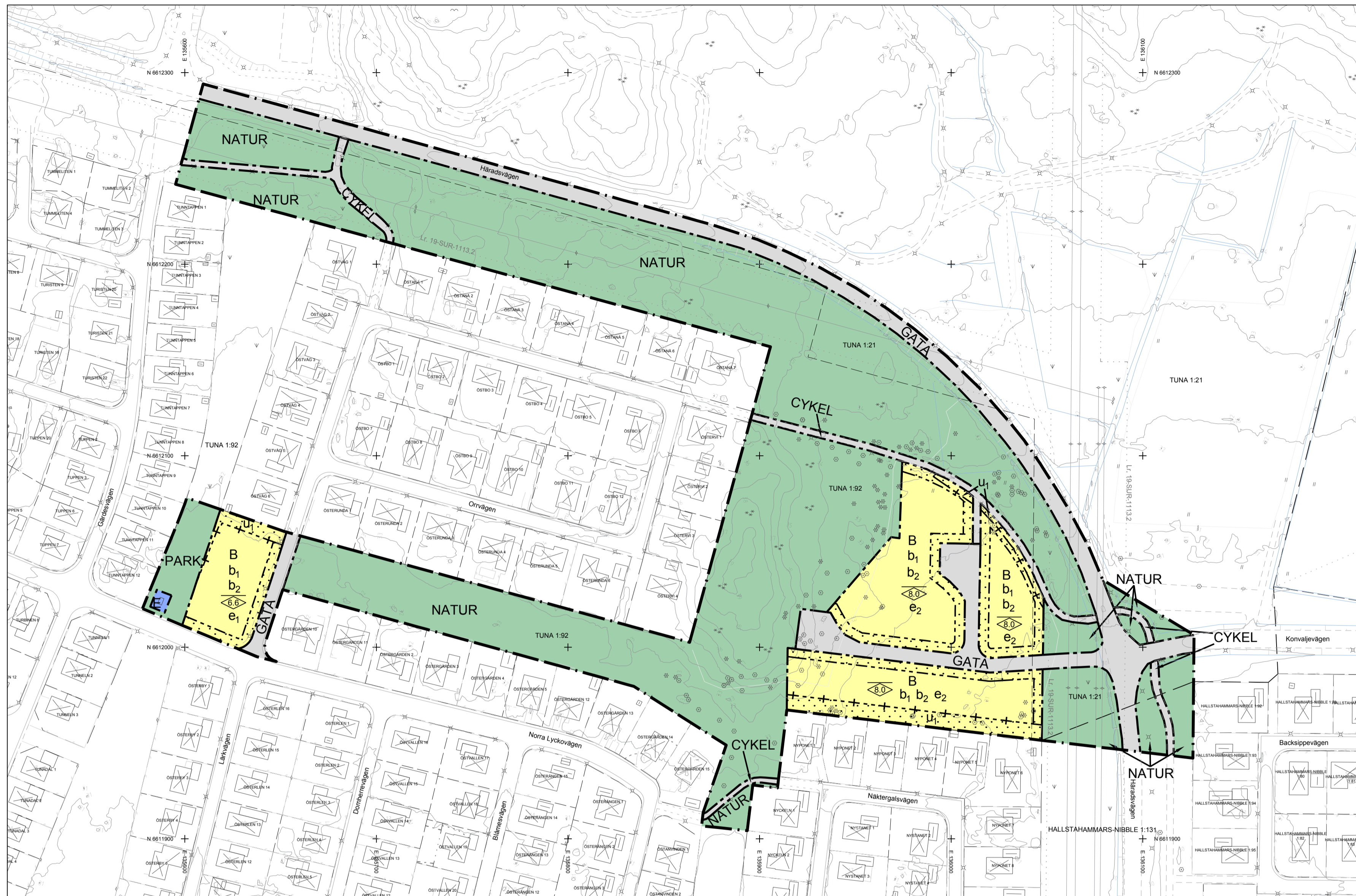


PLANKARTA



Skala: 1:1500 (A1)

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

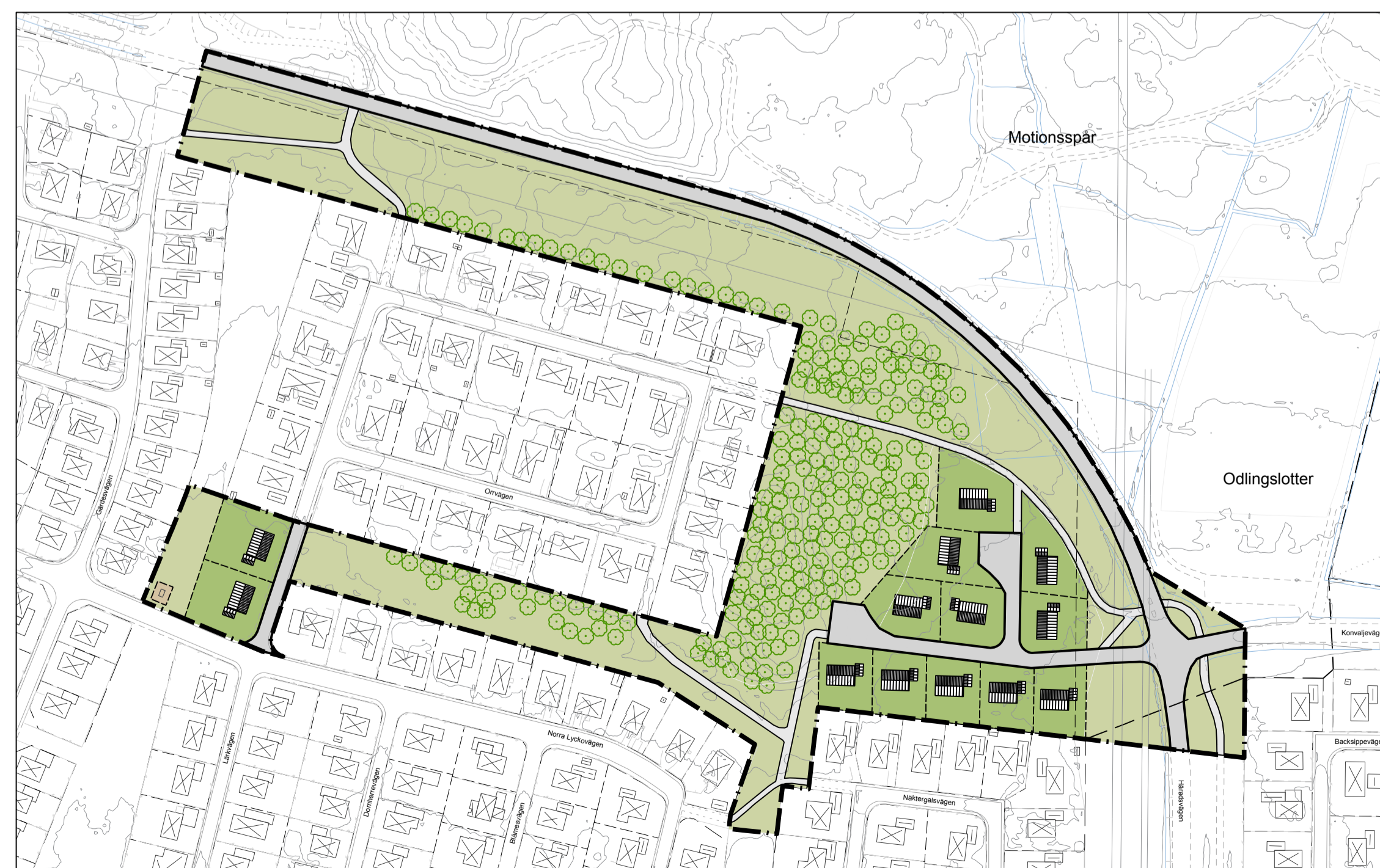
- Fastighetsgräns
- Staket, häck
- Stenmur, stödmur
- Slänt, dike
- Höjdkurva
- Vägkant
- Skärmtak resp. allmän byggnad
- Bostadshus resp. uthus karterat efter husiv
- Bostadshus resp. uthus karterat efter takkontur
- TUNA 1:92 Fastighetsbeteckning
- Lövsog, barrskog, öppen mark
- Elledning
- Lr. 19-SUR-1113.2 Ledningsrätt
- Lyktstolpe, brunn, träd
- Koordinatkruss

Mätclass II
Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30
Höjdsystem: RH 2000

Grundkartans riktighet bestyrkes
2018-01-04

Jonas Lundgren
Mätningingenjör

ILLUSTRATION



Visar en möjlig utformning av området.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

- GATA Gata
- CYKEL Cykelväg
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnadens omfattning

- e_1 Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20 %. 4 kap 11 § 1
- e_2 Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 %. 4 kap 11 § 1

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1

Högsta nockhöjd i meter. 4 kap 11 § 1

Utförande

- b_1 Takvatten ska infiltreras på tomten. 4 kap 16 § 1
- b_2 Lägsta färdig golvhöjd för bostadshus är 0,5 meter över marknivån vid förbindelsepunkten för dagvatten. 4 kap 16 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap 21 §

Markreservat

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap 5 § 2

UPPLYSNINGAR

För de fastigheter som placeras närmast kraftledningarna krävs ett säkerhetsavstånd. Detta avstånd får inte underskrida 16 meter från mittpunkten på Vattenfalls ledning till närmaste byggnad som ger möjlighet till stadigvarande vistelse. Avståndet är bedömt utifrån rekommenderat gränsvärde för elektromagnetisk strålning.

ANTAGANDEHANDLING DETALJPLAN FÖR KV. HACKSPETTEN



HALLSTAHAMMAR

Tekniska förvaltningen
Hallstahammar kommun

PLANHANDLINGAR

- Till planen hör:
- Plankarta med illustration och bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Fastighetsförteckning

Upprättad 2018-05-18
Antagen av KS 2018-06-04
Laga kraft 2018-06-28

Emil Lindström
Planarkitekt

Jacob Lithammer
Planchef

Dp. 220

**Plannr 220
Dnr 65/17 KS**



Planbeskrivning

Detaljplan för

Kv. Hackspetten

Tuna 1:92, Tuna 1:21, Hallstahammars-Nibble 1:131
Hallstahammars kommun

Antagandehandling

Hallstahammars kommun

Telefon: 0220-240 00
Hemsida: www.hallstahammar.se
Postadress: Hallstahammars kommun, 734 80 Hallstahammar

Handläggare

Emil Lindström
Planarkitekt
Telefon: 0220-240 56
Epost: emil.lindstrom@hallstahammar.se

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar.....	6
Planförslag.....	10
Konsekvenser av planens genomförande	14
Genomförande.....	15
Medverkande tjänstepersoner.....	17

Inledning

Detaljplanering används för att pröva och reglera kommunens mark- och vattenanvändning, till exempel när ny bebyggelse ska uppföras. En detaljplan ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är till exempel gator, cykelvägar och parkområden. Kvartersmark avser platser som ska ha en specifik användning som inte är allmän, till exempel bostadsbebyggelse eller industrimark. En detaljplan medför en rätt att bygga enligt planens bestämmelser under **den** angiven tid som ska vara mellan 5 och 15 år.

Detaljplanen består av flera planhandlingar. *Plankartan* är ett juridiskt bindande dokument och är det som främst utgör grunden för kommande prövningar om bygg- eller marklov. *Planbeskrivningen* beskriver planens syfte, tidigare ställningstaganden, platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Den är ett stöd i tolkningen av plankartan.

Planens syfte och huvuduppdrag

Det råder bostadsbrist i Hallstahammars kommun. Behovet av nya lägenheter är stort och tillgången på småhustomter är mycket begränsad. Kommunstyrelsen beslutade därför 2017-02-28 genom ordförandebeslut att ge Tekniska förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för ett grönområde i Lövboås nordöstra del. Området kallar vi Kv. Hackspetten och ligger i anslutning till Häradsvägen, Orrvägen och Näktergalsvägen. Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för ny småhusbebyggelse med tillhörande gatustruktur. Med det är tanken att nya cykelanslutningar ska anknyta området till det befintliga cykelnätet, däribland cykelvägen upp till Orrvägen för att fortsatt möjliggöra goda förbindelser till och från området.

Sammanfattning av förslaget

Denna samrådshandling är ett förslag till ny detaljplan för Kv. Hackspetten. Planförslaget omfattar delar av fastigheterna Tuna 1:92, Tuna 1:21 och Hallstahammars-Nibble 1:131. Idag är marken i huvudsak planlagd som parkmark. Planen handläggs med standardförfarande.

Planförslaget innebär bland annat att:

- 13 nya byggrätter för småhusbebyggelse tillkommer
- en ny gata in till planområdet skapas
- cykelanslutningar till området ges möjlighet att förbättras
- stora delar av skogsområdet i väster bevaras

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- planbeskrivning (denna handling)
- fastighetsförteckning (Metria 2017-09-13, uppdaterad av planavdelningen 2018-01-30)

Följande utredningar och utlåtanden har använts eller tagits fram i samband med planarbetet. De finns tillgängliga vid Tekniska förvaltningen, Hallstahammars kommun:

- *Yttrande över grundundersökning för byggnadsplan inom Nibbleområdet, "norra delen", Hallstahammar, VIAK, 1965-12-17.*
- *Yttrande gällande detaljplan för Kv. Hackspetten, Mälardalens brand- och räddningsförbund, 2017-05-10.*
- *Beräkning av magnetfältet för planområdet till Dp. 220, Kv. Hackspetten, SCADMA Konsult AB, 2017-08-09.*
- *Trafikmätning på Häradsvägen inom Hallstahammars tätort, MI-LA Trafikkonsult AB, 2017-08-10.*
- *VA- och Dagvattenutlåtande Kv. Hackspetten, Hallstahammars kommun, 2017-08-25.*
- *Bullerutredning - Kv. Hackspetten, Sweco, 2017-09-13.*

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet hittas i Hallstahammars tätorts nordöstra del, i stadsdelen Lövboås. Det ramas in av förbipasserande Häradsvägen och sträcker sig från korsningen med Konvaljevägen innan det avtar precis innan korsningen med Gråstensvägen upp mot Duvhällarna. Orrvägen och Näktergalsvägen utgör de övriga ramarna för området. Till Hallstahammars centrum är det knappt 2 kilometer och planområdet är omkring 7,6 hektar stort.



Figur 1 Planområdets placering i Hallstahammar.



Figur 2 Planområdet inom röd markering.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av Tuna 1:92, Tuna 1:21 och Hallstahammars-Nibble 1:131, samtliga är kommunalt ägda fastigheter. Tuna 1:92 innefattar en stor del av Hallstahammars tätorts övriga allmänna platsmark samt gator och vägar.

Angränsande områden

Planområdet är beläget intill bostadsområden med 60- och 70-talsbebyggelse på Orrvägen, Näktergalsvägen och Konvaljevägen. Bebyggelsen består övervägande av hus i ett våningsplan. Norrut finns Duvhällarna med skogsmiljö och motionsmöjligheter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Hallstahammars kommuns översiktsplan, som antogs i oktober 2011, syftar till att möjliggöra byggande av fler bostäder i kommunen. Ambitionen med den är att planera för en fortsatt befolkningstillväxt samt ett bostadsbyggande med olika upplåtelseformer och bostadstyper. Planeringen är enligt översiktsplanen inriktad på att det årligen byggs omkring 40 nya småhus i kommunen. Planområdet bedöms i översiktsplanen ha en god utvecklingspotential och vara lämpligt för småhusbebyggelse. Beträffande bostadsbristen i kommunen är planförslaget förenligt med den gällande översiktsplanen eftersom den ger möjlighet att åtgärda en del av problemet.

Översiktsplanen förespråkar också att grönska i tätorter ska beaktas och utvecklas. Det är viktigt för människors välbefinnande och det skapar lekmiljöer för barn att utforska kommunens grönsstruktur. Då detaljplanen bidrar till att merparten av skogspartiet bevaras och stärks bedöms förslaget även här vara förenligt med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

För planområdet finns det fyra gällande detaljplaner, Dp. 114, Dp. 48, Dp. 49 och Dp. 60. För Dp. 60 och Dp. 48 gäller endast mindre ytor som tas över i den nya detaljplanen. Yta som berörs inom Dp. 60 är belagd med bestämmelsen *allmän plats park*, detsamma gäller ytan inom Dp. 48. Dessa två mindre ytor tillfaller den nya detaljplanen, Dp. 220.

Majoriteten av planområdet omfattas av Dp. 114 som antogs 1977. Den reglerar området som ett allmänt parkområde och möjliggjorde anläggandet av gång- och cykelvägen som passerar upp mot Orrvägen. Planens huvudsyfte var att förbinda Lövboås med Duvhällarna, varför en fortsättning av Häradsvägen anlades.

Detaljplanen för områdets sydvästra del är Dp. 49 från 1967. Dp. 49 kom till för att möjliggöra bebyggelsen på Orrvägen men innehöll även bestämmelsen *allmän plats park*. Kartan nedanför illustrerar hur de fyra planerna gränsar till varandra och hur planområdet för den nya, Dp. 220 kommer se ut. När planarbetet med Dp. 220 går i mål kommer Dp. 114 i sin helhet att upphöra samt att delar av Dp. 48, Dp. 49 och Dp. 60 tillfaller den nya Dp. 220. Resterande delar av Dp. 48, Dp. 49 och Dp. 60 fortsätter att gälla utanför det nya planområdet.



Figur 3 Gällande detaljplaner i området.

Planprogram

Ett planprogram har bedömts att inte vara nödvändigt och har därför inte upprättats.

Förutsättningar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet består mestadels av vildvuxet gräs. Utöver den anlagda gång- och cykelvägen finns också en ansats till upptrampad stig ner mot Näktergalsvägen. Väl inne i skogsdungen finns det spår av lekkojor. Sammantaget bjuder naturmiljön in till både strövande och lek med dess trädrikedom och blandade vegetation. En del av träden i skogsdungen anses dessutom särskilt värda att bevara. Det gäller framför allt en tall som finns registrerad i SLU:s trädportal eftersom den har ett ”säreget växtsätt”, se bild nedan.



Figur 4 & 5
*Skogsdungen
intill den
planerade
kvartersmarken
med den
skyddade tallen.*

Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga registrerade fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

För delar av marken på området finns ett geotekniskt utlåtande från VIAK år 1965. I planområdet påträffades samtliga av undersökningens markslagstyper. Närmast korsningen Konvaljevägen/Häradsvägen, under kraftledningarna, består marken av lera med mer än 5 meters mäktighet. Torrskorpans tjocklek uppmättes där att vara mellan 0,8 – 1,5 meter. Lermäktigheten avtar västerut medan torrskorpans tjocklek ökar upp till 3 meter en bit in på planområdet i samma riktning. Vid undersökningens västra avgränsning finns morän som är delvis täckt av tunna molager och torv.

Hydrologiska förhållanden

Enligt skyfallskarteringen från SMHI ligger planområdet utom risk för att översvämmas vid kraftiga regn. Större vattensamlingar kommer knappt existera inom området, de kommer istället rinna iväg mot lägre belägna platser. I kartan nedanför syns att de områden som är utritade som kvartersmark i plankartan inte är utsatta för risk att översvämmas (rosa områden).



Figur 6 Skyfallskarta. Rosamarkerade områden visar ytor där vatten samlas vid kraftigare regnskurar.

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

Infrastruktur

Gator och trafik

Häradsvägen ramar in planområdet både öster- och norrut. Den har en viktig funktion som förbindelse för motordriven trafik från Östra Nibble upp till Duvhällarna och Fredhem, där närmare 1000 fordon passerar dagligen. Konvaljevägens möte med Häradsvägen är också inkluderat i planområdet samt en kort del av Orrvägen.

Från Östra Nibble upp mot Orrvägen passerar en gång- och cykelväg. Den sneddar över området upp genom skogspartiet.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett avstånd till tågstationen på omkring 2,7 km. Därifrån går tåg både i norr- och södergående riktning, däribland till Västerås. Till bussterminalen i Hallstahammars centrum är avståndet något närmare, ungefär 2 km. VL:s linje 511, expressbuss till Västerås, avgår därifrån med jämna mellanrum. Utöver den trafikerar Brukslinjen på båda hållplatserna, Hallstahammars kommuns avgiftsfria busslinje.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10), (PM2,5) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms kunna klaras, det finns inget i dagsläget som indikerar att överskridanden skulle ske annat än tillfälligt. Kommunen har dock inte genomfört några lokala mätningar som stödjer detta antagande.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt det dagvattenutlåtande som tagits fram under planprocessen för Dp. 220 har planområdet Kolbäcksån som närmaste recipient. Enligt den senaste bedömningen (2017-02-23) har Kolbäcksån en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Då målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god status eller mer i dessa kategorier behöver åtgärder genomföras för att höja vattendragets ekologiska och kemiska potential till åtgärds målet år 2021.

Att Kolbäcksåns status inte försämrats är viktigt. Vid exploatering av planområdet medförs att vegetationsytor bebyggs och att andelen hårdgjorda ytor ökar i området. Med det ökar avrinnings hastigheten vilket gör dagvattenfrågan viktig.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Om markföroreningar påträffas vid exploatering ska arbetet arbrytas och anmälas till kommunens bygg- och miljönämnd.

Radon

Aktuell radonkarta för Hallstahammars kommun visar att planområdet ligger inom normal- och högriskområde för radon. Enligt försiktighetsprincipen ska därför alla nya bostäder och lokaler i vilka människor vistas en längre tid utföras radonsäkert.

Trafik och buller

Häradsvägen är en viktig genomfartsled i Hallstahammar med en blandning av vanlig fordonstrafik och tung trafik. Med anledning av det beställdes en trafikmätning av MI-LA Trafik där det visade sig att den tillåtna hastigheten på 50 km/h ofta överskrids av förbipasserande fordon. Trafikmätningen föreslår därför att någon hastighetsdämpande åtgärd bör vidtas för att den gällande hastighetsbegränsningen ska respekteras.

För att se om särskild hänsyn behöver tas till trafikbullernivåer vid utformning av bostadshuset sammanställdes en bullerutredning av Sweco (2017) utifrån den inmätta trafikmängden. Resultatet visar att planområdet blir bullerutsatt för prognosår 2040 men att det inte överstiger någon av de ljudnivåer som finns enligt gällande trafikbullerregler.

En ny förordning om trafikbuller som reglerar acceptabla ljudnivåer vid nybyggnad av bostäder trädde i kraft 2015-06-01 (SFS 2015:216). En uppdatering av riktvärdena trädde i kraft 2017-07-01. Enligt förordningen bör buller från trafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en

bostadsbyggnads fasad. Om värdet vid fasad ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en ljuddämpad sida där bullret vid fasad uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan klockan 06.00 och 22.00. Ljudnivåer inomhus regleras av Boverkets byggregler, BBR, och prövas i bygglovet. Vid anordnande av uteplats bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dBA och maximala ljudnivån inte överskrida 70 dBA. Om den maximala ljudnivån 70 dBA vid uteplats överskrider bör ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA och högst fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

I bullerberäkningen som Sweco gjorde förutsätts det att en rondell ansluter till området. Uppskattad hastighet i rondellen har beräknats till 30 km/h. Resultatet visar att förutsättningarna för bostäder i området är goda ur bullersynpunkt. För ekvivalent ljudnivå överskrider riktvärdet om 60 dBA några enstaka meter intill vägkanten. De maximala ljudnivåerna har en något större spridning men efter ca 15-20 meter från vägen överskrider inte gränsvärdet på 70 dBA för maximal ljudnivå. I planförslaget har byggrätterna ett större avstånd till Häradsvägen än så. Således drabbas inte eventuella uteplatser av för höga bullernivåer.

Rondellförslaget ströks till granskningshandlingarna eftersom den utgjorde en risk för de intilliggande kraftledningsstolparna. Bullerutredningen påverkas av detta eftersom den grundades på att en rondell skulle anläggas längs med Häradsvägen. Planavdelningen bedömer dock att bullernivåerna längre norrut på Häradsvägen är representativa för området även med en fyrvägs korsning som trafiklösning. Dessa bullernivåer har fortfarande ett gott avstånd till byggrätterna.

Resultatet innebär att hänsyn måste tas till bullerutredningen, men det är inget som begränsat utformningen av kvartersmarken på något betydande sätt.



Figur 7 Resultat för ekvivalent ljudnivå.
Bullernivå angivet i decibel (dB).



Figur 8 Resultat för maximal ljudnivå.
Bullernivå angivet i decibel (dB).

Risk och säkerhet

Olycksrisker

I planområdets östra utkant passerar kraftledningar från Mälarenergi och Vattenfall. Utöver strålningen som dessa producerar kan ledningsstolparna utgöra en risk för trafiken in på planområdet. Det är därför viktigt att den anslutande lokalgatan utformas på ett sådant sätt att risken för kollision mellan trafik och ledningsstolparna minimeras.

Förutsättningar för räddningsingripande

Frankörningstider:

Föreslagen bostadsbebyggelse tillhör gruppen D1-bebyggelse. Enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram får inte räddningstjänstens frankörningstid överskrida 20 minuter. Den fastställda tidsramen överskrids ej för att nå området.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet ska enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min. Rekommenderat avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter.

Närmaste befintliga brandposter finns på Orrvägen, Konvaljevägen, Näktergalsvägen samt Norra Lyckovägen. Det kan vara nödvändigt att utöka det befintliga brandpostnätet mot ytterkanten av Häradsvägen för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning för planområdet.

Planförslag

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen syftar till att pröva markens lämplighet för småhusbebyggelse. Med befintlig bebyggelse i åtanke anses byggrätter för småhus vara passande. Omgivningen är i samtliga väderstreck, utöver rekreationsområdet vid Duvhällarna, bestående av just småhusbebyggelse. Med 13 nya byggrätter utökas området i Lövboås samt att förbindelser för cyklisterna förbättras.

Området utformas efter ny lokalgata med anslutning till Häradsvägen. Fem byggrätter på drygt 800 kvadratmeter placeras i planområdets södra del, i anslutning till Kv. Nyponet. Ovanför dessa, närmare den över planområdet korsande befintliga cykelvägen, ges det utrymme för ytterligare sex byggrätter. Samtliga elva har placerats med marginal till de befintliga kraftledningarna samt med hänsyn till buller från Häradsvägen.

Planen erbjuder två tomter till på Orrvägen där det idag finns en outnyttjad grönyta. I den för området gällande Dp. 49 framgår det att naturmarken som delar av Orrvägen och Norra Lyckovägen är reserverad för lekplats och rekreationsområde. Inget av dessa två syften anses ha uppfyllts. Att exploatera den grönyta som inte har träd eller något särskilt värde för rekreation med två tomter anses därför motiverat.

Byggnadskultur och gestaltning

Omkringliggande bebyggelse är enhetlig i sin utformning, omgivningen är övervägande småhusbebyggelse i ett våningsplan, merparten från 1950- och 1960-talen. På andra sidan Häradsvägen finns även odlingslotter.

Den nya bebyggelsen regleras med nockhöjd, alltså den del som sitter högst upp på en byggnads takkonstruktion. Angiven nockhöjd är anpassad för att rymma småhus om 1-1,5 våningsplan

och syftar inte till att medge tvåvåningsbebyggelse. För att framtida byggnader inte ska ta upp för mycket av respektive fastighet har utnyttjandegraden i byggnadsarea också reglerats. För de tre kvartersmarkområdena vid den närmast Häradsvägen har byggnadsarean satts till 25 %. De två föreslagna fastigheterna vid Orrvägen har en högsta utnyttjandegrad på 20 %. Dessa har en lägre utnyttjandegrad eftersom det anses nödvändigt för att ny bebyggelse inte ska bli för stor i förhållande till den befintliga bebyggelsen på Orrvägen. Planbestämmelserna innebär sammantaget att den föreslagna småhusbebyggelsen bedöms passa väl in i den befintliga miljön.

Grönstruktur

Park och naturmiljö

Grönytor är dominerande inom planområdet idag. De ytor som anses sakna värde, främst det vildvuxna gräset, används till att ge plats för bostäder istället. Den natur som bevaras blir därför viktig för att säkerställa goda naturmiljöer inom området. Tallen som är registrerad i SLU:s trädportal bevaras och har fått bilda en yttre gräns för skogspartiet och hur mycket av det som bevaras. Med majoriteten av skogspartiet kvar fortsätter möjligheten till spontanlek och strövande att vara mycket goda. Bestämmelsen *natur* i plankartan är viktig eftersom det skänker värden till området som används av såväl barn som vuxna.

Lek

Naturmiljön som beskrivs ovan bjuder in till en god lekmiljö. Det gäller särskilt skogsdungen vid Orrvägen som med sin trädrikedom och blandade vegetation skapar en spännande plats för många barn. Eftersom en betydande del av skogsdungen ska bevaras kan friytekravet för lek och utevistelse för bostadsbebyggelse enligt PBL 8 kap 9§ andra stycket anses tillgodosett. Bedömningen är att planområdets naturliga karaktär skapar goda förutsättningar för rik och varierad utomhuslek.

Gator och trafik

Gatunät

Med ny bostadsbebyggelse i området kommer trafiken öka på Häradsvägen, som kommer bli anslutningsväg för de boende. Med nya sträckningen av väg 252 har dock mycket av den tunga trafiken på Häradsvägen styrts om vilket medfört att området ser en minskning i trafiktäthet. En ny lokalgata som sträcker sig från Häradsvägen anläggs för att möjliggöra god anslutning till planområdet. En fyrvägs korsning kommer därför anläggas tillsammans med Häradsvägen och Konvaljevägen.

För de två föreslagna byggrätterna längs med Orrvägen behöver inga särskilda åtgärder vidtas. Där är befintligt gatunät väl utbyggt.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet för bostäderna ska lösas inom kvartersmark. Parkeringsytorna ska inte vara framträdande i stadsmiljön och bör därför vara småskaliga. Parkeringen ska utformas på ett sätt så att en trevlig gatubild skapas utan att parkeringen är i fokus. Utfart för den nya lokalgatan läggs till Häradsvägen, medan utfarter för de två byggrätterna i väster kopplas an till Orrvägen. Den södra tomten kommer ha utfartsförbud mot Norra Lyckovägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns flera goda möjligheter att ansluta till kommunala ledningar för vatten och avlopp inom planområdesgränsen. Ledningarna har kapacitet för befintlig och tillkommande bebyggelse. För att planförslaget ska vara genomförbart krävs dock att flera ledningar flyttas eftersom vissa av dem ligger i föreslagen kvartersmark. Föreslagna åtgärder beskrivs i kapitlet ”tekniska frågor - flytt av ledningar”.

Värme

Inom planområdet finns Mälarenergis fjärrvärmeledningar endast vid byggrätterna intill korsningen Orrvägen/Norra Lyckovägen. Övriga delar av planområdet har dock goda möjligheter att ansluta till befintligt fjärrvärmeledningsnät då det finns tillgängligt vid närliggande gator, bland annat Orrvägen, Näktergalsvägen och Konvaljevägen.

El och magnetfält

Utöver kraftledningarna från Mälarenergi och Vattenfall som passerar planområdet ovanför jord finns det flera ledningar för el och belysning från Mälarenergi som går under gator. Där dessa underjordiska ledningar passerar tilltäckt kvartersmark gör de det precis i utkanten. Dessa har märkts ut som u-områden i plankartan. Inga elledningar behöver flyttas för att detaljplanens syfte ska kunna uppfyllas.

Med kraftledningarna från Mälarenergi och Vattenfall medföljer elektromagnetiska fält, så kallade växlande magnetfält. Att bli utsatt för större mängder av sådan strålning under längre tid är skadligt. De växlande magnetfälten kan enligt Strålsäkerhetsmyndighetens publikation ”Magnetfält och hälsorisker” påverka nervsignalerna i kroppen. Även om det krävs en stor mängd av dessa magnetfält för att påverka kroppens nervsignaler, en mängd vi normalt inte har i vår omgivning, bidrar de elektromagnetiskafälten till en ökad hälsorisk.

För att veta hur stor mängd strålning planområdet utsätts för beställdes en magnetfältsberäkning för Vattenfalls ledning i norrgående riktning samt Mälarenergis ledning i riktning västerut. I Sverige finns inga fastställda gränsvärden för strålningen, som mäts i enheten mikrottesla (μT). Däremot finns det forskning som påvisar att långvarig exponering som överstiger $0,4 \mu\text{T}$ kan innebära en ökad risk för leukemi. Enligt det senaste meddelandebladet från Socialstyrelsen år 2005 bedömdes att ingen riskökning finns under $0,4 \mu\text{T}$. Rekommendationen är alltså att $0,4 \mu\text{T}$ inte ska överstigas för tomträtt men hur dessa gränsvärden efterföljs är upp till varje kommun att besluta i enskilda fall.

I Hallstahammars kommuns översiktsplan finns en övergripande rekommendation på att ha ett säkerhetsavstånd på 50 meter till 130 kilovolts-ledningar, det vill säga ledningar av samma styrka som Vattenfalls ledning i området. Resultatet av magnetfältsberäkningen visar att gränsvärdet $0,4 \mu\text{T}$ uppnås 16 meter väster om mittpunkten på Vattenfalls ledning. Mikrotteslanivån har halverats till $0,2$ redan vid 25 meter väster om ledningen. Det betyder att ju större avstånd västerut som tas från mittpunkten av Vattenfalls ledning desto lägre utslag av μT . Att följa översiktsplanens rekommendation på 50 meter bedöms därför inte nödvändigt.

På plankartan har det nödvändiga säkerhetsavståndet om minst 16 meter förtydligats under rubriken upplysningar. I praktiken innebär det att de fastigheter som berörs inte kan uppföra stadigvarande bebyggelse precis intill fastighetsgränsen eftersom de då kommer för nära mitten på Vattenfalls kraftledning. Med stadigvarande bebyggelse menas byggnader som boende spenderar sin huvudsakliga tid i.

Tele och data

Skanova har ledningar i planområdets utkanter. Endast en kort sträcka, längs med Orrvägen, går i kvartersmark vilket markeras ut med område för underjordiska ledningar i plankartan. Resterande av Skanovas ledningar ligger i mark som är planlagt för natur eller gata. På plankartan har ett e-område för teknisk anläggning ritats ut. Det gäller en transformatorstation som finns till för Skanovas jordkabel i området.

Figur 9 Den befintliga transformatorstationen vid Norra Lyckovägen/Orrvägen.



Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammar kommuns gällande renhållningsordning, som finns tillgänglig på kommunens hemsida. För småhustomterna bör källsortering uppmuntras. Vid lokalisering och utformning av miljöbodas ska miljö- och arbetsmiljöaspekter beaktas. Råd och anvisningar finns i branschorganisationen Avfall Sveriges utgivna handbok. För mer platsspecifika råd kan VafabMiljö Kommunalförbund kontaktas.

Dagvattenhantering

Planförslaget medger goda förutsättningar ur dagvattensynpunkt. Planområdet bedöms inte vara känsligt för att översvämmas. Det beror på att en stor del av områdets vegeterade ytor behålls och att avrinningen är god.

Det finns dock flera aspekter att tänka på vid exploatering. Områden får inte stängas in med risk för att avrinningsvägarna blockeras och orsakar en uppsamling av ytvatten inom planområdet. Snabba avrinningsflöden som orsakas av hårdgjorda ytor bör därför fördröjas exempelvis genom att hårdgjorda ytor inom planområdet begränsas. I plankartan finns bestämmelse för att takvatten ska infiltreras på tomtmark. Det gäller samtliga byggrätter. Vidare ställs också krav på att lägsta golvhöjd för bostadshus ska vara på minst 0,5 meter över marknivån vid förbindelsepunkten för dagvatten. Dessa två utförandebestämmelser ger bättre förutsättningar att i framtiden hantera större skyfall i området och dess närhet.

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning och 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 bygglagens 4 kap. 34§. Samråd har skett med länsstyrelsen 2017-06-15 och 2017-08-31, vilka delar kommunens uppfattning.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt begränsad. Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på skyddsvärda miljöer eller innebära risk för människors hälsa eller miljön. Negativ påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet bedöms inte heller föreligga. Ingen miljö kvalitetsnorm (MKN) överskrids.

Miljökonsekvenser

Vegetationen i området kommer se en mindre men tydlig förändring i och med den mängd träd och vildvuxet gräs som ersätts med kvartersmark. Det kommer vara mest framträdande i skogsdungens södra del där det kommer krävas schaktning för att ge goda förutsättningar för kvartersmarken och den nya lokalgatan. Majoriteten av skogsdungen bevaras dock i sitt nuvarande skick och ger mervärde till området. En negativ inverkan som planen medför ur ett ekologiskt perspektiv är att mängden hårdgjord yta ökar i området. Då grönstrukturen i området får sig ett lyft med tydligare syfte i form av bostäder och tillhörande trädgårdar anses det väga upp mängden hårdgjorda yta som tillkommer.

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel om bestämmelser för hushållning med mark och vatten samt miljö kvalitetsnormer.

Sociala konsekvenser

Med förtätningen som detaljplanen innebär kan flera fördelar följa, däribland att området blir mer attraktivt med ny bebyggelse som ersätter den tomma gräsytan. Vidare kan planen även innebära att det blir en ökad aktivitet i området eftersom fler bostäder, därmed också fler människor, kommer dit. En god byggd miljö skapas också i och med närheten till naturområde och rekreation, vilket även är positivt ur hälsosynpunkt.

Barnperspektivet

Planförslaget möjliggör att en ny boendemiljö med ny småhusbebyggelse skapas. Genomfartstrafik kommer inte finnas i bostadsområdet, en säkerhet och trygghet för barn och deras familjer. Med skogsdungen upp mot Orrvägen finns också goda förutsättningar för lek samt rekreation. När det gäller förskolor finns ”Duvan” och ”Jan Pers backe” nära till hands.

Jämställdhet och tillgänglighet

Med god tillgänglighet för gång- och cykeltrafik i samspel med bil- och kollektivtrafik ges möjlighet att skapa en god och trygg bostadsmiljö. Genom att befintliga cykelvägar används och ansluts till planområdet ökar närheten även för de som inte har tillgång till motordrivna fordon.

Ny bostadsbebyggelse med tillhörande utemiljö ska utformas på sådant sätt att krav på tillgänglighet uppfylls för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt gällande lagstiftning.

Med upprättande av nya gång- och cykelvägar förbättras framkomligheten och tillgängligheten inom samt till planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom området för detaljplanen idag är ödsligt och vildvuxet finns det bra förutsättningar för en ökad ekonomisk hållbarhet genom att tillvarata markens egenskaper på ett bättre sätt. Området har en god anslutning till infrastrukturen och kräver inga större investeringar för att möjliggöra byggnation.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Samråd	5 februari 2018 - 12 mars 2018
Granskning	10 april 2018 - 13 maj 2018
Antagande	juni 2018

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Hallstahammars kommun ansvarar för de förändringar på allmän plats som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna vara genomförbar, däribland flytt av ledningar.

Bostäder på tomterna ska uppföras av blivande fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Hallstahammars kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De användningsområden i detaljplanen som tillhör kvartersmark ska delas upp i lämpliga fastigheter för bostadsbebyggelse. I illustrationen finns ett förslag på hur fastigheterna kan delas upp. Förslaget innebär att två småhusfastigheter om cirka 1075 kvadratmeter placeras vid Orrvägen och att elva småhusfastigheter placeras närmare Häradsvägen, norr om Kv. Nyponet. Dessa fastigheter är i illustrationen utritade i olika storlek i ett intervall på 840 - 1300 kvadratmeter.

Hallstahammars kommun ansvarar för och bekostar ansökan om bildande av nya bostadsfastigheter.

Ledningsrätt

I plankartan finns befintliga ledningar för tele, el och VA redovisade som u-områden. Vid dessa markeringar ska marken fortsättningsvis vara tillgänglig för underjordiska ledningar. U-områden ger möjlighet att kunna säkerställa rätten till ledningarna genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt hos Lantmäteriet.

Inom planområdet finns en gällande ledningsrätt (19-SUR-1113.2) till förmån för Vattenfalls kraftledning. Ledningsrätten registrerades 1986 och sträcker sig över stora delar av Hallstahammar. I plankartan är den därför utpekad på flera ställen.

En vattenledning som går i öst-västlig riktning över föreslagen kvartersmark vid Orrvägen behöver skyddas med ledningsrätt. Då Hallstahammars kommun står som ägare för ledningen ansvarar och bekostar kommunen åtgärden.

Ekonomiska frågor

Hallstahammars kommun bekostar avstyckning av fastigheten Tuna 1:92. Kostnaden för nyanläggande av lokalgata, belysning och gång-/cykelväg står Hallstahammars kommun för.

Följande kostnadsberäkning har gjorts av kommunens beställaravdelning. Beräkningen ger en total kostnad på cirka 3 315 000 kr.

Anläggning av gata: ca 865 000 kr
Anläggning av gång- och cykelväg: ca 450 000 kr
Ny gatubelysning: ca 350 000 kr
Flytt och upprustning av VA-ledningar: ca 1 650 000 kr

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

För att planförslaget ska vara möjligt att genomföra behöver en del av en vattenledning flyttas. Det gäller de två föreslagna fastigheterna vid Orrvägen där en vattenledning korsar den norra av de två fastigheterna. Intill närmaste fastigheten utanför planområdesgränsen, Östväg 6, förläggs ett u-område för underjordiska ledningar. Vattenledningen behöver därför flyttas upp till den delen av fastigheten. Hallstahammars kommun ansvarar för flytten och de kostnader som följer.

Samma vattenledning fortsätter i östlig riktning genom naturområdet ända fram till Häradsvägen. Det innebär att den tillsammans med en spillvattenledning korsar den föreslagna kvartersmarken norr om Kv. Nyponet. Eftersom de berörda ledningarna kräver ett visst fall för att fungera som de är tänkt är det inte tekniskt möjligt att flytta dessa till den tilltänkta lokalgatan som ansluter till Häradsvägen. Det innebär att båda ledningarna kommer finnas kvar på befintlig yta och därmed korsa kvartersmarken. För den ytan har ett u-område ritats ut. Eftersom kommunens ledningar för vatten och avlopp kan kräva akuta åtgärder är det inte tillåtet att uppföra byggnader på ytan för u-område. Hallstahammars kommun har därmed rätt att vid behov kräva åtkomst till ledningarna. Att framtida fastighetsägare är införstådda med

denna lösning är viktigt eftersom det sätter begränsningar hur byggnation på fastigheterna kan utformas.

Hallstahammars kommun ansvarar för de ledningsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Medverkande tjänstepersoner

Planförfattare är Emil Lindström vid Hallstahammars kommun. Vid arbetet med planen har Jacob Lithammer medverkat.

Hallstahammar 2018-05-18

Emil Lindström

Jacob Lithammer

Planarkitekt

Planchef