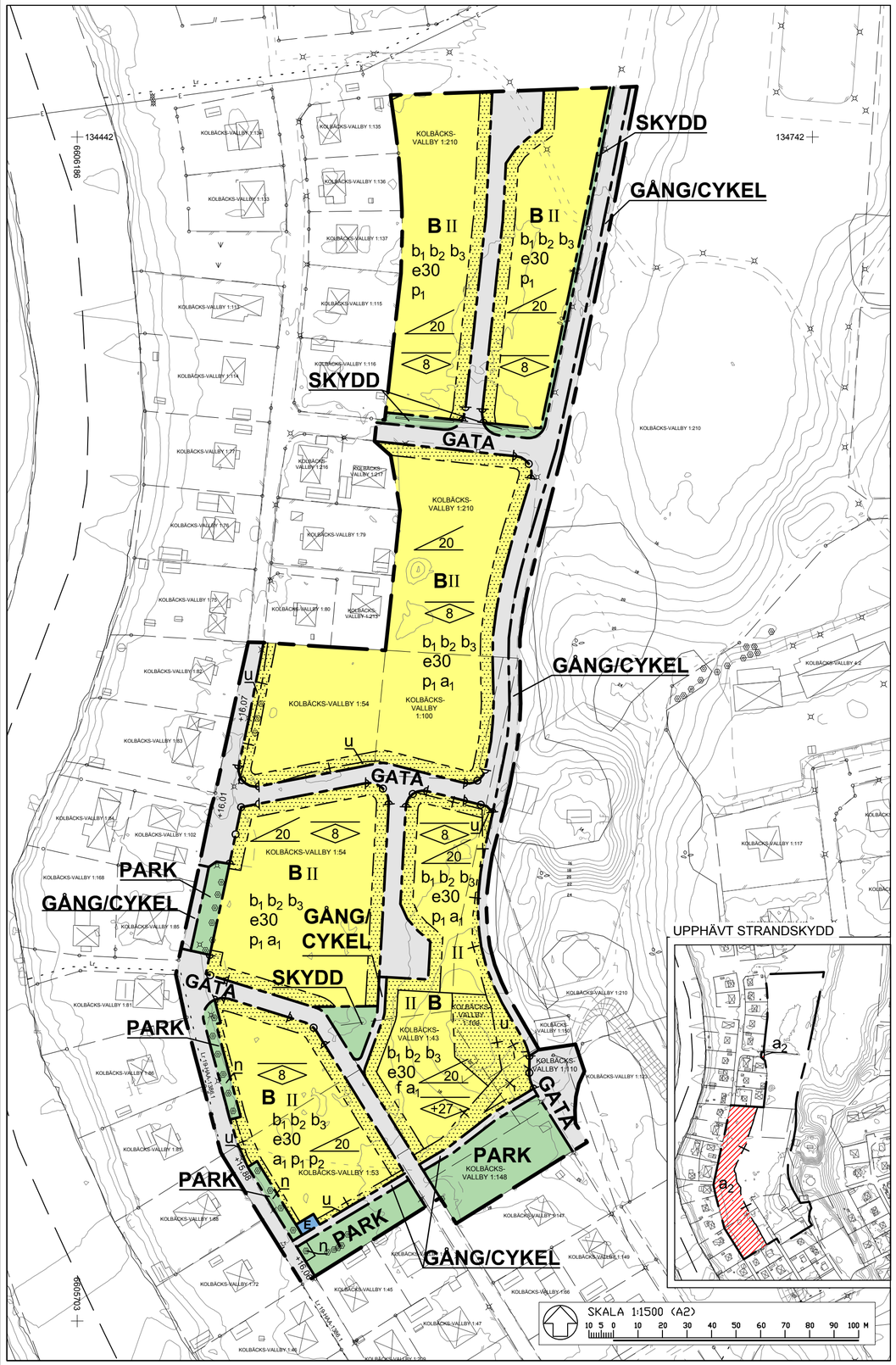
PLANKARTA



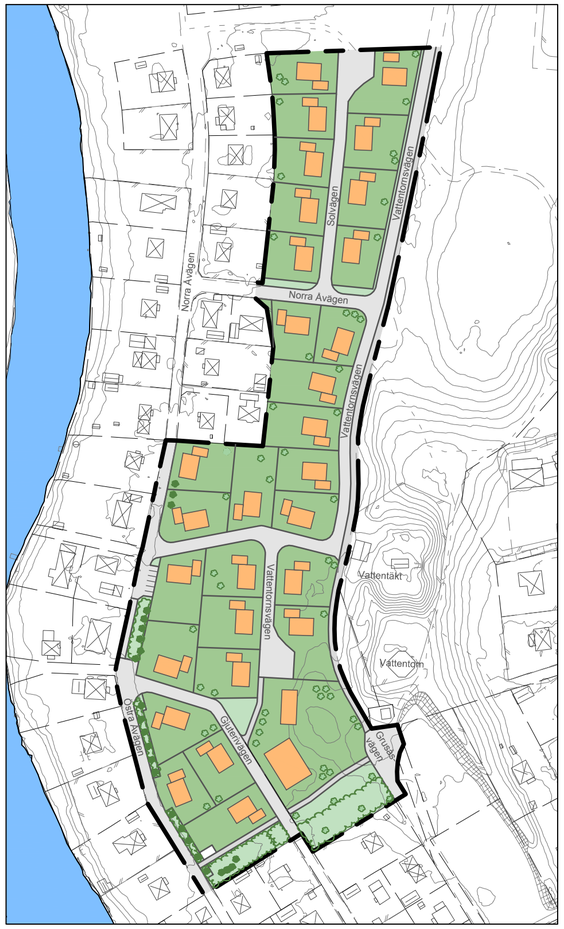
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ILLUSTRATION



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Staket, häck
- Stenmur, stödmur
- Slänt, dike
- Ägoslagsgräns, höjdkurva
- Vägkant
- Skärmtak, allmän byggnad
- Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv
- Bostadshus resp. uthus karterat efter takkontur
- KOLBÄCKS-VALLBY 1:106 Fastighetsbeteckning
- Elledning
- Ledningsrätt, servitut
- Lövskog, barrskog, öppen mark
- Lyktstolpe, brunn, träd
- +00,00 Markhöjd, Koordinatkryss

Grundkartans riktighet bestyrkes
2017-03-10

Jonas Lundgren
Mätningsingenjör
Mätklass II
Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30
Höjdsystem: RH 2000

ANVÄNDNING AV MARKOMRÅDEN

Allmänna platser

- GATA — Gata
- GÅNG/CYKEL — Gång-, cykel- och mopedtrafik
- PARK — Parkmark
- SKYDD — Dagvattenhantering

Kvartersmark

- B — Bostäder
- E — Pumpstation

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte förses med byggnad.

MARKENS ANORDNANDE

In- och utfartsförbud

n — Inventerade träd med särskilt värde. Marklov krävs för fällning av träd.

UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

0 — Högsta nockhöjd i meter.

+00 — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

20 — Minsta takvinkel är 20 grader.

II — Högsta antal våningar.

b_1 — Källare får inte anordnas och vid eventuell pålgrundläggning får ihåliga pålar inte användas.

b_2 — Lägsta färdig golvhöjd för bostadshus är 0,5 meter över marknivån vid förbindelsepunkten för dagvatten.

b_3 — Takvatten ska infiltreras på tomten.

f — Endast flerbostadshus, radhus och kedjehus får uppföras.

p_1 — Garage/carport får placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, dock ej på prickmark.

p_2 — Bebyggelsen ska anpassas så att värdefulla träd (n) på allmän platsmark inte påverkas negativt.

UTNYTTJANDEGRAD

e00 — Största byggnadsarea (BYA) i procent per fastighetsarea för huvud- och komplementbyggnader.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

a_1 — Startbesked för nybyggnation av bostadshus får inte ges förrän markföroreningar har sanerats till en nivå som inte utgör risk för människors hälsa eller miljön.

a_2 — Strandskyddet är upphävt (se separat karta).

u — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

UPPLYSNINGAR

Hela planområdet ligger inom skyddszon för vattentäkten i Kolbäck och omfattas av särskilda vattenskyddsföreskrifter. Träd markerade med n omfattas av biotopsskydd enligt miljöbalken (MBL 7 kap 11 §).

Förorenad mark finns inom delar av planområdet. Bygg- och miljöförvaltningen ska kontaktas i god tid innan eventuella 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).

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser och illustration (denna handling)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

ANTAGANDEHANDLING

HALLSTAHAMMARS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR

KV. VATTENTORNET

KOLBÄCK

Hallstahammars kommun
Tekniska förvaltningen

Upprättad	2017-11-15
Antagen i KS	2017-12-04
Laga kraft	2017-12-28

Jacob Lithammer
Planchef

Ulrika Johansson
Planarkitekt

Dp. 217

HALLSTAHAMMARS KOMMUN

Antagen av KS 2017-12-04
Vunnit laga kraft 2017-12-28

Plannr 217
Dnr 305/15

Planbeskrivning

Detaljplan för

Kv. Vattentornet

Kolbäcks-Vallby 1:43, 1:53, 1:54, 1:100, 1:109, 1:110, 1:148, och 1:210, Kolbäck, Hallstahammars kommun

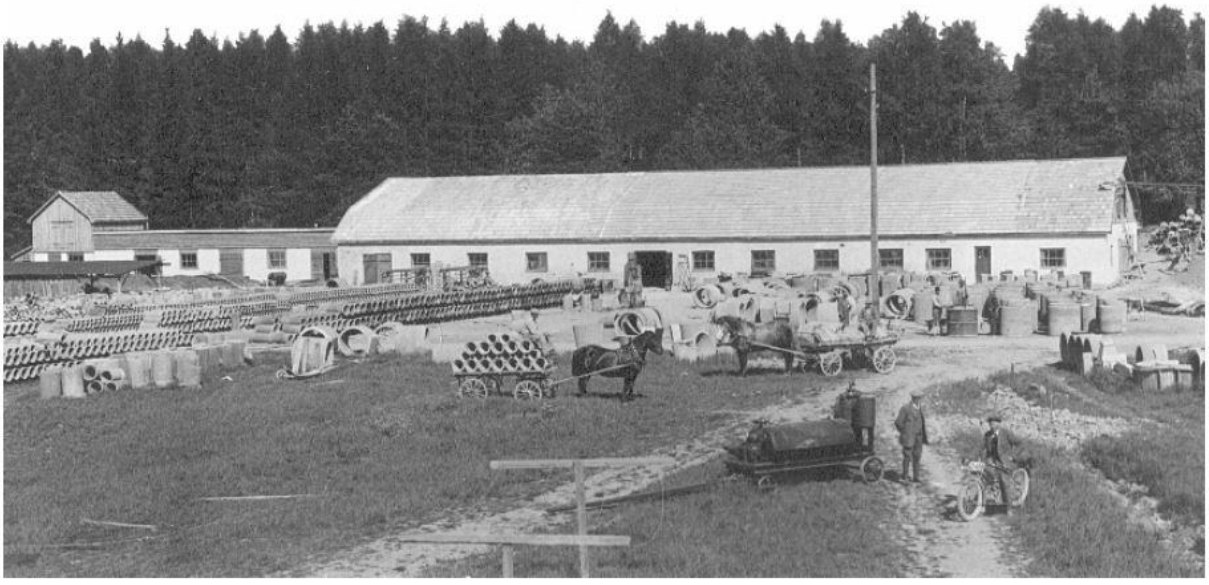
Hallstahammars kommun

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

Handläggare
Ulrika Johansson
Planarkitekt
Telefon: 0220-240 69
Epost: ulrika.johansson@hallstahammar.se

Innehållsförteckning

Inledning 3
Tidigare ställningstaganden 5
Förutsättningar 6
Planförslag 13
Konsekvenser av planens genomförande 19
Genomförande 21
Medverkande tjänstemän 23



Figur 1 *Bild från det gamla Cementgjuteriet på 1920-1930-talet med Strömsholmsåsen i bakgrunden. (Bild från Kolbäcks hembygdsförenings skrift Kolbäck- Min hembygd. Industrier av Rune Larsson.)*

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 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 ligger till grund för kommande prövning om bygg- och marklov. *Planbeskrivningen* beskriver planens syfte, tidigare ställningstagande, 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 småhustomter och möjligheter för andra typer av bostadsbebyggelse är stort. Den före detta cementgjuteritomten är utpekad som exploateringsområde för bostäder i kommunens översiktsplan. Området, som i huvudsak tidigare använts för industriverksamhet, har varit obebyggt sedan slutet av 1990-talet. Cementgjuteriet köptes av kommunen från Kolbäcks cementgjuteri AB 1979 med syfte att använda marken för bostadsändamål. Områdets centrala placering i Kolbäcks tätort med omgivande bostadsbebyggelse gör området lämpligt för förtätning. Kommunstyrelsen beslutade därför 2015-12-18 att ge Tekniska förvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området. Planens syfte är att pröva den så kallade Cementgjuteritomten och mark i dess anslutning för bostadsändamål i form av småhus och flerbostadshus med tillhörande infrastruktur.

Sammanfattning av förslaget

Denna samrådshandling är ett förslag till ny detaljplan för Kvarteret Vattentornet i Kolbäck. Planförslaget omfattar fastigheterna Kolbäcks-Vallby 1:43, 1:53, 1:100, 1:148, samt delar av Kolbäcks-Vallby 1:54, 1:109, 1:110 och 1:210. Idag är marken i huvudsak planlagd för industriändamål. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Planförslaget innebär bland annat att:

- byggrätter skapas för småhusbebyggelse,
- möjligheter till byggnation av mindre flerbostadshus skapas,
- befintligt stråk nedanför åsen bevaras som gång- och cykelväg samt att nya gång- och cykelvägar skapas inom bostadsområdet,
- mindre parkområden, samt ytor för dagvattenhantering skapas,
- en ny gata skapas till bostadsområdet, samt
- Grusåsvägen och Gjuterivägen förlängs.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:
- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (Lantmäteriet, 2016-09-15, uppdaterad genom bilaga av Hallstahammars kommun, 2017-10-02)

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

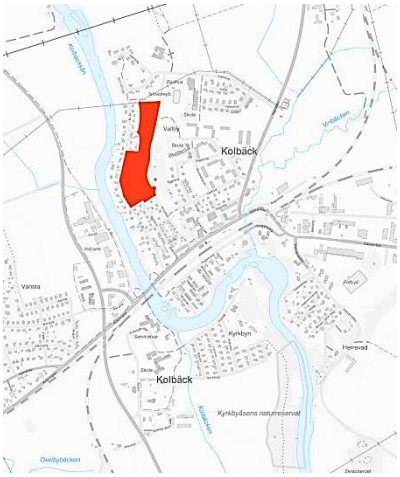
Miljöutredningar:
- *Rapport Cementgjuteri och metallfabrik- kompletterande undersökning av fastigheterna Kolbäcks-Vallby 1:100, 1:54, 1:53, 1,43 och 1:148,* Sweco, 2016-01-20
- *Rapport Riskbedömning av detaljplan för del av Kolbäcks centrum,* Sweco, 2015-12-10
- *PM Miljöteknisk markundersökning av område i Kolbäck, Hallstahammars kommun,* WSP, 2007-03-21
- *Rapport Miljöteknisk markundersökning av område i Kolbäck, Hallstahammars kommun,* WSP, 2007-03-20

Hälsa och säkerhet:
- *Dagvattentutredning för Kv Vattentornet,* Väg- och VA-ingenjörerna i Sverige AB, 2017-02-28
- *Yttrande gällande detaljplan för Kv. Vattentornet i Kolbäck,* Mälardalens Brand- och Räddningsförbund, 2016-05-18

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger nordväst om Kolbäcks centrum vid Strömsholmsåsens västra sida och utgörs i huvudsak av mark som tidigare använts för industriändamål, främst av ett cementgjuteri. Norra delen av planområdet har tidigare varit åkermark men används nu som öppen gräsmark. Angränsande delar av Norra Åvägen, Östra Åvägen, Grusåsvägen och Vallmogatan ingår också i planområdet. Planområdet omfattar ca 47 000 kvm.



Figur 2 *Områdesöversikt med planområdet inom röd linje.*

Figur 3 *Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.*

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Kolbäcks-Vallby 1:43, 1:53, 1:100, 1:148, samt delar av Kolbäcks-Vallby 1:54, 1:109, 1:110 och 1:210. Samtliga fastigheter är kommunalt ägda.

Angränsande områden

Planområdet omgärdas främst av småhusbebyggelse. I norr finns öppen gräsmark och i öst sträcker sig Strömsholmsåsen med friväxande vegetation. På åsen vid planområdet ligger också Kolbäcks vattentäkt med pumpstation och vattentorn. Den norra delen av åsen vid planområdet är flackare till följd av tidigare täkt. Här finns idag en frisbeegolfbana.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan från 2011 pekar ut majoriteten av planområdet som ett exploateringsområde. Följande står att läsa om den så kallade Cementgjuteritomten i översiktsplanen: *”Industribyggnaderna är rivna sedan länge. Plats finns för nya bostäder i form av flerbostadshus i områdets södra del och småhus i den norra. Cementgjuteritomten är*

undersökt med avseende på markföroreningar. Resultatet visade på liten risk för föroreningar. Markföroreningar finns dock på vissa angränsande tomter, vilket behöver utredas närmare för en exploatering. Området ligger inom skyddsområdet för Kolbäcks vattentäkt. Det måste till helt övervägande del angöras norr ifrån via Vallmogatan. De befintliga bostadsgatorna Höjdgatan, Gjuterivägen och Östra Åvägen är inte lämpliga att belasta med mycket mer trafik."

Gräsytan norr om f.d. cementgjuteritomten nämns inte särskilt i gällande översiktsplan.

Detaljplaner

För merparten av planområdet gäller *byggnadsplan för Kolbäck* från 1947/1949. Planen reglerar majoriteten av marken för industriändamål. Den nordligaste delen av planområdet, norr om Norra Åvägen, blev dock aldrig exploaterat. I sydvästra hörnet finns ett litet område för allmänt ändamål. För trafikytorna på Norra Åvägen och Östra Åvägen gäller *stadsplan 140* från 1988. En liten del av planområdet längst i norr är reglerat som natur i *plan 178 Vallmoområdet* från 2004. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör dessa tre detaljplaner att gälla inom planområdet, men de fortsätter gälla som tidigare utanför planområdet.

Planprogram

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

Förutsättningar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet är idag en öppen till stora delar plan yta med främst gräs- och slyvegetation samt grusvägar som bland annat används för rekreation. Området rymmer i dagsläget ingen bebyggelse. Nedanför vattentornet finns en mindre höjd som sluttar ner mot planområdets i övrigt plana yta. Några större träd finns inom området, främst av björk och sälg. Längs Östra Åvägen finns en äldre trädrad av hästkastanj och lind med en underväxt av sly. Trädraden omfattas av generellt biotopsskydd enligt Miljöbalken (MBL 7 kap 11§). Några större björkar finns också längs Norra Åvägen. Längs Vallmogatan finns en mindre dunge med framför allt tall och sly. Vid vändzonen på Norra Åvägen finns ett större buskage med korallkornell. Buskaget fortsätter tillsammans med en rad av björkar i den lilla parkmarken längs gång- och cykelvägen som kopplar samman Norra och Östra Åvägen. I utkanten av planområdet breder Strömsholmsåsen ut sig och vattentornet som är placerat här är ett tydligt landmärke.

Figur 4 *Öppen gräsmark med låg höjd inom planområdet, vattentornet som landmärke, gräsmark med slyvegetation i norra delen av planområdet, samt äldre trädrad med biotopsskydd.*

Fornlämningar

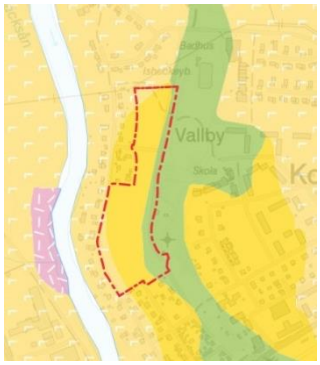
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Planområdet präglas geologiskt av Strömsholmsåsen, vilket är en subakvatisk rullstensås. Planområdet ligger längs åsens västra sida. Här består jordlagret av lera vilket åtminstone delvis underlagras av åsmaterial. Området närmast Kolbäcksån har ett ytskikt av postglacial finlera. Själva åsen består av isälvsmaterial (sand, grus och block). Se också utdrag från SGUs jordartskarta i figur 5.

Ytskiktet i stora delar av området påverkas också av fyllnadsmaterial. Stora delar av den yta som tidigare används av cementgjuteriet (Fastigheterna Kolbäcks-Vallby 1:54, 1:53 och 1:43) och metallfabriken (Kolbäcks-Vallby 1:148) har fyllnadsmassor framför allt i ytsiktet, men bitvis på djup upp mot 3 meter. Delar av planområdet ska saneras innan exploatering, se mer under *Miljöförhållanden* samt *Hälsa och säkerhet.* Jordprofiler för ett flertal punkter inom planområdet finns beskrivna i WSPs PM (2007).

I ett område söder om Norra Åvägen finns enligt Swecos undersökning sulfidhaltig lera, vilket är vanligt förekommande i Mälardalen längs Östersjökusten. Sulfidhaltig jord har egenskaper som gör att särskilda geotekniska och miljömässiga åtgärder ofta krävs vid hantering och vid grundläggning.



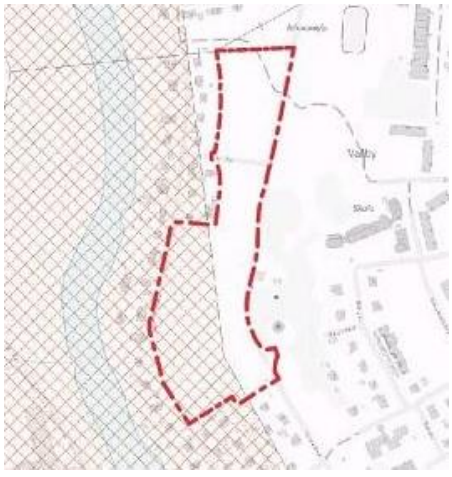
Figur 5 *Jordartskarta, källa SGU geosamverkan. Grönt är isälvsmaterial, solid gult glacial lera och ljusgult med vit mönster postglaciär finlera.*

Hydrologiska förhållanden

Den naturliga avrinningen ytledes följer markens lutning och sluttar i öst-västlig riktning mot Kolbäcksån. Marken inom planområdet hör till två olika avrinningsområden. Recipienten Kolbäcksån har god kapacitet att ta emot dagvatten även vid skyfall. Den befintliga dagvattenhanteringen inom området har inte tillräcklig kapacitet för att uppfylla Svensk Vattens rekommendationer enligt P110. Det innebär att befintligt ledningssystem inom området idag inte är dimensionerat för att hantera 20-års regn. Vid en exploatering av området kommer andelen hårdgjorda ytor att öka och därmed kommer mängden dagvatten som måste hanteras inom planområdet att öka.

Riksintressen

Ungefär 40 procent av planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv (se figur 6). Riksintresset sträcker sig längs hela Kolbäcksån, men är i denna del redan ianspråktaget då bebyggelsen utmed Östra Åvägen och Norra Åvägen helt skymmer kontakten med Kolbäcksån. Bedömningen görs därmed att riksintresset inte skadas av föreslagen exploatering av planområdet.



Figur 6 *Riksintresse för friluftsliv i röd rutigt med planområdet inom röd linje.*

Infrastruktur

Vägar och trafik

Anslutning till planområdet sker norrifrån via Vallmogatan som delvis ligger inom planområdet och vidare in på Norra Åvägen inom planområdet. För att minska belastningen på vägnätet söder om planområdet är det viktigt att så mycket som möjligt av trafiken till den nya bebyggelsen inom planområdet kommer norrifrån via Vallmogatan. Delar av Norra Åvägen och Östra Åvägen ligger inom planområdet. Söderifrån ansluter utöver Östra Åvägen också Grusåsvägen och Gjuterivägen planområdet vilka idag slutar med vändplats.

Gång- och cykelvägar

Norra Åvägen och Östra Åvägen är separerade från varandra med en kort gång- och cykelväg. I den norra delen av planområdet sneddar också en gång- och cykelväg över den öppna gräsmarken. Den ansluter till ett gångstråk som knyter samman Vallmoområdet med bostadsområdena och Vallbyskolan öster om Strömsholmsåsen. Nedanför åsen finns också en grusväg med varierande bredd som i huvudsak används för rekreation och för servicefordon till vattenverket. Gamla grusvägar inom cementgjuteriområdet används också för rekreation.

Kollektivtrafik

Bussterminalen ligger cirka 300 meter från planområdets sydöstra del och järnvägsstationen ligger cirka 350 meter bort. Närheten och lättheten att ta sig till buss- och tågstationen skapar gynnsamma förutsättningar för att använda kollektivtrafiken. Från busstorget avgår brukslinjen mot Kvicksund eller Hallstahammar. Här avgår också linje 515 mot Köping eller Västerås. Med tåget går resan med lokaltrafiken till Västerås eller Eskilstuna. Även SJ:s regionaltåg mot Västerås, Eskilstuna, Sala eller Linköping stannar i Kolbäck.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid/ kväveoxider, kolmonoxid, bensen, arsenik, kadmium, nickel, bens(a)pyren, partiklar (PM_{10}, $PM_{2,5}$) och marknäraozon enligt Miljöbalken 5 kapitlet 1 paragrafen. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer 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 sträcka av Kolbäcksån 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 åtgärdsmålet *god ekologisk status till år 2027*. Det är miljöproblem i form av övergödning, miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan som behöver åtgärdas för att vattendragets ekologiska

status ska höjas. Närmaste grundvattenförekomst som finns i Strömsholmsåsen uppnår dock *god kvantitativ status* och *god kemisk status*.

Exploatering av planområdet medför att vegetationsytor bebyggs och andelen hårdgjorda ytor ökar. Det gör att mer dagvatten behöver tas om hand än i dagsläget. Utsläpp av dagvatten är en av de saker som kan bidra till miljöproblemen övergödning samt miljögifter. Hur tillkommande dagvatten från planområdet hanteras är därmed viktigt för att miljökvalitetsnormer för vatten inte ska påverkas negativt.

Förorenad mark

Inom planområdet har det tidigare funnits en metallfabrik på Kolbäcks-Vallby 1:148, här har även avfall deponerats. På fastigheterna Kolbäcks-Vallby 1:54, 1:53 och 1:43 har det tidigare funnits ett cementgjuteri. De sista fabriksbyggnaderna inom planområdet revs mot slutet av 90-talet och marken har sedan dess i huvudsak legat öde. Markföroreningar till följd av den tidigare industrin har konstaterats vid tidigare undersökningar, bland annat i en stor miljöteknisk markundersökning genomförd av WSP Environmental 2007. För att skapa en tydligare bild av föroreningssituationen och omfattningen av eventuella åtgärdsbehov inför en planläggning av området för bostadsändamål har Sweco Environment genomfört en kompletterande miljöteknisk utredning för området där cementgjuteriet och metallfabriken legat, fastigheterna Kolbäcks-Vallby 1:100, 1:54, 1:53, 1:43 och 1:148. Figur 7 visar vilka områden i och i närheten av planområdet som omfattats av någon miljöteknisk utredning.

I områdets norra del på fastigheten Kolbäcks-Vallby 1:100 och 1:210 finns ingen uppgift om att någon förorenande verksamhet ska ha bedrivits. Den norra delen av Kolbäcks-Vallby 1:210 har används som åker och blev sedan naturmark med främst gräsvegetation i samband med exploateringen av Vallmoområdet under 2000-talets början.

Kommunen har haft följande åtgärdsmål inför de kompletterande miljöutredningarna:

- Området ska kunna användas för bostäder utan hälsorisker. Odling med konsumtion ska kunna ske inom området utan hälsorisker.
- Området ska inte påverka grundvattnet negativt. Särskilt skyddsvärd är den intilliggande reservvattentäkten.
- Växtlighet och djurliv, normalt för ett bostadsområde, ska kunna etableras i området. Ekologiska funktioner i markmiljön ska skyddas.
- Maxhalt kvarlämnade föroreningar inom området får inte överstiga det generella riktvärdet för känslig markanvändning.

I den kompletterande miljötekniska utredningen för cementgjuteriet och metallfabriken har Sweco föreslagit följande åtgärder för att uppnå åtgärdsmålen (sammanfattning):

- Mängden metaller, framför allt koppar, behöver reduceras i egenskapsområdet Metallfabriken.
- Delar av egenskapsområdet cementgjuteriet har föroreningshalter som behöver åtgärdas. Metaller och PCB har konstaterats förekomma i halter över riktvärdet för känslig markanvändning vid före detta byggnader och utfylld mark på sydöstra delen av cementgjuteriområdet, i synnerhet där rivningsrester, bränt material, avfall och

byggnadsmaterial förekommer. Vid två provpunkter i egenskapsområdets nordöstra del har liknande bränt material påträffats. Inom egenskapsområdet behöver kommande markarbeten i dessa delområden inkludera miljökontroll.

- Vid en exploatering av fastigheterna Kolbäcks-Vallby 1:100 och 1:210 bör det skrot och avfall som ställvis påträffats tas bort. Kommande markarbeten i detta delområde bör även inkludera kontroll av jordmassor som ligger i anslutning till avfallet.
- Det är fördelaktigt om kommunen innan exploatering har tagit fram en plan för hur betong och cement som finns inom planområdet på bästa sätt kan hanteras på plats och återanvändas.
- Ifall massor inom området ska deponeras, omfördelas eller återanvändas rekommenderar Sweco att materialet laktestas.

Radon

Aktuell radonkarta för Hallstahammars kommun visar att planområdet ligger inom normal- och 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 och i utkanten av området, men trafikmängden är ringa och hastigheterna låga. 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.

Figur 7 *Områden som ingått i en eller flera miljötekniska utredningar redovisas i turkost.*

Vattentäktsområde

Planområdet ligger delvis inom den inre skyddszonen och delvis inom den yttre skyddszonen för vattentäkten i Kolbäck och omfattas därmed av särskilda vattenskyddsföreskrifter. För planområdet gäller särskilda bestämmelser bland annat om hantering, lagring och användning av petroleumprodukter, avledning av spill- och dagvatten, schaktningsarbeten samt markvärmeanläggningar. Föreskrifterna innebär bland annat att tillstånd från miljönämnden krävs innan schaktningsarbeten får inledas. Vattenskyddsföreskrifterna håller just nu på att uppdateras. Prognosen idag är att uppdateringen kommer innebära att i princip hela planområdet hamnar inom primära skyddszonen för grundvatten. Det föreslås också att ett skydd för ytvatten skapas som omfattar delar av planområdet. De nya föreskrifterna väntas också innebära hårdare krav gällande bland annat dagvattenhanteringen.

En riskbedömning för påverkan på vattentäkten vid exploatering har gjorts av Sweco under framtagandet av detaljplan 214 *Del av Kolbäcks centrum (f.d. Myran)* vilken ligger sydost om planområdet. Kommunen gör bedömningen att slutsatser från den riskbedömningen kan appliceras även på detta område. Till detaljplanen 214 rekommenderade Sweco följande:

- Grundläggning med källare bör undvikas om det inte kan säkerställas att källare kan anläggas utan att lerorna punkteras.
- Vid eventuell pålgrundläggning bör ihåliga pålar undvikas eftersom de kan fungera som spridningsvägar för föroreningar till grundvattenmagasinet i åsen.
- Eventuellt nya avlopps- eller dagvattenledningar bör läggas där jordlagren utgörs av lera och det bör säkerställas att lerorna inte punkteras av ledningsgravarna.

Risk och säkerhet

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom planområdet. Utanför planområdet finns sekundär farligt gods led i form av Stationsgatan som leder vidare i Västeråsvägen samt järnväg för transport av farligt gods. Avstånden uppgår till ca 300 respektive 350 meter från närmaste del av planområdet. Av denna anledning överskrider avstånden behovet av att vidare analysera risker från dessa transportleder.

Mälarenergi har också luftledningar direkt norr om planområdet. Ett säkerhetsavstånd på minst 20 meter gäller mellan ny byggnad och luftledningen utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider:
Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av småhus, gruppbyggda småhus samt flerbostadshus, dvs. grupp C1-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning:
Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med

minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräckliga avstånd till den nya planerade bebyggelsen. Flödesmätningar visar att brandposterna har god kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet.

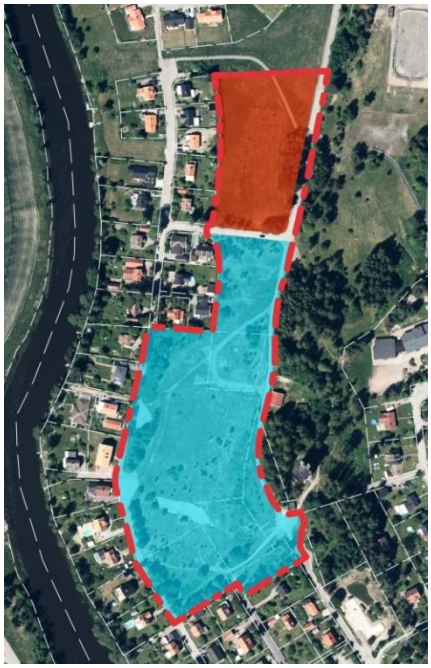
Planförslag

Bebyggelseområden

Bostäder

Syftet är att bygga bostäder inom planområdet. Områdets placering med närhet både till centrum, kollektivtrafik och till rekreationsmöjligheter gör det till en attraktiv plats för bostadsbebyggelse för flera olika grupper av invånare. I huvudsak ger detaljplanen möjligheter för småhusbebyggelse i form av villor eller parhus. Även mindre flerbostadshus, exempelvis som den lägenhetsbebyggelse som finns på angränsande Kolbäcks-Vallby 1:85, är önskvärd inom planområdet. En särskild plats för detta har lämnats vid den mindre höjd som finns inom planområdet nedanför vattentornet. Här gör markens topografi att den lämpar sig bäst för bostadsbebyggelse med gemensam bostadsgård. Ytan där endast flerbostadshus, radhus och kedjehus får uppföras är på plankartan markerade med f.

Exploateringen av området föreslås ske i etapper. En möjlig etappindelning visas i färg i figur 9. Den stora centrala ytan, i figuren markerat med turkos, kräver visst arbete innan den kan



Figur 8 *Illustration t.v. som visar ett exempel på hur exploatering enligt planförslaget kan se ut.*

Figur 9 *Illustration ovan som visar en möjlig etappindelning för exploateringen av området.*

exploateras, bland annat marksanering och utbyggnad av infrastruktur. Den norra ytan, i figuren markerad med orange, är eventuellt lättare att exploatera eftersom marksanering inte krävs. För att åstadkomma ett trevligt bostadsområde även under exploateringen är det önskvärt att den turkosa och orangea ytan inte exploateras samtidigt. Tomterna bör istället säljas i ett kvarter i taget. Av samma skäl kan försäljningen av tomter inom den turkosa ytan ske i olika deletapper.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen som angränsar planområdet består främst av småhusbebyggelse som uppfördes under främst 1920- och 1930- talet. Bebyggelsen längst norra delen av Norra Åvägen tillkom på 1940- och 1950-talet. Några få förtätningar av området har tillkommit under senare tid. Ny bebyggelse inom planområdet bör i storlek och skala inte avvika för mycket från befintlig bebyggelse, men kan samtidigt sätta sin egen prägel på området. Höjden på bostadsbyggnaderna inom planområdet regleras till max två våningar och regleras även med nockhöjd. Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Nockhöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmare allmän plats än 6 meter är det dock istället medelmarknivån på exempelvis gatan som används, om detta inte bedöms som orimligt. För småhusbebyggelsen som täcker majoriteten av området är högsta nockhöjden satt till 8 meter. För ytan där endast flerbostadshus, radhus och kedjehus får byggas är nockhöjden dock angiven i förhållande till nollplanet och där får nocken inte vara högre än +27 meter över nollplanet. Takvinkeln är också reglerad i planen så att taken måste ha en minsta takvinkel på 20 grader. Bebyggelsens storlek i form av största byggnadsarea regleras till 30 procent av fastighetarean på alla bostadsytor inom planområdet. Till byggnadsarean ska både huvud- och komplementbyggnader inräknas. Det finns också en bestämmelse om att garage och carport får placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, så länge den inte hamnar på prickmark. Detta gör att det blir enklare att använda tomtmarken även på mindre tomter. Vill man placera garaget ännu närmare fastighetsgränsen gäller bland annat tillstånd från grannar under bygglov. Tanken är att garaget/carporten ska uppfattas som en egen byggnad med en för ändamålet normal nockhöjd, även om den likt illustrationen delvist är sammanbyggd med bostadshuset. Om garaget sammanbyggs med huset på så vis att den i volym och omfattning inte tydligt kan uppfattas som en komplementbyggnad bör den inte utan grannes tillstånd få placeras närmare fastighetsgränsen än lagstiftningens minimiavstånd. Mark som inte får förses med byggnad, så kallad prickmark, finns bland annat mot vägytorna i ett band om 5 meter. Som skydd mot höga vattenflöden finns en lägsta färdig golvhöjd också reglerad för bostadshus. Bostadsbyggnadens färdiga golvhöjd ska vara minst 0,5 meter över markhöjden vid byggnadens anslutningspunkt för dagvatten.

Grönstruktur

Park och naturmiljö

Flera mindre parkområden skapas inom planområdet i form av bevarande av befintlig grönstruktur. Längs Östra Åvägen finns befintliga trädrader som bevaras i smala parkremsor, dessa är på plankartan markerat med n. Dessa träd omfattas både av generellt biotopsskydd enligt Miljöbalken och av krav om marklov vid fällning av träd. Skulle ett träd skadas eller av någon annan anledning eventuellt behöva tas ner krävs alltså både tillstånd från länsstyrelsen gällande biotopsskyddet och beslut från kommunen. Bostadsmarken i anslutning till träden har också fått en bestämmelse om att bebyggelsen ska anpassas så att inte träden påverkas negativt.

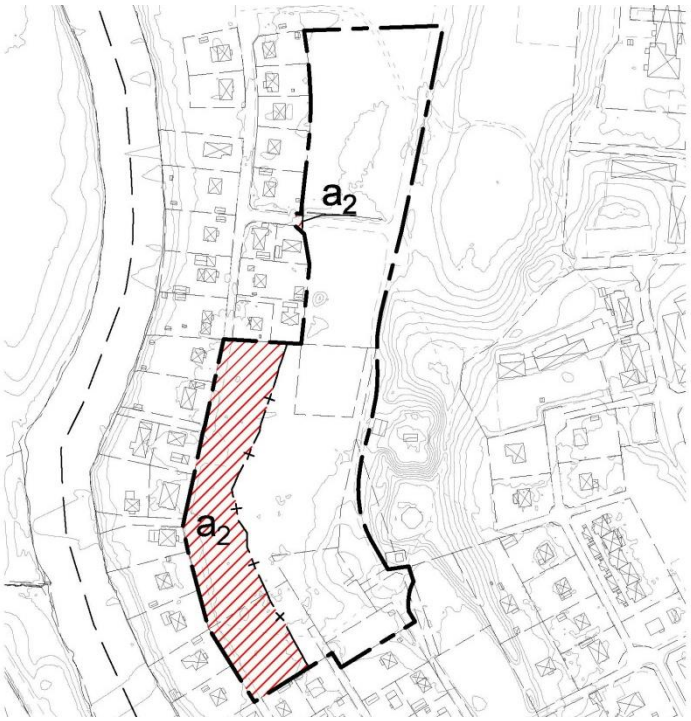
Prickmark på 2 meter är också lagd inne på bostadsmarken som ett skyddsavstånd till träden. Den grönyta som finns i anslutning till gång- och cykelvägen mellan Östra Åvägen och Norra Åvägen behålls. Ett mindre parkområde skapas också mellan befintlig bostadsbebyggelse och ny gång- och cykelväg i planområdets södra del.

Lek och rekreation

Lek sker i första hand på den egna tomten eller eventuellt gemensamma gården. I planområdets omgivning bedöms det dock finnas goda förutsättningar för lek och rekreation på allmän plats. En frisbeegolfbana finns direkt utanför planområdets norra del. I anslutning till den, bakom Vallmobadet, finns också en äldre ishockeyrink och boulebanor. Ungefär 350 meter norr om planområdet finns en större kommunal lekplats med lekutrustning som riktar sig både till yngre och lite äldre barn. Naturområden i planområdets närhet skapar också goda förutsättningar för rik och varierad utomhuslek och för rekreation. I planområdets närhet finns också möjligheter till rekreation längs närliggande Kolbäcksån.

Upphävt 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. Strandskyddet inom planområdet är i dagsläget upphävt genom gällande detaljplaner, men skyddet återinträder i och med upprättande av ny detaljplan (Miljöbalken 7 kap 18 g §). Den yta som berörs av återinträtt strandskydd redovisas i figur 10. Strandskyddet får upphävas genom en planbestämmelse i detaljplanen om det finns särskilt skäl för det. I detta fall finns privata bostadshus och trädgårdar längs stora delar av strandlinjen och den nya bostadsmarken avskiljs dessutom genom en väg. Den yta inom planområdet som berörs av strandskydd är därmed väl avskilt från området närmast strandlinjen, vilket är ett särskilt skäl enligt Miljöbalken (7 kap 18 c § p.2). Marken inom planområdet saknar betydelse för strandskyddets syfte och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets intresse. Strandskyddet upphävs därmed fortsatt genom planbestämmelse i föreslagen detaljplan. Detta redovisas på en separat karta på plankartan.



Figur 10 *Område där återinträtt strandskydd upphävs redovisas i rött med planbestämmelsen* a_2.

Gator och trafik

Gatunät

En ny lokalgata skapas i den norra delen av området vilken ansluter till Norra Åvägen. Namnet föreslås bli *Solvägen*, vilket anspelar på platsens soliga läge i landskapet. Gatubredden blir totalt 7 meter inklusive vägkanter. Solvägen avslutas med vändplan.

Den del av Vallmogatan som leder in i området norrifrån föreslås byta namn till *Vattentornsvägen* för att skapa en större tydlighet. Bilvägen fortsätter in i bostadsområdet och utgör ny lokalgata till flertalet av de nya bostäderna. Vattentornsvägen ansluter till Norra Åvägen och möjliggör rundkörning. Den befintliga vändplanen i Norra Åvägens södra del kan därmed tas bort. En 5 meter bred yta från den gamla vändplanen sparas för att underlätta snöröjningen av området samt fungera som tillfällig parkering för besökare till småhusfastigheterna framför allt sommartid och för tillfällig uppställning av arbetsfordon. Ytan motsvarar parkering för ungefär 8 personbilar. För att ta hand om dagvatten ska ett dike anläggas väster om Vattentornsvägens norra del. Vägbanan blir samtidigt smalare än idag genom att en gång- och cykelväg anläggs på vägens östra sida.

Grusåsvägen förlängs och vändplanen flyttas en aning norrut. Vändplanens nya läge gör att vägen kan fungera som anslutningsväg för servicefordon till Vattentornet samt till Mälarenergis distributionsbyggnad på fastigheten Kolbäcks-Vallby 1:150. Gjuterivägen förlängs också och ansluts till Östra Åvägen. Förlängningen möjliggör rundkörning och vändplanen som idag avslutar Östra Åvägen tas bort.

Som en följd av den nya bostadsbebyggelsen kan en ökad biltrafik på vägarna inom och angränsande planområdet uppkomma. Bedömningen är dock att ökningen inte blir speciellt omfattande då genomfartstrafik inte möjliggörs.

Gång- och cykelväg

För att skapa en god tillgänglighet i området anläggs nya gång- och cykelvägar. Den del av Vallmogatan som idag utgörs av grusväg och enbart används för rekreation och av servicefordon till vattentäkten och distributionsbyggnaden görs i förslaget om till gång- och cykelväg som föreslås asfalteras och förses med belysning. Ungefär 3,5-4,5 meters bredd finns avsatt för ändamålet, men själva gångbanan är tänkt att vara ca 3 meter bred med övrig yta som vägren. Gång- och cykelvägen ska anläggas så att den blir körbar för servicefordon. Gång- och cykelvägen fortsätter sedan längs Vattentornsvägen för att skapa en säker skolväg till förskolan Lärkan.

Ett gång- och cykelstråk placeras också i planområdets södra del och kopplar ihop Grusåsvägen med Gjuterivägen och Östra Åvägen. Ett befintligt gångstråk finns idag med ungefär samma sträckning. Gångvägens placering är anpassad efter de befintliga ledningar som finns under jord.

En befintlig gång- och cykelväg ansluter också till Solvägen norrifrån. Stråket kopplar dock inte längre samman med gång- och cykelstråket vid Strömsholmsåsen. Det finns dock en möjlighet att skapa en ny koppling mellan dessa gångvägar genom att skapa en ny gång- och cykelväg utanför planområdet.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet för bostäderna ska lösas inom kvartersmark. Även behovet av gästparkeringar ska i första hand lösas inom kvartersmarken. I Norra Åvägens södra avslut finns möjligheter för gästparkering i en begränsad utsträckning framför allt sommartid. In- och utfartsförbud gäller längst markerade sträckor i plankartan. Det innebär att ingen in- och utfart får ske direkt från fastigheterna ut på angränsande vägar på dessa markerade sträckor. Ingen in- och utfart får heller ske via en allmän gång- och cykelväg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns längs Norra Åvägen och Östra Åvägen. Från vattentäkten går också ledningar ner genom området mot Norra Åvägen. Dessa är i huvudsak sammanfallande med Vattentornsvägens dragning i dess anslutning mot Norra Åvägen. En vattenledning korsar den föreslagna bostadsmarken ca 10-15 meter innanför Norra Åvägen och parkmarken mellan Norra Åvägen och Östra Åvägen. Denna ledning ligger för långt in på kvartersmarken för att inte bli ett hinder för exploatering och behöver därför flyttas. Nedanför vattentornet går också vattenledningar över kvartersmarken och ner delvis i ny gång- och cykelväg. U-område finns för dessa ledningar inom kvartersmarken. VA-ledningar går också i Grusåsvägen och i Gjuterivägen. En avloppspump finns i planområdets sydvästra hörn. Den är i plankartan markerad med E och gråblå färg. Kompletterande VA-ledningar behöver skapas för bostadsområdet. Dessa placeras i de nya gatorna eller vid behov inom u-områden.

Värme

Restriktioner finns inom planområdet för värmeanläggningar på grund av skydd för vattentäkt, vilka medför att markvärmeanläggningar inte tillåts. Det finns idag inga fjärrvärmeledningar inom planområdet.

El

Elledningar går längs Norra Åvägen, Östra Åvägen, Gjuterivägen och Grusåsvägen. Elledning finns också i utkanten av den befintliga delen av Vattentornsvägen. Elledningar går även från Mälarenergis distributionsbyggnad ner genom och ibland bredvid den nya gång- och cykelvägen till Gjuterivägen. Ledningar går också i gång- och cykelvägen nedanför åsen. Bitvis går ledningarna inom kvartersmarken där u-område skapats. En ledning går i öst-västlig riktning från vattentäkten och ner mot Norra Åvägen. Ledningen korsar utkanten på bostadsmarken men den kommer att flyttas i samband med exploateringen av området.

Tele och data

Skanova har ledningar längs Norra Åvägen och Östra Åvägen. Ledningen ligger i kanten av den befintliga vägen och ett u-område har skapats på kvartersmarken till denna. En ledning går också en kort bit på Gjuterivägen inom området. Den sneddar sedan upp mot kvartersmarken och har antagligen lett till Cementgjuteriet. Denna del av ledningen kan tas bort.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammar kommuns gällande renhållningsordning. Kommunen har ett mål om en ökad återvinning av hushållsavfall och eventuella 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.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen. Utredningen visar att dagvatten måste fördröjas inom området. För att inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt behöver dagvattnet från hårdgjorda ytor också renas. Rening föreslås ske vid utsläppspunkterna i Kolbäcksån, vilket ligger precis utanför planområdet. De markområden som primärt behövs för att hantera och fördröja dagvatten har i plankartan bestämmelsen SKYDD. I anslutning till Norra Åvägen sparas ett befintligt dagvattendike vilket idag delvis kantas av en björkrad. Diket ska byggas om för att bättre fördröja dagvatten från området. Väster om övre delen av Vattentornsvägen byggs också ett nytt dike. Längs gång- och cykelvägen i Vattentornsvägens förlängning behöver också insatser göras för att hantera det dagvatten som kommer från åsen. I förlängningen av Gjuterivägen och gång- och cykelvägen som leder till Vattentornsvägen skapas också en yta för att fördröja dagvatten inom området. I normalfallet förväntas ytan vara torr, men vid kraftiga regn kommer denna yta att kunna fyllas med vatten.

För att minska belastningen på dagvattennätet inom planområdet finns också bestämmelse om att takvatten ska infiltreras på tomten. Dagvatten från takytor och grönytor är rent och kan därför med fördel infiltreras i marken. 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 marknivån vid förbindelspunkten för dagvatten. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetens egna ledningar kopplas ihop med kommunens dagvattenledning.

Hälsa och säkerhet

Sanering av förorenad mark

Saneringskrav förekommer för viss bostadsmark inom planområdet. Sanering behöver ske innan bostadsbebyggelse kan uppföras på delar av den så kallade cementgjuteritomten på Kolbäcks-Vallby 1:54, 1:53 och 1:43 enligt Swecos rapport *Cementgjuteri och Metallfabrik* (2016) framtagen i samband med detaljplanearbetet. I samband med exploatering behöver också nedgrävt avfall så som betong och cementstycken avlägsnas inom området. Startbesked för nybyggnation av bostadshus får inte ges på de delar av planområdet som är markerade med a_1 i plankartan förrän markföroreningar har sanerats till en nivå som inte utgör risk för människors hälsa eller miljön. En saneringsplan håller på att tas fram av kommunen och kommunen planerar att enligt denna genomföra saneringen i samband med exploateringen. Bygg- och miljöförvaltningen ska kontaktas i god tid innan eventuella markarbeten utförs där marken är förorenad. Innan sanering utförs ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till Bygg- och miljöförvaltningen i enlighet med 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). Anmälan ska göras minst sex veckor i förväg. Sanering av mark

som planlagts som allmän platsmark och där förorening konstaterats ska ske i samband med exploateringen.

Grundläggning

Jordtyp och hydrologi skiljer sig över området vilket kan påverka val av grundläggning. För att klargöra grundläggningsförhållandena lokalt bör ett geotekniskt utlåtande alternativt en geoteknisk utredning tas fram innan byggnation påbörjas. De fakta som finns från miljöutredningarna och sanering, bland annat i form av jordprover, kan användas som underlag. Som skydd för vattentäkten innehåller planförslaget också bestämmelser om att källare inte får byggas och att ihåliga pålar inte får användas vid eventuell pålgrundläggning.

Säkerhetsavstånd

I och med närheten till luftburna elledningar i planområdets norra del påverkas en mycket liten del av kvartersmarken i planens nordvästra hörn av den 20 meters säkerhetszon som finns till ledningen. Inom ytan får byggnader inte byggas vilket markeras med prickmark.

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Planen skapar förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i centrala Kolbäck på en yta som sedan industrin lades ner har varit obebyggd. I norra delen av planområdet berörs en yta som inte tidigare varit exploaterad. Ny bebyggelse på platsen påverkar landskapsbilden lokalt, men bedöms få en ringa betydelse för landskapsbilden som helhet i centrala Kolbäck. Planområdet ligger inom skyddszonen för Kolbäcks vattentäkt och markföroreningar till följd av den tidigare industrin är konstaterade. Under planarbetet har därför kompletterande miljötekniska undersökningar genomförts med syftet att skapa en tydligare bild av föroreningssituationen och omfattningen av eventuella åtgärdsbehov. Vid utformning av planförslaget har också en eventuell påverkan på vattentäkten beaktats. Utredningarna och åtgärder till följd av dessa bedöms leda till att det föreslagna planförslaget inte har en negativ påverkan på skyddsvärda miljöer och att dess genomförande inte innebär att risk för människors hälsa eller miljön föreligger eller till att någon miljökvalitetsnorm (MKN) överskrids.

Kommunen gör bedömningen att en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen Miljöbalken inte kommer att uppstå till följd av planförslaget. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i Plan- och bygglagens 4 kapitel 34 paragraf har därför inte upprättats. Samråd har skett med Länsstyrelsen 2016-05-13, vilka delar kommunens uppfattning.

Miljökonsekvenser

Planområdet innehåller inga direkt skyddsvärda biotoper och det ekologiska värdet av området är därmed begränsat. Den funktion ytan har för bland annat födosökande insekter och fåglar bedöms i huvudsak kvarstå även när marken används till tomtmark. Bevarandet av den äldre trädraden längs Östra Åvägen är positivt både för landskapsbilden och till viss del för insekter.

Sanering av området inför ändrad markanvändning har en positiv inverkan på hälsa och säkerhet inom området. Den nya bostadsbebyggelsens centrala och kollektivtrafiknära placering ger dessutom förutsättningar för ett minskat bilberoende.

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

Sociala konsekvenser

Planens genomförande leder till en förtätning av ett centralt område i Kolbäck. Planområdet innehåller främst villabebyggelse, men ger även möjligheter till radhus, kedjehus eller mindre lägenhetshus vilket bidrar något till ökade valmöjligheter i området. Placeringen med en närhet till goda lek-, idrotts- och rekreationsmöjligheter bidrar till målet om en god bebyggd miljö och är dessutom positivt ur hälsosynpunkt.

Barnperspektivet

Planförslaget innebär att en ny boendemiljö med goda förutsättningar för lek och närrekreation skapas på platsen. Bostadsområdet saknar genomfartstrafik vilket skapar trygghet. Nya gång- och cykelvägar inom området förbättrar också tryggheten. Skola och förskola finns inom gångavstånd, vilket ger möjlighet till en trygg skolgång nära hemmet för de barnfamiljer som bosätter sig här.

Jämställdhet

Planförslaget bidrar till jämställdhet bland annat genom att möjliggöra en trygg bostadsmiljö med god tillgänglighet till såväl gång- cykel- som bil- och kollektivtrafik. Privat och offentlig service finns i närområdet och planen ger vissa möjligheter till varierande boendeformer.

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse och dess utemiljö ska utformas så att krav på tillgänglighet uppfylls för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt gällande lagstiftning. Ett väl förgrenat, asfalterat och belyst gång- och cykelvägnät tillsammans med lågtrafikerade lokalgator skapar en god tillgänglighet i området. Asfaltering och belysning av det befintliga stråket längs Strömsholmsåsen är en efterfrågad förbättring.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms ge en ökad ekonomisk hållbarhet genom att central och attraktiv mark kan komma till ny användning. Förtätningen innebär också att befintlig infrastruktur och service kan utnyttjas effektivt.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande.

Samråd	15 maj-22 juni 2017
Granskning	17 oktober- 10 november 2017
Antagande	tidigast december 2017

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för förändringar på allmän plats som behövs för detaljplanens genomförande. Kommunen ansvarar även till viss del för de åtgärder som är nödvändiga för att exploatera kvartersmarken så som flytt av egna ledningar och upprättande av saneringsplan samt sanering av markföroreningar. Exploatören ansvarar för all annan förändring som sker på kvartersmarken.

Huvudmannaskap

Hallstahammars kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Bildande av nya fastigheter/Fastighetsbildning

All väg-, park- och skyddsinfrastruktur inom planområdet föreslås tillhöra fastigheten Kolbäcks-Vallby 1:210. Även ytan för avloppspumpen, i plankartan markerad med E, föreslås tillhöra fastigheten Kolbäcks-Vallby 1:210.

Kvartersmarken delas in i för ändamålet lämpliga fastigheter. Ett förslag till fastighetsindelning finns i illustrationsförslaget vilket ger 29 småhusfastigheter på mellan cirka 840 och 1200 kvm samt en flerbostadsfastighet på cirka 3540 kvm med goda möjligheter till gemensam gård. Vilken bostadstyp som byggs på flerbostadstomten kan få betydelse för hur man väljer att hantera avfall. En gemensamhetsanläggning för avfallsändamål kan vara lämpligt. En gemensamhetsanläggning inrättas genom en lantmäteriförrättning efter ansökan från de fastighetsägare som vill ha en andel i gemensamhetsanläggningen. Förvaltningen av gemensamhetsanläggningen kan sedan ske genom exempelvis en samfällighetsförening.

Ägarna av fastigheten Kolbäcks-Vallby 1:217 erbjuds i första hand att köpa den del av fastigheten Kolbäcks-Vallby 1:210 som de redan tagit i anspråk som tomtmark. Delen regleras då in i Kolbäcks-Vallby 1:217. Förrättningskostnaden för fastighetsregleringen bekostas i sådana fall av fastighetsägaren till Kolbäcks-Vallby 1:217. I andra hand blir ytan en del av angränsande småhusfastighet och ägarna av Kolbäcks-Vallby 1:217 får återställa ianspråktagen mark.

Kommunen ansvarar för ansökan hos lantmäteriet om fastighetsreglering för den allmänna platsmarken och för ansökan om bildande av nya bostadsfastigheter för småhustomter och en bostadstomt för flerbostadshus. Eventuell ytterligare indelning av flerbostadstomten ansvarar exploatören för.

Ledningsrätt

I plankartan redovisas u-områden för de delar av de befintliga VA-ledningar, teleledningar och elledningar som idag försörjer andra fastigheter. Här ska marken fortsatt vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Dessa u-områden ger möjlighet att kunna säkerhetsställa rätten till ledningarna genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker hos Lantmäteriet om ledningsrätten och står för förrättningskostnaden.

Inom planområdet finns också en befintlig ledningsrätt. Telia Sonera AB har en ledningsrätt (19-HAA-1386.1) som ligger längs Östra Åvägen inom planområdet och som fortsätter ner mot Kolbäcksån i avsticksvägen utanför Kolbäcks-Vallby 1:81.

Servitut

Inom planområdet finns också ett flertal servitut vilka omnämns i fastighetsförteckningen. Servitut 19-IM2-79/14319.1, till förmån för Kolbäcks-Vallby 1:150, belastar troligtvis en del av Kolbäcks-Vallby 1:210 utanför planområdet i och med att de närliggande delar av Kolbäcks-Vallby 1:210 som ligger inom planområdet i huvudsak utgörs av vägyta. Servitut 19-KOB-838.1 berörs inte av planen då vägen som servitutet rör i huvudsak ligger utanför planområdet samt att anslutningen till Östra Åvägen inom planområdet är oförändrad. Servituten 19-IM2-69/6525.1 (vatten- och avloppsledningsservitut), 19-IM2-69/6526.1 (vattenledningsservitut) och 19-IM2-73/7507.1 (vattenledningsservitut) rör alla ledningar till förmån för Kolbäcks-Vallby 1:210. Alla de belastade fastigheterna är fastigheter som tillhört cementgjuteriet. Det är osäkert exakt vilka delar av dessa fastigheter som berörs av servitut, men för de befintliga vatten- och avloppsledningar som idag korsar dessa fastigheter har u-områden lagts ut där det var möjligt. Eftersom servituten rör ledningar där kommunen är huvudman och på mark som kommunen äger kan intresset av de allmänna vatten- och avloppsledningarna anses vara bevakade i planen. För tydlighetens skull bör ledningsrätter sökas för de ledningar där så behövs och de gamla avtalsservituten upphävas. Hallstahammars kommun ansvarar för ansökan samt kostnader för detta.

Det finns enligt fastighetsförteckningen också ett oregistrerat servitut bildad i akt 19-HAA-330 för utfart till förmån för Kolbäcks-Vallby 1:100. Eftersom användningen av planområdet föreslås bli en helt annan och fastigheterna därmed också görs om blir detta servitut utan syfte. Servitutet bör upphävas. Hallstahammars kommun ansvarar för ansökan samt kostnader för detta.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnaden och teknisk försörjning för kvartersmarken. Kommunen bekostar åtgärder på allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av allmänna ledningar. Intäkterna för försäljning av tomtmark beräknas täcka kostnaderna för utbyggnaden av vägar och annan infrastruktur. Vidare står kommunen för fastighetsbildningskostnader för den

fastighetsindelning som görs inför exploateringen enligt beskrivningen under *fastighetsrättsliga frågor*.

Kommunen ansvarar också för planering och huvudsakligt genomförande av sanering av föroreningar inom området eftersom sanering bäst genomförs med ett helhetsgrepp över området. Beroende på vad saneringsplanen säger kan vissa mindre delar av saneringen eventuellt också genomföras av en exploatör i samband med exploateringen.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

En kommunal VA-ledning kommer behöva flyttas enligt beskrivning under *Teknisk försörjning*. Ledningen flyttas i samband med byggnation av vägar och kompletterande ledningsstruktur i området. En elledning behöver också tas bort eller flyttas från kvartersmarken ut till allmän väg i samband med att nya elledningar anläggs för området.

Medverkande tjänstemän

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

Hallstahammar 2017-11-15

Ulrika Johansson	Jacob Lithammer
Planarkitekt	Planchef