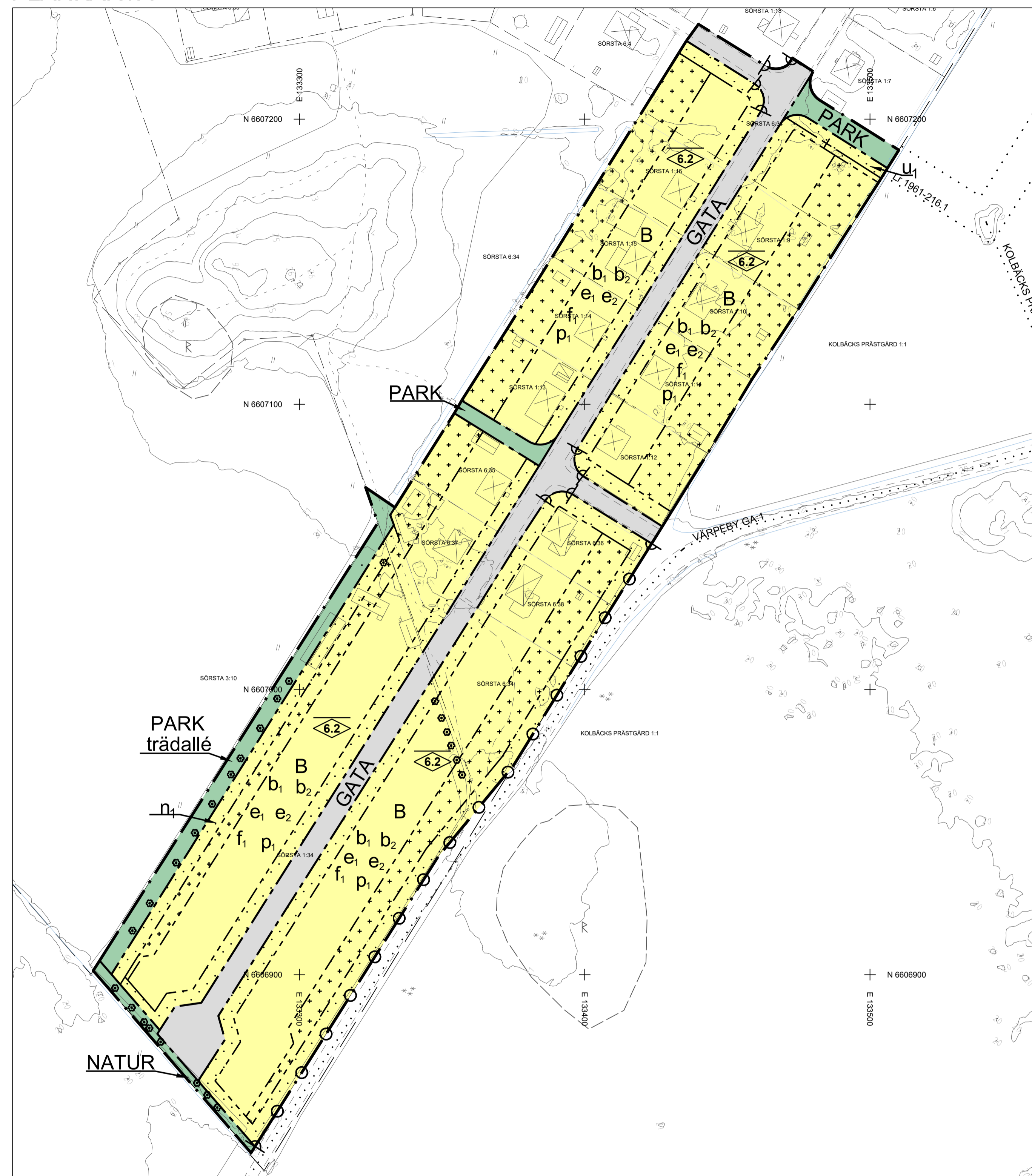
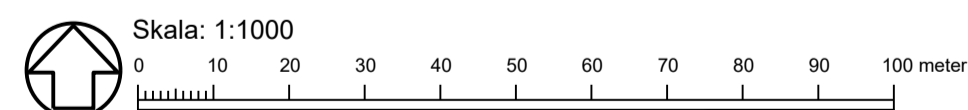


# PLANKARTA



## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Fasthetsgräns		Lövskog, barrskog, öppen mark
	Staket, häck		Elledning
	Stenmur, stödmur		Ledningsrätt, servitut
	Slänt, dike		Lyktstolpe, brunn, träd
	Järnväg, höjdkurva		Markhöjd, Koordinatkruss
	Väggkant		
	Skärmtak resp. allmän byggnad		
	Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv		
	Bostadshus resp. uthus karterat efter takkontur		
	Fasthetsbeteckning		
	Fornlämningsområde resp. ensamliggande fornlämning		



# ILLUSTRATION



Illustrationen visar en möjlig utformning av planområdet under förutsättning att dispens från biotopskyddet ges.

## 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

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

	GATA	Gata
	PARK	Park
	NATUR	Naturområde

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	B	Bostäder
--	---	----------

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

trädallé	Marken är reserverad för trädallé som sköts enligt särskild trädvårdsplan, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
----------	---

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

$e_1$	Största exploatering per fastighet är 210 kvadratmeter byggnadsarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Om byggnaden placeras närmare fasthetsgränsen än 4,5 meter krävs medgivande från grannar., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

### Placering

$p_1$	Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot förgårdsmark med långsidan parallellt med gatan, undantaget där så ej är möjligt, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-------	---

### Utformning

$e_2$	Takvinkeln på huvudbyggnad ska vara minst 25 grader och max 30 grader., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
$f_1$	Endast friliggande hus med sadeltak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Utförande

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

### Markens anordnande och vegetation

$n_1$	Marken ska anordnas så att rötter och grenar tillhörande träd i allén inte skadas., 4 kap. 10 §
-------	---

### Stängsel och utfart

	Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap. 9 §
--	--

### 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. 6 §
-------	--

## UPPLYSNINGAR

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

## PLANHANDLINGAR

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

Upprättad 2018-11-23  
Antagen av KF 2019-02-18  
Laga kraft 2019-04-29

## ANTAGANDEHANDLING

# DETALJPLAN FÖR SÖRSTAFORS III

KOLBÄCK

Kommunstyrelseförvaltningen  
Hallstahammars kommun

Ulrika Johansson  
Planarkitekt

Jacob Lithammer  
Samhällsbyggnadschef



**Plannr 223  
Dnr 305/17 KS**



## Planbeskrivning

## Detaljplan för

# Sörstafors III

Sörsta 1:34 och Sörsta 6:34 m.fl., Hallstahammars kommun

## Antagandehandling

### Hallstahammars kommun

Telefon: 0220-240 00

Hemsida: [www.hallstahammar.se](http://www.hallstahammar.se)

Postadress: Hallstahammars kommun, 734 80 Hallstahammar

### Handläggare

Ulrika Johansson

Planarkitekt

Telefon: 0220-240 69

Epost: [ulrika.johansson@hallstahammar.se](mailto:ulrika.johansson@hallstahammar.se)

## Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	6
Förutsättningar .....	6
Planförslag.....	13
Konsekvenser av planens genomförande .....	19
Genomförande.....	21
Medverkande tjänstepersoner.....	23

## 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* 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 och tillgången på småhustomter är mycket begränsad. Fotbollsklubben Kolbäck FK-91 har valt att sälja sin fotbollsplan i Sörstafors och samordna all sin verksamhet till Kolbäck. Hallstahammars kommun köpte planen från föreningen för att möjliggöra nya småhustomter. Kommunstyrelsens ordförande beslutade 2017-10-11 att ge planavdelningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området. Detaljplanens syfte är att pröva områdets lämplighet för i huvudsak bostadsbebyggelse med tillhörande gator. Även behov av parkmark i form av rekreationsyta har prövats inom ramen för planarbetet. I samband med planläggningen får befintliga småhusfastigheter inom planområdet samtidigt en ny detaljplan anpassad efter dagens förhållanden.

### Sammanfattning av förslaget

Denna handling redovisar ny detaljplan för Sörstafors III. Detaljplanen omfattar den före detta fotbollsplanen på fastigheten Sörsta 1:34, befintliga småhusfastigheterna Sörsta 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13, 1:14, 1:15, 1:16, 6:35, 6:36, 6:37, 6:38 samt park- och gatumark på delar av Sörsta 6:34. Marken inom planområdet är idag planlagd för bostadsändamål, gata och park. Den södra delen av planområdet är inte detaljplanlagt sen tidigare. Planarbetet har handlagts med standardförfarande.

Detaljplanen innebär att:

- den tidigare fotbollsplanen med tillhörande grusparkeringen görs om till cirka 13 småhusfastigheter
- ett rekreationsstråk kantad av en trädallé bevaras nordväst om det nya småhusområdet
- Södra Idrottsvägen förlängs samt att förgreningen av Södra Idrottsvägen öppnas för anslutning till bostadsområdet från väg 252
- två småhusfastigheter skapas vid korsningen mellan Södra Idrottsvägen och Tallvägen
- befintliga småhusfastigheter får en ny detaljplan anpassad efter dagens förhållanden där bland annat mindre markyta omfattas av byggnadsförbud jämfört med den detaljplan som ersätts

## Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (Metria, 2018-06-08, uppdaterad av planavdelningen 2018-10-05)

## Utredningar och utlåtanden

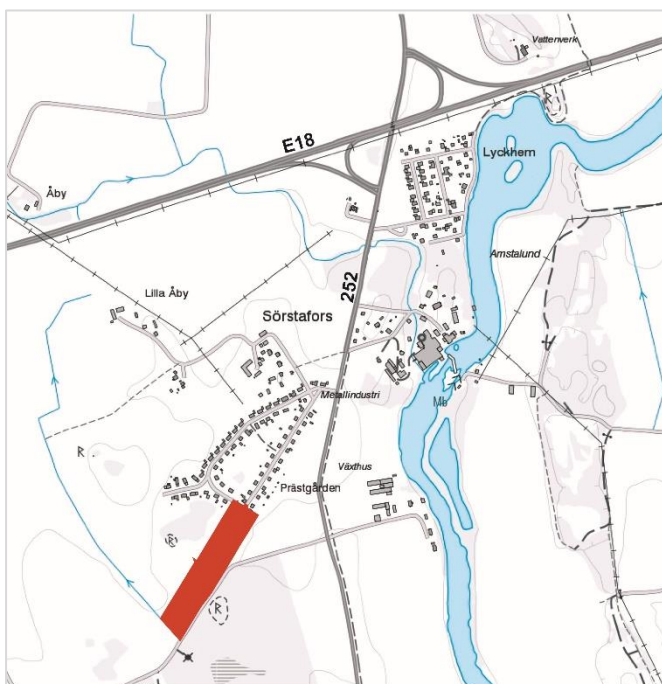
Följande utredningar och utlåtanden har använts eller tagits fram i samband med planarbetet. De finns tillgängliga vid samhällsbyggnadsenheten, Hallstahammars kommun:

- *MUR Geoteknik, Underlag till detaljplan- Tomtmark för nya bostäder*, Gren Consulting AB, 2018-03-26
- *PM Geoteknik, Underlag till detaljplan- Tomtmark för nya bostäder*, Gren Consulting AB, 2018-03-26
- *Sakkunnigutlåtande angående detaljplan, Sörstafors III*, Mälardalens Brand- och Räddningsförbund, 2018-05-09
- *Sörstafors i Hallstahammar- Utredning i ett egnahemsområde och en fotbollsplan, Arkeologisk utredning etapp 1 och 2*, Stiftelsen Kulturmiljövård, Rapport 2018:44
- *Hallstahammar- Kulturhistorisk värdering av bebyggelse som underlag för nytt kommunalt kulturmiljöprogram*, Västmanlands läns museum, utkast från sommaren 2018
- *VA- och Dagvattenutlåtande Sörstafors III*, Hallstahammars kommun, 2018-08-07
- *Vårdplan Björkallén i Sörstafors*, Hallstahammars kommun, 2018-08-08

## Plandata

### Läge och omfattning

Planområdet ligger i södra delen av Sörstafors och omfattar cirka 34 000 kvadratmeter (3,4 hektar).



**Figur 1** Orienteringskarta med planområdet i rött.



*Figur 2 Områdesöversikt med  
planområdet inom röd linje.*

### **Markägförhållanden**

Planområdet omfattar kommunalt ägda fastigheterna Sörsta 1:34 samt del av Sörsta 6:34 och privat ägda fastigheterna Sörsta 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13, 1:14, 1:15, 1:16, 6:25, 6:36, 6:37, samt 6:38.

### **Angränsande områden**

Planområdet angränsar i norr till befintligt bostadsområde med småhus. I väster finns åkermark samt en kommunalt ägd skogsdunge och öster om området finns åkermark samt en mindre skog. Sydväst om planområdet finns en energiskogsåker.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktliga planer**

Kommunens översiktsplan från 2011 syftar bland annat till att göra det möjligt att bygga fler bostäder i kommunen. En blandning av bostadstyper och upplåtelseformer eftersträvas. Planområdet som sådant omnämns inte i översiktsplanen, men att pröva planområdet enligt detaljplanens syfte anses inte strida mot översiktsplanens ambitioner.

### **Detaljplaner**

För delar av planområdet gäller *byggnadsplan för Sörstafors* från 1958, plan 88. I planen är marken reglerad för fristående bostadshus, gata och park. Fotbollsplanen och den grusade parkeringen till denna är idag inte detaljplanelagd. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör plan 88 att gälla inom planområdet, men den fortsätter att gälla som tidigare utanför planområdet.

### **Planprogram**

Ett planprogram har inte bedömts nödvändigt och har därmed inte upprättats.

## **Förutsättningar**

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns tolv befintliga bostadshus som är byggda mellan 1946 och 1957. Husen är ursprungligen byggda som arbetarbostäder till Sörstafors bruk och fyller som sådana ett kulturhistoriskt värde. Villorna berättar, förutom om tidens byggnadstekniker och material, om att det fanns gott om arbetstillfällen vid den här tiden. Villorna utfördes med tre rum och kök placerade på lika stora rätvinkliga tomter längs den raka Idrottsvägen, numera Södra Idrottsvägen. Villorna utfördes med gjuten källare, gjuten trappa med smäckert svartmålat räcke, skärmtak över entrén och entrédörr av trä med glasfönster. Fasaderna var klädda i eternit eller locklistpanel och taken sadeltak täckta av tegel. Bebyggelsen kan idag uppfattas som något brokig på grund av senare tillbyggnader där exempelvis smala skärmtak bytts mot farstukvistar och fasadmaterial ändrats och omfärgats. Samtidigt finns en stor enhetlighet i och med att modellen i grunden är densamma och att de är placerade på samma läge på tomten.



**Figur 3** Små bilder: Några av de befintliga husen. Stor bild: Flygbild från 1956 när området var nytt och under uppförande visar tydligt på enhetligheten inom den ursprungliga bebyggelsen.



Husen får enligt gällande detaljplan byggas i en våning och byggrätterna är begränsade till den del av tomten som orienteras mot gatan. Övrig bostadsmark är i gällande plan reglerad med prickmark och får inte bebyggas. Inom två av fastigheterna, Sörsta 1:16 och Sörsta 6:36 finns mark reserverad för ledningsområde. Trots att majoriteten av tomtmarken inte får bebyggas så har komplementbyggnader under årens lopp byggts även på ytor med prickmark. Majoriteten av byggnaderna uppfyller reglerna för att vara bygglovsbefriade vilket gör att de tillåts stå på prickmark, men även större byggnader har genom åren byggts, exempelvis garage, vilket strider mot gällande plan. Fastighetsgränserna för bostadsmarken överensstämmer inte heller fullt med gällande plan.

På fotbollsplanen finns idag tre befintliga byggnader som har använts för samlingslokal, omklädningsrum och gym. Dessa byggnader används inte längre och kommer att rivas.

## Natur och kultur

### Mark och vegetation

Marken inom området är förhållandevis plan och vegetationen består i huvudsak av gräsmark. De två parkytorna i planområdets norra del innehåller högt gräs och slyvegetation. På den västra av dessa två parkytor finns två vildäppelträd. På den östra parkytan är marken närmast småhustomterna klippt och ytan används delvis av de närboende för uppställning av husvagn och släp.



*Figur 4* Befintlig parkmark i områdets norra del med högt gräs och slyvegetation.

I områdets södra del finns en delvis gräsbevuxen grusyta som använts som parkering. Fotbollsplanen är en gräsplan som omgärdas av trädrader på tre sidor, varav åtminstone två är antagligen planterade med syftet att skapa lite lä. Björkarna längs planens nordöstra och nordvästra sida är minst 60 år gamla och omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Den nordvästra trädraden har ett ganska stort avstånd mellan stammarna, men ursprungligen har trädraden varit tätare och stubbar från redan döda individer finns i marken längs trädraden. Den nordöstra trädraden är tätare. De björkar som finns längs diket i planens sydvästra kant är yngre och verkar snarare ha spridit sig hit från närliggande träd än att vara planterade. Här gör inslag av tall, oregelbundenheten i avståndet mellan träden och trädens varierade ålder att björkarna i denna del inte uppfattas som en allé. Kommunens bedömning är att dessa individer därmed inte omfattas av biotopskydd.

Utanför planens sydvästra kortsida finns resterna av ett dike som nästan är helt igenvuxet. Diket är numera i princip torrlagt även under vår och höst. Diket kantar dock jordbruksmark och skulle om markytan hålls fuktig minst under hälften av året uppfylla kriteriet för generellt biotopskydd av småvatten i jordbruksmark enligt miljöbalken. I dagsläget är bedömningen att diket inte uppfyller kriterierna för biotopskydd. Diket finns dock med bland de mindre vattendrag som enligt ett äldre beslut hos länsstyrelsen omfattas av strandskydd. Strandskyddet är ett generellt skydd vid alla kuster, sjöar och vattendrag i hela landet. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet, men för mindre vattendrag i Västmanland gäller istället 25 meter. I och med att diket inte längre är vattenförande uppfyller det dock inte kriterierna för strandskydd. Det går på plats knappt att ana att det finns ett dike här (se bilder nedan). Rekreativt har diket inga värden och det har också begränsat ekologiskt värde för växt-och djurliv. Vår bedömning är att strandskydd inte längre gäller för den del av diket som angränsar planområdet. Skulle diket vid exploateringsstillfället ändå anses vara vattenförande kan länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 18 paragrafen 2 punkten miljöbalken upphäva strandskyddet med hänvisning till att områdets betydelse för strandskyddets syfte är liten.



**Figur 5** Bilderna överst visar biotopskyddade alléer. Mitten till vänster är på fotbollsplanen med delar av skogsdungen samt träd vid diket i bakgrunden och mitten till höger på området vid husen på fotbollsplanen. Nedre bilderna visar diket som bara kan anas idag.

### ***Fornlämningar***

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, men fornlämningar finns registrerade i skogsdungen och på åkern väster om planområdet samt i skogen öster om planområdet. En arkeologisk förundersökning har genomförts under våren som en del av planarbetet.

Arkeologerna fann inga fornlämningar under fältundersökningen. Om fornlämningar ändå påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till länsstyrelsen.

### ***Geotekniska förhållanden***

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning SGU, förekommer glacial lera samt postglacial finlera inom planområdet. Enligt SGU:s underlag förekommer inte risk för ras och skred. I samband med planarbetet har en geoteknisk undersökning tagits fram. Jordprovtagning inom området visar att jordlagerföljden består av mullhaltig organisk jord med inslag av rötter intill cirka 0,3 – 0,5 meters djup och under den finns lera intill cirka 3,0 – 7,0 meters djup. Leran är överst torrskorpefast intill cirka 1,5 – 2,0 meters djup och där under mycket till extremt lös.

Geoteknikern bedömer att det inte finns några besvärande geotekniska förhållanden inom planområdet. Undersökningen ger en övergripande bild av de geotekniska förhållandena inom planområdet, men kompletterande geotekniska kontroller behövs inför projektering av gator, VA-ledningar, bostadshus och anläggningar för att avgöra hur de geotekniska förutsättningarna påverkas av bland annat vald huskonstruktion, höjdsättning av tomter och gata med mera.

### ***Hydrologiska förhållanden***

En VA-och dagvattenutredning har tagits fram som en del av planarbetet och redovisas kort här samt under avsnittet *Teknisk försörjning*. Den naturliga avrinningen ytledes följer markens lutning. Från det befintliga bostadsområdet rinner vatten av mot sydost. Bostadsområdet belastas inte av flöden norrifrån. Från fotbollsplanen där nya bostäder planeras rinner ytvatten mot ett igenvuxet dike som rinner norrut och är ett tillflöde till Svenbybäcken som slutligen mynnar i Kolbäcksån. Enligt SMHI:s skyfallskartering ligger planområdet utom risk för att översvämmas vid kraftiga regn. Det innebär att vatten inte samlas inom området, utan istället rinner vatten av ytledes mot lägre belägna områden. Lågområden som vatten riskerar att samlas i vid skyfall är närmast åkern mellan bostadsområdet och väg 252 och innehåller ingen bebyggelse. Planområdet bedöms utifrån detta inte vara känsligt för översvämning, men det är viktigt vid exploatering att inte stänga in områden så att avrinningsvägarna blockeras för att undvika att ytvattnet samlas inom planområdet.

### **Riksintressen**

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

### **Infrastruktur**

#### ***Gator och trafik***

Anslutning till området sker norrifrån från väg 252 in på Oxbacksvägen och sedan direkt in på Södra Idrottsvägen. Delar av Södra Idrottsvägen ligger inom planområdet och ansluter till befintliga småhusfastigheter. Södra Idrottsvägen är idag avbruten med vägbom vid fastigheterna

Sörsta 6:37 och 6:38. En befintlig förgrening mellan Södra Idrottsvägen och Yllestavägen finns mellan Sörsta 1:12 och 6:36, men den är avstängd med betongsuggor. Anslutning till fotbollsplanen sker därför via en enskild väg som kallas Yllestavägen och som ansluter från väg 252. Södra Idrottsvägen är lång och rak och det är därför viktigt att tillkommande trafikmängd genom området begränsas genom att en ny anslutning till bostadsområdet tillförs. Hastighetsdämpande åtgärder bör också utredas längs Södra Idrottsvägen, men är en fråga som hanteras utanför detaljplanens ramar.

### **Kollektivtrafik**

Lokalbussen Brukslinjen har två hållplatser vid Sörstafors. Närmaste hållplats ligger cirka 400-550 meter från den nya bebyggelsen.

## **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.

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

### **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. Även Svenbybäcken finns i närheten och sammankopplas med det idag igenväxta diket direkt söder om fotbollsplanen. Den del av Kolbäcksån som planområdet avrinner till har vid senaste bedömningen bedömts ha *måttlig ekologisk status* samt *god kemisk status utan överallt överskridande ämnen*. Det innebär att åtgärder behöver genomföras för att höja vattendragets ekologiska status till åtgärdsålet *god ekologisk status till år 2027*. Det är påverkan från avloppsreningsverk, jordbruk, förorenad mark, enskilda avlopp, luftföroreningar och vandringshinder som påverkar vattendraget negativt. Närmaste grundvattenförekomst som finns i Strömsholmsåsen uppnår dock *god kvantitativ status* och *god kemisk status*. Svenbybäcken som ligger norr om Sörstafors har *otillfredsställande ekologisk status*. Bäckens påverkas främst av jordbruk, enskilda avlopp och luftföroreningar.

Exploatering av planområdet medför att vegetationsytor bebyggs och andelen hårdgjorda ytor ökar. Det ökar avrinningshastigheten av dagvatten och kan medföra ökad mängd föroreningar i dagvattnet. Utsläpp av dagvatten är en av de saker som kan bidra till miljöproblemen övergödning samt miljögifter. Det finns dock goda möjligheter att infiltrera dagvatten på tomterna, vilket minskar belastningen på Kolbäcksån. Bedömningen har gjorts att dagvattnet från området inte är så förorenat att det behöver renas. Bedömningen är att miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt av exploatering inom planområdet.

### ***Förorenad mark***

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

### ***Radon***

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

### ***Buller***

Planområdet ligger relativt skyddat från buller. Visst buller kan komma från vägtrafik inom området, men trafikmängden är ringa och hastigheterna låga. Visst trafikbuller kan också nå framför allt de norra delarna av bostadsmarken från väg 252, men avståndet är så pass stort att det inte bedöms medföra någon olägenhet. Ingen bullerberäkning har utförts, men kommunen gör bedömningen att de acceptabla ljudnivåerna vid nybyggnation av bostäder enligt förordning om trafikbuller (SFS 2015:216) inte överskrids.

### **Risk och säkerhet**

#### ***Olycksrisker***

Mälardalens brand- och räddningsförbund bedömer att det inom planområdet inte planeras några 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 bostadsbebyggelse i form av villor. Räddningsstyrkans framkörningstid till planområdet får inte överskrida 20 minuter enligt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst. Fastställd tidsram överskrids inte.

##### ***Brandvattenförsörjning:***

Planområdet ska enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min. Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd på 150 meter mellan brandposter vid flera brandposter. Därefter ska avstånd från uppställningsplats till angreppspunkt vid byggnad inte överstiga 50 meter enligt Boverkets byggregler.

## Planförslag

### Bebyggelseområden

#### *Bostäder*

Syftet med planen är i huvudsak att göra det möjligt att bygga nya bostäder i form av småhus inom området. De nya bostäderna får nära till goda rekreationsmöjligheter samtidigt som närheten till väg 252 och E18 gör att området passar för boende som arbetar i bland annat Västerås. I planområdets södra del görs fotbollsplanen och den tillhörande grusparkeringen om till cirka 13 småhusfastigheter. Ytterligare två nya småhusfastigheter skapas i planområdets norra del där det idag finns två parkytor. Utformningen av området enligt illustrationen (se figur 6 och plankartan) förutsätter att dispens ges från biotopskyddet så att sex alléträd kan tas ner och ersättas längs parkmarken. Ges inte dispens kan alléträden kvarstå i en fastighetsgräns mellan två tomter. Totalt blir det då tolv småhusfastigheter i planområdets södra del.

För de befintliga småhusfastigheterna inom planområdet innebär planen inga större förändringar, men planen görs om så att marken regleras med bestämmelser som används enligt dagens regelverk och anpassas också bättre efter gällande fastighetsgränser.

Mark för bostadsändamål är i plankartan markerat med B samt gul färg.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

Sörstafors är ett mindre bostadsområde som vuxit fram under 1940-1980-talet. Bebyggelsen längs Södra Idrottsvägen inom och angränsande planområdet präglas av 40- och 50-tals arkitektur. Det finns en stor enhetlighet inom området då husen är byggda i samma modell och ligger på samma läge på tomterna. De befintliga husen har källare och en hög sockel till bostadsplanet. Bostäderna är i dagens mått små och flera av de befintliga husen har därför tillbyggnader.

För att bevara karaktären i området får alla bostadsfastigheter inom planen, nya som befintliga, samma planbestämmelser.

#### *Befintliga bostadshus*

Det är viktigt att regleringen av de befintliga bostadsfastigheterna i planförslaget inte i onödan begränsar möjligheterna att utveckla fastigheterna, samtidigt som regleringen ska bevara områdets karaktär. I den detaljplan som ersätts av planförslaget är de befintliga bostädernas storlek begränsad i höjd genom att endast en våning får byggas. Det är inte längre rekommenderat att använda våningsbestämmelse som reglering. I planförslaget regleras istället bebyggelsens höjd med en högsta nockhöjd på 6,2 meter. Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion och räknas i detta fall från medelmarknivån på gatan framför huset. De befintliga husen har idag en nockhöjd motsvarande cirka 5,5 meter, så bestämmelsen ger en viss marginal för framtida behov. Samtliga hus ligger idag i linje med varandra med långsidan parallell med Södra Idrottsvägen i gränsen till förgårdsmarken. Vissa hus står en aning längre in på tomten, men avvikelserna mellan de befintliga husens förhållande till gatan är under en meter och märks inte på plats. För att bevara den karaktär som husens placering skapar har en planbestämmelse införts, p<sub>1</sub>. Bestämmelsen kombineras med prickmark om 5 meter mot

vägytorna och plusmark på baksidorna. Prickmarken får inte förses med byggnad medan det får finnas komplementbyggnader på plusmarken. Fältet med plusmark omfattar marken hela vägen till fastighetsgräns på baksidan, men trots detta krävs medgivande från grannar om byggnaden ska placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. I den plan som ersätts av det här planförslaget är ytan där huvudbyggnad får placeras i princip lika stor som nu, skillnaden är att marken på baksidan får ett fält med plusmark istället för prickmark och leder därmed till en mer flexibel användning av tomten.

Samtliga befintliga huvudbyggnader har också sadeltak med en takvinkel på cirka 27 grader. Detta bevaras genom planbestämmelserna  $e_2$  som anger att takvinkeln på huvudbyggnaderna ska vara minst 25 grader och max 30 grader och  $f_1$  som anger att husen ska vara friliggande med sadeltak. Tanken med bestämmelserna är att bevara området som ett småhusområde med friliggande enfamiljshus. Att samtidigt reglera taktypen är viktigt för att karaktären ska bevaras. Tanken är inte att omöjliggöra tillbyggnader på de befintliga husen. På tillbyggnader som utformas som egna byggnadskroppar med lägre nockhöjd får en mindre takvinkel anses ok.

Storleken på bebyggelsen är i detaljplanen reglerad till 210 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet. Omfattningen är lika stor på alla fastigheter eftersom det är en enhetlighet i området som eftersträvas. Jämfört med befintliga hus är omfattningen dock relativt stor och det ger möjligheter för tillbyggnad på alla befintliga fastigheter utom en som redan har uppnått maximal byggrätt.

#### *Ny bostadsmark*

I och med att kommunen planerar att själva sälja de nya småhusfastigheterna inom planområdet så förväntas utformningen av husen att bli mer varierad än den befintliga bebyggelsen. Tomtköparens tycke och smak kommer i stort att avgöra stilen på huset. För att ändå anpassa bebyggelsen till befintligt område finns samma regleringar på denna del av området som för de befintliga fastigheterna. Plus- och prickmarkbestämmelser tillsammans med bestämmelsen  $p_1$  gör att även de nya bostadshusen placeras med långsidan mot Södra Idrottsvägen, snarare än längre in på tomten. Ett undantag finns där placeringen i gräns mot förgårdsmark inte är möjlig och avser de två fastigheterna vid vändplanen i områdets sydvästra del. Nockhöjdsangivelse och reglering av taktyp samt taklutning gör också att en viss enhetlighet ges. Även utnyttjandegraden är densamma som för befintliga hus. De nya bostadshusen förväntas trots detta bli större än vad de befintliga husen är, eller upplevs vara. Trots tillbyggnader i det befintliga området är den ursprungliga huskroppen tydlig och tillbyggnaderna är ofta lägre. Det skiljer sig mot de nya husen som förväntas byggas med en större sammanhängande huskropp och de kommer därför att uppfattas som större.

Den trädrad, eller trädallé, som finns i parkmarken vid kanten av den nya bostadsmarken i söder medför också vissa behov av begränsningar för bostadsmarken. För att trädens rotsystem inte ska skadas finns prickmark i ett 4,5 meter brett fält mot parkmarken. Här finns också en egenskapsbestämmelse om att marken ska anordnas så att trädens grenar och rötter inte skadas. Detsamma gäller dock i praktiken också rötterna till de sex biotopskyddade träden inom bostadsmarken om dispens inte ges från biotopskyddet och de istället bevaras i gränsen mellan två fastigheter. Även fast det då inte finns någon prickmark är det viktigt att marken anordnas så att träden inte skadas.



**Figur 6** Illustration över planområdet med ny bostadsbebyggelse i orange. Observera att genomförande av planen enligt illustrationen förutsätter att dispens från biotopskyddet ges. Utan dispens ges något andra tomtlösningar.

## Grönstruktur

### Park och naturmiljö

Parkytan längst norrut är främst ett markreservat för de underjordiska ledningar som finns här. Ytan har utformats så att den är lika bred som en väg och är därmed också en form av markreservat för ett eventuellt framtida behov av en ny vägkoppling. Grässlätter minst två gånger per säsong föreslås på ytan så att den inte växer igen. En smal befintlig parkremsa finns också så att det går att ta sig till naturmarken nordväst om planområdet.

I samband med planarbetet har en trädvårdsplan för de biotopskyddade trädraderna tagits fram som bland annat syftar till en föryngring av björkalléerna. Av den före detta fotbollsplanen sparas ett parkstråk längs den nordvästra långsidan. Här är det tänkt att den befintliga björkallén i samband med föryngringsarbetet ska förlängas. Förlängningen ersätter då de sex björkar som idag står längs planens kortsida. En sådan föryngringsåtgärd kräver dock att dispens från biotopskyddet ges. Ytan är tänkt som ett allmänt rekreativstråk för de boende i området och det är därmed önskvärt att gräset fortsatt klipps åtminstone fyra gånger per säsong. Alternativt att en gång klipps, men att gräset mellan träden och närmast åkern sköts med höstslätter för att gynna en mer varierad flora. Det krävs dock markåtgärder för att ge bättre förutsättningar för en varierad flora. Längs diket i söder sparas en remsa naturmark. Det är främst en buffert för diket, men den är något bredare mot parkstråket för att möjliggöra passage. Att ytan sparas gör det möjligt att i framtiden återskapa diket i och med att framtida skötsel möjliggörs. Inom



bostadsmarken finns också en remsa där byggnad inte får uppföras som också ger en viss buffert till diket.

### ***Lek och rekreation***

Det finns goda möjligheter för rekreation i planområdets direkta närhet. Parkmark inom planområdet gör det enkelt att nå den kommunala naturmarken direkt utanför planområdet. Går man lite längre och korsar väg 252 finns också möjligheter till rekreation längs Kolbäcksån. En kommunal lekplats finns i Sörstafors nordväst om planområdet vilken rustades upp 2016. Här finns också en gruslagd bollplan som är tänkt att rustas upp i samband med exploateringen enligt planförslaget och ska fungera för spontanidrott när fotbollsplanen avvecklas. Tomterna inom planområdet ger också goda möjligheter för lek. Friytekravet för lek och utevistelse för bostadsbebyggelse enligt plan- och bygglagens 8 kapitel 9 paragraf andra stycket anses tillgodosett.



*Figur 7 Befintlig lekplats med bollplan i Sörstafors.*

### **Gator och trafik**

#### ***Gatunät***

Södra Idrottsvägen förlängs som ett resultat av planförslaget. Befintlig gata är cirka 8 meter bred, men förlängningen är lagd så att den avsmalnar till 7,5 meters bredd, vilket motsvarar den gatubredd som vi idag brukar planlägga.

Befintlig anslutning till Yllestavägen öppnas för att möjliggöra trafik till det nya bostadsområdet och befintliga fastigheter.

#### ***Parkering och utfarter***

Parkeringsbehovet för bostäderna ska anordnas på den egna tomten. Utfart ansluts till Södra Idrottsvägen. In- och utfartsförbud finns längs Yllestavägen, samt i gatukorsningar.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i Södra Idrottsvägen för befintliga hus. För att ansluta det nya bostadsområdet på fotbollsplanen till ledningsnätet för spill- och dagvatten med självfall behöver anslutningen ske på åkermark bakom befintliga tomter på Södra Idrottsvägen.

Ledningsnätet inom Sörstafors är delvis förnyat. Under 2016 förnyades VA-ledningar i norra delen av Södra Idrottsvägen. Där det nya området för bostadsbebyggelse ska kopplas in till VA-anläggningen är vattenledningen förnyad 1986. Spillvatten och dagvatten är inte förnyade, de anlades på 60-talet. Inom kort behöver betongledningarna för dagvatten och spillvatten förnyas, förslagsvis med hjälp av strumpinfodring. En mätarbrunn som är förbindelsepunkt för vatten till Yllesta 2:10 finns vid fotbollsplanen och behöver flyttas eller ersättas i samband med exploatering av området. Då bör också förberedas för framtida behov av att utvidga det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp söderut.

Ledningarna till befintligt bostadsområde kommer in via åkermarken öster om Södra Idrottsvägen. En yta finns därför reserverad för ledningar och som framtida markreservat i parkmarken söder om Sörsta 1:7. Ett u-område finns också på tomtmarken i anslutning till detta.

### ***Värme***

Inom området finns inga begränsningar vid val av uppvärmningssystem utöver att det inte finns tillgång till fjärrvärme.

### ***EI***

Mälarenergi Elnät har elledningar i Södra Idrottsvägen till befintliga hus. Nya elledningar behöver anläggas till förlängningen av gatan. En större ledning ligger också i åkern utanför planområdet och sneddar sen in och ligger i utkanten av fotbollsplanen. Inget u-område skapas för ledningen vid fotbollsplanen utan den förutsätts flyttas exempelvis till gatumark i samband med exploateringen av området.

### ***Tele och data***

Fibra har optoledningar i Södra Idrottsvägen till befintliga hus. De har också en ledning som ligger utanför diket söder om planområdet. Skanova har optoledningar på åkern och i Yllestavägen öster om planområdet. En förgrening går in vid gatu- och parkmarken från Yllestavägen och en förgrening går in vid parkmarken och den nya tomtmarken i norra delen av planområdet. Optoledningar korsar också befintliga tomter inom planområdet. Inga u-områden skapas för optoledningarna.

### ***Avfall***

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammar kommuns gällande renhållningsordning. Kommunen har ett mål om en ökad återvinning av hushållsavfall och källsortering bör uppmuntras. Eftersom området planeras för småhus ordnas avfallshanteringen enskilt av varje fastighetsägare. Insamling av förpackningar, glas och tidningar hänvisas till återvinningsstationer i kommunen. För anvisningar och de senaste råden inom avfallshantering i Hallstahammars kommun bör dialog ske med renhållningsansvarig. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

### **Dagvattenhantering**

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen. Ny bebyggelse inom planområdet innebär en förändring av avrinningen. Takytor och hårdgjorda ytor medför en snabbare avrinning än genom dagens grönytor. När avrinning sker genom grönytor tas en betydande mängd dagvatten upp av vegetationen och avledningen går långsammare. Samtidigt sker en naturlig rening av dagvattnet. Dagvattnet från området bedöms dock även efter exploateringen inte kräva att särskild rening byggs.

Idag är fotbollsplanen dränerad och antagligen är dräneringen kopplad på det kommunala ledningsnätet för dagvatten vid en anslutningspunkt i Södra Idrottsvägen. Om endast dränering från de nya villatomterna tillåts kopplas på dagvattenledningen blir den största skillnaden för dagvattenhanteringen mängden vatten från avvattningen av gatan och hårdgjorda ytor.

Ett fördröjningsmagasin för dagvatten från gatan samt omhändertagande av takvatten genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) har i utredningen bedömts som nödvändigt för planområdet. Dessa åtgärder ska göras för att befintlig dagvattenanläggning ska klara den ökade mängden dagvatten som exploateringen medför och för att klara förväntade effekter av klimatförändringar genom ökade regnmängder. Det har också bedömts att de hårdgjorda ytorna bör begränsas för att inte påverka hastigheten på avrinningen i allt för hög grad. Användningen av genomsläppliga material och gröna stråk i anslutning till hårdgjorda ytor uppmuntras på både allmän platsmark och på tomtmark. I och med att området planeras för småhusbebyggelse förväntas tomterna utöver uppfart och takytor bestå av främst grönytor. Det görs därför inga regleringar i detaljplanen för att begränsa andelen hårdgjord yta inne på tomterna, men möjligheten att informera om god dagvattenhantering bör utnyttjas i samband med tomtförsäljningen.

För att minska belastningen på dagvattennätet finns en bestämmelse om att takvatten ska infiltreras på tomten. Den mängd vatten som blir från dränering av husgrund får dock kopplas på det kommunala ledningssystemet. För att minimera risken för skada på hus vid kraftiga regn finns också en planbestämmelse om att lägsta färdig golvhöjd för bostadshus är 0,5 meter över marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetens egna ledningar kopplas ihop med kommunens dagvattenledning. Bestämmelserna gäller för all bostadsmark inom planområdet, men realiserar för de befintliga bostäderna bara vid större om- eller nybyggnationer. Befintliga hus är dock byggda med en hög sockel och uppfyller därmed som regel redan bestämmelsen.

### **Grundläggning**

Av sättnings- och stabilitetsskäl rekommenderas det i den geotekniska undersökningen att bostadsbyggnader och andra sättningskänsliga anläggningar grundläggs med fribärande platta på spetsbärande pålar. Förslagsvis nyttjas spetsbärande pålar av stål. Utförd sondering inom området visar att förväntat längd på pålar varierar mellan cirka 8,0 – 12,0 meter eller längre.

Generellt gäller att allt löst och organiskt ytmaterial ska avlägsnas intill naturligt lagrat torrt och fast material innan nytt fyllningsmaterial utläggs och packas. Fyllning och packning utförs i enlighet med gällande AMA Anläggning. Mer rekommendationer kring fyllning finns i det geotekniska utlåtandet.

Vid vibrationsalstrande arbeten, till exempel pålning, föreslås i den geotekniska undersökningen att en riskanalys upprättas. Vibrationsmätning samt besiktning föreslås utföras för närbelägna byggnader och anläggningar. Detta görs främst av ansvarsskäl gentemot eventuellt uppkomna vibrationskador på närliggande byggnader och anläggningar och gäller främst om annan part äger intilliggande byggnader eller anläggningar.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning**

Planen skapar förutsättningar för ny småhusbebyggelse i Sörstafors med goda rekreationsmöjligheter. Ny bebyggelse på platsen påverkar landskapsbilden lokalt, men påverkan minskas av befintlig skog. De björkalléer som kantar dagens fotbollsplan kan få en negativ påverkan av planförslaget. Samtidigt är björkarna gamla och det finns ett stort behov av förnyrande åtgärder om de ska behållas på längre sikt. Kommunen ser alléerna som en resurs för rekreation i området, men vill i samband med förnyrande åtgärder flytta den nordöstra allén så att den istället förlänger allén längs planens långsida. En sådan åtgärd underlättar framtida skötsel av området och stärker samtidigt alléns position i landskapet. Förändringen kräver dock dispens från biotopskyddet och frågan måste därför hanteras parallellt med planarbetet. En särskild trädvårdsplan har tagits fram för alléerna i samband med planarbetet.

Det färdiga planförslaget har utformats så att planens påverkan på skyddsvärda miljöer minimeras och att dess genomförande inte innebär att risk för människors hälsa eller miljön föreligger eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagens 4 kapitel 34 paragraf. Samråd har skett med länsstyrelsen 2018-01-24, vilka delar kommunens uppfattning.

### **Miljökonsekvenser**

Inom planområdet finns äldre björkar i form av biotopskyddade alléträd. Äldre träd har ett stort ekologiskt värde, särskilt när de börjar visa tecken på nedsatt vitalitet. Att flytta och förnygra alléträden inom området förlänger alléns livslängd och ökar säkerheten, men på kort sikt får det negativa ekologiska konsekvenser för bland annat insekter och svampar som är beroende av äldre ved och fåglar som behöver höga träd som utsiktspost. På lång sikt försäkras det dock att trädallén blir kvar. I närområdet finns redan tillgång till större träd vilket mildrar den negativa påverkan.

Att fotbollsplanen görs om till småhusområde gör dock att variationen och därmed den ekologiska nyttan för framför allt insekter ökar jämfört med den tidigare fotbollsplanen. Hur tomterna anordnas avgör hur stor nyttan blir. Blommande rabatter och fruktträd är vanliga inslag på tomtmark som också bidrar till föda för insekter. Även småfåglar finner rast och föda i trädgårdar.

Diket söder om planområdet bedöms inte påverkas negativt av den planerade exploateringen.

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

### **Sociala konsekvenser**

En förlängning av Södra Idrottsvägen får flera konsekvenser för området. En stor fotbollsplan som både har använts för föreningsverksamhet och för spontanidrott av de närboende försvinner. Befintliga fastighetsägare i området får nya grannar och en något påverkad landskapsbild. Trafiken inom området ändras också i och med att den södra infarten till området öppnas. Det gör att de som bor i de södra delarna av Sörstafors inte längre behöver åka igenom hela bostadsområdet för att komma till sin fastighet. Det förväntas därmed minska trafikbelastningen i de norra delarna av Sörstafors. Samtidigt är det negativt för de som idag bor längst ner på gatan och är vana vid väldigt små trafikmängder. Ur säkerhetssynpunkt är det dock positivt att bland annat räddningstjänsten enkelt kan nå området från två håll. Som helhet görs bedömningen att trafiksituationen kommer att förbättras för området. 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, vilket är en säkerhet och trygghet för barn och deras familjer. Att den södra infarten öppnas upp gör dock att det blir mer trafik framför de hus som idag finns i områdets södra delar. Att fotbollsplanen med dess öppna ytor försvinner är också negativt för områdets barn- och ungdomar. Konsekvenserna mildras dock om kommunen rustar upp bollplanen som tillhör lekplatsen utanför planområdet.

### **Jämställdhet**

Detaljplanen medför inte att någon ny boendeform introduceras till området, utan området har fortsatt en homogen bostadsstruktur, vilket kan anses negativt ur ett jämställdhetsperspektiv. Sörstafors är också ett bostadsområde som ligger något avskilt från samhällsservice så som skola och förskola och från affärer, vilket också kan anses vara negativt ur ett jämställdhetsperspektiv. Det finns skolskjuts och viss kollektivtrafik, men som regel behöver boende i området ha tillgång till bil. Bra cykelvägar finns till Kolbäck, men dock inte till Hallstahammar. I samband med att kommunen öppnar upp den södra infarten till området från väg 252 är det dock viktigt att det längs denna del av Yllestavägen finns utrymme också för gång- och cykeltrafik.

Positivt är närheten till naturområde och lekplats som ger goda möjligheter till lek både för flickor och pojkar.

### **Tillgänglighet**

Ny bostadsbebyggelse och dess utemiljö ska utformas så att krav på tillgänglighet uppfylls för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt gällande lagstiftning. Planområdet är plant och lågtrafikerade lokalgator skapar en god tillgänglighet i området. De parkstråk som sparas inom planområdet planeras vara bevuxna med gräs och blir därmed som gångstråk inte fullt tillgängliga för alla.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planförslaget medför att mark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse kan användas till bostadsbebyggelse. Befintlig infrastruktur kan utnyttjas och byggas vidare på, vilket minskar behovet av investeringar. Förslaget bedöms ge en god ekonomisk hållbarhet även på relativt kort sikt, men inledningsvis kommer kostnaderna för exploateringen att överstiga intäkterna.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Detaljplanen har handlagts genom standardförfarande, men antogs efter kommunstyrelsens önskemål av kommunfullmäktige.

Samråd	22 augusti-24 september 2018
Granskning	15 oktober-19 november 2018
Antagande	februari 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 detaljplanens genomförande, så som byggnation av gata samt anläggande av nya ledningar för vatten och avlopp. All förändring på småhusfastigheterna utförs av fastighetsägarna.

#### *Huvudmannaskap*

Hallstahammars kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### *Bildande av nya fastigheter/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 1000-1100 kvadratmeter placeras vid korsningen med Tallvägen samt att 13 småhusfastigheter om cirka 900-1100 kvadratmeter bildas i Södra Idrottsvägens förlängning. Förslaget kräver dock dispens från biotopskyddet. All park- och gatumark inom planområdet som inte redan hör till Sörsta 6:34 föreslås samtidigt tillföras fastigheten.

Möjlighet finns också för förändring av fastigheten Sörsta 6:37, där nuvarande ägare under granskningen av detaljplanen muntligen uttryckt ett önskemål om att få en rak fastighetsgräns med en något större tomt. Detta är möjligt enligt föreslagen detaljplan och bör utredas i samband med att exploatering av området planeras.

Hallstahammars kommun ansvarar för och bekostar ansökan om bildande av nya bostadsfastigheter samt övrig fastighetsreglering som behövs för exploatering enligt planförslaget.

### **Gemensamhetsanläggningar/samfällighet**

Yllestavägen utanför planområdet är en gemensamhetsanläggning (Värpeby GA:1) som förvaltas av Nibble-Värpeby samfällighetsförening. Sörsta 1:34 inom planområdet har idag anslutning från denna väg och är en delägande fastighet till gemensamhetsanläggningen. I samband med planarbetet förs diskussioner med Nibble-Värpeby samfällighetsförening samt markägarna till Kolbäcks Prästgård 1:1 för att möjliggöra en ökad vägstandard på den del av Yllestavägen som ligger mellan 252:an och anslutningen till Södra Idrottsvägen. Denna del av Yllestavägen planeras som kommunal väg och ska då inte längre vara en del av den gemensamhetsanläggning som förvaltas av Nibble-Värpeby samfällighetsförening.

### **Ledningsrätt och servitut**

Inom planområdet finns ett befintligt ej lokaliserat avtalsservitut till förmån för Mälarenergi för elledning (19-IM2-44/1201.1) som belastar Sörsta 6:34. Mälarenergis elledningar inom planområdet ligger i Södra Idrottsvägen och servitutet bedöms därmed inte påverkas av detaljplaneförslaget. Det finns också två officialservitut för väg (19-KOB-434 samt 19-KOB-464) till förmån för Sörsta 1:9-1:16 inom planområdet samt Sörsta 1:18-1:24 utanför planområdet. Samtliga dessa fastigheter har idag infart mot kommunal gata och det ändras inte av planförslaget. Ett officialservitut för väg finns också till förmån för Sörsta 1:34 (f.d. fotbollsplanen). Ny gata skapas genom planen till de nya fastigheterna inom detta område och behovet av det gamla servitutet kommer att upphöra. Samtliga vägservitut inom planområdet är utan syfte och kan upphävas. Hallstahammars kommun ansvarar för att ansöka om detta.

Ett u-område skapas för VA-ledning inom bostadsmarken i planområdets norra del. Här ska marken fortsatt vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Detta u-områden ger möjlighet att kunna säkerhetsställa rätten till ledningarna genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker hos Lantmäteriet om ledningsrätten och står för förrättningskostnaden.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar utbyggnaden och teknisk försörjning för kvartersmarken. Kommunen bekostar åtgärder på allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av allmänna ledningar för vatten och avlopp. Intäkterna för försäljning av tomtmark beräknas täcka stora delar av kostnaderna för utbyggnaden av vägar och annan infrastruktur inom planområdet, dock inte behov utanför planområdet. Vidare står kommunen för fastighetsbildningskostnader för den fastighetsindelning som görs inför exploateringen enligt beskrivningen under *fastighetsrättsliga frågor*.

En kalkyl för exploateringen har tagits fram av tekniska förvaltningen med följande preliminära kostnader (kostnader för andra ledningar än kommunens egna är inte med):

- Förlängning av Södra Idrottsvägen: cirka 3 500 000 kr
- Utbyggnad av vatten- och avloppsnät: cirka 2 500 000 kr
- Riva befintliga byggnader: cirka 500 000 kr
- Åtgärder på allén enligt vårdplan: cirka 100 000 kr

Utanför planområdet tillkommer också följande preliminära kostnader:

- Upprustning delar av Yllestavägen: cirka 1 000 000 kr
- Fotbollsplan på lekplatsen: cirka 150 000 kr
- Trafiksäkerhetsåtgärder cirka 50 000 kr

### **Tekniska frågor**

#### *Flytt av ledningar*

En elledning som idag ligger i utkanten av fotbollsplanen behöver tas bort eller flyttas från kvartersmarken ut till allmän väg i samband med att nya elledningar anläggs för området. En mätarbrunn som är förbindelsepunkt för vatten till Yllesta 2:10 behöver också flyttas.

### **Medverkande tjänstepersoner**

Planförfattare är Ulrika Johansson vid Hallstahammars kommun. Vid arbetet med planen har Jacob Lithammer och Emil Lindström medverkat. Illustrationsplanen är gjord av Ann-Britt Ehrling.

Hallstahammar 2018-11-22

Ulrika Johansson

Planarkitekt

Jacob Lithammer

Samhällsbyggnadschef