



**Plannr 229
Dnr 217/18 KS**



Planbeskrivning

Detaljplan för

Växthuset

Hallstahammars- Nibble 1:131, 1:32, 1:33, 1:159 och 1:35, Tuna
1:21, Valsta 3:10 och Snevringe Häradsallmänning S:2,
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.....	6
Förutsättningar.....	6
Planförslag.....	16
Konsekvenser av planens genomförande	24
Genomförande.....	27
Medverkande tjänstepersoner.....	30

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.

Detaljplaneprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och formar en process som ämnar pröva om den markanvändning som detaljplanen föreslår är lämplig. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att lämna synpunkter på planens lämplighet. Det är viktigt att det i planprocessen sker ett avvägande mellan allmänna och enskilda intressen. Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.



Bakgrund till planärendet

Behovet och intresset av ett varierat bostadsbestånd är stort i kommunen. För att fortsätta ha en god planberedskap för en variation av bostäder behöver nya detaljplaner tas fram. Genom att kontinuerligt ta fram detaljplaner för ändamålet kan kommunen hantera den långsiktiga planeringen för såväl nya som befintliga invånare. Kommunstyrelsen beslutade därför 2018-08-28 att ge Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för ett område i norra delen av Valstalund som idag består av jordbruksmark och en del skogsmark. Området kallar vi Växthuset.

Ett förslag till ny detaljplan var uppe för samråd under våren 2020, därefter pausades planen för att sanera planområdet från markföroreningar. Under tiden som planen var pausad beslutade kommunen att utöka planområdet österut samt inkludera befintliga bostadsfastigheter i planområdets direkta närhet i detaljplanen, som idag inte omfattas av detaljplan. En detaljplan bör omfatta den reglering som behövs för en lämplig anknytning till bebyggelsen i grannskapet och kan därför avse både den nya och den befintliga bebyggelsen. Då befintlig bebyggelse längs Konvaljevägen inte är planlagd och kommunen strävar efter att all bebyggelse inom tätorten ska vara detaljplanlagd har det bedömts lämpligt att inkludera dessa i planen. Syftet med att

inkludera befintlig bebyggelse i detaljplanen är således att bekräfta befintlig användning och säkerställa att markanvändningen för dessa fastigheter går i linje med planeringen av området som helhet. Den reviderade planen var uppe för samråd igen under våren 2022 och därefter uppe för granskning i början av 2023.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig bostadsbebyggelse, möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med hänsyn till omgivningen samt möjliggöra för en förskola i den östra delen av planområdet för att säkerställa att planlagd mark finns för detta ändamål i framtiden. Syftet är även att säkerställa bevarande av naturvärden inom delar av skogsmarken.

Sammanfattning av förslaget

Denna handling är ett förslag till ny detaljplan för Växthuset. Planförslaget omfattar delar av de kommunalt ägda fastigheterna Hallstahammars- Nibble 1:131, Tuna 1:21, Valsta 3:10, de privatägda fastigheterna Hallstahammars-Nibble 1:32, 1:33, 1:159 och 1:35 samt en mindre del av den privatägda fastigheten Snevringe Häradsallmänning S:2. Marken är till största del inte planlagd, bortsett från delar av Konvaljevägen, som är planlagd som *allmän plats, gata*. Planen handläggs med standardförfarande.

Planförslaget innebär bland annat att:

- Bekräfta befintlig bostadsbebyggelse
- Möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med tillhörande gatustruktur
- Möjliggöra för förskola i östra delen
- Säkerställa att områdets naturvärden bevaras
- Säkerställa dagvattenhanteringen inom området

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (Metria, 2022-01-31, Uppdaterad 2023-01-05 samt 2024-09-23)

Utredningar och utlåtanden

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

- *Buller från idrottsplatser – en vägledning, Boverkets Rapport 2020:22*
- *Bullerutredning – Kv. Hackspetten, Sweco, 2017-09-13*
- *Förroreningar riskklass 3 Liljestams Handelsträdgård – Länsstyrelsen Västmanland, 2013-11-14*
- *Dagvattenutredning – Kv. Växthuset, Loxia 2021-10-28*
- *Miljöteknisk markundersökning – Kv. Växthuset, DGE 2020-02-07*
 - *Kompletterande markundersökning och kontroll av biobehandling – Kv. Växthuset, DGE 2021-10-06*

- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Tyréns AB, 2022-12-07*
- *Naturvärdesinventering – Naturföretaget 2021-12-22*
- *Kommunala lekplatser: plan och utredning – Hallstahammars kommun 2017-08-21*

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger i norra delen av Valstalund, i Hallstahammars nordöstra del. Planområdet omfattar ca 4,5 hektar.



Figur 1. Områdesöversikt med planområde inom röd markering.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Hallstahammars- Nibble 1:131, Tuna 1:21 samt Valsta 3:10 som alla är kommunalt ägda. En mindre del av fastigheten Snevringe Häradsallmänning S:2 omfattas i norra delen, vilken i dagsläget är privat ägd. Planområdet omfattar även de privatägda fastigheterna Hallstahammars Hallstahammars-Nibble 1:32, 1:33, 1:159 samt 1:35.

Angränsande områden

Söder om planområdet finns jordbruksmark, en tennishall samt bostadsområden med 60- och 70-talsbebyggelse som till övervägande del består av hus i ett våningsplan. Väster om planområdet finns en privatägd fastighet med garagebyggnad och pannrum från numera nedlagd verksamhet. I nära anslutning åt nordväst finns Duvhällarna med motionsmöjligheter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan från 2011 är ambitionen att planera för en fortsatt befolkningstillväxt samt att möjliggöra för olika upplåtelseformer och bostadstyper. Området Valstalund pekas i översiktsplanen ut som lämpligt att utveckla med bostadsbebyggelse med hänsyn till att det bedöms finnas goda möjligheter utveckla i ett tätortsnära läge samt att nyttja befintlig infrastruktur. Detaljplanen bedöms således gå i linje med gällande översiktsplan och strider inte mot de avväganden och bedömningar som gjorts avseende planområdet.

Detaljplaner

Planområdet omfattas delvis av en gällande detaljplan, Dp. 60 Karlsdal, som antogs 1969. Den yta som berör planområdet inom denna detaljplan är Konvaljevägen som är planlagd som *allmän plats, gata*. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör Dp. 60 Karlsdal att gälla inom planområdet, men fortsätter gälla som tidigare utanför aktuellt planområde.



Figur 2. Gällande detaljplan inom gul markering och föreslaget planområde inom vit markering.

Planprogram

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

Förutsättningar

Bebyggelse och kulturmiljö

Bebyggelse

Planområdet är till största del obebyggt. Det finns fyra relativt stora fastigheter som är bebyggda med småhus i den västra delen av planområdet. Dessa uppfördes alla i mitten på 1900-talet. De fastigheter som ligger i södra delen består av småhus i ett plan och i den norra

delen finns småhus i två plan. På befintlig fastighet Hallstahammars-Nibble 1:35 finns ett mindre bostadshus från 1800-talet som pekas ut i bedömning gjord för pågående Kulturmiljöunderlag för Hallstahammars kommun. Byggnaden bedöms vara ett gott exempel på sin byggnadstyp från 1800-talet.

Fornlämningar

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

Natur och markförhållanden

Mark och vegetation

Planområdet består av jordbruksmark och skogsmark. I planområdets sydvästra del finns en trädbevuxen höjd bestående av asp, björk och sly. Skogsmarken består till största del av barrblandskog. Planområdets topografi är relativt flack. I skogsområdet i den nordöstra delen av planområdet är det mer kuperat där marknivån varierar mellan ca: +33 till +39.

I Skogsbruksplanen från 2017 är en del av skogsmarken i östra delen av planområdet klassad som NO-område (avdelning 115, grönskrafferad yta - se figur 3). NO-områden är områden som bör lämnas orört med hänsyn till dess naturvärden. I Naturvårdsplanen från 2015 är planområdet utpekad som friluftsområde då barrskogsområden här pekats ut som viktiga strövområden. Definitionen är närströvområde för Hallstahammars tätort med motionscentrum, teknikbacke, elljusspår med flera motionsspår samt Bruksleden.



Figur 3. Skogsbruksplanen inom grönt område med numrerade avdelningar som berör planområdet. NO-områden inom grönskrafferade områden. Planområde inom vitstreckad markering.

Naturvärdesinventering

För skogsmarken inom planområdet har kommunen i samråd med Länsstyrelsen gjort bedömningen att det saknas tillräcklig kunskap om områdets naturvärden för att säkerställa att planerad exploatering inte medför några negativa konsekvenser för dessa. Med bakgrund av detta genomförde Naturföretaget under hösten 2021 naturvärdesinventering av skogsområdet inom planområdet, som är cirka 1,7 hektar stort och främst utgörs av barrskog, i syfte att identifiera områden som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. Inventeringen utfördes på fältnivå enligt svensk standard för naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (SS 199000:2014).

Områdets naturvärden

Inom inventeringsområdet avgränsades tre olika naturvärdesobjekt (se karta i figur 4). Dessa tre täcker hela skogens yta och innehåller olika typer av skogsmiljöer. Större delen av skogen utgörs av barrblandskog av gran och tall i medelhög till äldre ålder med stort inslag av lövträd, främst av asp och björk. Beståndet är något olikåldrigt och har sannolikt inte använts för virkesuttag i någon större utsträckning under det senaste århundradet. Möjligtvis har småskalig plockhuggning utförts.

I skogens utkanter avgränsades skogsbrynen som ett naturvärdesobjekt. Brynen består av lövträd av främst asp, sälg och björk och hyser en åldersspridning med viss förekomst av äldre träd. Brynmiljöer kan nyttjas av många olika arter då de utgör zoner där skog möter öppnare marker. Skogsbrynen i området bedömdes uppnå naturvärdesklass 4, visst naturvärde (se område 3 i figur 4). Barrblandskogen bedömdes uppnå naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde (se område 1 i figur 4).

I den östra delen av skogen finns färre tallar och där är skogen grandominerad med ett litet inslag av asp. I den här delen är beståndsåldern ungefär densamma som i angränsande bestånd, med träd som är som äldst kring 110 år. Granskogen bedömdes uppnå naturvärdesklass 2, högt naturvärde (se område 2 i figur 4). Detta beror på att det finns ett stort inslag av död ved, främst i tidiga nedbrytningsfaser, och där hittades två rödlistade svamparter: ullticka, som är rödlistad som NT (Nära hotad), och rynkskinn, som är rödlistad som VU (Sårbar). Båda arterna förekommer vanligtvis på barken av rötade granlågor och är signalarter som indikerar skogar med naturvärden. Rynkskinn är en viktig karaktärsart i urskogsartade granskogar med långvarig kontinuitet av grova lågor i olika nedbrytningsfaser. Det har sannolikt funnits en god tillgång på död granved i granskogen och närliggande skogar under en lång tid. Rynkskinn är inte skyddad eller fridlyst men minskar på grund av att äldre granskogar avverkas inom det moderna skogsbruket. Arten är känslig mot snabba ljusförändringar och kräver en god och ständig tillgång på död granved. Artens förekomst inom inventeringsområdet beror sannolikt på att det funnits lämpliga granlågor där sedan en tid tillbaka eller att den spridit sig dit nyligen från närliggande skogar när lämpliga lågor skapats naturligt inom området.

Biotopskydd

Inom planområdet finns det ett gammalt odlingsröse som löper längs nästan hela skogens södra kant i öst-västlig riktning. Odlingsrösen i jordbruksmark omfattas av generellt biotopskydd. Huvuddelen av odlingsröset ligger dock inom skogen och omfattas därför inte av skyddet då det har skett ett skifte i markanvändningen från jordbruksmark till skogsmark. Den östra änden av

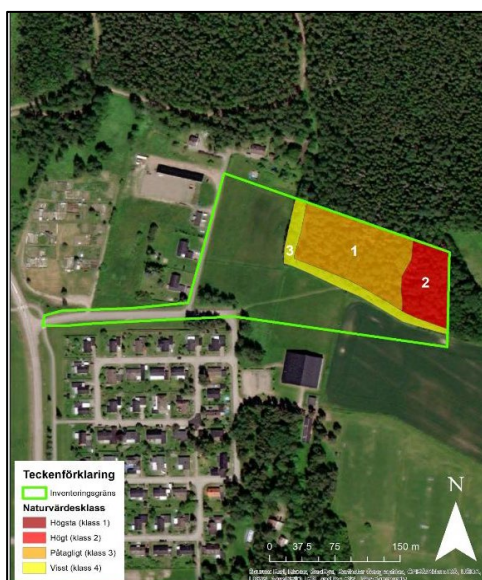
odlingsröset, som ligger i brynet nedanför granskogen (objekt 2), ligger dock utanför skogsmarken och omfattas därför av generellt biotopskydd. Det är alltså endast den del av odlingsröset som ligger direkt söder om område 2 (se figur 4) som omfattas av skyddet, resten av odlingsröset omfattas inte.

Bedömning

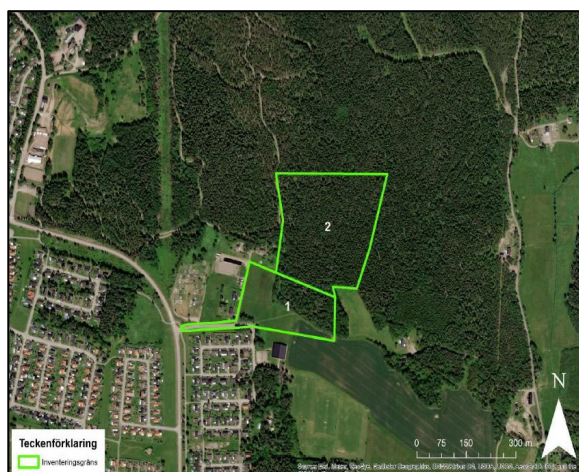
Vid en exploatering av området behöver hänsyn för arten rynkskinn tas för att inte riskera att dess bevarandestatus påverkas negativt. Granskogen i den östra delen av planområdet föreslås därmed undantas från exploatering. Om marken inom granskogen ska tas i anspråk behöver rynkskinnets utbredning i närområdet utredas närmare för att ta reda på hur vanlig den är i trakten och hur tillgången till lämpliga levnadsmiljöer för arten är.

I de två andra naturvärdesobjekten (område 1 och 3 i figur 4) påträffades blåsippa och spillkråka som är skyddade arter, blåsippa är även fridlyst i hela landet enligt 9 § i artskyddsförordningen men bedöms som livskraftig och vanlig i regionen. En utredning av bevarandestatus skulle troligen visa att arten inte riskerar att påverkas negativt av en eventuell exploatering på lokal eller regional nivå. Arten spillkråka är svårinventerad och dess läten kan höras på långt håll, vilket innebär att det inte går att utesluta att den häckar inom inventeringsområdet även om exakt plats inte återfunnits. Arten bedöms dock inte som störningskänslig och har stora revir. En artutredning skulle därför sannolikt visa att en eventuell exploatering i området inte skulle påverka artens bevarandestatus negativt.

Efter fynd av arten rynkskinn i östra delen av området kompletterades inventeringsområdet norrut med ett område på ca 8,5 hektar, dels för att se om det fanns rynkskinn eller andra hotade arter där och dels för att utreda om marken där skulle kunna användas för framtida exploateringar.



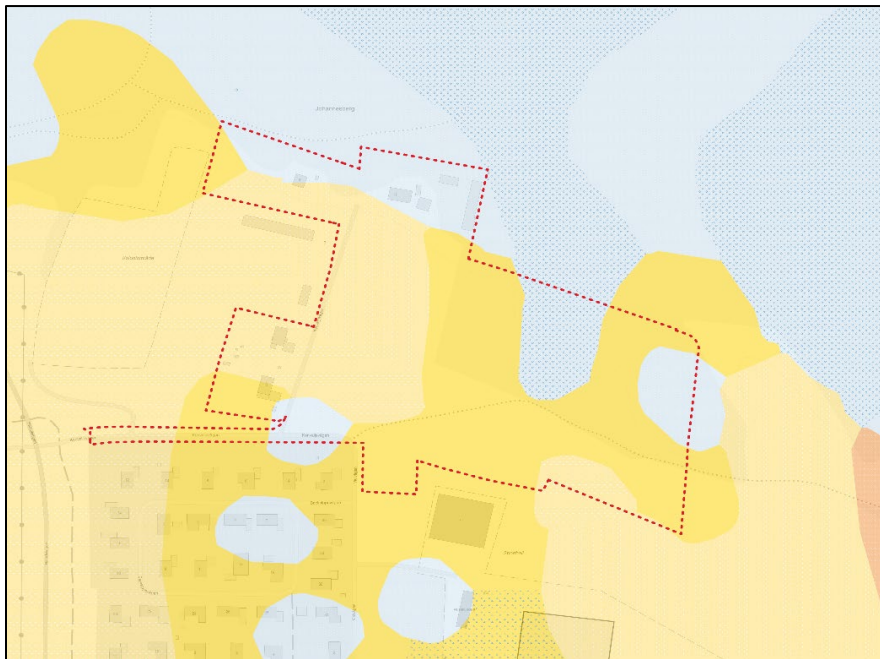
Figur 4. Kartbild över inventeringsområdet med avgränsade naturvärdesobjekt färglagda efter bedömt naturvärde enligt klassningen i SIS-standard. 1= Högsta, 2= Högt, 3= Påtagligt, 4=Visst.



Figur 5. Område 1 visar ursprungligt inventeringsområde. Område 2 visar utökat inventeringsområde.

Geotekniska förhållanden

SGU:s jordartskarta visar att planområdet till största del består av lera (ljusgult) som har låg genomsläpplighet. I sydvästra samt nordöstra delen finns sandig morän (ljusblå) vilket har medelhög genomsläpplighet. Ingen risk för ras och skred finns inom eller i anslutning till planområdet. Därav bedöms det inte behövas en geoteknisk undersökning för planområdet.



Figur 6. Jordartskarta, källa: SGU. Planområdet inom röd markering.

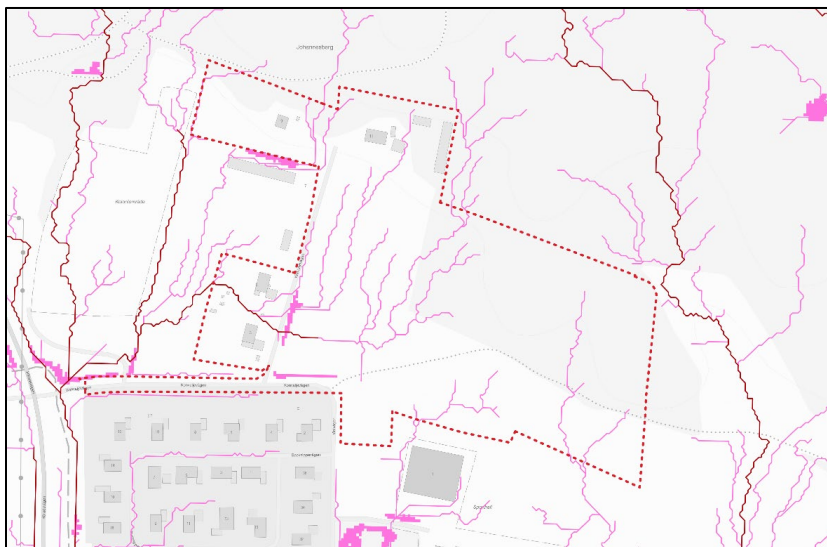
Hydrologiska förhållanden

Enligt SGU's jordartskarta (se figur 6) har större delen av planområdet låg genomsläpplighet vilket innebär små möjligheter för att infiltrera dagvatten. Enligt skyfallskarteringen från SMHI ligger planområdet utom risk för att översvämmas vid kraftiga regn. Det finns en mindre lågpunkt öster om den norrgående Konvaljevägen. Grundvattennivån varierar inom planområdet, på vissa ställen är grundvattenytan precis under befintlig mark och andra ställen på ett djup av 3,7 meter.

Dagvattenutredning

Mark som tas i anspråk för bebyggelse ska enligt plan- och bygglagen vara lämplig för sitt ändamål. För att marken ska vara lämplig behöver det säkerställas att området i fråga kan hantera dagvatten. Dagvatten behöver även renas innan det når närliggande vattenförekomster och recipient för att inte omöjliggöra att miljö kvalitetsnormer för vatten kan uppnås.

Loxia Mälardalen AB har genomfört en dagvattenutredning som ska ligga till grund för detaljplanarbetet. Dagvattenutredningen har syftat till att undersöka planrådets lämplighet att omvandla nuvarande jordbruksmark och skogsmark till bostadsområde, vilka åtgärder som kan behövas inför framtida expoatering av området samt områdets påverkan på vattenförekomster och recipienter.



Figur 7. Skyfallskartering med lågpunkter markerat i rosa (SMHI). Planområde inom röd markering.

Skogsmarken norr om planområdet består till största del av sandig morän med relativt goda möjligheter för infiltration. Vid skyfall eller långvariga regn där marken blivit mättad på vatten skulle skogsområdet kunna bidra till naturmarksavrinning ner mot detaljplaneområdet. Detta betyder att marken inte kan infiltrera dagvattnet och att vattnet i stället rinner på marken till en lägre belägen punkt.

Planområdets östra delar är delvis beläget på åkermark och avvattnings från området sker via olika dikessystem österut mot Vinbäcken. Dagvattnet från området ansluts till kommunala dagvattenledningar och förs vidare mot slutlig recipient, vilket är Mälaren via Kolbäcksån. Idag är kapaciteten för ledningarna begränsad.

Innan byggnation kan det vara lämpligt att undersöka grundvattennivåer i det utökade detaljplaneområdet genom att sätta nya grundvattenrör.

Åtgärder för att hantera dagvatten redovisas under egen rubrik i avsnittet *Planförslag*.

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

Infrastruktur

Gator och trafik

Anslutning till planområdet sker via Häradsvägen vidare in på Konvaljevägen. Konvaljevägen fungerar som infartsväg till befintliga bostäder i västra delen av planområdet samt till bostadsområdet som är beläget direkt söder om planområdet. En gång- och cykelväg finns längs Häradsvägen i södergående riktning som fortsätter vidare in på Konvaljevägen fram till korsningen vid Violvägen.

Kollektivtrafik

Möjligheterna att nyttja kollektivtrafiken utifrån planområdet är begränsad. Enligt Kollektivtrafikförvaltningen i Västmanland bör gångavståndet till en hållplats i tätort inte vara

längre än cirka 400 meter (fågelvägen) och avståndet mellan hållplatserna på en linje cirka 800 meter. Närmsta hållplats, Trädgårdsgatan (Linje 120 och Servicelinjen) ligger cirka 850 meter från planområdet och hållplats för regional busstrafik, Västeråsvägen (linje 511) ligger cirka 1900 meter från planområdet.

Avståndet till tågstationen från planområdet är cirka 3 km. Avgångar med tåg går i både norr- och södergående riktning, till bland annat Västerås och Fagersta. Till bussterminalen i Hallstahammars centrum är avståndet 2,4 km. Hallstahammars centrum trafikeras av Servicelinjen, Linje 120 (fd. brukslinjen) som går mellan Kvikksund i söder och Virsbo i norr, samt linje 511 som är expressbuss till Västerås.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns i Sverige för kvävedioxid/kväveoxider, kolmonoxid, bensen, arsenik, kadmium, nickel, bens(a)pyren, partiklar (PM10, PM2,5) och marknära ozon enligt Miljöbalken 5 kapitlet 1 paragrafen. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god status eller mer. Planområdet avrinner till vattenförekomsten Kolbäcksån mellan Freden/Mälaren och Sörstafors via Vinbäcken som mynnar ut i Mälaren vilket är den slutliga recipienten. Kolbäcksån mellan Freden/Mälaren och Sörstafors bedöms ha måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. God ekologisk status ska uppnås 2027. Kommande exploatering får inte påverka recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Förorenad mark

Större delar av planområdet har varit åkermark sedan 50-talet, och är det än idag. På grund av att marken inom planområdet använts för jordbruksändamål skulle eventuellt bekämpningsmedel och oljekolväten kunna finnas i marken. I närliggande områden finns föroreningar med riskklass 1 och 3. Med hänsyn till detta utförde DGE Mark och Miljö AB i slutet av 2019 en översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av fastigheten Hallstahammars-Nibble 1:131. Detta för att bedöma föroreningssituationen i jord, sediment och grundvatten samt säkerställa att omkringliggande föroreningar inte spridit sig till planområdet.

DGE:s bedömning av föroreningssituationen:

Spridning av föroreningar från de intilliggande riskobjekten har bedömts mindre trolig då varken bekämpningsmedel eller högre halter av metaller påvisats i något prov.

Föroreningssituationen i grundvatten har bedömts vara acceptabel. Det bedömdes 2019 finnas ett behov av vidare utredning och åtgärder av sedimenten i diket längs utredningsområdets östra sida då de uppmätta föroreningshalterna emellertid kan utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa, respektive markmiljön.

I jord inom planområdet har metaller (kobolt och nickel) i halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning) påvisats i delar av området. Kobolt och nickel förekommer naturligt i förhöjda halter i Hallstahammar, varför det inte bedömts finnas ett åtgärdsbehov avseende metaller inom planområdet. På delar av planområdet påvisades i jord oljekolväten i form av alifater, i halter över det generella riktvärdet för KM, vilket föranledde åtgärdsbehov. Bedömningen var att yttlig jord ner till medelvärde 0,5 meter under markytan inom stora delar av planområdet kunde vara förorenat. Ett framgångsrikt saneringsförsök i form av en biologisk sanering på plats genomfördes under sommar/höst 2020 med målet att halter av alifater skulle understiga KM efter biologisk behandling.

Resultatet av den genomförda biobehandlingen samt beslutet att utöka planområdet föranledde en kompletterande markundersökning som genomfördes av DGE Mark och Miljö AB under hösten 2021. Syftet var att bedöma resultatet av genomförd biobehandling på del av Hallstahammars Nibble 1:131, samt bedöma eventuell föroreningssituation i marken på del av fastighet Valsta 3:10, således ingår även det utökade planområdet österut. Undersökningen syftade även till att avgränsa tidigare påvisad förorening av alifater i sediment i diket.

Resultatet av den kompletterande markundersökningen visade att föroreningar i det tidigare biobehandlade området anses vara avhjälpt och föroreningen i sediment i diket anses avgränsad då inga halter överskrider riktvärdet på KM enligt föreliggande undersökning. En del metaller inom planområdet förekommer i förhöjda halter över naturvårdsverkets generella riktvärden och även om det finns anledning att anta att metallhalterna är naturligt förhöjda eftersom halterna i yttlig jord överensstämmer med naturligt förhöjda halter inom området, kan risken för människors hälsa eller miljön inte uteslutas utifrån Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM.



Figur 8. Tidigare undersökt del av planområdet samt biobehandlat område, markerat med streckad blå linje. Det utökade området som undersökts i kompletterande markundersökning är markerat med streckad röd linje.

Tyréns bedömning av föroreningsituationen:

Med hänsyn till förhöjda halter av barium, arsenik, kobolt, krom, nickel och vanadin genomfördes en kompletterande markundersökning med fokus på att kartlägga punkter med förhöjda halter för att i detalj kartlägga föroreningsituationen och försöka avgränsa påträffad MKM-förorening av barium under hösten 2022. Provtagning av jord har utförts genom provgroppsgrävning med grävmaskin i 13 punkter. Endast naturliga jordarter har påträffats vid undersökningen och inga tecken på misstänkt förorening observerades i fält. Det aktuella området undersöktes mer i detalj och tidigare påträffad halt av barium över MKM försökte avgränsas. Jordlagerföljden var ungefär samma över hela området med ca 0,2–0,4 m mull överst och därefter torrskorpelera.

Totalt analyserades 28 jordprov med avseende på tungmetaller. I den ytliga mulljorden uppmättes inga halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Detta resultat bekräftar även tidigare provtagning där inga förhöjda halter uppmättes i ytjorden. I den underliggande torrskorpeleran uppmättes barium, kobolt samt nickel i halter strax över KM i åtta av tretton provpunkter. Inga halter överskred de generella riktvärdena för MKM. Analysresultaten från torrskorpeleran skiljer sig något från tidigare undersökningar där även arsenik, krom samt vanadin uppmätts i halter strax över KM i ett fåtal punkter.

Metallhalterna som uppmätts i leran inom undersökt område är i nivå med vad som vanligen förekommer i regionens leror, halterna speglar en sammansättning som är naturlig i västra Mälardalen. Att halterna överskrider generella riktvärden ska därför inte ses som att åtgärdsbehov föreligger. Då medelhalter beräknas, vilka är mer representativa än maxhalter för att beskriva långtidsrisker, är medelhalterna under KM för alla tungmetaller. Sammantaget bedöms det inte föreligga några risker för människans hälsa eller miljön utifrån uppmätta metallhalter i naturlig torrskorpelera inom området.

Slutsats och hantering finns beskrivet under avsnittet *Planförslag* under rubrik *Åtgärder för hälsa, risk och säkerhet*.

Radon

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

Buller

Häradsvägen är en viktig genomfartsled i Hallstahammar med mestadels vanlig fordonstrafik. Med bakgrund av detta genomfördes 2017 en bullerutredning för prognosåret 2040 vid framtagandet av detaljplan för kvarteret Hackspetten (Dp 220), vilken är belägen väster om Häradsvägen och ligger i nära anslutning till planområdet. Utredningen visade att bullernivån för kvarteret Hackspetten inte överstiger de ljudnivåer som finns enligt gällande bullerregler.

Rubricerat planområde är beläget på längre avstånd från Häradsvägen än kvarteret Hackspetten. Begränsat med buller kan komma från vägtrafik inom och i utkanten av planområdet, men trafikmängden är ringa och hastigheterna låga. Med bakgrund av bullerutredningen för kvarteret

Hackspetten gör kommunen bedömningen att de acceptabla ljudnivåerna vid nybyggnation av bostäder enligt förordning om trafikbuller (SFS 2015:216) inte överskrider. Planområdet bedöms därför inte utsättas för trafikbuller som skulle kunna orsaka svårigheter för planläggning och byggnation av området. Planförslaget möjliggör för förskola i planområdets östra del och kommunen gör bedömningen att de acceptabla ljudnivåerna om en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA uppfylls för de ytor som är avsedda för lek och pedagogisk verksamhet.

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

För skolgårdar finns riktvärden angivna av Boverket, rapport 2015:8 *Ge plats för barn och unga!* samt Naturvårdsverket, NV-01534-17 *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik*. Båda skrifterna anger samma riktvärden när det kommer till ekvivalenta ljudnivåer. Naturvårdsverket anger även vilka maximala ljudnivåer som bör gälla. Högst 50 dBA på de ytor som är avsedda för lek och pedagogisk verksamhet, övriga vistelseytor ska ha maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå bör vara 70 dBA.

Risk och säkerhet

Olycksrisker

Inom planområdet planeras 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:

Planen föreslår bebyggelse i form av småhus, flerbostadshus samt förskola. Räddningsstyrkans framkörningstid får enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst inte överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrider inte.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min enligt rekommenderade avstånd nedan.

Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på

150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR1 inte överstiga 50 meter.

Planförslag



Figur 9. Illustration över möjlig utformning av planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig bostadsbebyggelse samt möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med hänsyn till omgivningen. Området är beläget i utkanten av Hallstahammars tätort med närhet till rekreationsområden samt tillgång till befintlig infrastruktur med goda möjligheter att nå området även med gång- och cykel i och med den gång- och cykelväg som ansluter till planområdet.

Områden för bostadsbebyggelse är i plankartan markerat med **B** samt gul färg. Planförslaget möjliggör vid en full utbyggnad för cirka 60 – 80 nya bostäder i form av både villor, småhus och flerbostadshus.

Förskola

Planförslaget möjliggör för förskola i den östra delen av planområdet. Detta för att säkerställa att det finns planlagd mark för det ändamålet i framtiden.

Området för förskola är i plankartan markerat med **S₁**, i kombination med användning **B** för bostäder. Området är markerat med röd färg. Användningen av förskola kan betraktas som allmän kvartersmark beroende på vem som bedriver verksamheten och planen medför således en kombination av allmän och enskild kvartersmark. Detta innebär att området kan omfattas av

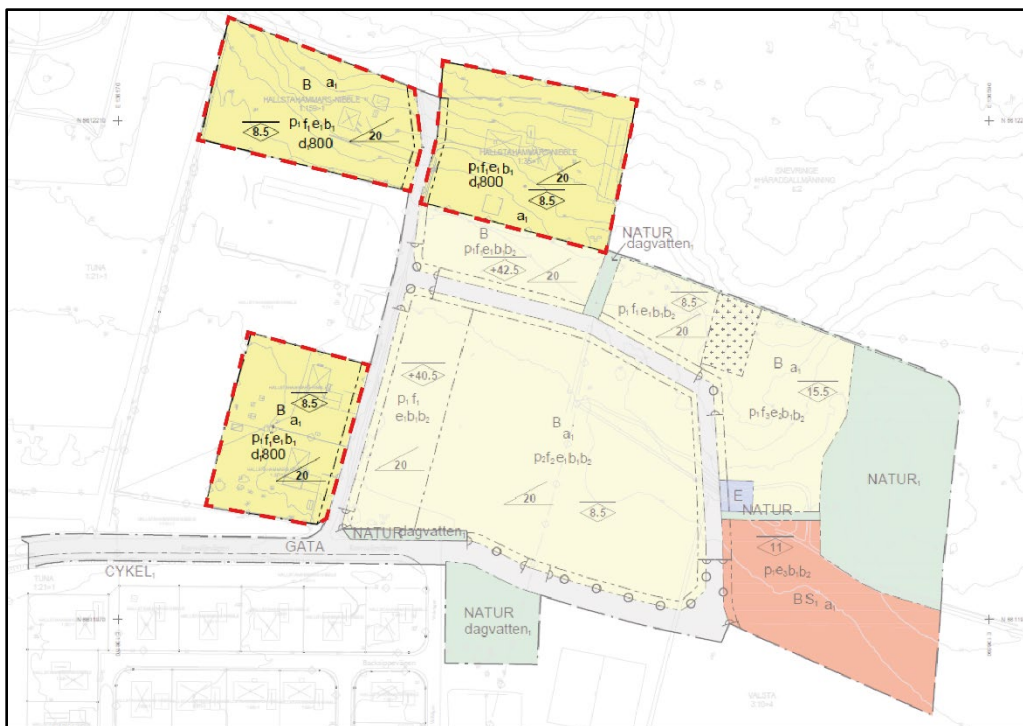
inlösenregler enligt 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 § Plan- och bygglagen vilket behöver beaktas i de fall marken ska användas för annat än förskola.

Byggnadskultur och gestaltning

Tanken med planförslaget är att erbjuda en attraktiv boendemiljö med närhet till rekreationsområden. Kommunen har som mål att skapa en god livsmiljö genom att möjliggöra för en blandad bebyggelse i hela kommunen. Detta för att bidra till ökade flyttkedjor samt motverka segregation. Planförslaget möjliggör därmed för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus samt friliggande småhus och småhus. Formuleringen *småhus* kan innefatta både villor, radhus, parhus samt kedjehus medan formuleringen *friliggande småhus* endast innebär villor. För att ny bostadsbebyggelse ska harmonisera med befintlig bebyggelse som utgörs av friliggande småhus i ett- och två plan i västra delen av planområdet föreslås friliggande småhus i maximalt två plan vara lämpligt närmast befintlig bebyggelse. För att detaljplanen ska möjliggöra för en variation av bebyggelse tillåter planförslaget en succesiv övergång till högre bebyggelse längre österut. Med hänsyn till skuggförhållanden och att området är beläget i utkanten av tätorten i en mindre urban miljö, förelås flerbostadshus vara lämpligt i östra delen av planområdet som vätter mot skogen. På så sätt riskerar inte högre bebyggelse att skugga lägre bebyggelse, en viktig aspekt att ta hänsyn till då byggnader bör ha så mycket ljusinsläpp och sol som möjlig för att skapa goda förutsättningar för exempelvis solcellsanläggningar. För att flerbostadshusen inte ska skapa barriärer som hindrar tillgång till rekreationsområdet anses punkthus lämpligt. Om Valstalund i framtiden utvecklas ytterligare och behovet av en förskola i området ökar finns möjlighet att uppföra en förskola i den sydöstra delen av planområdet. En förskola i denna del av planområdet bedöms som lämplig eftersom det erbjuder en central plats sett till hela området Valstalund samtidigt som inte större trafikmängder behöver ledas in på den mindre planerade lokalgatan.

Befintlig bebyggelse

Samtliga fastigheter med befintlig bostadsbebyggelse (se figur 10) regleras med **d₁** - *minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter* för att vid eventuella framtida avstyckningar passa in med omkringliggande bebyggelse och för att säkerställa att kommunen kan tillhandahålla en ändamålsenlig infrastruktur. Befintliga fastigheter regleras även med bestämmelse **f₁** – *Endast friliggande småhus*, **e₁** – *Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean*, **minsta takvinkel är 20 grader för huvudbyggnad** samt **nockhöjd på 8,5 meter**. För samtliga områden med befintlig bebyggelse regleras även **p₁** – *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns* för att säkertälla en god byggd miljö.



Figur 10. Plankarta med områden för befintlig bebyggelse.

Syftet med samtliga bestämmelser inom området för befintlig bebyggelse är att möjliggöra för befintlig bebyggelse samtidigt som fastigheterna vid om- och tillbyggnationer ska passa in med omgivande bebyggelse och områdets karaktär som helhet.

Ny bebyggelse (område 1-4)

I plankartan regleras för samtlig ny bebyggelse inom område 1, 2 och 3 **minsta takvinkel är 20 grader för huvudbyggnad** för att undvika platta tak med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och områdets karaktär. Bestämmelsen **e₁** – Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean finns även för dessa områden för att säkerställa lämplig exploatering.

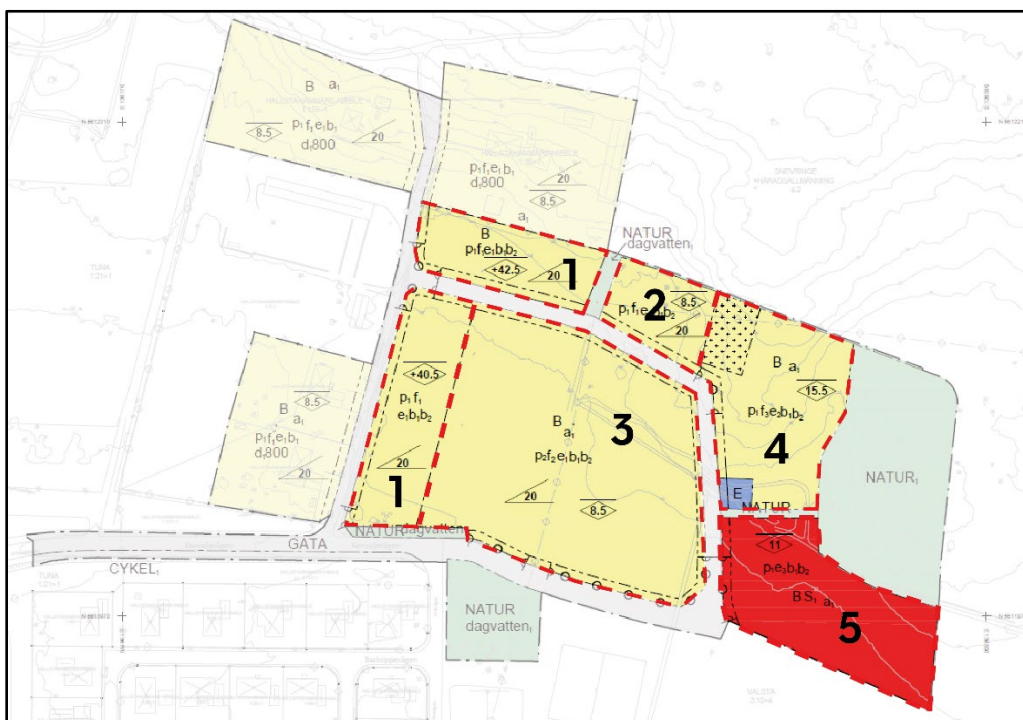
För nya bebyggelseområden 1, 2, 4 och 5 regleras även **p₁** – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns för att säkerställa en god byggd miljö. För område 3 regleras **p₂** – Huvudbyggnad för friliggande småhus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns vilket även möjliggör för att parhus och radhus sammanbyggs i fastighetsgräns inom område 3.

Inom område 1 (se figur 11) som ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, möjliggörs det för villor med maximalt två våningsplan vilket regleras med bestämmelsen **f₁** – Endast friliggande småhus och bestämmelsen angiven **nockhöjd på +40,5 respektive +42,5 meter över angivet nollplan** är anpassad för att rymma villor om två våningsplan (en nockhöjd på 8,5 meter) och syftar till att säkerställa att byggnaderna utformas med hänsyn till befintlig omkringliggande bebyggelse. Även område 2 (se figur 11) regleras med bestämmelsen **f₁** – Endast friliggande småhus för att säkerställa lämplig bebyggelsetyp. Eftersom området inte angränsar till befintlig bebyggelse där hänsyn behöver tas på samma sätt som i område 1 regleras istället område 2 med **nockhöjd om 8,5 meter** vilket ämnar möjliggöra för bebyggelse i maximalt två våningar.

Inom område 3 (se figur 11) är regleringen något mer flexibel och möjliggör för småhus i form av villor, parhus, radhus eller kedjehus vilket regleras med planbestämmelsen f_2 – *Endast småhus* samt med en **nockhöjd om 8,5 meter** som möjliggör för maximalt två våningar.

Inom område 4 (se figur 11) i den nordöstra delen av planområdet möjliggör planen endast för flerbostadshus vilket regleras med planbestämmelse f_3 – *Endast flerbostadshus*. Området regleras med e_2 – *Största bruttoarea är 4000 m²* samt **ennockhöjd på 15,5 meter** som möjliggör för maximalt fem våningar.

Inom område 5 (se figur 11) är den huvudsakliga användningen förskola men det är även möjligt att uppföra bostäder. Området bedöms vara lämpigt för olika typer av bostadsbebyggelse och bostadstyp regleras därmed inte genom planbestämmelse. Området regleras genom bestämmelsen e_3 – *Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean* för att säkerställa lämplig exploatering. **Nockhöjden på 11 meter** syftar till att medge maximalt tre våningar.



Figur 11. Plankarta med områden för ny bostadsmark.

Grönstruktur

Naturmiljö

Natur och gröna miljöer är en förutsättning för människans hälsa och välbefinnande. Träd och grönområden är viktiga ur klimatanpassningssynpunkt då de kan bidra till skugga och svalka. Vid planering av nya bostadsområden är det således viktigt att ta tillvara dessa träd och gröna miljöer genom att integrera dessa i planeringen och skapa god tillgänglighet till dessa.

Planområdet är utpekad som friluftsområde men då arealen av den skogsmark som tas i anspråk för exploatering är begränsad till cirka 1 hektar gör kommunen bedömningen att friluftsområdet

som helhet inte påverkas negativt. Planområdet inkräktar inte på motionsspår eller andra funktioner som definierar att det är ett friluftsområde. Planförslaget skapar möjlighet för både nya boende som befintliga i intilliggande området att ta sig upp i skogsområdet i norr via den nya lokalgatan som planeras genom att skapa en koppling mot skogen. Möjlighet till skogsområdet i norr ges även via det mindre stråket som planläggs som naturområde mot de norra delarna. Tillgängligheten till det östra skogsområdet säkerställs genom att en mindre remsa naturmark planläggs som **NATUR** via lokalgatan i väst-östlig riktning mot skogsområdet. Naturremsan bidrar till att kvartersmarken i de östra delarna av planen inte utgör en barriär mellan skogsområdet och befintliga som nya bostäder.

Hänsyn till naturvärden

Den kompletterande naturvärdesinventeringen norrut i skogsområdet visade att rynkskinn inte kunde identifieras. Därmed anpassas detaljplanen för att undvika exploatering i området med naturvärdesklass 2 med anledning av naturvärdesinventeringens bedömning att hänsyn behöver tas för arten rynkskinn för att inte riskera att dess bevarandestatus påverkas negativt. Detta område planläggs med som **NATUR₁ – skog** för att säkerställa bevarandet av skogsområdet. En del av odlingsröset som löper längs skogsmarkens södra kant i den östra delen av planområdet omfattas av generellt biotopskydd då den delen ligger utanför skogsmarken. Den delen av odlingsröset ligger inom området **NATUR₁ – skog**.

De två avdelningarna 115 och 116 i skogsbruksplanen som detaljplanen omfattar bedömer kommunen, med hänsyn till naturvärdesinventeringen, ska ändra klassning så att avdelning 116 får NO-klassning istället för 115, då avdelning 116 genom naturvärdesinventeringen visat sig ha högre naturvärden. Området med granskog där rynkskinn återfunnits samt avdelning 116 i skogsbruksplanen (NO-område) skyddas således från exploatering genom att marken regleras med **NATUR₁ – skog**.

Lek och rekreation

I planområdets direkta närhet finns goda rekreationsmöjligheter i och med den intilliggande skogen i norr och öst. Längre norrut från planområdet, i området Duvhällarna, ligger ett rekreationsområde samt motionscentrum. Där finns utegym, motionsslingor och skidspår. Elljusspåret som leder till Duvhällarna nås enkelt från planområdet. Söder om planområdet finns en kommunal lekplats som i kommunens lekplatsutredning från 2017 bedöms vara i gott skick. Lekplatsen ligger cirka 300 – 400 meter från ny bostadsbebyggelse inom planområdet och begänsas inte av någon barriär i form av större väg som behöver korsas för att nå den. Det finns även möjlighet att skapa mindre lekytemiljöer inom planområdet på kvartersmark avsedd för flerbostadshus. För villor och småhus kan barnens lekmöjligheter tillgodoses inom den egna fastigheten. Friytekravet för lek och utevistelse för bostadsbebyggelse enligt andra stycket paragraf 9 kapitel 8, PBL, anses tillgodosett i och med den närliggande skogen som erbjuder lekmöjligheter, den kommunala lekplatsen i befintligt bostadsområde söder om planområdet samt möjligheten att tillskapa lekmiljöer inom kvartersmark för bostadsändamål.

Detaljplanen säkerställer Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet då området där förskola får uppföras är cirka 5550 kvadratmeter. Ytans storlek bedöms vara rimlig för att tillgodose tillräckligt stor lektyta för barn på minst 3000 kvadratmeter om förskolebyggnad på minst 800 kvadratmeter

inklusive tillhörande parkering anläggs. Närheten till skogen bidrar till att friytekravet kan säkerställas.

Idrottsplatsen med tennishall och fotbollsplan som ligger i anslutning till planområdet är positivt för ett kommande bostadsområde med hänsyn till folkhälsan. Utifrån Boverkets vägledning om buller för idrottsplatser, utgör inte Valstalunds IP någon störningsrisk för de nya boende med hänsyn till idrottsplatsen nyttjandegrad, intensitet och avstånd.

Gator och trafik

Gatunät

Ny bostadsbebyggelse i området kommer medföra ökad trafik på Häradsvägen då denna fungerar som anslutningsväg till planområdet. Planförslaget innebär en breddning av Konvaljevägen i norrgående riktning. Konvaljevägen i norrgående riktning kopplas samman med en ny genomgående lokalgata som blir anslutningsväg till de nya bostäderna i området. Inom område 3, 4 och 5 (se figur 11) föreslås gatustruktur lösas på lämpligt sätt inom kvartersmark beroende på hur utformningen av områdena planeras. Vid utformning av gator bör hänsyn tas till sophantering. Gator och upphämningsplatser bör utformas så att fordon inte behöver vända. Vid de fall en vändplats inte går att undvika behöver vändplatsen utformas med tillräckliga dimensioner, då sophämningsfordon inte bör backa.

Gång- och cykelväg

En gång- och cykelväg finns längs Konvaljevägens södra sida från korsningen vid Violvägen, vilken fortsätter söderut längs Häradsvägen. Denna planläggs som **CYKEL₁ – Gång- och cykelväg**. Planförslaget möjliggör för en förlängning av gång- och cykelvägen längs med Konvaljevägen österut för att möjliggöra säker anslutning till planområdet för fotgängare och cyklister. Gaturummet dimensioneras så att en cykelväg om 3,5 meter ryms för att säkerställa att olika cykeltyper ryms, så som exempelvis lådcyklar.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet för bostäder och förskola ska lösas inom kvartersmark. För friliggande småhus anordnas parkering inom den egna fastigheten. För radhus, parhus och kedjehus föreslås liknande lösning som för friliggande småhus alternativt samlade parkeringsplatser. Flerfamiljshus och eventuell förskola föreslås utvecklas med samlade parkeringsplatser. Parkeringen ska utformas på ett sätt så att en trevlig gatubild skapas utan att parkeringen är i fokus.

För att säkerställa en lämplig och säker trafiksituation inom planområdet planläggs kvartersmark intill Konvaljevägen i väst-östlig riktning med bestämmelsen **In- och utfart får inte finnas** för att undvika att angöring till bostäder planeras mot Konvaljevägen. Undantag i förbudet ges för att en in- och utfart till området får anordnas då det inte anses lämpligt att leda in all trafik på den mindre lokalgatan. Bestämmelsen **In- och utfart får inte finnas** läggs även i södra delen av kvartersmarken för område 5 mot den mindre lokalgatan för att säkerställa att det i framtiden skapas en säker trafiksituation om Konvaljevägen förlängs ytterligare österut. **In- och utfart** läggs även i korsningen i den västra delen av ny lokalgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns längs med Konvaljevägen och vidare in på Violvägen. Möjlighet finns att ansluta till dessa och kapacitet finns för befintlig och tillkommande bebyggelse. Områdets ledningskapacitet för dagvatten bedöms som begränsad. Det ligger en spillvattenledning över planerad kvartersmark som ansluter till fastigheten Hallstahammar- Nibble 1:35. Denna behöver kopplas om till nya ledningar i gatan till väster i planområdet. Befintliga serviser ska anslutas till nya huvudledningar som ska förläggas i ny lokalgata på kommunens bekostnad, eftersom det är kommunen som har tagit initiativet. Befintliga serviser på kommunal mark söder om Hallstahammar- Nibble 1:35 ska tas ur drift och vid behov grävas bort.

För att tillgodose räddningstjänstens krav krävs tre stycken tillkommande brandposter med maximalt inbördes avstånd på 150 meter körvägen. Vattentrycket bedöms vara tillräckligt för planerad bebyggelse med maximalt fem våningar och för tillkommande brandposter.

Värme

Mälarenergi har fjärrvärmeledningar i anslutning till planområdet längs med Konvaljevägen. Möjlighet och kapacitet finns för tillkommande bebyggelse att ansluta till dessa.

El

Mälarenergi har i anslutning till planområdet elledningar längs med Konvaljevägens norrgående del. För att förse befintlig och ny bebyggelse med el bedöms en transformatorstation som nödvändig inom planområdet. Ett område regleras i plankartan med **E₁ – Transformatorstation** för att säkerställa områdets elförsörjning. Högspänningsnätet kan komma att behöva förstärkas i samband med exploatering, vilket kan medföra lång handlingsstid för Mälarenergi att få fram el till området.

Tele och data

Skanova har fiberledningar inom planområdet som korsar kvartersmark och dessa kommer vid byggnation på området behöva flyttas. Dessa föreslås istället flyttas till *allmän platsmark, gata*.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt Miljöbalken med tillhörande förordningar samt kommunens renhållningsordning. För vägledning i gällande lagstiftning och för utformning av utrymmen för avfallshantering rekommenderas att kommunens ansvariga för avfallsfrågor (VafabMiljö) kontaktas. Kontakt bör ske i ett tidigt skede av planering, projektering samt upprättande av bygglovsansökan i syfte att skapa erforderliga förutsättningar för avfallshanteringen.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvattenhanteringen ska i den mån det går lösas inom planområdet. Loxia Mälardalen AB har gjort översiktliga beräkningar för att undersöka framtida behov av åtgärder för dagvatten som LOD och ökning av ledningsdimensioner. Dagvattenutredningen konstaterar att det måste finnas

fördröjningsåtgärder inom planområdet för att klara av ett 20-årsregn vilket innebär att vid ett totalt hårdgörande om 40 % inom planområdet behöver 460 m³ dagvatten kunna omhändertas.

Planområdet har låg genomsläpplighet och angränsar i norr mot ett skogsområde som ligger högre än planområdet. Dagvattenhanteringen blir därmed viktig när det planeras för mer hårdgjord yta. För att säkerställa att inte för mycket yta hårdgörs regleras all kvartersmark med planbestämmelse **b₁** – *Endast 40% av fastighetsarean får hårdgöras och a₁ - Marklov krävs även för hårdgörande.*

Dagvattenutredningen ger förslag på möjliga lösningar för att hantera dagvattnet. För att hantera det terrängdike som kommer norrifrån planläggs en yta i norra delen av planområdet som **NATUR** – *dagvatten, yta för omhändertagande av dagvatten* så att vatten kan ledas till lokalgatan för vidare avledning längs med gatan ner till en fördröjningsyta i södra delen av planområdet. Ytan för omhändertagande av dagvatten sträcker sig även längs den norra plangränsen för att rymma ett dike som avgränsar och avleder vatten både åt väster och till skogsmarken i östra delen av planområdet. Detta för att säkerställa att dagvatten från skogsmarken vid långvariga regn inte rinner ner på kvartersmarken.

Dagvatten på enskilda fastigheter föreslås hanteras via LOD. För att undvika vattenansamlingar som kan orsaka skador på fastighet och bebyggelse är det viktigt med höjdsättning av planområdet. För att skydda byggnader från stående dagvatten, sätts planbestämmelsen **b₂** - *Färdigt golv ska vara 0,5 meter högre än höjd på gata vid fastighetsgräns* för områden avsedda för ny bebyggelse. Det är viktigt att fastigheter utformas med liknande höjd, i förhållande till varandra, för att undvika lågpunkter där vatten kan ansamlas. Gator bör planeras med en höjd utifrån omkringliggande fastigheter samt utan lågpunkter och i stället projekteras med genomgående fall mot tänkt avledning.

Dagvatten inom detaljplanen föreslås avledas till ytor som möjliggör ytlig infiltration. Söder om Konvaljevägen, intill Tennisplanen, planläggs ett område som **NATUR** – *dagvatten, yta för omhändertagande av vatten*. Denna yta är ca 1450 m² och föreslås utformas som en nedsänkt infiltrationsyta. Det befintliga diket norr om Konvaljevägen planläggs som **NATUR** – *dagvatten, yta för omhändertagande av vatten*. Inom denna yta finns möjlighet att bredda och förlänga diket något vilket möjliggör för en sammankoppling av diket och den nedsänkta ytan genom en trumma under Konvaljevägen. Tillsammans bedöms ytorna gemensamt ha en teoretisk magasineringsvolym på cirka 380 m³ om den nedsänkta ytan får ett djup på 0,2 meter. Dammens utformning behöver vägas mot allmänhetens tillgång. Kommunen håller på att arbeta fram riktlinjer för utformning av dagvattenanläggningar. Utformningen av diket och den nedsänkta ytan är beroende av hur avledningen inom planområdet sker, det vill säga om det blir via ledningar eller diken. Avsikten är att utreda dagvattenhanteringen ytterligare i samband med att riktlinjer arbetas fram.

Dagvatten från gator beräknas inte generera miljöfarliga ämnen då trafikmängden blir liten men det är viktigt att miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt av kommande exploatering. I de fall det blir aktuellt med avledning via ledningsnätet kan brunnar förses med filter för att fånga upp ämnen och olja, exempelvis används filterbrunnar på större parkeringsplatser med ett större antal fordon.

Detaljplanen bedöms inte ge någon negativ påverkan på recipienter. De ytor som detaljplanen möjliggör för beräknas inte släppa ut miljöfarliga ämnen till dagvattenhanteringen och inga ytor för verksamheter eller industri har tagits i anspråk i förslaget till detaljplan som annars skulle kunna generera utsläpp av miljöfarliga ämnen.

Breddning eller fördjupning av diken kan räknas som vattenverksamhet. Vattenverksamhet är i grunden en tillståndspliktig verksamhet. Tillstånd söks hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Vissa mindre verksamheter kan anmälas till Länsstyrelsen.

Åtgärder för hälsa och säkerhet

Sanering av förorenad mark

Den förorenade marken inom planområdet har sanerats och enligt DGE:s provtagning, som syftade till att säkerställa resultat av genomförd biobehandling, är den tidigare påvisade föroreningen avhjälpd och inga föroreningar finns i halter som överskrider riktvärden för KM. I en del provpunkter inom planområdet förekommer förhöjda halter av metaller som överskrider riktvärden för KM, vilket både DGE och kommunen anses orsakat av naturliga bakgrundshalter då detta är vanligt i kommunen. Kommunen bedömde att det var nödvändigt att undersöka dessa punkter mer i detalj genom en kompletterande undersökning. Enligt den kompletterande markundersökning från hösten 2022 konstaterades att uppmätta halter är i nivå med vad som vanligen förekommer i regionens leror. I den kompletterande undersökningen beräknades även medelhalter, vilka är mer representativa än maxhalter för att beskriva långtidsrisker, där det visade sig att medelhalterna är under KM för samtliga tungmetaller. Det bedöms således inte föreligga några åtgärdsbehov och det bedöms inte heller föreligga några risker för människors hälsa eller miljön.

Det föreligger inga krav på saneringsåtgärder. Återanvändning av överblivna massor inom planområdet kan dock innebära anmälnings- eller tillståndsplikt.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen Miljöbalken. Samråd har skett med länsstyrelsen 2019-10-08, samt dialog inför utökandet av detaljplanen om en ny undersökan om betydande miljöpåverkan behövde tas fram, vilket inte var nödvändigt. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagens 4 kapitel 34 paragrafen.

Miljökonsekvenser

Grönytor är dominerande inom planområdet idag då det till största del består av jordbruksmark och skogsmark. Vegetationen i området kommer minska i och med att jordbruksmark samt en större del av skogsmarken som finns i dagsläget blir ersatt av kvartersmark och gatumark. En negativ effekt som planen medför ur ett ekologiskt perspektiv är att mängden hårdgjord yta ökar

i området, vilket ställer högre krav på dagvattenhantering. En positiv konsekvens med detaljplanen är att naturmark med höga naturvärden skyddas i och med att den hotade arten rynkskinn återfunnits i östra delen av skogsområdet.

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

Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

Planområdet består till stor del av jordbruksmark. Den största delen av jordbruksmarken är belägen i västra delen av planområdet och den ytan brukas inte men slås några gånger per år av kommunen. En mindre yta för jordbruksmark i sydöstra delen av planområdet tas också i anspråk och den brukas idag av arrendator. Enligt 3 kapitlet 4 paragrafen miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark, så som åkermark, endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Brukningsbar jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion enligt proposition 1985/86:3 sida 158. Trots att den större delen av marken inte brukas idag är den ändå att betrakta som brukningsvärd då det saknas aktuell klassning och värdering av jordbruksmark samt att jordbruksmarken som föreslås tas i anspråk för exploatering ligger i direkt anslutning till annan jordbruksmark som brukas idag. Jordbruksmarken inom planområdet får därmed endast bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte går att tillgodose på annan mark. Ianspråktagande av jordbruksmark kan få stora konsekvenser för bland annat framtida livsmedelsförsörjning och biologisk mångfald, samtidigt som det är av väsentligt samhällsintresse att kunna utveckla kommunens tätorter för en hållbar bostadsförsörjning.

I proposition 1985/86:3 anges att väsentliga samhällsintressen kan vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet, att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och att säkerställa viktiga rekreationsintressen. Hallstahammars kommun växer i invånarantal, behovet av nya bostäder är stort och tillgången på småhustomter i attraktiva lägen är mycket begränsad. Det finns därför ett väsentligt samhällsintresse av att anlägga bostäder i kommunen. För att få exploatera brukningsvärd jordbruksmark krävs dock att intresset inte kan tillgodoses på annan mark.

Kommunens samhällsplanering har under flera års tid fokuserat på att skapa möjligheter för bostadsbebyggelse och flera exploateringsprojekt har också startats under de senaste åren. Fokus för planeringen har varit att skapa en variation av olika typer av bostäder så att olika grupper i samhället gynnas. Fokus har också varit på att skapa utveckling i de olika orterna, både för att bibehålla underlag till samhällsservice och för att skapa förutsättningar till flyttkedjor inom den egna orten. Hallstahammars tätort, som är kommunens största tätort, byggs idag i stor utsträckning, främst genom förtätning av tidigare bebyggd mark. I Hallstahammars tätort har i princip alla områden som utpekats som lämpliga för bostadsbebyggelse i gällande översiktsplan från 2011 antingen redan bebyggts, är på väg att byggas enligt en laga kraft-vunnen detaljplan, under pågående planläggning eller redan avfärdats som olämplig med nu gällande förutsättningar.

Valstalund är ett av de återstående områdena i kommunens gällande översiktsplan som utpekats som potentiellt område för bostadsbebyggelse och som ännu inte exploaterats. En anledning till att området inte tidigare planlagts är för att det funnits annan mark att exploatera utan att brukningsvärd jordbruksmark behövt tas i anspråk. Exempel på sådana exploateringar som bebyggt eller planerats i planområdets närhet de senaste åren är Kamomillvägen, Aromas väg och Blåklintsvägen i Östra Nibble, Rosenfinkvägen och Sidensvansvägen i Kvarteret Fasanen samt Tjädersvägen i Kvarteret Hackspetten. I hela Hallstahammars tätort finns ytterligare exploateringar både för småhusbebyggelse och flerbostadshus som genomförts de senaste åren eller planeras genomföras inom kort, bland annat Södra Näs, Knektbacken, Eldsbodaplan och Östra Trollebo. En annan anledning till att Valstalund inte ännu har planlagts har varit att ridskolans placering i Hallstahammars tätort varit under utredning och Valstalund då var ett av områdena som utreddes innan beslut togs om att bygga ut i befintligt läge i Södra Nibble.

Under hösten 2017 genomförde dåvarande planavdelningen, på uppdrag från politiken, en inventering av möjliga kvarvarande exploateringsmöjligheter i Hallstahammars tätort utöver pågående eller redan identifierade platser. Beslutet att starta arbetet med den här detaljplanen är ett resultat av den utredningen.

För att tillgodose miljö kvalitetsmålet om en god bebyggd miljö är det viktigt att bevara grönområden inom tätorten. Kommunen ser därmed att en utveckling utanför tätorten är nödvändig för att skapa goda livsmiljöer för alla. För att mindre tätorter ska kunna utvecklas och tillgodose bostadsförsörjningsbehovet, som är ett väsentligt samhällsintresse, kommer en del jordbruksmark i kommunen att behöva tas i anspråk. Kommunen håller på att ta fram en jordbruksmarksutredning som på en större strategisk nivå kommer vara till nytta för att se till att planeringen tar hänsyn till jordbruksmarken och dess värden för att säkra bland annat livsmedelsförsörjningen som blir allt viktigare i och med förändrat klimat och andra kriser. Västerås är den ort som Hallstahammar har störst utbyte av arbetspendling med och att möjliggöra och utveckla bostadsbebyggelse mot Västerås-hållet är således en naturlig del av samhällsutvecklingen.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande skapar möjlighet för ny boendemiljö i attraktivt läge med skog och natur i direkt närhet. Planen möjliggör för friliggande småhus, radhus, parhus och kedjehus samt flerbostadshus, vilket skapar möjlighet att genom exploatering av området kunna erbjuda ett varierat utbud av boendeformer. Området ges därmed möjlighet att utvecklas till en plats för människor i alla åldrar och olika livsstadier. Närheten till naturområden och rekreationsmöjligheter och god tillgång till dessa är positivt ur hälsosynpunkt, men bidrar även till målet om en god bebyggd miljö.

Barnperspektivet

Ur ett barnperspektiv kan nya bostadsområden med närhet till skogs- och naturmiljö ses som positivt då detta innebär goda lekmiljöer för barn. Barns lek kan även ske inom de enskilda tomterna för friliggande småhus, radhus och parhus samt kedjehus. Även om planförslaget inte möjliggör för någon allmän platsmark där lekmiljö kan uppföras hindrar planförslaget inte att detta får finnas inom kvartersmark. Vid en eventuell utvidgning av Valstalund i framtiden kan detta komma att ändras. Hastigheterna kommer vara låga och farthinder bör finnas i området för

att öka trafiksäkerheten för barn och deras familjer. Närmiljön erbjuder goda rekreativmiljöer i och med den intilliggande skogen, Valstalunds IP och tennishall samt motionscentrum i Duvhällarna där möjlighet till fritidsaktiviteter erbjuds.

Jämställdhet och tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör för en förlängning av den befintliga gång- och cykelväg österut längs Konvaljevägen vilket bidrar till att framkomligheten och tillgängligheten inom samt till planområdet kan säkerställas för de som inte har tillgång till motordrivna fordon.

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

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen och dess genomförande innebär kostnader för kommunen i form av utredningar, planarbete, utbyggnad av infrastruktur, fastighetsbildning samt flytt av ledningar. Området har en god anslutning till befintlig infrastruktur och kräver inga större investeringar för att möjliggöra byggnation. Ny bostadsmark möjliggör för tillskapande av nya bostäder vilket kan bidra till ökade skatteintäkter. Naturmarken i planförslaget östra del som möjliggör passage till östra skogsområdet medför inga kostnader för kommunen i form av skötsel eller anläggande då området idag utgörs av naturmark. I en del av planområdet tillåts både allmän kvartersmark och enskild kvartersmark (inom område reglerat för B - Bostäder och S₁ - Förskola). Detta innebär att området kan omfattas av inlösenregler enligt 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 § Plan- och bygglagen vilket behöver beaktas i de fall marken ska användas för annat än förskola. Då kommunen har rådighet över marken idag bedöms riskerna med inlösen av kombinationen vara liten eller obefintlig. Då det finns ett behov av förskoleplatser i kommunen bedöms det som mest sannolikt att marken kommer användas för förskola. Samtidigt ger kombinationen med bostäder kommunen en ökad flexibilitet att fortsatt använda marken om området inte används för förskola i framtiden.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Preliminär tidplan

Samråd	april/maj 2022
Granskning	januari/mars 2023
Antagande	november/december 2024

Genomförandetid

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

Genomförandet av detaljplanen får påbörjas när planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Hallstahammars kommun ansvarar för de förändringar på allmän plats som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna vara genomförbar. Kommunen ansvarar även för den brandpost som är nödvändig för planens genomförande. Blivande fastighetsägare ansvarar för bebyggelsen på kvartersmarken.

Huvudmannaskap

Hallstahammars kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet.

Avtal

Kommunen och Snevringe Häradsallmänning har kommit överens om fastighetsreglering avseende den delen av Häradsallmänningens fastighet Snevringe Häradsallmänning S:2 som planeras som mark för bostäder och mark för natur. Beslut om överenskommelse om fastighetsreglering har tagits i kommunstyrelsen som innebär att den aktuella marken ska regleras till kommunägda fastigheten Valsta 3:10 innan försäljning av marken för bostadsändamål.

Fastighetsrättsliga frågor

Bildande av nya fastigheter/fastighetsbildning

De användningsområden i detaljplanen som tillhör kvartersmark ska delas upp i lämpliga fastigheter för bostadsbebyggelse. Illustrationen (se figur 9) visar förslag på hur fastigheterna kan delas upp. Kommunen ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning för avstyckning av de nya tillkommande områden med kvartersmark. Fastighetsägare initierar och bekostar eventuella tillkommande lantmäteriförrättningar såsom avstyckning av fastigheter, bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening.

Fastighetsreglering kommer att ske genom att ett cirka 1 500 kvadratmeter stort markområde överförs från Snevringe Häradsallmänningens fastighet Snevringe Häradsallmänning S:2 till kommunens fastighet Valsta 3:10. Markområdet som ska överföras planeras i detaljplanen som mark för *Bostäder* och *Natur*.

Gemensamhetsanläggningar/samfällighet

En gemensamhetsanläggning finns för Konvaljevägen i norrgående riktning, Hallstahammars-Nibble Ga:2. I detaljplanen planeras denna gata som en allmän gata med kommunalt huvudmannaskap som förlängs och blir en genomgående lokalgata. Hallstahammars-Nibble Ga:2 upphör därmed genom lantmäteriförrättning. Hallstahammars kommun ansvarar för och bekostar ansökan om avvecklande av Hallstahammars-Nibble Ga:2. Enligt anläggningslagen 40 § a Anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en Ga betala ersättning till de fastigheter som deltagit i Ga:n om det uppkommer en skada.

En gemensamhetsanläggning, Hallstahammars-Nibble Ga:1, finns även för gemensam avloppsledning med tillhörande anordningar för fastigheterna Hallstahammars-Nibble 1:7, 1:32, 1:33, 1:159. Denna påverkas inte av planens genomförande.

Ledningsrätt

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns officialservitut för vatten och avlopp till förmån för Hallstahammars-Nibble 1:32 samt för utrymme till förmån för Hallstahammars-Nibble Ga:1.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar åtgärder på allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av VA-ledningar fram till anslutningspunkt. Fastighetsägaren bekostar all byggnation och teknisk försörjning på kvartersmark. Intäkterna för försäljning av tillkommande kvartersmark beräknas täcka kostnaderna för framtagande och genomförande av detaljplanen. Kommunen ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning för avstyckning av de nya tillkommande områden med kvartersmark. Fastighetsägare initierar och bekostar eventuella tillkommande lantmäteriförrättningar.

Kommunen ansvarar för att området är fritt från föroreningar innan försäljning av tomter sker. Flytt av den spillvattensservis som ligger på planerad kvartersmark och ansluter till fastigheten Hallstahammars Nibble 1:35 utförs och bekostas av kommunen då de är initiativtagare till detaljplanen. Kommunen utför och bekostar i samband med detta anslutning till befintliga servisledningar inne på fastigheten. Kommunen bekostar genomförandet av fastighetsreglering angående överföring av Snevringe Häradsallmänning S:2 till kommunens fastighet Valsta 3:10. Allmän platsmark NATUR i planförslagets östra del som möjliggör passage i väst-östlig riktning till östra skogsområdet medför inga kostnader för kommunen i form av skötsel eller anläggande.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

Inom planområdet har Skanova fiberledningar som korsar planerad kvartersmark. Dessa behöver flyttas vid exploatering enligt beskrivning under *Teknisk försörjning*. Kommunen bekostar flytt av dessa ledningar. Samråd ska ske med ledningsägare inför flytt.

Den spillvattenledning som ligger över planerad kvartersmark som ansluter till fastigheten Hallstahammars- Nibble 1:35 behöver kopplas om till nya ledningar i lokalgatan till väster i planområdet på kommunens bekostnad, eftersom det är kommunen som har tagit initiativet. Befintliga serviser på kommunal mark söder om 1:35 ska tas ur drift och vid behov grävas bort.

Medverkande tjänstepersoner

Planförfattare är Sandra Ekstedt och Malin Jaans vid Hallstahammars kommun. Medverkande i planarbetet har varit en arbetsgrupp med tjänstepersoner från kommunstyrelseförvaltningen,

bygg- och miljöförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen samt från tekniska förvaltningen.

Hallstahammar 2024-11-04

Sandra Ekstedt
Planarkitekt

Oscar Bogren
Samhällsbyggnadschef