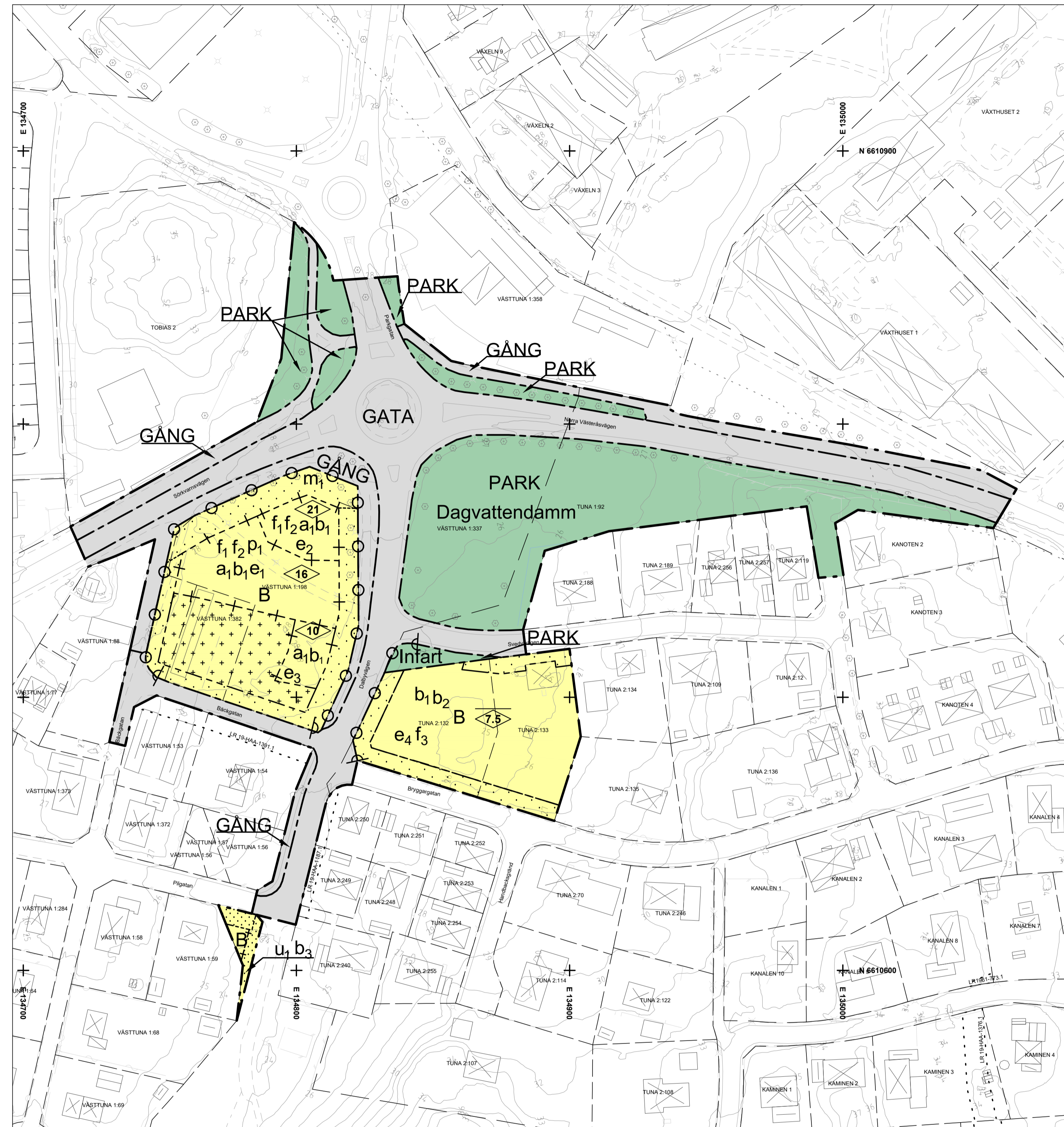
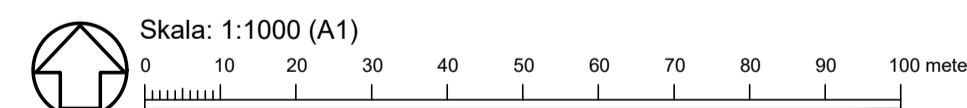


PLANKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Fastighetsgräns		Lr Serv		Ledningsrätt, servitut
	Staket, häck		Lyktstolpe, brunn, träd		Koordinatkruss
	Stenmur, stödmur				
	Slänt, dike				
	Höjdkurva				
	Väggkant				
	Skärmtak resp. allmän byggnad				
	Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv				
	Bostadshus resp. uthus karterat efter takkontur				
	Fastighetsbeteckning				
	Fornlämningsområde resp. ensamliggande fornlämnning				



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 och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

	Gata
	Gång- och cykelväg
	Park

Kvarteretsmark. 4 kap 5 § 3

	Bostäder
--	----------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart. 4 kap 9 §

	Körbar förbindelse får inte anordnas
--	--------------------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats. 4 kap 5 § 2

Dagvattendamm	Dagvattendamm får anläggas på ytan med största djup av 1,5 meter
---------------	--

Infart	Infart till bostadsfastighet över parkmark är tillåten. Utformningen ska samrådats med tekniska förvaltningen för att säkerställa att drift- och underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar inte hindras
--------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

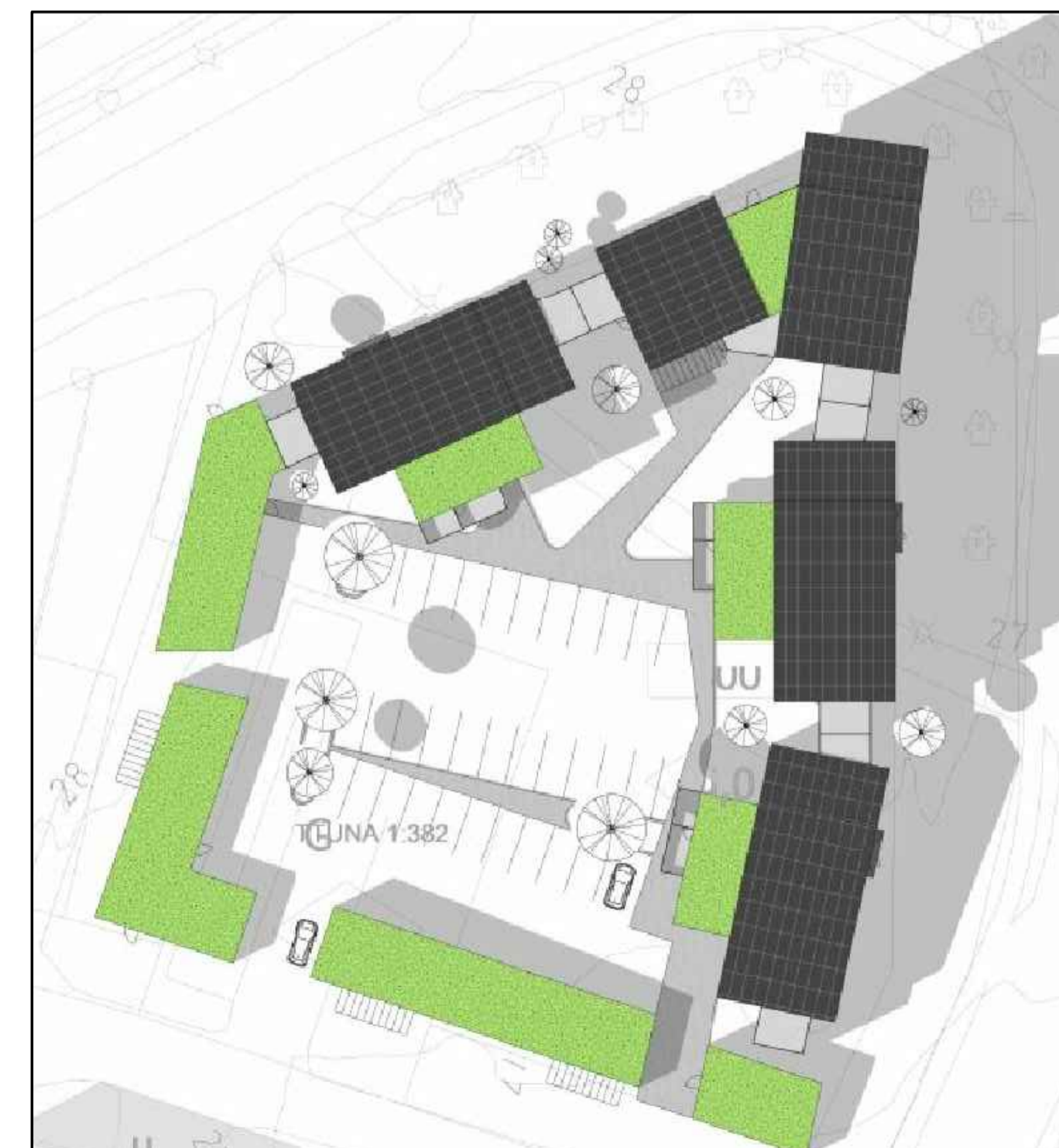
Byggnadens omfattning. 4 kap 11 § 1

e ₁	Största exploatering är 2600 kvadratmeter bruttoarea
e ₂	Största exploatering är 2800 kvadratmeter bruttoarea
e ₃	Största exploatering är 800 kvadratmeter bruttoarea
e ₄	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 35 %

	Marken får inte förses med byggnad
--	------------------------------------

	Marken får endast förses med komplementbyggnad
--	--

ILLUSTRATION



Illustrationen visar föreslagen utformning av området, men annan utformning är möjlig inom detaljplanens ramar.

	Högsta nockhöjd är 7.5 meter
	Högsta byggnadshöjd i meter

Placering. 4 kap 16 § 1

P ₁	Byggnad ska placeras med långsidan mot gatan
----------------	--

Utformning. 4 kap 16 § 1

f ₁	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som inte uppfyller riktvärden vid fasad ska orienteras mot en ljuddämpad sida
f ₂	Bebyggelsen mot Sörkvarnsvägen ska vara sammanbyggd för att minska buller på innergården
f ₃	Endast villa, parhus eller kedjehus

Utförande. 4 kap 16 § 1

b ₁	Lägsta färdiga golvhöjd för bostadshus är 0,5 meter över marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten
b ₂	Källare får inte finnas
b ₃	Utfart får ej ske mot Dalbyvägen
	Dränering för samtliga bostadshus ska anslutas till dagvattensservisen
	Takvatten ska infiltreras inom fastighet

Skydd mot störningar. 4 kap 12 § 1

m ₁	Marken ska utformas så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras
----------------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap 21 §

Genomförandetiden är 5 år

Villkor för startbesked. 4 kap 14 § 4

a ₁	Startbesked får inte ges för nybyggnation av bostadshus förrän markföröreningar har sanerats till en nivå som inte utgör en risk för människors hälsa eller miljö
----------------	---

Markreservat. 4 kap 6 §

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
----------------	--

UPPLYSNINGAR

Föreordnad mark finns inom delar av planområdet. Bygg- och miljöförvaltningen ska kontaktas i god tid innan markarbeten utförs där marken är föreordnad. Saneringskrav förekommer inför bostadsbyggnation. Innan sanering utförs ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till Bygg- och miljöförvaltningen i enlighet med 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

Utformning av gångvägar och parkmark i planområdets norra del följer dagens utformning. Utbredningen får dock anses vara ungefärlig och kan vid behov anpassas eller förändras om det i framtiden skulle behövas för att förbättra tillgängligheten för gående och cyklister.

Inom planområdet finns träd som omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken (MB 7 kap 11§). Dispens krävs för förändringar som påverkar dessa alléträd och prövas av länsstyrelsen.

Närhet till bensinstation och sekundär transportled för farligt gods föranleder särskild riskhänsyn vid utformning av bebyggelsen.

PLANHANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med illustration och bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Upprättad 2020-05-12
Antagen i KF 2020-09-21
Laga kraft 2021-03-31

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

SÖRKVARN-NORRA VÄSTERÅSVÄGEN II

HALLSTAHAMMARS TÄRTORT

Kommunstyrelseförvaltningen
Hallstahammars kommun

Anna Windal
Samhällsbyggnadschef



Plannr 224
Dnr 315/18 KS



Planbeskrivning

Detaljplan för

Sörkvarns-Norra Västeråsvägen II

Västtuna 1:198, 1:377 m.fl., Hallstahammars kommun

Antagandehandling

Hallstahammars kommun

Telefon: 0220-240 00

Hemsida: www.hallstahammar.se

Postadress: Hallstahammars kommun, 734 80 Hallstahammar

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar.....	7
Planförslag.....	14
Konsekvenser av planens genomförande	27
Genomförande	30
Medverkande tjänstepersoner	33

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 är 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 en 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 (denna handling) 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 kommunen. Behovet av nya centrala lägenheter är stort och det finns dessutom ett behov av att utveckla Hallstahammars centrum. Kommunstyrelsen beslutade därför 2017-08-28 att ge förvaltningen i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta en ny detaljplan för området vid korsningen mellan Sörkvarns- och Norra Västeråsvägen. Detaljplanen är en del av genomförandet av planprogrammet för Hallstahammars centrum som antogs hösten 2017. Syftet med detaljplanen är att upprätta bostadsbebyggelse i ett centralt läge, att fastställa nu gällande trafikinfrastruktur med gator, cirkulationsplats, gång- och cykelvägar, samt att reservera mark för dagvattenhantering. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en gång- och cykelväg till Handbackens lekplats.

Sammanfattning av förslaget

Denna samrådshandling är ett förslag till ny detaljplan för Sörkvarns-Norra Västeråsvägen II. Planförslaget omfattar fastigheterna Västtuna 1:198 och 1:382, Tuna 2:132 och 2:133, samt delar av Västtuna 1:377. Idag är marken i huvudsak planlagd för väg, bensinmack, garage och park. Fram till samråd handlades detaljplanen med standardförfarande men efter samråd har kommunen, efter synpunkter, valt att ändra förfarande och planen handläggs nu med utökat planförfarande, enligt nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015.

Planförslaget innebär att:

- Möjliggöra för nya bostäder med tillhörande parkering.
- Bekräfta befintliga grönområden.
- Bekräfta befintlig trafikinfrastruktur med gator och cirkulationsplats.
- Bekräfta befintliga gång- och cykelvägar samt möjliggöra för ny gång- och cykelväg mot Handbackens lekplats.
- Planläggning av parkyta för att säkerställa att VA-ledningar ej finns inom kvartersmark.
- Säkerställa riskavstånd till intilliggande bensinstation.
- Upplýsa om markföroreningar samt hur dessa ska hanteras innan byggnation.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (Metria, 2019-08-22)

Utredningar och utlåtanden

Följande utredningar och utlåtanden har använts eller tagits fram i samband med planarbetet:

- *Trafikbulerutredning för Sörkvarns-Norra Västeråsvägen II*, Hallstahammar, framtagen av Sweco, 2018-12-17
- *Trafikmätning Dalbyvägen, Sörkvarnsvägen och Norra Hantverkaregatan*, MI-LA Trafikkonsult AB, 2018-09-23
- *Sörkvarns - Norra Västeråsvägen Geoteknisk utredning*, Awer Sverige AB, 2019-04-18
- *Miljöteknisk markundersökning av Sörkvarns- Norra Västeråsvägen 2*, DGE Mark och Miljö (DGE), 2019-04-15.
- *Skuggstudie*, Hallstahem och Ronny Sundqvist, 2019-03-22, rev 2020-01-15

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger i södra delen av Hallstahammars centrum och utgör den södra entrén till centrumområdet. Planområdet omfattar cirka 5000 kvm.



Figur 1 Orienteringskarta med planområdet ungefärligt markerat i rött.



Figur 2 Områdesöversikt med planområdet ungefärligt markerat inom röd linje.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Västtuna 1:198 och 1:382, Tuna 2:132 och 2:133, samt delar av Västtuna 1:377. Fastigheterna Tuna 2:132 och 2:133, samt Västtuna 1:382 är privatägda. Övrig mark ägs av kommunen.

Angränsande områden

Planområdet gränsar i söder mot villabebyggelse och i väst mot en trädunge och flerfamiljshus. I nordost gränsar området mot en bensinmack och i norr mot en livsmedelsbutik med parkering. I planområdets södra förlängning finns en lekplats och vid Handbacken, öster om planområdet, finns naturmark.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan från 2011 är området mellan Sörkvarnsvägen och Dalbyvägen utpekad som ett område för centrumnära mindre bostadshus. Att utveckla centrumområdet är också ett mål i översiktsplanen. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens ambitioner.

Detaljplaner

För majoriteten av planområdet gäller idag *plan 136 Sörkvarns-Västeråsvägen* antagen 1985. Planen är stor och föreslagen detaljplan utgör endast en del av det område som ryms inom den gällande planen. I gällande detaljplan regleras fastigheten Västtuna 1:198 för bensinstation. Fastigheten Västtuna 1:382 är reglerad för garage. Ytan för Sörkvarns- och Norra Västeråsvägen är reglerad som gata utan att några ytor särskilt reserverats för gång- och cykel. När planen antogs fanns inte någon cirkulationsplats, men cirkulationsplatsen ryms inom den mark som reserverats för väg. Ytor med parkmark finns också reglerat. Delar av *plan 138 Bäckgatan* antagen 1991 påverkas också av planförslaget. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör dessa två detaljplaner att gälla inom planområdet, men de fortsätter gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

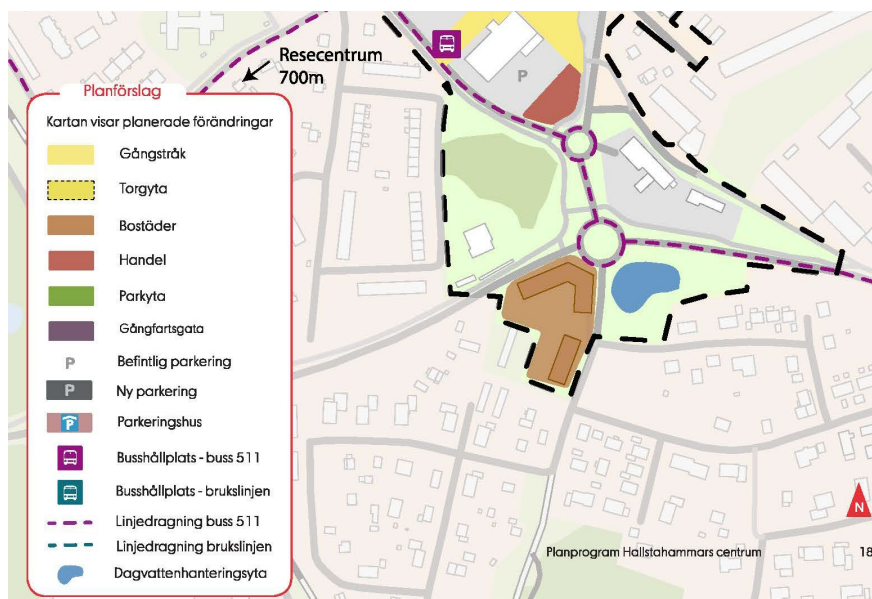


Figur 3 Illustration över reglering i gällande detaljplaner. Grönt är reglerat som park, rött centrum, brunt bensinstation och garage, gult bostadsmark och vitt gatemark. Röd streckad linje är ny planområdesgräns.

Planprogram

Ett planprogram har tagits fram för utvecklingen av Hallstahammars centrum och godkändes av kommunfullmäktige 2017-09-25. I planprogrammet är aktuellt planområdet föreslaget som etapp 2 i utvecklingen. Planprogrammet visar en inriktning och målsättning med framtidens centrum men är samtidigt inte juridiskt bindande. Denna planhandling utgår från planprogrammets förslag dock har vissa justeringar gjorts exempelvis av planrådets omfattning. Förändringarna har gjorts dels för att bättre stämma överens med gällande gränser samt efter kommunen och fastighetsägares önskemål och behov. Detaljplanen inkluderar inte marken norr om Västeråsvägen, utöver gång- och cykelvägen, då det i dagsläget inte finns något

behov av att förändra gällande plan för bensinstationen. Ingen förändring föreslås heller i planprogrammet för denna yta.



Figur 4 Del av plankartan till planprogrammet för Hallstahammars centrum.

Förutsättningar

Pågående markanvändning

Inom fastigheten Tuna 2:133 finns en äldre villa och inom fastigheten Västtuna 1:382 finns ett garage samt en telemast. I övrigt används stora delar av planområdet för trafikinfrastruktur samt parkmark.

Natur och kultur

Mark och vegetation

En stor del av den icke hårdgjorda markytan inom planområdet är gräsbevuxen. Mot Norra Västeråsvägen samt Sörkvärnsvägen är körsbärsträd planterade i en rad. Dessa är unga och omfattas inte av biotopskydd, men kan komma att göra det i framtiden om de får stå kvar. Mot Svedvivägen och Dalbyvägen finns totalt sex lönnar i varierande storlek och ytterligare en lönn växer vid fastigheten Tuna 2:188. Studier av äldre flygbilder och ortofoton visar att träden är olika gamla. För att träden ska omfattas av biotopskydd krävs att de antingen har en diameter i brösthöjd om minst 20 centimeter eller att de har uppnått en ålder av 30 år. Det går inte att säga exakt hur gamla träden är, men de som står mot Svedvivägen är runt 30 år gamla och de mot Dalbyvägen något yngre. Träden närmst korsningen ser ut att vara äldst. Diametern varierar mellan 23 och 40 centimeter. Kommunens bedömning är därmed att träden, åtminstone de sex som står längs med vägarna, omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken. Det innebär att dispens måste sökas hos länsstyrelsen för alla eventuella åtgärder som riskerar att skada träden inklusive deras rotsystem.

Längs den södra delen av fastigheten Västtuna 1:198 finns en mindre trädriddå med främst sälj och björk samt almsly. Även längs fastigheterna Tuna 2:132 och Tuna 2:133 finns en trädriddå

bestående av främst sälg med inslag av björk, lönn och asp. Här finns också vresros samt nyponros. Ytterst mot Bryggargatan används delar av Tuna 2:132 för parkering. Mot Dalbyvägen och Svedvivägen kantas fastigheten av en oklippt granhäck.

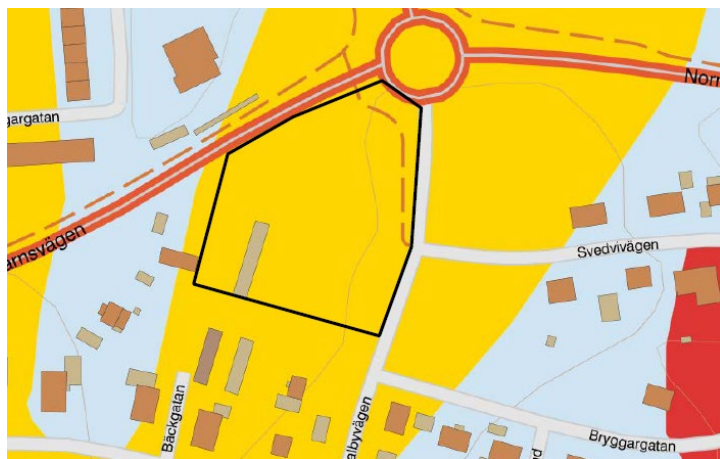
I anslutning till de större vägarna finns prydnadsbuskage med spirea, ginallalönn, pyramidek, samt prydnadsplanteringar i rondellerna.

Fornlämningar

Stora delar av de ytor som föreslås exploateras till följd av planförslaget utgörs av mark som tidigare varit bebyggd och där jorden består av fyllningsmassor. Här förväntas inga fornlämningar finnas, men om fornlämningar påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Awer Sverige AB har inom området för flerbostadshusen tagit fram en markundersökningsrapport geoteknik (MUR Geo) som visar att marken består av blandat fyllnadsmaterial, främst av lera och grusig sand ned till cirka 0,3 – 0,5 meter djup från markytan. Under fyllningen finns torrskorpelera med en mäktighet på cirka 1–2 meter. Torrskorpeleran underlagras av lera och siltig lera. Ingen grundvattenyta är registrerad i förbindelse med sonderingarna. Berggrunden inom det aktuella området utgörs av granodiorit granit. Områdets topografiska karaktär är plan med en markyta som varierar mellan +27,9 i norr och +26,2 i söder inom området.



Figur 5
Jordartskarta,
källa: SGU.

SGU:s jordartskarta visar att planområdet (svart markering), består av glacial lera (gult). I öst och väst finns sandig morän (ljusblå). All data är översiktlig och kartan ger en generell bild av jordtäcket mäktighet. För att identifiera områden där jordtäcket är mycket tunt eller saknas helt har information om berg från SGU:s jordartskartor använts.



Figur 6. Jorddjupskarta,
källa: SGU

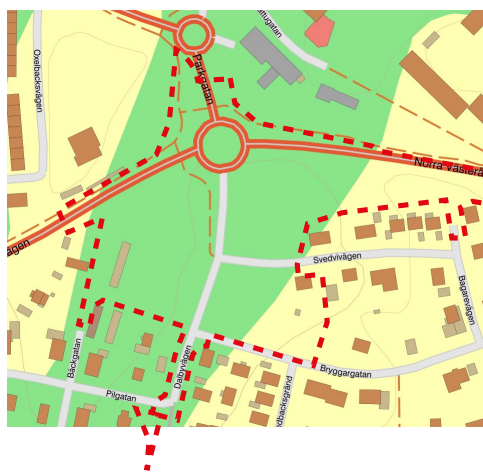
Inför undersökning har information hämtats från SGU:s berggrundskarta, SGU:s jordartskarta och SGU:s jorddjupskarta. Kompletterande undersökningar rekommenderas inför bygglovsfasen.

Enligt översiktsplanen för Hallstahammar samt Länsstyrelsen Västmanlands län ska risker för ras, skred och erosion beaktas i områden längs Kolbäcksån samt kring mindre vattendrag. Planområdet ligger inte i närheten av vare sig ån eller vattendrag.

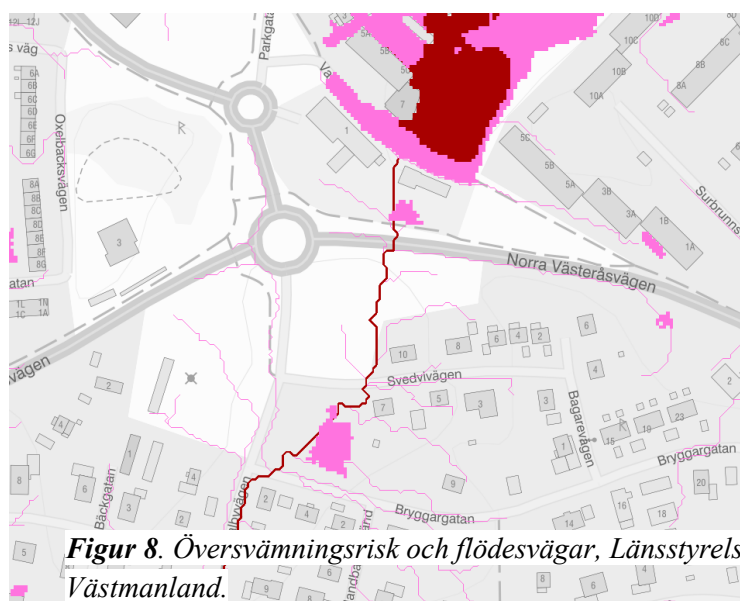
Hydrologiska förhållanden

Berggrunden utgörs av granodiorit granit och den naturliga jordarten inom planområdet är glacial lera som har låg genomsläpplighet. Väster och öster om undersökningsområdet påträffas sandig morän (medelhög genomsläpplighet) och cirka 100 meter öster om undersökningsområdet påträffas berg i dagen. Vid borrning av energibrunnar i närområdet (<200 meter) har berggrunden noterats på ett djup på cirka tio meter och grundvatten vid cirka 6 meter. Grundvattenriktningen förväntas vara mot sydväst ner mot Kolbäcksån.

Planområdet domineras av mark med låg genomsläpplighet (grönt i figur 7). I planområdets östra delar har marken medelhög genomsläpplighet (gult i figur 7). Infiltrering av dagvatten från befintliga och, i och med planförslaget, tillkommande hårdgjorda ytor, måste ses över.



Figur 7. Markens
genomsläpplighet,
planområdet ungefärligt
markerat i rött.
Källa: SGU



Figur 8. Översvämningsrisk och flödesvägar, Länsstyrelsen. Västmanland.

Enligt länsstyrelsens översvämningskartering finns det inom planområdet inga tidigare registrerade översvämningsområden. Det finns dock lågpunkter inom området för rad-/parhus. I figur 8 ovan kan det utläsas att planområdets största flöden finns längs den röda linjen samt att det finns områden med risk för översvämningsrisk inom området för rad-/parhusen. Detta är viktigt att beakta vid höjdsättning av marken samt vid utformning av bebyggelsen. Vatten får inte riskeras att stängas in.

Dagvattendammen kommer att placeras i anslutning till den större flödesvägen som går tvärs över området.

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

Infrastruktur

Gator och trafik

Sörkvarnsvägen och Norra Västeråsvägen är viktiga genomfartsleder i Hallstahammars kommun. Sörkvarnsvägen utgör även sekundär transportled för farligt gods men denna ska flyttas till Eriksbergs industriområde. Parkgatan är en led med stor mängd genomfartstrafik och hanterar också en stor del av trafiken till Hallstahammars centrum. Dalbyvägen är idag främst en matargata till villabebyggelsen i Handbackenområdet och ansluter till Svedvivägen, Bryggargatan, Pilgatan, samt en grusväg (en förlängning av Bäckgatan).

Gång- och cykel

Gång- och cykelvägar löper idag parallellt med Norra Västeråsvägen, längs Parkgatan, Sörkvarnsvägen samt Dalbyvägen. Rörelse till fots och med cykel möjliggörs genom trafikljus/övergångsställen över Dalbyvägen, Sörkvarnsvägen och Parkgatan. Ett belyst gångstråk löper idag rakt över planområdet i nordvästlig riktning och kopplar samman Dalbyvägen med Sörkvarnsvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid bussterminalen i Hallstahammars centrum, cirka 800 meter från planområdet. I samband med ombyggnation av Hallstahammars centrum och byggnation av ett resecentrum vid Hallstahammars station planeras dock hållplatsen för regionbussen att flyttas till Norra Hantverkargatan i nära anslutning till planområdet. Hallstahammars järnvägsstation ligger cirka en kilometer från planerad ny bebyggelse.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid/ kväveoxider, kolmonoxid, bensen, arsenik, kadmium, nickel, bens(a)pyren, partiklar (PM10, PM2,5) och marknära ozon enligt Miljöbalken 5 kapitlet 1 paragrafen. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids. Kommunen genomförde en översiktlig luftmätning i Hallstahammars tätort under första halvåret 2016. Utifrån resultatet av mätningarna gör kommunen bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft klaras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god status eller mer. Planområdet tillhör ett avrinningsområde som har Kolbäcksån som närmaste recipient. Denna del av Kolbäcksån har vid senaste bedömningen, 2019 bedömts ha *otillfredsställande ekologisk potential* samt *god kemisk status utan överallt överskridande ämnen*. Det innebär att åtgärder behöver genomföras för att höja vattendragets ekologiska potential till åtgärds målet *god ekologisk potential till år 2027*. Det är miljöproblem i form av övergödning, miljögifter, flödesförändringar och artificiella vandringshinder som behöver åtgärdas för att vattendragets ekologiska potential ska höjas. Närmaste grundvattenförekomst som finns i Strömsholmsåsen uppnår dock *god kvantitativ status* och *god kemisk status*.

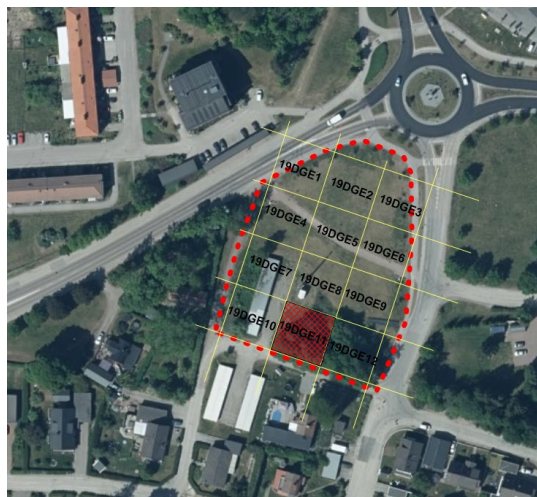
Exploatering inom delar av planområdet medför att vegetationsytor bebyggs och andelen hårdgjorda ytor ökar. Det gör att mer dagvatten behöver tas om hand. Utsläpp av dagvatten är en av de saker som kan bidra till miljöproblemen övergödning, samt miljögifter. Inom detaljplaneområdet planeras det för en ny dagvattendamm inom planområdet och förorenad mark ska saneras. Bedömningen är därmed att miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt av exploatering inom planområdet.

Förorenad mark

Inom den del av planområdet där fler bostadshus planeras har det tidigare legat en bensinstation. Efter stationens avvecklande har fastigheten vid två tillfällen sanerats till viss del men det saknas en slutrapport på saneringen. För att utreda föroreningsstatus och saneringsbehov har därför en miljöteknisk markundersökning genomförts i samband med planläggning. Delar av den yta som planeras för bostadsändamål har inte tidigare undersökts. En miljöteknisk utredning har gjorts för fastigheten i samband med att kommunen köpte den.

Av den miljötekniska utredning som tagits fram av DGE framgår att alifater, i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM (känslig markanvändning), har påvisats i djupnivåerna 0–0,5 meter och 0,5–1 meter.

Vid bortschaktning av jordmassor rekommenderas det att jord från området med överstigande halter av alifater saneras separat. Innan efterbehandlingsåtgärder kan ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd göras till tillsynsmyndigheten, senast sex veckor före påbörjad åtgärd.



Figur 10 förekommande halter av alifater inom planområdet. Källa: miljöteknisk markundersökning, DGE mark och miljö.

Radon

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

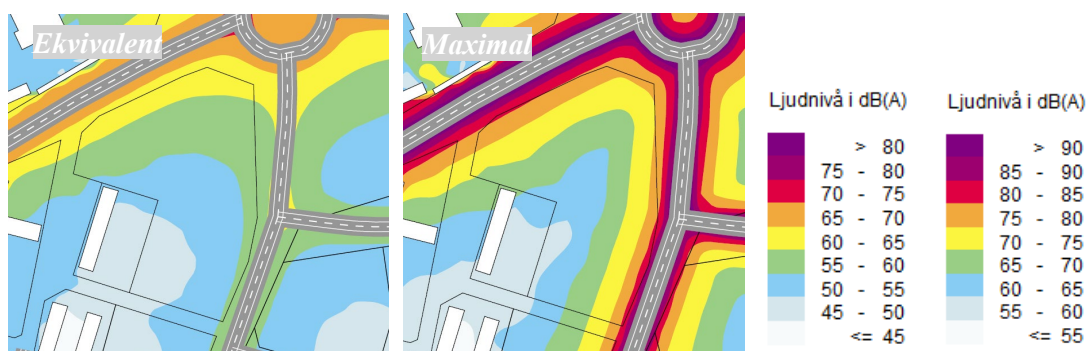
Buller

Planerad bostadsbebyggelse ligger i anslutning till Sörkvarnsvägen, Norra Västeråsvägen och Parkgatan vilka samtliga har genomfartstrafik med en trafikmängd som gör att buller från vägtrafiken måste hanteras.

Enligt förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216) bör buller från trafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om värdet vid fasad ändå överskrids 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 överskrids bör ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA och högst fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

En bullerutredning har tagits fram av Sweco, 2018-12-01, som visar att i stort sett hela planområdet är under 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Vidare visas att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas för att planområdet ska kunna bebyggas på det sätt som kommunen planerat. Åtgärder för att minska buller redovisas under egen rubrik i avsnittet *planförslag*.

Nedan visas beräknade resultat för fastigheten utan byggnader.



Figur 11 Sörkvarns-Norra Västeråsvägen II utan byggnader inom fastigheten, ekvivalent respektive maximal ljudnivå 2 meter över mark. Illustration Sweco.

Risk och säkerhet

Olycksrisker

I anslutning till planområdet finns en riskkälla i form av en bensinstation. Ambitionen vid nyplanering bör vara att hålla ett avstånd på 100 meter men avsteg kan göras. I det aktuella planförslaget är avståndet till bensinstationen från närmaste byggbar del av planområdet cirka 95 meter. Eftersom denna kan påverka människor och miljö inom planområdet kan det bli nödvändigt att vidta särskild riskhänsyn. Mälardalens brand- och räddningsförbund rekommenderar, i sitt sakkunnigutlåtande, att en riskutredning tas fram. Kommunen har tagit fram en riskbedömning där risker identifieras och åtgärder rekommenderas. Dessa presenteras närmre under planförslaget.

Vägen fram till bensinstationen är också utpekad som en sekundär led för transporter med farligt gods. Även risker kopplat till detta tas upp i riskbedömningen.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider:

Enligt sakkunnigutlåtande från MBR (Mälardalens Brand- och Räddningsförbund) får räddningsstyrkans framkörningstid enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst inte överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning:

Enligt sakkunnigutlåtande från MBR (Mälardalens Brand- och Räddningsförbund) ska planområdet enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min. Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter ska avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR1 inte överstiga 50 meter.

Närmaste befintliga brandposter finns på Sörkvarnsvägen. Kapaciteten är idag för låg, vilket innebär att en ny brandpost behöver tillkomma i samband med exploatering om mätningar visar att kapaciteten inte är tillräcklig. Beroende på hur bebyggelsen placeras kan det dock finnas behov av en ny brandpost på Dalbyvägen.

Planförslag

Bebyggelseområden

Bostäder

Syftet med planen är bland annat att möjliggöra för byggnation av bostäder. Planområdets placering med närhet till både centrum, kollektivtrafik och rekreativsmöjligheter gör det till en attraktiv plats för bostadsbebyggelse för flera olika grupper av invånare. Områden för bostadsbebyggelse är på plankartan markerade med B samt gul färg. Planförslaget möjliggör för flerfamiljshus, villor, parhus och kedjehus.

Utomhusmiljön blir för flerbostadshusen i huvudsak gemensam men med privata balkonger. För villor, kedje- och parhus utgörs utemiljön främst av privata tomter och uteplatser.





Figur 12 Illustrationer av flerbostadshus vid cirkulationsplatsen. Illustration och gestaltning White för Hallstahem AB.



Figur 13 Illustrationsplan över delar av planområdet för flerbostadshus



Figur 14. Illustrationsplan över delar av planområdet för kedje- och parhus/villor.

Byggnadskultur och gestaltning

Planförslaget medför bildandet av ett nytt bostadskvarter med flerfamiljshus, villor, kedje- och parhus. Gestaltningssidén bygger på att ny bebyggelse kan få en egen karaktär men att den ska harmoniera med befintlig omkringliggande bebyggelse vad gäller höjd och volym. Närliggande bebyggelse består i planområdets nordöstra del, intill planerat flerbostadshus, av ett lägenhetshus i fyra våningar. Resterande omgivningar består, med undantag av bensinstationen norr om Norra Västeråsvägen, av friliggande villabebyggelse av varierande karaktär och utformning.

Flerbostadshusen i planförslaget regleras med en högsta byggnadshöjd på 10, 16 samt 21 meter vilket motsvara tre, fem respektive sju våningar. Vidare medger planen att *flerbostadshusen får omfatta en maximal bruttoarea på mellan 800 till 2800 m²*, vilket i kartan regleras med e_1 - e_3 , beroende på byggnadsdel och kvarter. De ska placeras med långsidorna mot gatan regleras med p^1 i plankartan.

Fastigheten inom vilken planen medger villor, radhus och kedjehus består idag av en fristående villa i två plan och vindsvåning. Öster om Dalbyvägen, intill planerade villor och rad-/kedjehus, ligger idag mindre villor på plana och högt exploaterade tomter. Planförslagets medgivande om *en högsta byggnadsarea om 35% av fastighetsarean* speglar därmed det intilliggande områdets täthet, e_4 i plankartan. Planen medger att villor, kedje-/radhus tillåts att variera i karaktär men regleras till en högsta nockhöjd på 7,5 meter för att passa in med omkringliggande villor. På grund av tidigare översvänningsproblematik tillåts inte källarvåning.

Utöver den kvartersmark som nämns ovan planläggs även del av fastigheten Västtuna 1:59, i planområdets sydligaste del, som kvartersmark för bostäder.

Solstudie

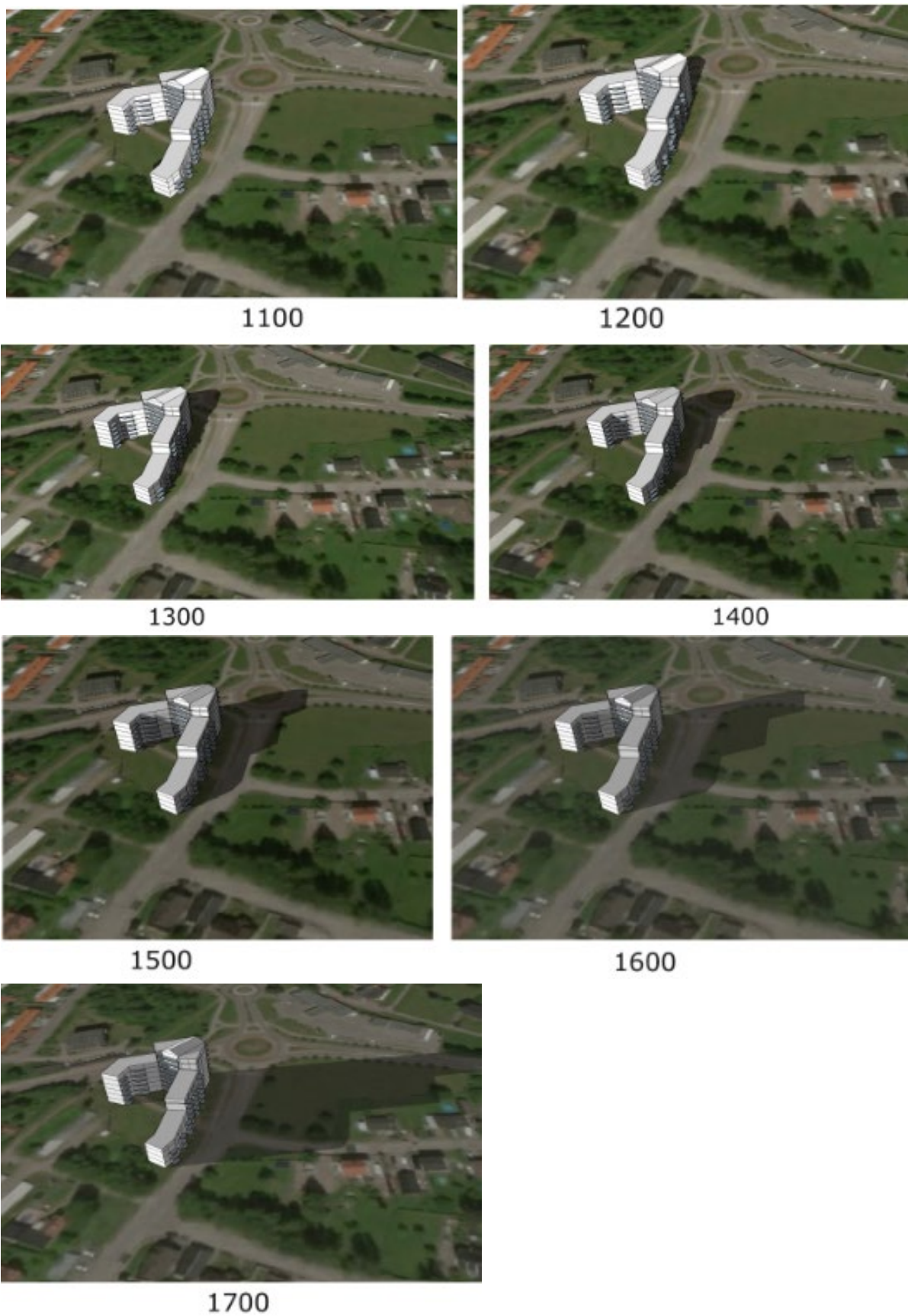
Hallstahem har tagit fram en solstudie som visar hur flerbostadshuset skuggar omkringliggande område mellan 09:00-17:00 vårdagjämning, höstdagjämning, sommarsolståndet samt vid vintersolståndet. Solstudien visar att flerbostadshuset främst kommer att skugga sin egen gård tidig morgon en vårdagjämning samt någon enstaka villa vid 17:00 en vårdagjämning. Omkringliggande bebyggelse bedöms inte påverkas av skuggning, om än i mindre omfattning. Vid vintersolståndet och sommarsolstånd skuggas ingen omkringliggande bebyggelse av den kommande bebyggelsen.



0900



1000



Figur 15. Solstudie Höst/vårdagjämning, Hallstahem, Sunwest arkitekter



0900



1000



1100



1200



1300



1400



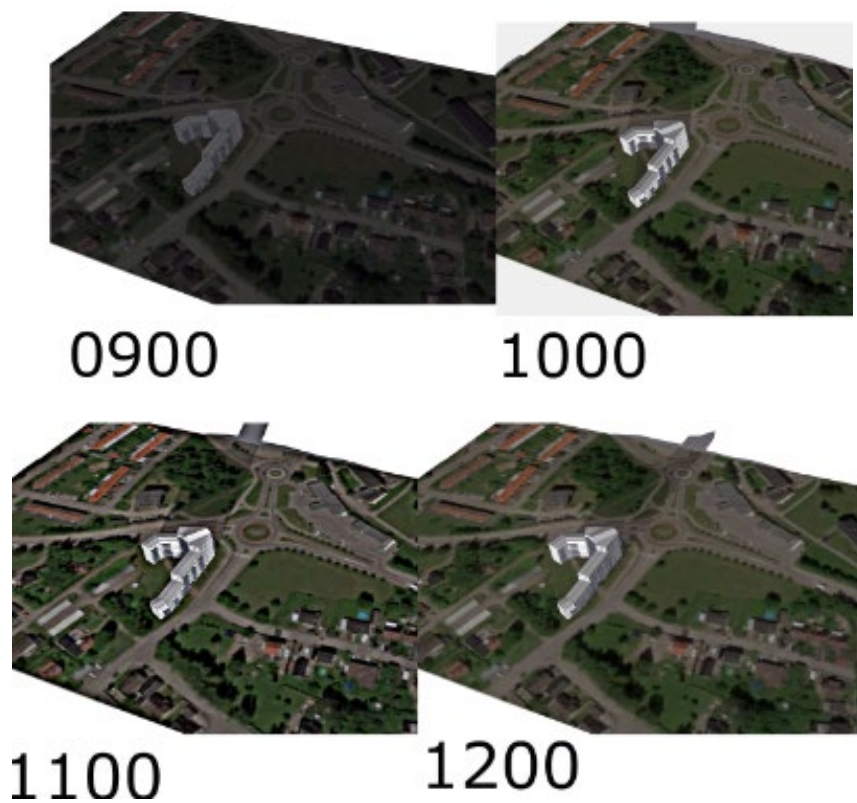
1500



1600

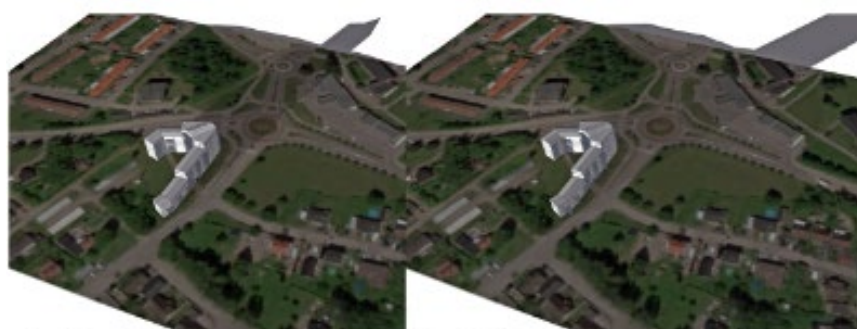


Figur 16. Solstudie sommarsolståndet, Hallstahem, Sunwest arkitekter





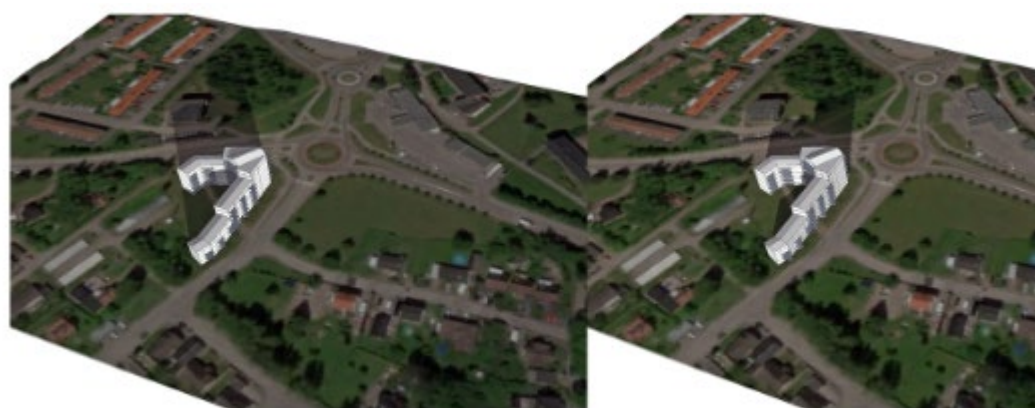
1500



1300

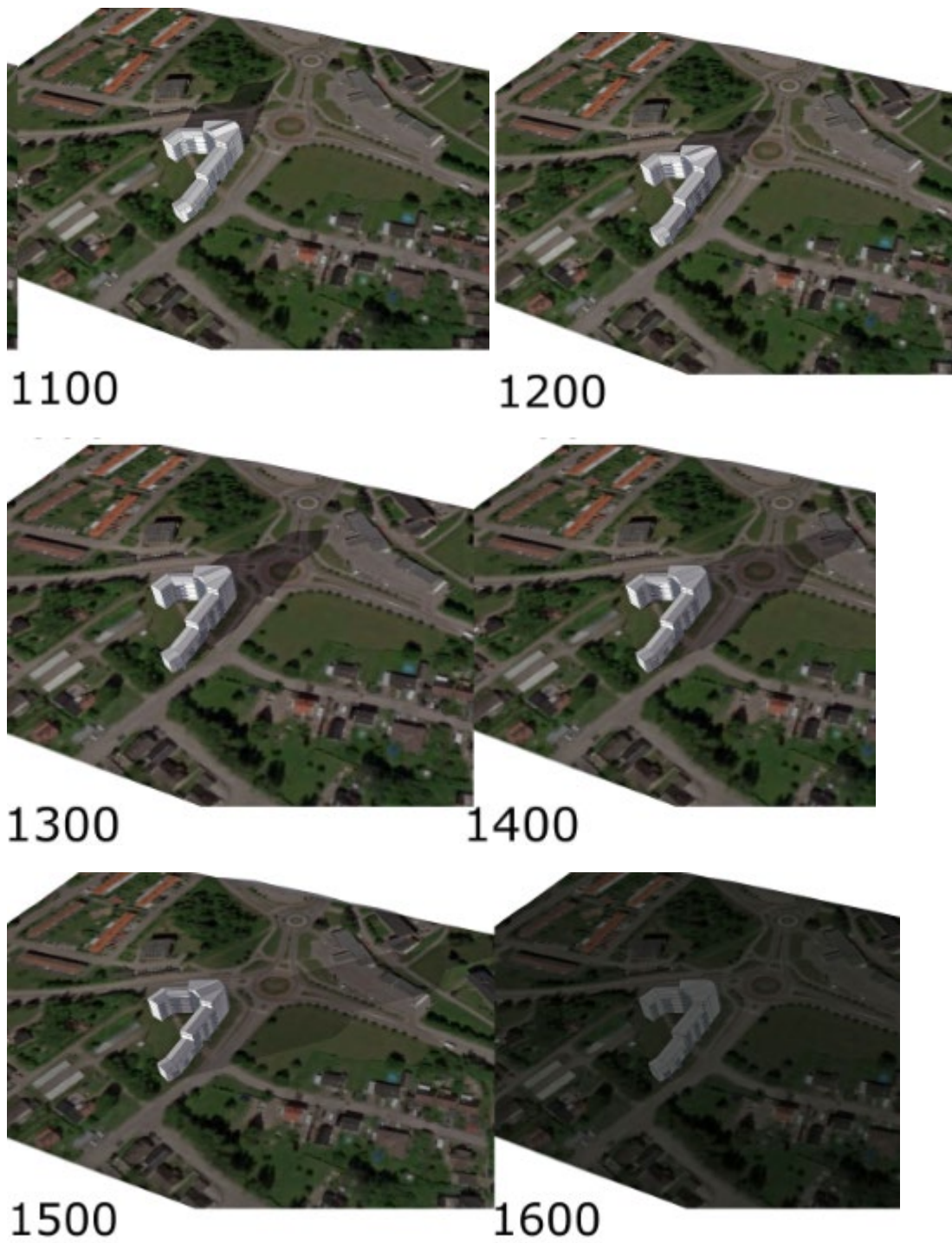
1400

Figur 17. Solstudie vintersolståndet, Hallstahem, Sunwest arkitekter



0900

1000



Figur 18. Solstudie 1 nov, Hallstahem, Sunwest arkitekter

Grönstruktur

Park och naturmiljö

Inom planområdet planläggs grönytan söder om Norra Västeråsvägen samt de befintliga gröna ytorna i områdets norra del som parkmark. Detta markeras på plankartan med PARK och grön

färg. Även den gröna ytan från Norra Västeråsvägen in mot Bagarevägen planläggs som parkmark.

Lek och rekreation

I planområdets förlängning finns en kommunal lekplats som just nu är bortgrävd men som kommer att återställas. Goda rekreativomöjligheter finns söder om planområdet vid Handbacken och även i skogsmarken vid Rallsta. I närheten av planområdet ligger också Skantzenområdet samt Sörkvarnsforsens naturreservat.

Yta för lek- och uteplats kan tillskapas inom kvartersmarken avsedd för flerbostadshusen. För barn boende inom kvartersmarken för villor, rad- och kedjehus kan barns lek tillgodoses inom de egna tomterna. Parkområdets naturliga karaktär skapar goda förutsättningar för rik och varierad utomhuslek. Friytekravet för lek och utevistelse för bostadsbebyggelse kan enligt PBL 8 kap 9§ andra stycket anses tillgodosett i och med införandet av detta parkområde inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Befintliga gator inom planområdet behålls och genomgår endast mindre förändringar. Ny gång- och cykelväg möjliggörs till Handbackens lekplats.

Gång- och cykelväg

Utformning av gångvägar och parkmark i planområdets norra del följer dagens utformning. Utbredningen av dessa är dock ungefärlig och vid behov kan dessa behöva anpassas eller förändras om det i framtiden behövs för att förbättra tillgängligheten för gående och cyklister.

En ny gångväg förläggs med fördel där det idag löper ett gångstråk tvärs över marken avsedd för flerbostadshus. Detta för att bevara dagens nordvästliga koppling mellan Dalbyvägen och Sörkvarnsvägen. Inom den del av kvartersmarken som avses för flerbostadshus förläggs en gårdspört mot Dalbyvägen för ökad tillgänglighet mellan innergård och lokalgata.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet för de tillkommande bostäderna ska lösas inom kvartersmark. Parkeringen ska utformas på ett sätt så att en trevlig gatubild skapas utan att parkeringen är i fokus. Inom kvartersmarken avsedd för flerbostadshus finns yta för totalt 57 parkeringsplatser. Detta säkerställs i planen genom att del av den gulmarkerade marken utgörs av korsmark. Utfartsförbud gäller för hela fastigheten avsedd för flerbostadshus med undantag av fastighetsgränsen mot Bäckgatan där infarten ansluts. För boende i nytillkomna villor, kedje- och radhus sker infart från Svedvivägen över den grönmarkerade parkmarken samt från Bryggargatan. Detta säkerställs genom markeringen Infart på plankartan och en beskrivning om att infart till bostadsfastighet över parkmarken är tillåten. Utformningen ska samrådas med tekniska förvaltningen för att säkerställa att drift- och underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar inte hindras.

På plankartan finns även utfartsförbud längs den östra delen av fastigheten Västtuna 1:59.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet, kapacitet finns. Ledningsnätet riskerar att bli överbelastad vid skyfall. För att minimera risken för uppdämning i spillvattenservisen bör färdig golvhöjd för källare i flerfamiljshusen sättas till minst + 0,5, plankartan reglerar detta för samtliga byggnader. Dränering för samtliga bostadshus ska även anslutas till dagvattenservisen.

Värme

Inom området finns inga begränsningar vid val av uppvärmningssystem.

El

Mälarenergi elnät har el- och optoledningar inom området. En mindre transformatorstation står inom Västtuna 1:377. Ett u-område är inlagt i plankartan för att säkerställa transformatorstationen och ledningar i anslutning till detta. En ledningsrätt eller servitut måste även bildas för att säkerställa ledningens placering inom kvartermarken. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstationen och brännbart material är 5 meter. Detta säkerställs med prickmark.

Om flytt av ledningar krävs bekostas det utav initiativtagare till flytt.

Tele och data

Skanova har ledningar inom planområdet. Ny bebyggelse ansluts till befintligt nät.

Om flytt av ledningar krävs bekostas det utav initiativtagare till flytt.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammar kommuns gällande renhållningsordning. Kommunen har ett mål om en ökad återvinning av hushållsavfall och gemensamhetsanläggningar för avfall till radhus, kedjehus eller flerfamiljshus ska därför utformas så att matavfall och restavfall sorteras på korrekt sätt och bör även dimensioneras för sortering av tidnings- och förpackningsavfall. Även för småhusfastigheterna bör källsortering uppmuntras. Vid lokalisering och utformning av miljöbodar ska miljö- och arbetsmiljöaspekter beaktas. Råd och anvisningar finns utgivna i handbok av branchorganisationen Avfall Sverige. Platsspecifika råd kan även ges av VafabMiljö Kommunalförbund. Enligt national lagstiftning ska förutsättningar för utsortering finnas vid varje bostadsenhet. För att detta ska kunna genomföras på ett enkelt sätt för de boende behöver förutsättningar för utsortering finnas i varje bostadsenhet. Dimensioneringen av utrymmet för vara sådant att kärl behöver tömmas en till två gånger per vecka. Tillgänglig skåpbredd vid inbyggs sorteringslösning bör uppgå till 1 200 mm.

Dagvattenhantering

Inom området för parkmark på plankartan, söder om Norra Västeråsvägen, medges anläggande av dagvattendamm med ett största djup på 1,5 meter. Dagvattendammen ska säkerställa framtida behov av extra dagvattenhantering. Dammen ska vara Långsträckt då dessa dammar har visat sig vara fördelaktigt vid avskiljning av föroreningar, då det ger en jämnare hastighetsfördelning.

Kommunen har tagit initiativ till att bygga dagvattendammen.

För den nya bebyggelsen gäller lokalt omhändertagande av dagvatten. Takvatten ska infiltreras inom egen fastighet vilket regleras med en generell planbestämmelse på plankartan.

Åtgärder för hälsa och säkerhet

Bestämmelser gällande skydd mot störningar, m_I på plankartan, reglerar att marken inte utformas så att stadigvarande vistelse uppmuntras. Detta med anledning av närheten till bensinstationen norr om Norra Västeråsvägen samt till Sörkvarnsvägen med cirkulationsplats.

Kommunen har tagit fram en riskbedömning där risker identifieras och åtgärder föreslås. Bensinstationen ligger 95 meter ifrån närmsta byggnadsdel. Kommunen föreslås följande åtgärder för bebyggelsen inom 100 meter från bensinstationen:

- Byggnader inom planområdet, som ligger närmre än 100 meter till bensinstationen, bör förses med utrymningsvägar mot säker sida, det vill säga bort från bensinstation.
- Byggnader inom planområdet, som ligger närmre än 100 meter till bensinstationen, får avstängningsbar ventilation och strategiskt placerade tilluftsöppningar alt. uteluftsintag.
- Personer som befinner sig inom planområdet ska lätt kunna uppfatta ett varningsmeddelande (VMA) och därefter själva kunna söka skydd och sätta sig i säkerhet.
- Planområdet ligger inom föreskriven insatstid för räddningstjänst.

Utöver detta så har kommunen också utgått ifrån MSB:s handbok om hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer. I denna handbok redovisas följande avstånd mellan objekt/riskkälla och påfyllningsanslutning till cistern, mätarskåp och cisternavluftsmyrning:

Objekt/riskkälla	Påfyllningsanslutning till cistern	Mätarskåp	Cisternavluftsmyrning
Plats där människor vanligen vistas (ex bostads, kontor, mm)	25 m	18 m	12 m

Tekniska krav regleras genom BBR och ska kontrolleras vid bygglovsprövningen.

Sanering av förorenad mark

På plankartan finns en upplysning om att förorenad mark finns inom delar av planområdet och att Bygg- och miljöförvaltningen ska kontaktas i god tid innan markarbeten utförs där marken är förorenad. Saneringskrav förekommer inför bostadsbyggnation. Innan sanering utförs ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till Bygg- och miljöförvaltningen i enlighet med 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). Plankartan reglerar även att startbesked för bostäder inte får ges förrän markföroreningar sanerats till en nivå som inte utgör risk för människors hälsa eller för miljön, a_I på plankartan.

Åtgärder för bullerskydd

Resultatet från bullerutredningen visar att det är möjligt, ur bullerhänsyn, att placera hus längs Dalbyvägen och Sörkvarnsvägen förutsatt att ljuddämpad sida tillämpas. För att klara riktvärde för uteplats är det mest fördelaktigt med slutna innergårdar. Med stöd av detta reglerar planen att flerbostadshus ska placeras med långsidorna mot gatan och huskroppar ska sammanbyggas mot Sörkvarnsvägen i syfte att minska buller.

Bullerutredningen visar att Boverkets riktvärden avseende buller för flerbostadshusen kan hållas förutsatt att minst hälften av bostadsrummen vänds mot innergården för fasaden mot Sörkvarnsvägen. Detta beaktas i planförslaget genom *planbestämmelse f₁* som reglerar att hälften av de bostadsrum i varje lägenhet som inte uppfyller riktvärden för buller vid fasad ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Enligt bullerutredningen kan det dock bli svårt att få till denna utformning för lägenheterna i västra hörnet av byggnaden längs Sörkvarnsvägen. I händelse av att det inte går kan smålägenheter förläggas i hörnet.

Säkerhetsavstånd

Med anledning av riskavstånd till bensinstationen norr om Norra Västeråsvägen samt till Sörkvarnsvägen ska marken intill Sörkvarnsvägen och cirkulationsplatsen utformas så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras.

Konsekvenser av planens genomförande

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planområdet innebär en mindre förändring av landskapsbilden i centrala Hallstahammar. Området är även bullerutsatt, förorenat och ligger intill en bensinstation. Dessa är frågor som planarbetet måste ta särskild hänsyn till. Planförslaget har anpassats till den bullerutredning och marktekniska utredning som tagits fram.

Förutsatt att hänsyn tas till ovan nämnda aspekter så bedöms planens genomförande inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen Miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagens 4 kapitel 34 paragraf.

Miljökonsekvenser

Inom planområdet, mot Svedvivägen och Dalbyvägen finns sex lönnar i varierande storlek. Träden kommer att bevaras.

I nuläget är de flesta flerbostadshus i Hallstahammars kommun runt 4 våningar. Planförslaget möjliggör för flerbostadshus upp till sju våningar. Detta kommer i en mindre grad att förändra landskapsbilden för centrala Hallstahammar.

I enlighet med MB 7 kap påverkar planområdet inget skyddat område.

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

Planförslaget bedöms ha en påverkan på risken för föroreningar och miljö kvalitetsnormer. Av den miljö tekniska utredning som tagits fram av DGE framgår att alifater C16-C35 i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM har påvisats inom den del av planområdet där flerbostadshus planeras. Planförslaget reglerar att marken ska vara sanerad innan startbesked ges. Skulle ytterligare föroreningar påträffas är dessa anmälningspliktiga.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör för olika typer av bostäder vilket gynnar flera olika typer av grupper. Flerbostadshus, med möjlighet till såväl mindre enrumslägenheter som stora fyrrumslägenheter, i kombination med villor, par- och kedjehus kan tilltala såväl barnfamiljer, ensamhushåll, unga och äldre från olika socioekonomiska grupper.

Planläggningen av det befintliga parkområdet bidrar till att fortsatt fungera som värdefull rekreationsyta. Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för de natur- och skogsområden som idag finns i närheten av planområdet vilka därmed också bidrar till att skapa sociala värden.

Möjligheten till anläggning av ny lek- och uteplats i anslutning till flerbostadshusen skapar förutsättning för rekreation, lek och möten mellan de boende. Föreslagen utformning av flerbostadshusen a med innergårdar skapar god ljudmiljö och tydlighet mellan gatans offentliga delar och den privata innergården. Hus utformade med innergårdar ger även möjlighet

till informell övervakning och trygghet i och med att fönster- och balkongsättning kan ske mot gården. Gårdsbelysning kan främja trygghetskänslan ytterligare.

Reglering av flerbostadshuset avseende höjd kan bidra till en visuellt spännande och icke entonig miljö i en relativt mänsklig skala. Planens fria reglering avseende utformningen av de nya villor, rad- och kedjehus som kan byggas skapar möjlighet till en visuellt varierande bostadsmiljö i mänsklig skala som främjar människors välbefinnande och trivsel.

Krav avseende sanering av mark samt reglering som medför bullerdämpning utgör hälsofrämjande åtgärder. Även reglering avseende riskavstånd till bensinstation och väg bidrar till människors säkerhet och hälsa.

Barnperspektivet

Planförslaget möjliggör för ny lekplats på innergården till planerat flerbostadshus. Utöver denna yta kan barns lek ske på tomterna intill nya villor, kedje- och radhus samt på den gröna parkytan i östra delen av planområdet. Ytterligare lekmöjligheter finns i närliggande skogs- och naturområden samt vid den kommunala lekpark som planeras att återställas i planområdets förlängning.

Bestämmelsen avseende markens utformning längs Sörkvarnsvägen samt bestämmelsen avseende flerbostadshusens placering bidrar till att barns lek kan ske trafiksäkert innanför husen på gården snarare än mot gatan. Innergårdar med fönster och balkonger mot lekplats gör att barnen kan leka under vuxnas uppsikt.

Planen medger en variation av bostadstyper som lämpar sig för olika typer av barnfamiljer. Barns rörelse kan ske trafiksäkert innanför flerbostadshuset samt på de gång- och cykelvägar som finns i övriga planområdet.

Jämställdhet

Planförslaget medger byggnation av olika bostadstyper. För flerbostadshuset finns möjlighet till en variation av lägenhetstyper. Sammantaget speglar denna variation olika målgrupper i samhället; ensamstående, barnfamiljer, äldre, unga, med flera.

Planområdets centrala samt kollektivnära placering gör det tillgängligt för många, vilket ur ett jämställdhetsperspektiv anses positivt. Den stora parkytan i östra delen av området har en tydligt offentlig karaktär som inbjuder alla till vistelse och rekreation.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse planeras så att de uppfyller tillgänglighetskraven som de uttrycks i svenska nybyggnadsregler, där alla tillkommande bostäder och utemiljöer ska göras tillgängliga för människor med funktionshinder: rullstolsburna och andra grupper. Parkeringsplatser för människor med nedsatt rörelseförmåga ska finnas. Detta hanteras i bygglovsprocessen.

Planen bekräftar befintligt gång- och cykelnät och möjliggör för ny gång- och cykelväg mot Handbackens lekplats. Regleringen möjliggör för utbyggnad/större ytor inför framtiden (bredare cykelbanor). Vidare finns det i förslaget utrymme för bevarande av det gångstråk som idag löper mellan Sörkvarnsvägen och Dalbyvägen. För att främja tillgängligheten mellan innergårdar och gata kan flerbostadshuset utformas med gårdsportar mot Dalbyvägen.

Planområdets placering med närhet till både centrum och kollektivtrafik främjar möjligheten till rörelse mellan olika målpunkter till fots, kollektivt och med cykel. Cykelställ intill flerbostadshusen kan bidra till ytterligare tillgänglighet.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget medför att centralt belägen mark i Hallstahammars centrum kan användas till bostadsbebyggelse. Befintlig infrastruktur kan utnyttjas och byggas vidare på, vilket minskar behovet av investeringar. Mark reserveras samtidigt för framtida behov av dagvattenhantering vilket är viktigt för att minimera konsekvenserna av ett förändrat klimat. Förslaget bedöms ge en god ekonomisk hållbarhet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Fram till och med samråd togs detaljplanen fram med standardförfarande, efter samråd har detaljplanen övergått till utökat planförfarande.

Preliminär tidplan

Samråd	september 2019
Granskning	mars-april 2020
Antagande	maj-juni 2020

Genomförandetid

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

Genomförandet av detaljplanen börjar när planen vunnit laga kraft. Planområdet beräknas vara helt färdigställt inom fem år. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men det kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all förändring som sker på kvartersmarken.

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, det innebär att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen är också huvudman för VA-nätet inom planområdet fram till för varje fastighet upprättad förbindelsepunkt (servisavsättning).

Huvudmannaskap

Hallstahammars kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet.

Avtal

Kommunen och Hallstahem kommer att skriva ett markanvisningsavtal när detaljplanen vunnit laga kraft. Innehåller i markanvisningsavtalet kommer utgå ifrån Hallstahammars gällande policy. Det kommer bland annat styra ansvar, kostnader, tidplan, giltighet, köpeskilling och överlåtelse av mark.

Fastighetsrättsliga frågor

Bildande av nya fastigheter/fastighetsbildning

Fastigheterna Tuna 1:232 och Tuna 1:233 kan styckas av och totalt bilda 10 fastigheter. Förslag på fastighetsindelning finns i illustrationsförslaget. Fastighetsägarna till Tuna 1:232 och 1:233 ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Detaljplanen möjliggör för Västtuna 1:59 att köpa en mindre del av den kommunala fastigheten Västtuna 1:377, mark som fastigheten redan tagit i anspråk. Fastighetsägaren och kommunen träffar ett avtal gällande köp och fastighetsreglering.

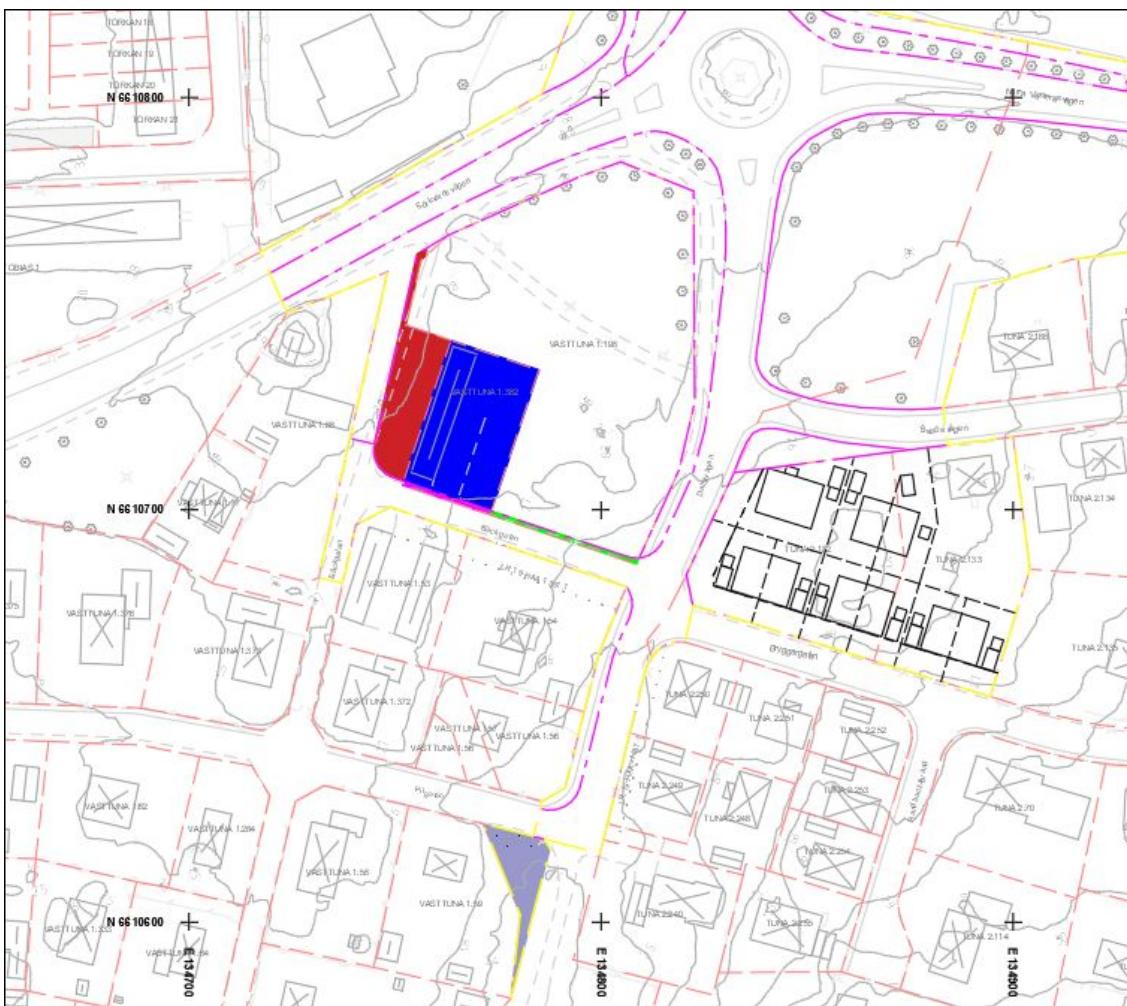
För att möjliggöra för flerbostadshusen samt en breddning av vägar kommer reglering behöva ske mellan fastigheterna Västtuna 1:198, Västtuna 1:377 samt Västtuna 1:382. Hallstahammar kommun äger Västtuna 1:198 och 1:377, kommunen kommer att köpa fastigheten Västtuna 1:382. Mark från Västtuna 1:377 och Västtuna 1:382 kommer att överlåtas till Västtuna 1:198. Samtidigt kommer mark från Västtuna 1:198 och Västtuna 1:382 överlåtas till Västtuna 1:377.

För samtliga marköverföringar behöver överenskommelse om fastighetsreglering att upprättas som bifogas till lantmäteriförrättningen. Överenskommelsen kommer huvudsakligen att reglera marköverföringen, ersättning av markområdet, tillträde och ansökan om samt kostnader för behövlig lantmäteriförrättning. Samtliga marköverlåtelser och avstyckningar ska ske så snart detaljplanen för planområdet antagits och vunnit laga kraft.

I tabellen och kartan nedan visas de fastighetsregleringar som kommer att ske inom planområdet. På kartan illustreras även den möjliga fastighetsindelning som är möjlig inom fastigheterna Tuna 2:133 och Tuna 2:132

Avstår mark	Erhåller mark	Areal (ca)	Figurfärg
Västtuna 1:382	Västtuna 1:198	810 kvm	Blå
Västtuna 1:382	Västtuna 1:337	20 kvm	Rosa
Västtuna 1:198	Västtuna 1:337	40 kvm	Grön
Västtuna 1:337	Västtuna 1:198	400 kvm	Röd
Västtuna 1:337	Västtuna 1:59	220 kvm	Lila

Figur 18. Tabell över fastighetsregleringar



Figur 19. Karta över fastighetsreglering

Ledningsrätt

Ledningsrätter finns strax utanför planområdet.

En ledningsrätt kommer att behöva skapas för den ledning som kommer att hamna inom Västtuna 1:59.

En ledningsrätt gäller för all framtid. Ändring eller upphävande av ledningsrätt sker genom ny lantmäteriförrättning. En ledningsrätt gäller även mot ny ägare till fastigheten och gäller före upplåtelse i fastigheten som har tillkommit genom avtal. Respektive ledningsägare säkerställer sin rätt att bibehålla, underhålla och förnya sitt ledningsnät.

Ekonomiska frågor

Kommunen ansvarar för den fastighetsbildning som krävs för genomförandet av marköverlåtelse för flerbostadshus. Kostnader kommer att regleras i ett markanvisningsavtal mellan Hallstahem och kommunen.

För radhus/småhuskvarteret ansvarar fastighetsägarna för den fastighetsreglering som krävs.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa ska erläggas till Hallstahammar kommun för varje bygggrätt. Kommunen har rätt att ta ut VA-anläggningsavgiften när förbindelsepunkten har upprättats.

Fastigheter som ansluts till Mälarenergis energinät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

Skulle flytt av ledningar komma att krävas så bekostas detta av den som är initiativtagare till flytt. Ledningar ska så långt som möjligt bevaras i befintligt läge.

Tekniska utredningar

Inom ramen för detaljplanearbetet har ett flertal tekniska utredningar utförts: Trafikmätning, Miljöteknisk markundersökning, geoteknisk undersökning, bullerutredning.

Medverkande tjänstepersoner

Planförfattare är Sarah Olsson, uppdragsledare Norconsult AB, ihop med tjänstemän hos Hallstahammars kommun.

Anna Windal

Samhällsbyggnadschef

Hallstahammar 2020-05-12