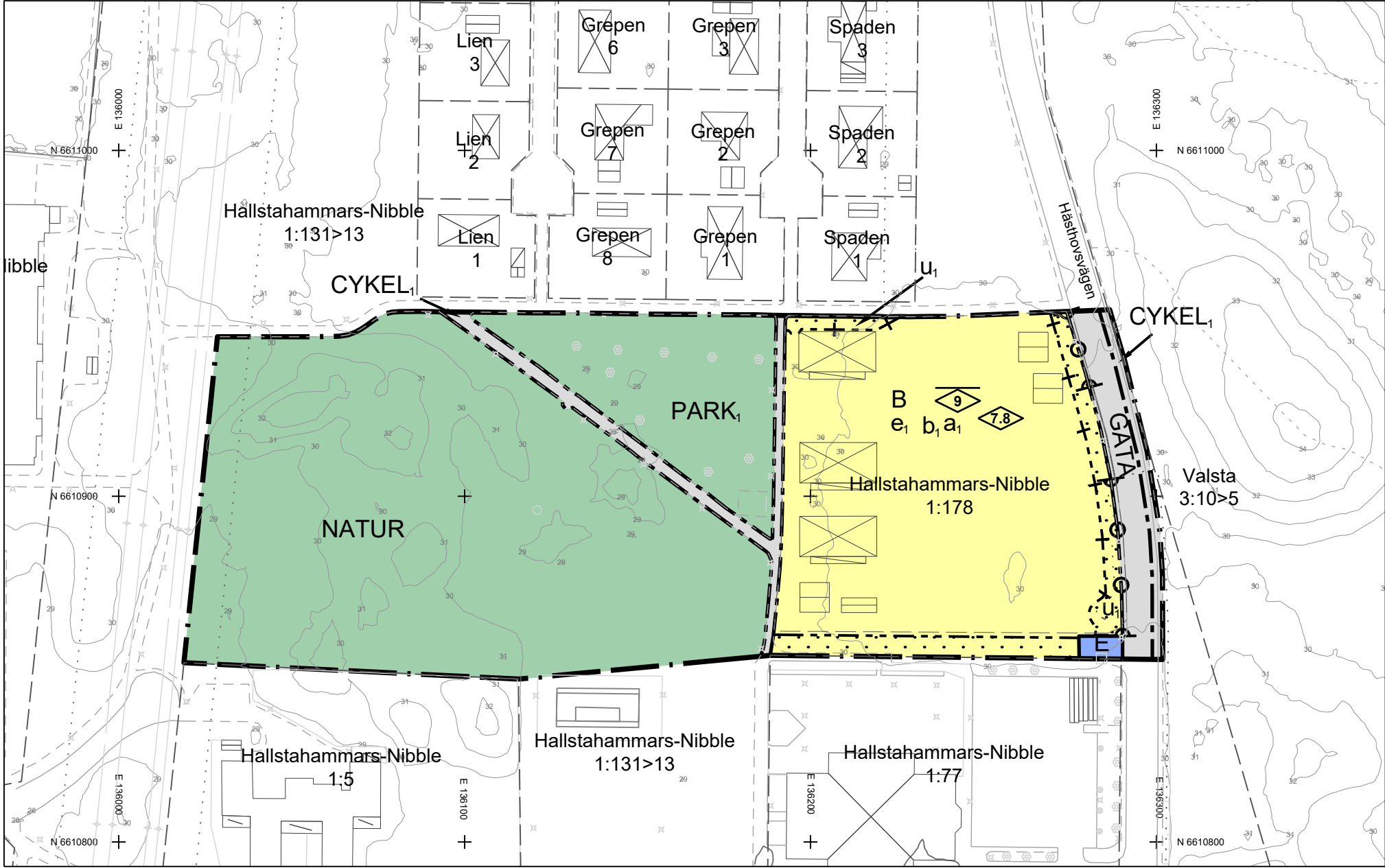
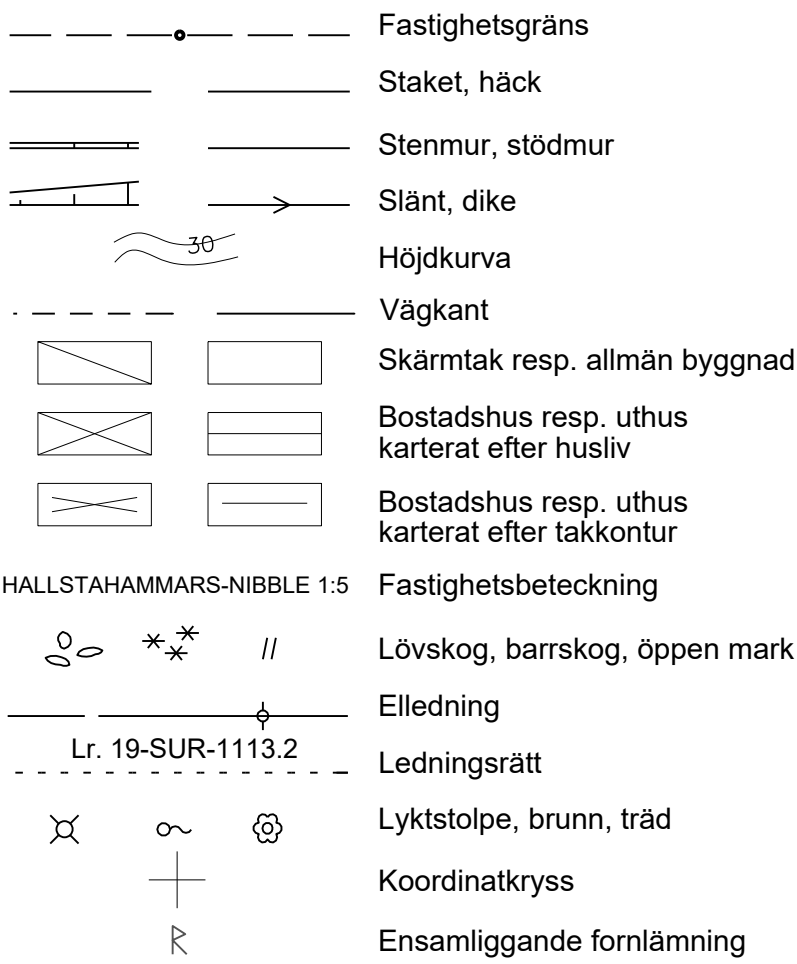


PLANKARTA



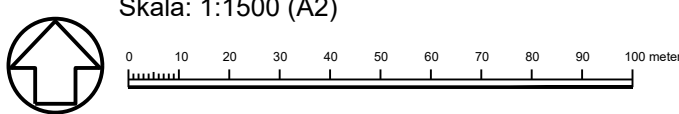
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR



Grundkartans riktighet bestyrkes
2019-06-27

Jonas Lundgren
Mätningssingenjör

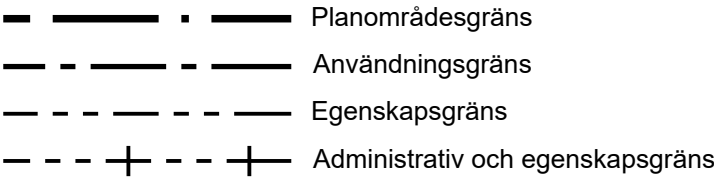
Mätklass II
Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30
Höjdsystem: RH 2000



PLANBESTÄMMELSER

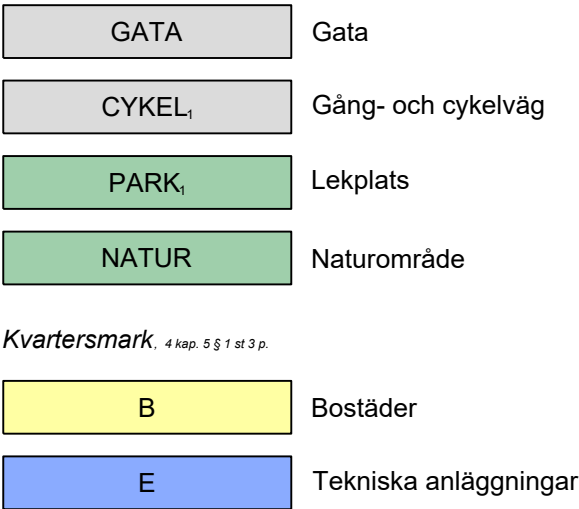
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Bestämmelserna har lagstöd med hänvisning till Plan- och bygglagen (2010:900).

GRÄNSBETECKNINGAR



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

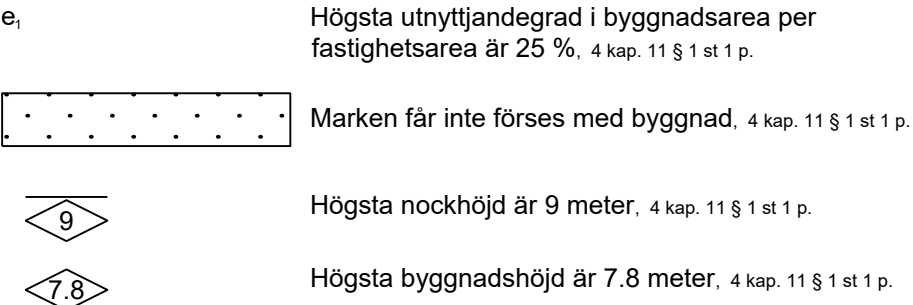
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.
4 kap. 5 § 1 st 2 p.



Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR
KVARTERSMARK

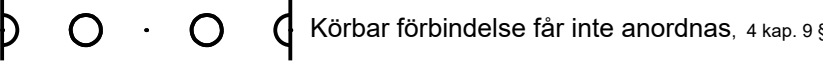
Bebyggandets omfattning



Utförande

b, Takvatten ska infiltreras på fastigheten, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

a, Startbesked får inte ges för nybyggnation av bostadshus förrän markföreningar har sanerats till en nivå som inte utgör risk för människors hälsa eller miljön, 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Markreservat

u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

PLANHANDLINGAR

- Till detaljplanen hör:
- Plankarta med illustration och bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Tillägg till planbeskrivning
 - Fastighetsförteckning

Ursprunglig plankarta:

Planändring:

Upprättad 2018-04-11
Antagen av KS 2018-05-14
Laga kraft 2018-06-07

Upprättad 2020-01-16
Antagen av KS 2020-03-16
Laga kraft 2020-04-09

ILLUSTRATION



Visar utformning och placering av ny infart till området.

ANTAGANDEHANDLING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

ÖSTRA NIBBLE 6

HALLSTAHAMMAR

Kommunstyrelseförvaltningen
Hallstahammars kommun

Sandra Ekstedt
Planarkitekt

Kjell Jacobsson
Samhällsbyggnadschef



Dp. 221



**Plannr 221
Dnr 233/19 KS**



Tillägg till planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Östra Nibble 6

**Del av Hallstahammars-Nibble 1:131 och Hallstahammars-Nibble
1:178 i Hallstahammars kommun**

Antagandehandling

Hallstahammars kommun

Telefon: 0220-240 00

Hemsida: www.hallstahammar.se

Postadress: Hallstahammars kommun, 734 80 Hallstahammar

Handläggare

Sandra Ekstedt

Planarkitekt

Telefon: 0220-242 43

Epost: sandra.ekstedt@hallstahammar.se

Innehållsförteckning

Inledning	3
Tidigare ställningstaganden	4
Planförslag	5
Konsekvenser av planens genomförande	5
Genomförande	5
Medverkande tjänstepersoner	6

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.

Det här dokumentet är ett *planbeskrivningstillägg*. Det betyder att det kompletterar den för området gällande planbeskrivningen från 2018. För att kunna förstå vad planändringen innebär för området rekommenderas läsaren att parallellt gå igenom både tillägget och den från 2018 gällande planbeskrivningen.

Planens syfte och huvuduppsdrag

Enligt gällande detaljplan 221 som vann laga kraft 2018 finns en planbestämmelse som anger utfartsförbud längs Hästhovsvägen där ny anslutningsväg behöver anläggas. Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra för ny anslutningsväg längre norrut på Hästhovsvägen genom att upphäva delar av utfartsförbudet. En ny anslutningsväg behövs då den planerade anslutningsvägen till det nya bostadsområdet blev utformad på ett sådant sätt att den kolliderar med befintlig transformatorstation.

Sammanfattning av förslaget

Denna handling är ett förslag till ändring av gällande detaljplan 221 Östra Nibble 6. Ändringen berör del av fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:131 och fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:178. Idag finns en planbestämmelse om utfartsförbud som delvis behöver upphävas då det utgör hinder för anläggning av ny anslutningsväg. Planen handläggs med standardförfarande.

Ändringen av planen innebär att:

- upphäva del av utfartsförbudet längs med Hästhovsvägen.
- tillägg av E-område för teknisk anläggning.
- trottoar och belysningsstolpar inte ligger inom kvartersmark.
- ett mindre parkområde samt *gata – allmän platsmark* tas bort till förmån för kvartersmark med tillkommande prickmark.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (Metria, 2019-08-27)

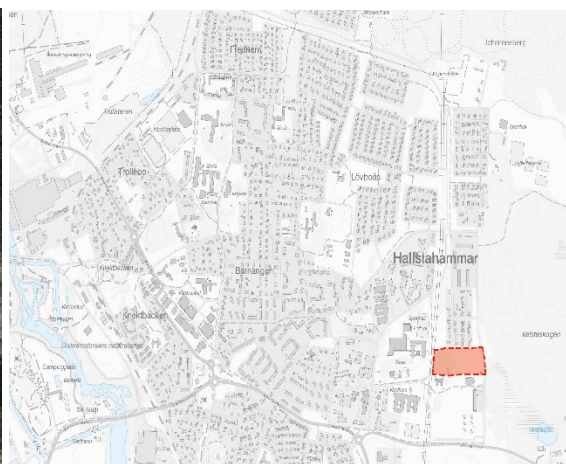
Plandata

Läge och omfattning

Planområdet omfattar cirka 3 hektar. Området som berörs av planändringen är beläget i planområdets östra del.



Figur 1. Översiktskarta, planområde inom röd markering



Figur 2. Orienteringskarta, planområde inom röd markering

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:131 vilken är kommunalt ägd. I planområdet ingår även fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:178, vilken kommunen inte äger.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande detaljplan bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan från 2011, vilket den fortsättningsvis anses vara med den föreslagna förändringen.

Planförslag

Gator och trafik

Gatunät och utfart

För att kunna ansluta med motordrivna fordon till bostadsområdet behöver en ny anslutningsväg anläggas då den planerade anslutningsvägen i gällande detaljplan kolliderar med en transformatorstation. Syftet med detaljplaneändringen är att upphäva gällande utfartförbud längs med Hästhovsvägen för att möjliggöra för ny anslutningsväg. Gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark i planområdets östra del längs med Hästhovsvägen justeras för att underlätta underhåll av trottoar och belysningsstolpar.

Teknisk försörjning

Mälarenergi har en transformatorstation, belägen i planområdets sydöstra del. I och med planändringen förses plankartan med ett E-område för detta ändamål. Mälarenergi har även kablar parallellt med Hästhovsvägen som måste skyddas vid den planerade infarten.

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En enklare utredning har gjorts med fokus på planändringens konsekvenser. Den samlade bedömningen är att planändringen, som innebär upphävande av utfartsförbud för att möjliggöra ny anslutningsväg till området, inte medför någon nämnvärd miljöpåverkan.

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalkens 6 kap. 3 §. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagens 4 kap. 34 §. Samråd har skett med länsstyrelsen 2019-08-01, vilka delar kommunens uppfattning.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande, vilket innebär att planen ska antas av Kommunstyrelsen.

Preliminär tidplan

Samråd	16 september – 13 oktober 2019
Granskning	11 november – 16 december 2019
Antagande	februari 2020

Genomförandetid

Den gällande detaljplanen tilldelades en genomförandetid på 5 år från den dag den vann laga kraft. Det innebär att den har en genomförandetid till och med 2023-06-07.

Detaljplaneändringen följer den angivelsen.

Medverkande tjänstepersoner

Planförfattare är Sandra Ekstedt vid Hallstahammars kommun.

Hallstahammar 2020-01-16

Sandra Ekstedt

Planarkitekt

Kjell Jacobsson

Samhällsbyggnadschef



**HALLSTAHAMMARS
KOMMUN**

Antagen av KS 2018-05-14
Vunnit laga kraft 2018-06-07

**Plannr 221
Dnr 168/17**



Planbeskrivning

Detaljplan för Östra Nibble 6

Del av Hallstahammars-Nibble 1:131 i Hallstahammars kommun

Antagandehandling

Hallstahammars kommun

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

Handläggare

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

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar.....	6
Planförslag.....	10
Konsekvenser av planens genomförande	13
Genomförande.....	14
Medverkande tjänstepersoner.....	16

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. Behovet av nya lägenheter är stort och tillgången på småhustomter är mycket begränsad. Kommunstyrelsen beslutade därför 2017-05-15 att ge Tekniska förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av Östra Nibble. Detaljplanens syfte är att pröva områdets lämplighet för bostadsbebyggelse med tillhörande gator och gång- och cykelvägar. Med en exploatering av planområdet sammanlänkas de södra och norra delarna av Östra Nibble och områdets helhet får ytterligare ett lyft. Detaljplanen ska även reglera med bestämmelser för naturmark och parkmark. Området är utpekat som exploateringsområde i kommunens gällande översiktsplan från 2011.

Sammanfattning av förslaget

Denna samrådshandling är ett förslag till ny detaljplan för del av Östra Nibble. Planförslaget omfattar del av fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:131. Idag är marken i huvudsak planlagd för flerbostadsbebyggelse. Planen handläggs med standardförfarande.

Planförslaget innebär att:

- Nya bostäder kan byggas på del av området
- Ny anslutningsväg från Hästhovsvägen anläggs
- Park- och naturmark blir detaljplanelagt
- U-område för skydd av elledningar tillkommer
- Del av detaljplan 47 från 1967 ersätts av denna plan (Dp. 221)

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (Metria, 2017-10-23)

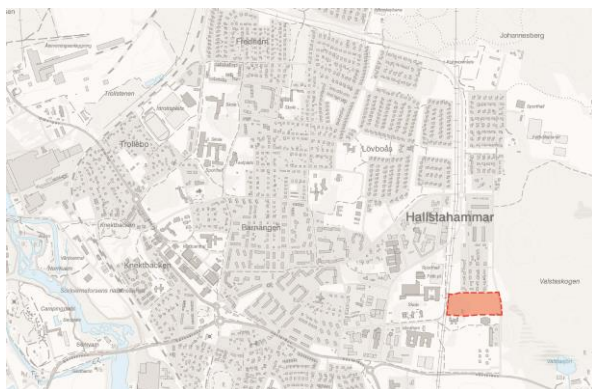
Följande utredningar och utlåtanden har använts eller tagits fram i samband med planarbetet. De finns tillgängliga vid Tekniska förvaltningen, Hallstahammars kommun:

- *Yttrande över grundundersökning för stadsplan inom Valstaområdet (södra delen) Hallstahammar, VIAK 1965-09-30.*
- *Trafikmätning på Hästhovsvägen inom Hallstahammars tätort, MI-LA Trafikkonsult AB, 2017-08-10.*
- *Bullerutredning - Östra Nibble 6, Sweco, 2017-09-14.*
- *Yttrande gällande detaljplan för Östra Nibble 6, Hallstahammar, Mälardalens brand- och räddningsförbund, 2017-10-06.*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Östra Nibble 6, Hallstahammar, Sweco, 2017-11-23.*

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger omkring 1,5 kilometer sydöst om Hallstahammars centrum mellan Hästhovsvägen och Nibblegatan. Det angränsar till det nya småhusområdet i norr på Blåklintsvägen och är nära det nya bostadsområdet i söder vid äldreboendet Äppelparken. Planområdet omfattar drygt 3 hektar i sin helhet.



Figur 1 Planområdets placering i Hallstahammar.



Figur 2 Planområdet inom röd markering.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:131 vilken är kommunalt ägd.

Angränsande områden

I planområdets omgivning har det hänt mycket genom åren. Det har tidigare funnits en mer utbredd flerbostadsbebyggelse i området och dess omgivning. Mycket av den bebyggelsen har rivits eller ersatts av annan bebyggelse. I planområdets närhet finns en stor bredd på olika upplåtelseformer. Det visar sig med småhustomter, äldreboende och radhus. Öster om planområdet finns Valstaskogen där flera stigar och Valstasjön ger trevliga promenadstråk. Planområdet har dessutom två skolor på gångavstånd, förskolan Trollsländan söderut och Nibbleskolan med verksamhet för förskoleklass samt låg- och mellanstadie västerut.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan från 2011 framhäver förtätning som en viktig nyckel i den fortsatta utvecklingen för Hallstahammar. Översiktsplanen redovisar Östra Nibble som ett område lämpligt för småhusbebyggelse. Det presenteras också en vision om äldreboendet Äppelparken, en byggnation som färdigställdes under sensommaren 2017. Med den nytillkomna bebyggelsen norr och söder om planområdet närmar sig området att bli färdigexploaterat.

Planförslaget syftar till att värna om naturmark, vilket är en rekommendation i den gällande översiktsplanen. Det motiveras med att grönska i tätorter har stor betydelse för människors välbefinnande samt att det har en renande effekt på den luft vi andas. Därför är det givetvis viktigt att grönstrukturen i kommunen beaktas och utvecklas.

Planprogram

För området Östra Nibble finns ett planprogram från 2005. Det tillkom under en tid då Hallstahammar minskade i befolkningsmängd. I planprogrammet presenteras vilka möjligheter området har samt avsikterna med dessa. Planprogrammet lyfter behovet av småhustomter men poängterar också lämpligheten med kedjehus och radhus. Småhustomterna motiverades med att Nibbleskolan och Trollsländan skulle få bättre elevunderlag. Med rivningen av flerbostadshusen lyfts även att området kan få nytt liv och mer rörelse vid nybyggnation.

Ett nytt planprogram har inte bedömts nödvändigt och har därför inte upprättats.

Detaljplaner

För området finns en gällande detaljplan. 1967 vann detaljplan 47 laga kraft, en plan vars planområde sträcker sig hela vägen från Trädgårdsgatan i norr till Västeråsvägen i söder. Den planen gäller fortfarande för ytorna norr och söder om Centrumhuset. Detaljplan 47 anger ytan som bostadsmark samt en del plusmark, där exempelvis garage och transformatorstation får uppföras. För ytan väster om Dp. 47 nedan, norr om förskolan Trollsländan, saknas en gällande detaljplan. Dessa två områden ska förenas i en ny detaljplan, Dp. 221. Utanför planområdet för Dp. 221 fortsätter Dp. 47 att gälla, det vill säga ytan söder om Centrumhuset. Nuvarande situation med gällande detaljplan inom planområdet redovisas i bilden nedan.



Figur 3 Gällande detaljplaner inom planområdet idag.

Förutsättningar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns en dunge med lättare kupering. Dungen möjliggör lek och ligger i nära anslutning till den nya lekplatsen. Marken öster om lekplatsen består i vildvuxet gräs samt enstaka träd. Ytan är outnyttjad idag. Planområdet innehåller också en del asfalterad mark i form av befintlig gång- och cykelväg.

Fornlämningar

Inom och i nära anslutning till planområdet finns det registrerade fornlämningar. I skogsdungen väster om lekplatsen finns en större stensättning, daterad till brons- eller järnåldern. Denna fornlämning är registrerad utanför planområdet intill förskolan Trollsländan med beteckningen Svedvi 200:1. Dess omgivning som sträcker sig innanför planområdets gräns kommer enligt plankartan inte vara möjligt att exploatera och avståndet till den föreslagna kvartersmarken är väl tilltaget.

Ytan öster om lekplatsen där det planeras för kvartersmark och allmän plats för gata finns också en registrerad fornlämning, Svedvi 197:1. Dess placering är i planområdets sydöstra hörn och är även det en stensättning från brons- eller järnåldern. Fornlämningen försvann dock i samband med byggnation av det tidigare bostadsområdet eftersom en föregående undersökning ej genomfördes. När bostadsområdet sedan revs har marken blivit ännu mer omrörd och fornlämningen har idag enligt en inventering från 1988 status som förstörd.

Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.

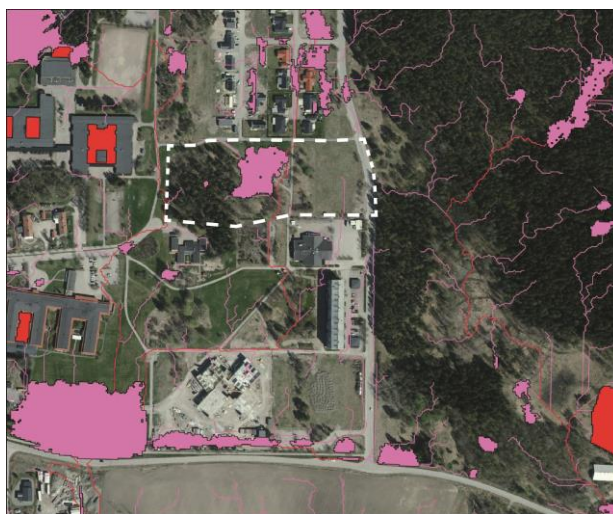
Geotekniska förhållanden

1965 sammanställde VIAK ett geotekniskt utlåtande för planområdet och dess omgivning. I det framgår att området vid undersökningen till stor del bestod av skogsbevuxen moränmark och att berg i dagen ej hade påträffats. Moränen var ofta täckt av tunnare lager mo och torv. I mitten av planområdet för Dp. 221 finns även lera med en maximal mäktighet på cirka 2,5 meter. Torrskorpans tjocklek uppskattades till 1-2 meter. Leran är normalkonsoliderad och lös.

Även om undersökningen gjordes för mer än femtio år sedan är förutsättningarna likvärdiga idag. Den stora skillnaden är att majoriteten av planområdet inte längre är skogsbevuxet, även om det fortfarande utgör en viktig del.

Hydrologiska förhållanden

Enligt skyfallskartering från SMHI (se karta på nästa sida) är en särskild del av planområdet utsatt för översvämningsrisk. Det gäller skogsdungen i riktning mot lekplatsen, vilket förklaras av den sluttning som finns där. Övriga delar av planområdet ligger utom större risk för att översvämmas vid kraftiga skyfall.



Figur 4 Skyfallskartering (SMHI).

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

Infrastruktur

Gator och trafik

Hästhovsvägen ligger precis innanför planområdets östra gräns. Med sin anslutning vid Västeråsvägen samt Trädgårdsgatan matas gatan med genomfartstrafik för hela Östra Nibble. Hastigheterna på Hästhovsvägen har under längre tid överskridit de tillåtna. Med farthinder i form av chikaner har problemet minskat, men det kvarstår fortfarande.

En orsak till hastighetsöverträdelserna tros vara vägens bredd på omkring 10 meter samt att den är en raksträcka. Tekniska förvaltningen har fått bidrag av Trafikverket för att under 2018 påbörja anläggningsarbete av en ny gång- och cykelväg längs med Hästhovsvägen. Den planeras på höger sida om vägen vilket innebär att den kommer passera i planområdets östra utkant. Placeringen öster om Hästhovsvägen minimerar antalet korsningar för gång- och cykelvägen vilket är gynnsamt för de mer oskyddade trafikanterna. Den nya gång- och cykelvägen har projekterats med en bredd på tre meter. Det innebär att Hästhovsvägen smalnas av till drygt sju meter vilket sannolikt kommer bidra till att hastigheterna sjunker ytterligare.

Östra Nibble har redan flera lättillgängliga gång- och cykelvägar, vilka ger bra anslutning till planområdet. Med den nya cykelvägen längs med Hästhovsvägen förbättras förutsättningarna.



Figur 5
Hästhovsvägen,
södergående riktning.
Planerad gång- och
cykelväg placeras till
vänster i bild.

Kollektivtrafik

Till järnvägsstationen och tågtrafiken är det cirka 3 kilometer. Den sträckan täcks dock av Brukslinjen som har en hållplats intill äldreboendet Ädelstenen, väster om planområdets gräns. Brukslinjen stannar, utöver Ädelstenen, vid järnvägsstationen flera gånger varje dag. För linje 511 till och från Västerås är det närmast till hållplatsen vid rondellen där Västeråsvägen och Brånstaleden möts. Med mindre än 1 kilometer dit bedöms planområdet ha goda förutsättningar när det gäller kollektivtrafiken.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10), (PM2,5) och ozon enligt Miljöbalken 5 kapitlet 1 §. 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. Det finns inget i dagsläget som indikerar att överskridanden skulle ske annat än tillfälligt.

Förorenad mark

Inom planområdet har det tidigare funnits bebyggelse med tillhörande parkering. Denna bebyggelse var placerad på den nu föreslagna kvartersmarken. Med anledning av det beställde tekniska förvaltningen en miljöteknisk markundersökning av Sweco som genomfördes i oktober 2017. I de undersökta provgröparna förekommer det fyllnadsmassor medan det inom delar av området även förekommer stora mängder byggrester och rivningsavfall. I ett jordprov påträffades förhöjda halter av zink över riktvärdet för känslig markanvändning, vilket behöver tas bort innan eller i samband med exploatering av området. I övriga provpunkter påträffades inga halter av metaller över riktvärdet för känslig markanvändning.

Ytterligare ämne i form av PCB har hittats i samband med analysresultaten, halter som överskrider Naturvårdverkets riktvärde för känslig markanvändning. De tre provgröpar som PCB hittats i är samtliga i linje med den tidigare bebyggelsens placering. Föroreningen har därför med hög sannolikhet sitt ursprung i rivningsrester från byggnaden som tidigare fanns på platsen. Eftersom det är bostadsbebyggelse som planeras för området får inte riktvärdet för känslig markanvändning överstigas vid exploatering. Sanering är därför ett krav vilket medfört att plankartan har bestämmelsen *a₁ Startbesked får inte ges för nybyggnation av bostadshus förrän markföroreningar har sanerats till en nivå som inte utgör risk för människors hälsa eller miljö*n för kvartersmarken. Den nödvändiga saneringen av PCB-föroreningen bekostas av exploatören.

Om ytterligare markföroreningar påträffas vid exploatering ska arbetet arbrytas och anmälas till kommunens bygg- och miljönämnd.

Radon

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

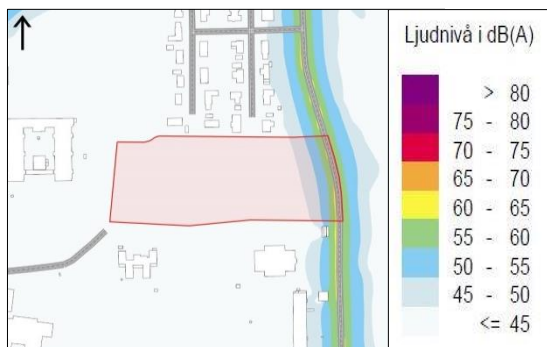
Trafik och buller

Hästhovsvägen passerar förbi intill planområdets planerade kvartersmark. Det är en väg som har anslutande trafik främst från Trädgårdsgatan och Västeråsvägen med en högsta tillåtna hastighet på 50 km/h. På grund av vägens närhet till planområdet har en trafikmätning av MI-LA Trafik gjorts där det framkommit att trafiken är jämnt fördelad över dagen med totalt ca 800 fordon per dygn på vägen. Det visade sig att det i södergående riktning var fler som respekterade den högsta tillåtna hastigheten (83 %) än i norrgående riktning (62 %). Tekniska kontoret har anordnat trafiksäkerhetsåtgärder i form av hinder på strategiska punkter utmed vägen, vilket skapat en vägsträcka som inte inbjuder till högre hastigheter. Problemet med höga hastigheter kvarstår dock och det kan bli aktuellt i framtiden att reglera sträckan ytterligare.

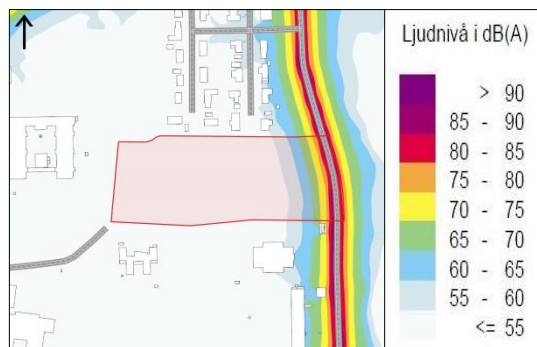
För att undersöka om särskild hänsyn behöver tas till de trafikbullernivåer som planområdet utsätts för sammanställdes en bullerutredning av Sweco (2017) utifrån den inmätta trafikmängden. Resultatet visar att planområdet blir bullerutsatt för prognosår 2040 men att majoriteten av det understiger de krav på ljudnivåer som finns enligt gällande trafikbullerregler.

En ny förordning om trafikbuller som reglerar acceptabla ljudnivåer vid nybyggnad av bostäder trädde i kraft 2015-06-01 (SFS 2015:216). En uppdatering av riktvärdena trädde i kraft 2017-07-01. Enligt förordningen bör buller från trafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om värdet vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en ljuddämpad sida där bullret vid fasad uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan klockan 06.00 och 22.00. Ljudnivåer inomhus regleras av Boverkets byggregler, BBR, och provas i bygglovet. Vid anordnande av uteplats bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dBA och maximala ljudnivån inte överskrida 70 dBA. Om den maximala ljudnivån 70 dBA vid uteplats överskrids bör ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA och högst fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

Resultatet av bullerutredningen visar att förutsättningarna för bostäder i området är goda ur bullersynpunkt. För ekvivalent ljudnivå prognosåret 2040 uppgår ljudnivåer på 60 dBA precis vid vägkanten på Hästhovsvägen och avtar stadigt i riktning västerut. För maximal ljudnivå prognosåret 2040 visar resultatet att avståndet till närmaste uteplats i anslutning till bostad är cirka 15 meter.



Figur 6 Resultat ekvivalent ljudnivå (Sweco 2017).



Figur 7 Resultat maximal ljudnivå (Sweco 2017).

Risk och säkerhet

Olycksrisker

Enligt yttrande från Mälardalens brand- och räddningsförbund planeras det inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider:

Detaljplanen föreslår ny bostadsbebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen kräver en framkörningstid för räddningsstyrkan på max 20 minuter för radhus och parhus, medan det för flerfamiljshus är krav på 15 minuter. Den enligt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst fastställda tidsramen överskrids inte, oavsett om det är 15 eller 20 minuter som gäller i sammanhanget.

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.

I anslutning till planområdet finns ett antal brandposter, men den sammanlagda kapaciteten på dessa är oklar vilket bör undersökas vidare. Det kan vara aktuellt med fler brandposter i framtiden för att kunna hålla det maximala avståndet på 150 meter.

Planförslag

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanens syfte är att underlätta situationen med bostadsbristen i Hallstahammars kommun. Planområdet i Östra Nibble, som är ett expansivt område i Hallstahammars tätort, har en blandning av flera olika bostadstyper idag. I planförslaget uppgår ytan för ny bebyggelse till cirka 8000 kvadratmeter där utnyttjandegraden i byggnadsarea per fastighet uppgår till 25 %.

Byggnadskultur och gestaltning

I planområdets närhet finns flera olika typer av bostäder, i form av flerbostadshus och småhus. Med de nya bostäderna intill äldreboendet Äppelparken breddas mängden upplåtelseformer i området. Gestaltningen för kvartersmarken i den här planen lämnas relativt öppen men har bestämmelse om 9 meter som högsta tillåtna nockhöjd samt en högsta tillåten byggnadshöjd på 7,8 meter. Nockhöjden tillsammans med byggnadshöjden begränsar området till att ny bebyggelse inte ska överstiga två våningar, vilket passar väl in med omgivningen i Östra Nibble.

Grönstruktur

Park och naturmiljö

Skogsdungen norr om förskolan Trollsländan i planområdets västra del har goda naturmiljökvaliteter som kan användas både för rekreation och som en plats för naturlek. I plankartan har denna del av planområdet markerats med bestämmelsen *natur* eftersom den anses värd att bevara. Intill skogsdungen har lekparkens status försäkrats genom bestämmelsen *park* med formuleringen ”lekplats”. En kortare sträcka park har även planlagts som en fortsättning av den nya lokalgatan. Syftet med den parkytan är att möjliggöra framtida väganslutning i händelse av att området söder om Dp. 221 skulle detaljplaneläggas. På parkmarken kan även en gång- och cykelväg anläggas för att ansluta till den befintliga cykelvägen i nordsydlig riktning.

Lek och rekreation

I området finns goda möjligheter för lek och rekreation. Inom planområdesgränsen finns både lekplats med tillhörande bollplaner och naturmark. Lekplatsen används främst av barn och ungdomar i olika åldrar. Intill lekplatsen finns en kuperad skogsdunge, även den bjuder in till lek. Närmaste strövområde hittas öster om planområdet där Valstaskogen breder ut sig med Valstasjön och flera stigar. Att bevara dessa tillgångar inom detaljplanen är viktigt för att stärka helheten i Östra Nibble.



Figur 8 Lekplatsen i förgrunden, skogsdungen i bakgrunden.

Gator och trafik

Gatunät

För att kunna ansluta med motordrivna fordon till planområdet skapas en ny lokalgata som ansluter norr om Centrumhuset från Hästhovsvägen. Det kommer inte vara möjligt att anlägga utfart mot Hästhovsvägen annat än via den nya lokalgatan.

Med fler boende i området i den nya bostadsbebyggelsen är det sannolikt att trafikmängden i närområdet ökar. Detta bedöms dock inte vara av någon större omfattning eller ha avgörande påverkan i området.

Parkering

Parkeringsbehovet för de nya bostäderna ska lösas inom kvartersmark. Detta gäller även behovet av gästparkeringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp ansluter till planområdet norrifrån längs med Blåklintsvägen och löper sedan i öst- och västlig riktning under lekplatsens norra del. Till kvartersmarken ansluter VA-ledningarna i höjd med fastigheten Spaden 1. Sträckningen är markerad med område för underjordiska ledningar i plankartan. Till den nya bebyggelsen kan de kommunala VA-ledningarna förlängas, kapacitet finns i det befintliga ledningssystemet. Dessa ska förslagsvis läggas i den nya lokalgatan för enklare åtkomst vid framtida underhåll.

Det finns två dagvattenledningar som löper på den föreslagna kvartersmarken. I planområdets nordöstra hörn, nära Hästhovsvägen, löper en kort stump. Den andra ledningen löper i nordsydlig riktning i Höjd med centrumhuset. Båda ledningarna kan tas bort inom planområdesgränsen och behöver inte ersättas.

Värme

En fjärrvärmeledning ligger i anslutning till planområdet. Den passerar från Blåklintsvägen norr om planområdet, ner under lekparken och skogsområdet vidare till förskolan Trollsländan söder om planområdet. Denna ledning går att ansluta till och har kapacitet för befintlig och framtida tillkommande bebyggelse.

El

Alldeles intill planområdesgränsen i väster sträcker sig två kraftledningar i nord/sydlig riktning. Ledningarna, som tillhör Mälarenergi och Vattenfall, omges av magnetfält men begränsar inte utformningen av planområdet då avståndet till närmaste bebyggelse är tillräckligt.

Mälarenergi har även 1 och 10 kV elledningar under jorden längs med Hästhovsvägens kant. Dessa ledningar ligger i den föreslagna kvartersmarken och har därför lagts i u-område som skapats i plankartan.

Tele och data

Skanova har ledningar inom planområdet där majoriteten av dessa ligger i befintlig gata. En ledning finns under jorden på kvartersmark i den nya detaljplanen, men ledningen är tagen ur bruk och behöver således inte flyttas eller markeras ut med u-område i plankartan. Ytterligare en ledning är lagd i kvartersmarken som ansluter till den som är tagen ur bruk. Den ledningen är fortfarande under användning men inte inom planområdets gräns.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammar kommuns lokala renhållningsordning, tillgänglig på kommunens hemsida. Kommunen har satt upp mål om att öka återvinning av hushållsavfall ska eftersträvas. Eventuella gemensamhetsanläggningar för avfall från radhus, kedjehus eller

flerfamiljshus ska därför utformas så sorteringen av mat- och restavfall görs på korrekt sätt, vilket även gäller sortering av tidnings- och förpackningsavfall.

Vid lokalisering och utformning av miljöbodar ska miljö- och arbetsmiljöaspekter beaktas. Råd och anvisningar finns i branschorganisationen Avfall Sveriges utgivna handbok. För mer platsspecifika råd kan VafabMiljö Kommunalförbund kontaktas.

Dagvattenhantering

Enligt skyfallskarteringen bedöms planområdet inte vara känsligt för översvämningar. Vid exploatering är det viktigt att områden inte stängs in och blockerar avrinningsvägar samt att mängden hårdgjorda ytor begränsas i största möjliga mån. Omvänt är det därför önskvärt att genomsläppliga material används i anslutning till de hårdgjorda ytorna. Vidare ska takvatten infiltreras på tomten för att minska belastningen på dagvattennätet, vilket regleras med bestämmelsen *b₁ takvatten ska infiltreras på tomten*. Att bestämmelsen följs av framtida exploatör ska redovisas i bygglovsansökan, exempelvis genom att stuprör förses med utkastare. Det befintliga ledningsnätet har kapacitet att hantera områdets dagvattenmängder.

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt begränsad. Landskapsbilden i Östra Nibble har genomgått en stor förändring de senaste åren, en förändring som fortsätter i och med att Dp. 221 tar eftersatta grönytor i anspråk. Det finns två registrerade fornlämningar inom planområdet som har medfört att skogsdungen lämnas orörd. En av fornlämningarna är dock försvunnen då den ska ha förstörts vid tidigare exploatering av området. Med anledning av det bedöms planförslaget inte ha någon påverkan på speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande bedöms inte innebära att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm (MKN) överskrids.

Genomförande av planen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ Miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagens 4 kap. 34§. Samråd har skett med länsstyrelsen 2017-06-18, vilka delar kommunens uppfattning. I samband med det lyfte länsstyrelsen frågan om krav på arkeologiska utgrävningar inför byggnation inom detaljplaneområdet. Det utlåtandet grundades på en tidigare, större utformning av planområdet. Anpassning har gjorts och nu är föreslagen exploatering förlagd till att endast påverka den förstörda fornlämningen.

Miljökonsekvenser

Bevarandet av skogsdungen norr om förskolan Trollsländan är positivt ur ekologisk synpunkt. Särskilt skyddsvärda biotoper finns inte i området men grönytorna är viktiga för insekter och annat djurliv samt fyller en funktion ur dagvattensynpunkt. Planförslaget innebär dock att mängden hårdgjord yta ökar inom området. Det har en negativ inverkan ur ett ekologiskt

perspektiv men anses motiverat då grönstrukturen tas om hand och får ett tydligare syfte med kvartersmark och tillhörande trädgårdar. Inom planområdet och i dess direkta anslutning finns dessutom goda möjligheter att transportera sig till fots eller med cykel vilket kan bidra till ett minskat bilberoende i Hallstahammar.

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

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Planförslaget befäster lekplatsens och skogsdungens roller i området. Barn leker på dessa platser idag och dess förutsättningar bevaras. Förskolan Trollsländan är belägen alldeles intill planområdet, detsamma gäller Nibbleskolan. Båda skolorna har goda förbindelser med gång- och cykelvägar till planområdet, vilket innebär att möjligheten för säker skolgång är god. Barnen kan då ta sig till skolan på egen hand vilket ger chans till kortare lek men också motion innan skoldagen börjar. Det är gynnsamt för barns välmående.

Jämställdhet, trygghet och tillgänglighet

Intill den nya kvartersmarken inom planområdet finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägsnät. Dessa kantas av belysningsstolpar på jämna avstånd vilket bidrar till en ökad trygghet vid mörker. Möjligheten att smidigt kunna cykla till och från planområdet skapar mer trafiksäkra miljöer där motordriven trafik skiljs från de mer oskyddade trafikanterna. En tryggare utemiljö skapas även med den nya bebyggelsen då den ersätter en öde yta som vid mörker kan uppfattas som otrygg. Med liv och ljus från de nya bostäderna kan området upplevas som mer tryggt kvälls- och nattetid.

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

Ekonomiska konsekvenser

Östra Nibble har vuxit och förnyats de senaste åren. Den yta som föreslås som kvartersmark i detaljplanen är idag outnyttjad och täckt av vildvuxet gräs. Förslaget innebär en tydligare användning och skapar bra förutsättningar för ekonomisk hållbarhet genom att de ödsliga ytorna tas i anspråk. Vidare är infrastrukturen väl utbyggd med gång- och cykelvägar samt ett vägnät som enkelt ansluter till Västeråsvägen och Brånstaleden, två viktiga leder i tätorten. Sammantaget bedöms planen inte föra några negativa ekonomiska konsekvenser med sig.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande.

Preliminär tidplan

Samråd	4 december 2017 - 29 januari 2018
Granskning	5 mars 2018 - 9 april 2018
Antagande	maj 2018

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för anläggning av ny lokalgata medan kommunen i framtiden ansvarar för underhåll av den del av gatan som placeras på allmän plats. Kommunen ansvarar till viss del för de åtgärder samt flytt av befintliga ledningar som är nödvändiga för att exploatera kvartermarken. Exploatören ansvarar för all annan förändring som sker på kvartermarken samt den sanering som är nödvändig för att marken ska vara möjlig att exploatera.

Huvudmannaskap

Hallstahammars kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:131 styckas av och bildar en ny fastighet enligt kvartermarken i plankartan. Hallstahammars kommun ansvarar för förrättningsansökan och står för kostnaden det medför.

Om exploatören vill bilda fler fastigheter inom den nya fastigheten ansvarar denna för ansökan om fastighetsbildning och bekostar densamma.

Ledningsrätt

Område för underjordiska ledningar, så kallat u-område, redovisas i plankartan för de VA-ledningar och elledningar som idag försörjer andra fastigheter än de som ingår i planområdet. U-område ger möjlighet att kunna säkerställa rätten till ledningarna genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker hos Lantmäteriet om ledningsrätt och står för förrättningskostnaden.

Inom planområdet finns två gällande ledningsrätter. Den ena (1961-665.1) är till förmån för Mälarenergi AB. Ledningsrätten avser en elledning på 10 kV och är utpekad i plankartans sydöstra hörn.

Den andra registrerade ledningsrätten är till förmån för Vattenfall (19-SUR-1113.2). Ledningsrätten registrerades 1986 och avser den kraftledning som går genom en stor del av Hallstahammar. I plankartan syns den i planområdets västra utkant.

Intill planområdets norra gräns finns ytterligare en ledningsrätt (1961-564.1). Den ger rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya underjordiska dagvattenledningar inom området den omfattar.

Ekonomiska frågor

Hallstahammars kommun bekostar avstyckning av fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:131. Kostnaden för anläggande av ny lokalgata står exploatören för men den del som läggs på allmän plats underhålls sedan av kommunen. Kommunen ansvarar för att ledningar och anslutningspunkt för vatten och avlopp når fram till kvartersmarken. Exploatören bekostar sedan den upprustning av teknisk försörjning som behövs för kvartersmarken.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

En dagvattenledning som ligger i den föreslagna kvartersmarken måste flyttas eller tas bort för att exploatering ska vara genomförbar. Ledningen kan flyttas till den nya lokalgatan i området för att ansluta vidare söderut. Alternativt kan den plockas bort helt då dess kapacitet kan ersättas med det befintliga ledningsnätet. Hallstahammars kommun ansvarar för flytt av ledningar inom planområdet.

Medverkande tjänstepersoner

Planförfattare är Emil Lindström vid Hallstahammars kommun. Vid arbetet med planen har planchef Jacob Lithammer och planarkitekt Ulrika Johansson medverkat.

Hallstahammar 2018-04-19

Emil Lindström

Planarkitekt

Jacob Lithammer

Planchef