



**Plannr 230
Dnr 167/19 KS**



Planbeskrivning

Detaljplan för Herrevad 10

Herrevad 6:3 samt del av Herrevad 6:1

Hallstahammars kommun

Antagandehandling

Hallstahammars kommun

Telefon: 0220-240 00

Hemsida: www.hallstahammar.se

Postadress: Hallstahammars kommun, 734 80 Hallstahammar

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	7
Förutsättningar.....	7
Planförslag.....	16
Konsekvenser av planens genomförande	24
Genomförande.....	25
Medverkande tjänstepersoner.....	26

Inledning

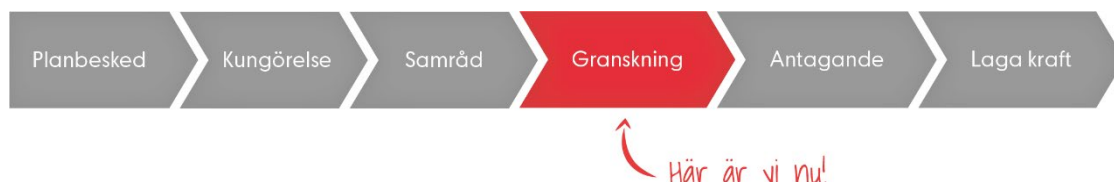
Detaljplanering används för att pröva och reglera kommunens mark- och vattenanvändning, till exempel när ny bebyggelse ska uppföras. En detaljplan ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är till exempel gator, cykelvägar och parkområden. Kvartersmark är platser 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 utökat förfarande.



Bakgrund till planärendet

Befolkningsprognos för Hallstahammars kommun visar att andelen invånare i hög ålder kommer öka markant de kommande åren. Socialnämnden bedömer att den nuvarande demografin och ambitionen innebär att det finns ett kommande behov av platser i särskilt boende för äldre. Kommunfullmäktige fattade därför ett inriktningsbeslut 24 augusti 2018 att ett nytt särskilt boende ska tas fram till 2025. Med anledning av det gjorde samhällsbyggnadsenheten under hösten 2018 en lokaliseringsutredning för ett nytt särskilt boende för äldre. Utredningen pekade ut Herrevad i Kolbäck som ett av de bästa alternativen. Kommunstyrelsen beslutade därför 15 april 2019 att ge samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Herrevad 10 som ger möjlighet att säkerställa kommunens möjlighet att tillhandahålla platser på särskilt boende.

För att fortsatt ha en god planberedskap för en variation av bostäder och offentlig service i hela kommunen strävar kommunen dessutom efter att pröva lämpligheten för flexibilitet när detaljplaner tas fram. På så sätt kan kommunen säkerställa en långsiktig planering för såväl nya som befintliga invånare, både avseende boende och offentlig service.

Planens syfte

Detaljplanens primära syfte är möjliggöra för vårdboende för att säkerställa att kommunen kan tillhandahålla platser på särskilt boende. Detaljplanen syftar även till att ge kommunen en flexibilitet och möjliggöra för uppförandet av exempelvis en förskola eller bostäder i det fallet att behov av detta uppstår.

Sammanfattning av förslaget

Denna handling är ett förslag till ny detaljplan (Herrevad 10). Planförslaget omfattar huvudsakligen fastigheten Herrevad 6:3 i sin helhet, men även del av fastigheten Herrevad 6:1. Idag är marken planlagd för handel (med viss begränsning) och småindustri. Den nya detaljplanen medger uppförandet av särskilt boende, äldreboende, bostäder eller förskola om totalt max 11 000 kvadratmeter. Planen handläggs med utökat förfarande.

Det föreslagna planområdet består idag i huvudsak av en idrottsplats med grusplan, en liten yta gräsmatta, en liten del åkermark samt del av en skogsdunge. Närområdets karaktär utgörs främst av bostadsområde, närliggande småindustriverksamheter och åkermark. Medgiven byggrätt med sin höjd och omfattning bedöms passa in väl avseende den omgivande bebyggelsen och kan fungera som passande övergång från de mindre enfamiljshusen i sydväst, flerfamiljshus i väst och de mer storskaliga byggnaderna i nordöst. Exploatering av marken kan vara positiv sett ur ett ekologiskt perspektiv då marken redan har annan användning och det därför undviks att oexploaterad mark tas i anspråk.

Planförslaget innebär att:

- Kommunens ökade behov av platser på exempelvis särskilt boende eller förskola kan tillgodoses.
- Mark som tidigare medgett handel och småindustri medger nu vård, bostäder och förskola.
- Vid uppförande av bebyggelse saneras mark inom planområdet till för ändamålet godkända nivåer.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (Metria, 2022-02-22)
- Gestaltungsprogram Herrevads äldreboende (2022-02-21, Hallstahammar kommun, Gravity Group AB och White arkitekter)

Utredningar och utlåtanden

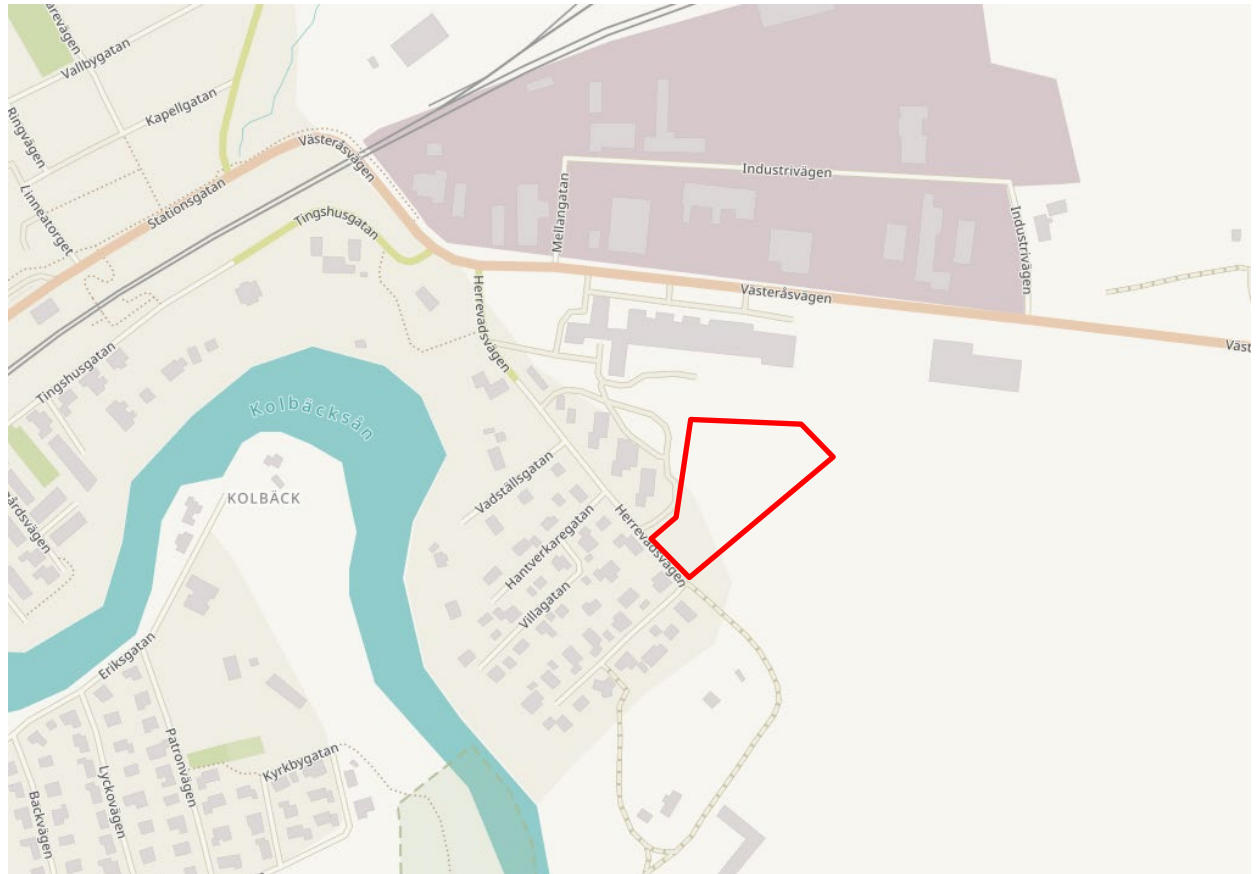
Följande utredningar och utlåtanden har använts eller tagits fram i samband med planarbetet. De finns tillgängliga vid Kommunstyrelseförvaltningen, Hallstahammars kommun:

- *PM Dagvattenhantering Herrevad 6:3, Kolbäck, Hallstahammars kommun*, framtagen av Loxia group, 2022-02-22
- *Gestaltningssprogram Herrevad äldreboende*, Gravity Group AB och White arkitekter, 2022-02-21
- *Bullerutredning Herrevad 6:3*, Sweco, 2019-10-29
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning av fastigheten Herrevad 6:3*, DGE Mark och Miljö AB, 2019-12-20
- *Kompletterande översiktlig miljöteknisk markundersökning av fastigheten Herrevad 6:3*, DGE Mark och Miljö AB, 2020-03-31
- *Lokaliseringsutredning nytt särskilt boende*, Hallstahammar kommun, 2018-11-28
- *PM Geoteknik, Herrevad 6:3, Kolbäck*, Tyréns, 2019-11-22
- *Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Herrevad 6:3, Kolbäck*, Tyréns, 2019-11-22
- *Riskutredning – Farligt gods*, Tyréns 2022-08-16

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger i Kolbäck och omfattar ca 1,6 hektar.



Figur 1. Planområdets omfattning inom området Herrevad, Kolbäck

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Herrevad 6:3 i sin helhet samt del av Herrevad 6:1. Båda fastigheterna ägs av Hallstahammars kommun.

Angränsande områden

Planområdet angränsar till åkermark, bostadshus, industrifastigheter, gata samt till en liten höjd beklädd med skog. I planområdets direkta omgivning finns bland annat en vårdcentral, bilservice, handel- och industriverksamheter samt friliggande enfamiljsbostäder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan från 2011 pekar inte ut området för något särskilt ändamål. Översiktsplanen rekommenderar dock att kommunen har god beredskap för att utarbeta detaljplaner för bostadsändamål. Därtill framhävs att vid all planering inom Herrevads industriområde ska det undersökas huruvida det förekommer förorenad mark inom planområdet för ställningstaganden avseende markanvändning. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då planområdet inte är utpekad för ett särskilt syfte i översiktsplanen. Detaljplanens syfte bedöms inte gå emot översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Nu gällande detaljplan är *Stadsplan för del av Kolbäck (Herrevad VI)*, vilken vann laga kraft 1983-07-01. Planen reglerar marken inom detaljplaneområdet som Handel (med viss begränsning) och småindustri. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör stadsplanen att gälla inom planområdet, men fortsätter gälla som tidigare utanför planområdet. Stadsplanen har ingen genomförandetid men vid införandet av plan- och bygglagen 1987 fick alla stadsplaner en genomförandetid som löpte ut den 1 juli 1992.

Lokaliseringsutredning

Mot bakgrunden av att ett utökat behov av platser i särskilt boende för äldre tog samhällsbyggnadsenheten fram en utredning i vilken man utredde möjliga lokaliseringar. Man identifierade sju olika områden, fem i Kolbäck och två i Hallstahammar. För respektive plats studerades frågor som närhet till kollektivtrafik, tillgänglighet till gång- och cykelväg, möjliga trafiklösningar, strandskydd, riksintressen, föroreningar och fornlämningar, planmässiga frågor och eventuella samordningsvinster med närliggande verksamheter. Lokaliseringen i Herrevad var en av de tre bästa tillsammans med Kyrkbyn och Tunbo, samtliga i Kolbäck.

Förutsättningar

Pågående markanvändning

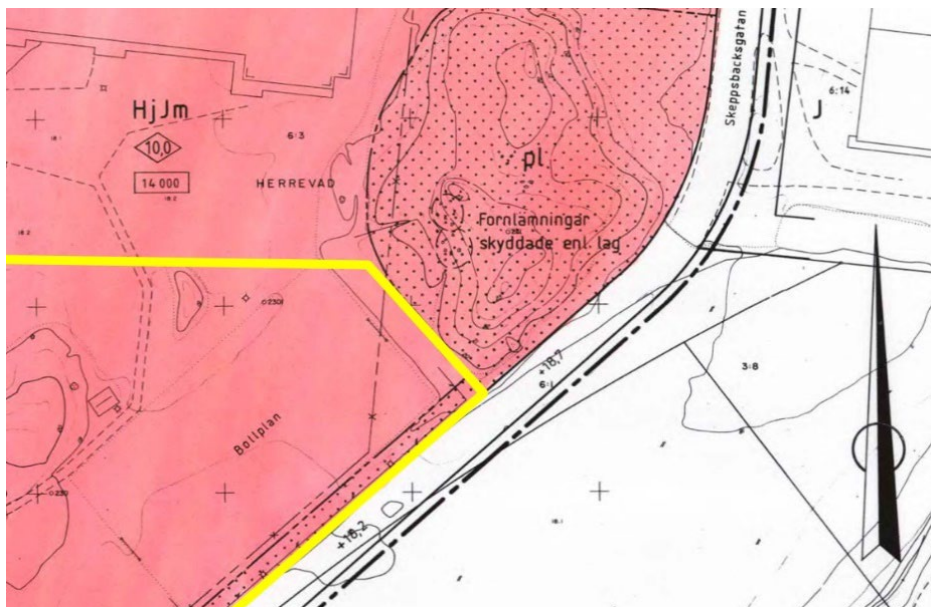
Området består idag av en grusplan, en liten yta av gräsmatta, väg och liten skogsdunge. Norr om det föreslagna området finns handel och småindustri som avgränsas med Södra Västeråsvägen. I sydöst finns jordbruksmark där Herrevadsvägen avgränsar till ett område av småhusbebyggelse. I väst finns en bilverkstad och en vårdcentral.



Figur 2. Planområdet sett från söder.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet men på den skogsbeklädda kullen nordöst om planområdet finns två registrerade fornlämningar i form av stensättningar (L2004:5663 och L2004:6218). Länsstyrelsen har med hänsyn till dessa två stensättningar, tillsammans med en delundersökt förhistorisk boplatz (L2004:6003) och en skålgropsförekomst (L2004:6513) sydväst om planområdet som signalerar att det både kan finnas ytterligare gravar och boplatser i närområdet, bedömt att en arkeologisk utredning krävs innan exploatering av området sker.



Figur 3. Utsnitt från gällande plan med registrerade fornlämningar markerade. Gul linje visar tillkommande plans gräns.

Mark och vegetation

Det föreslagna planområdet består idag i huvudsak av en idrottsplats med grusplan, en liten yta gräsmatta, en liten del åkermark samt del av en skogsdunge. Grusplanen inom planområdet är eftersatt och generellt är området täckt av vildvuxet gräs och buskar. Närområdets karaktär utgörs främst av bostadsområde, närliggande småindustriverksamheter och åkermark.

Geotekniska förhållanden



Figur 4. Jordartskarta. Planområdet markerat i rött. Jordartskartan visar på glacial lera (gult), sandig morän (blått med vita prickar) och blockig morän (blått med ringar) och glacial finlera (gult med vita streck).

En geoteknisk utredning av markförhållanden gjordes av Tyréns 2019-11-22. Områdets totalstabilitet bedöms som tillfredsställande, vilket innebär att risk för ras och skred ej bedöms förekomma.

Hydrologiska förhållanden



Figur 5. Genomsläpplighet i marken för området.

Figur 4 och 5 visar att planområdet har små möjligheter att infiltrera vatten genom lermarken men däremot större möjligheter till infiltration i de områden där det finns sandig morän. Inom planområdet finns ingen översvämningsrisk eller några lågpunkter.

Rikshintressen

Planområdet påverkas inte av några rikshintressen.

Infrastruktur

Gator och trafik

Anslutning mot planområdet sker idag via en avstickande väg från Herrevadsvägen vid planområdets västra del. Vid vägens infart från Herrevadsvägen finns ett mindre antal parkeringsplatser som nyttjas av den intilliggande vårdcentralen. Längs planområdets sydöstra gräns finns enligt gällande plan (Spl 19-KOB-917) möjlighet att förlänga Skeppsbacksgatan så att den sträcker sig från Södra Västeråsvägen i norr till Herrevadsvägen i söder. Gång- och cykelvägar saknas i planområdets närhet.

Kollektivtrafik

Brukslinjen passerar i nära anslutning och närmaste busshållplats ligger ca 900 meter nordväst om planområdet, vilket gör att planområdet har godtagbar tillgång till kollektivtrafik.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid/ kväveoxider, kolmonoxid, bensen, arsenik, kadmium, nickel, bens(a)pyren, partiklar (PM10, PM2,5) och marknära ozon enligt

Miljöbalken 5 kapitlet 1 paragrafen. Kommunal planering ska utföras så 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 i dagsläget inget som indikerar att överskridanden skulle ske annat än tillfälligt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer finns för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god status eller mer. Planområdet tillhör ett avrinningsområde som har Kolbäcksån mellan Freden/Mälaren och Sörstafors som närmaste recipient. Kolbäcksån har vid 2019-07-11 bedömts ha *måttlig ekologisk potential* samt *god kemisk status utan överallt överskridande ämnen*. Det innebär att åtgärder behöver genomföras för att höja vattendragets ekologiska potential till åtgärdsålet *god ekologisk potential till år 2027*. Det är miljöproblem i form av övergödning på grund av belastning av näringsämnen, miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan som behöver åtgärdas för att vattendragets ekologiska potential ska höjas. Närmaste grundvattenförekomst som finns i Strömsholmsåsen uppnår dock *god kvantitativ status* och *god kemisk status*. Det är viktigt att kommande exploatering i området tar hänsyn till vattenförekomsterna och utvecklingen får inte påverka recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Förorenad mark

Fastigheten har nyttjats som idrottsplats med en grusplan, både sommar- och vintertid, och tros därför ha saltats under vintern. Utöver saltning kan även ogräsbekämpning ha skett med olika typer av pesticider, t.ex. diklobenil. Norr om fastigheten finns det ett industriområde där ett flertal olika verksamheter pågår eller har pågått, bland annat en keramik- och tegelfabrik, en gammal deponi för hushållssopor (som inte längre är i bruk), en ytbehandlingsverkstad, en handelsträdgård samt en skrothandel. Med hänsyn till detta har DGE Mark och Miljö AB på uppdrag av Hallstahammars kommun tagit fram en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Herrevad 6:3. Undersökningen bedömde föroreningssituationen i jord och grundvatten för att avgöra om det förekommer några föroreningar inom området som kan innebära en oacceptabel risk för miljön eller för människors hälsa vid planerad markanvändning.

Baserat på vad som framkommit vid den historiska inventeringen, har jord och grundvatten analyserats avseende metaller, oljor, PFAS samt bekämpningsmedel. Undersökningen har omfattat 12 provpunkter i jord och 3 grundvattenrör.

Jord

I jord inom området har metaller i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) påvisats i provpunkterna 19HVJ03 (arsenik), 19HVJ04 (bly) samt 19HVJ11 (kobolt). Kobolt och arsenik förekommer naturligt i förhöjda halter i Hallstahammar men för bly föreligger ett åtgärdsbehov. Inga halter av analyserade alifater, aromater, BTEX, PAH och PFAS överstiger laboratoriets rapporteringsgräns.

Vatten

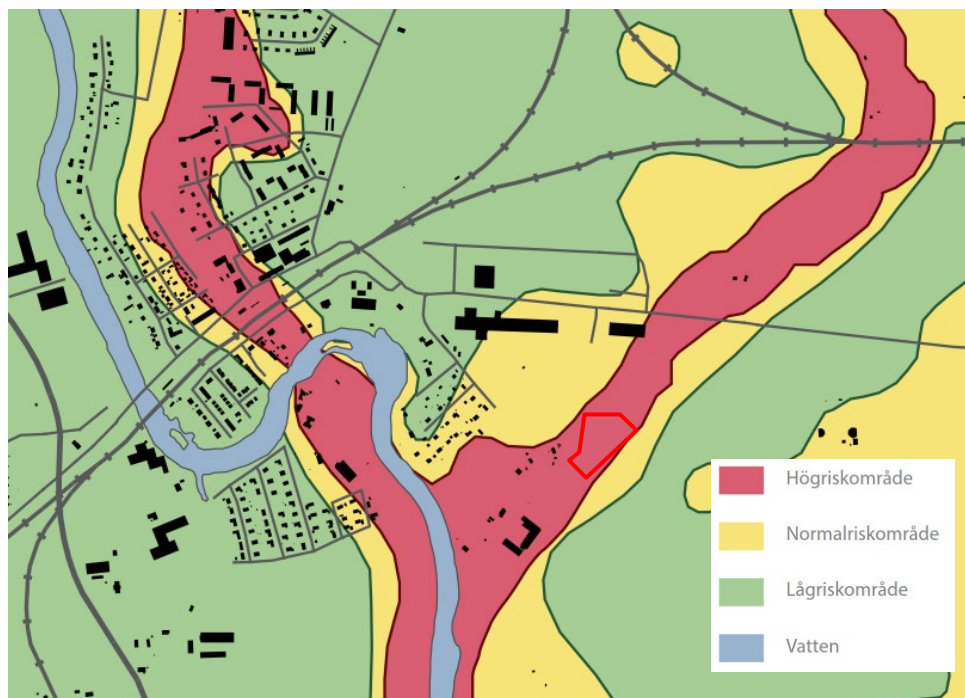
Gällande påvisade halter av metaller i grundvatten är det endast en provpunkt som sticker ut, där

framför allt natriumhalten är förhöjd jämfört med resten av metallerna där ingen annan metall uppnår riskklass 5. Natriumhalten skulle kunna bero på att grusplanen tidigare har använts som fotbollsplan under vintern och då har saltats.

I grundvattnet påvisades inga bekämpningsmedel och inga oljekolväten, undantaget PAH-L, i halter över rapporteringsgränsen. Föroreningssituationen avseende oljekolväten och bekämpningsmedel i grundvatten inom området bedöms vara acceptabel. Natriumhalterna i grundvattnet är förhöjda, men bedöms inte behöva åtgärdas eller utgöra ett hinder för byggnation av bostäder inom fastigheten.

Höga halter av PFAS har påvisats i grundvattnet i en provpunkt. Grundvattnet i området är inte aktuellt för användning som dricksvatten, men grundvatten är skyddsvärt som en naturresurs (Naturvårdsverket, 2009). Vidare skulle PFAS-förorenat grundvatten kunna spridas ut från fastigheten, och vidare nedströms, till mera känsliga områden såsom Kolbäckån. Den påvisade PFAS-föroreningen i grundvatten bedöms dock inte utgöra något hinder för byggnation av bostäder på Herrevad 6:3. Omfattningen av PFAS-föroreningen är dock inte utredd. Källan till påträffad förorening av PFAS är okänd. De närliggande industriverksamheterna, norr om området, skulle kunna vara en källa till PFAS. Något som talar mot det är att lägre halter av PFAS påvisades i grundvattenrören som ligger närmare industriområdet. Vidare bedöms grundvattnets strömningsriktning i närområdet vara västerut, vilket ytterligare talar emot att PFAS spridits till Herrevad 6:3 från industriområdet. PFAS skulle kunna ha kommit dit om brandövningar med brandskum har hållits på eller i närheten av grusplanen. Om så har skett är inte känt. Slutsats och åtgärdsförslag finns i kapitlet *Planförslag* under rubriken *Sanering av förorenad mark*.

Radon



Figur 6. Kartering Radonrisk. Planområdet markerat i rött.

Aktuell radonkarta för Hallstahammars kommun visar att planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Enligt försiktighetsprincipen ska alla nya bostäder och lokaler i vilka människor vistas en längre tid utföras radonskyddat. Vid nybyggnation av bostäder gäller Socialstyrelsen och Boverkets gränsvärde på 200 Bq/m³.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till befintlig och planerad väg, befintlig järnväg med spårtrafik, industrier samt övriga verksamheter. Buller från dessa måste beaktas och bullerberäkningar har därför utförts av Sweco (2019).

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.

Gällande buller från industrier och verksamheter finns det i Boverkets vägledning 2015:21 för *Industri- och annat verksamhetsbuller* riktvärden att ta hänsyn till vid planläggning och bygglovsprövning. För att bostadsbyggnader ska kunna accepteras bör buller inte överskrida 50 dBA dagtid vid fasad respektive 45 dBA nattetid vid fasad från verksamheter. Maximal ljudnivå över 55 dBA bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen.

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.

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 överskrider bör ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA och högst fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

Beräknade ljudnivåer från trafik samt verksamheter överskrider inte gällande riktvärden. Utifrån de beräknade utomhusnivåerna bedöms myndighetskrav avseende ljudnivå inomhus från trafik och andra yttre källor kunna uppfyllas utan svårigheter med rätt dimensionering av fönster, fönsterdörrar, yttervägg och ventilationsdon. Eventuell ökad bullerpåverkan på befintliga bostäder från planerad bebyggelse bedöms som försumbar.

Risk och säkerhet

Vid planläggning inom 150 meter från transportled av farligt gods bör en riskutredning genomföras med syfte att undersöka om erforderlig riskhänsyn tas för personer som bor eller

vistas inom det tänka planområdet. Södra Västeråsvägen är på aktuell sträcka utpekad som sekundär farligt gods-led. En riskutredning är därmed framtagen av Tyréns AB för att utreda huruvida planerad markanvändning är lämplig utifrån akuta olycksrisker med avseende på transporter av farligt gods på väg.

Utifrån genomförd riskinventering och riskanalys bedöms risken som acceptabel med avseende på omringliggande verksamheter samt transporter av farligt gods som sker på Södra Västeråsvägen. Individriskberäkningarna visar att risken är låg, under ALARP-området (<10–7 per år) ca 80 m från väggkant. Planområdet planeras på ett avstånd om ca 110 m vilket ger god marginal till gränsen för acceptabel risk. Den låga individrisken samt den låga persontätheten i området gör att samhällsrisken kvalitativt kan bedömas som acceptabel.

Inga riskreducerande åtgärder krävs då risknivån är acceptabel.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Räddningstjänsten Mälardalen i Kolbäck ligger ca 1,5 kilometer från planområdet.

Brandvattenförsörjning

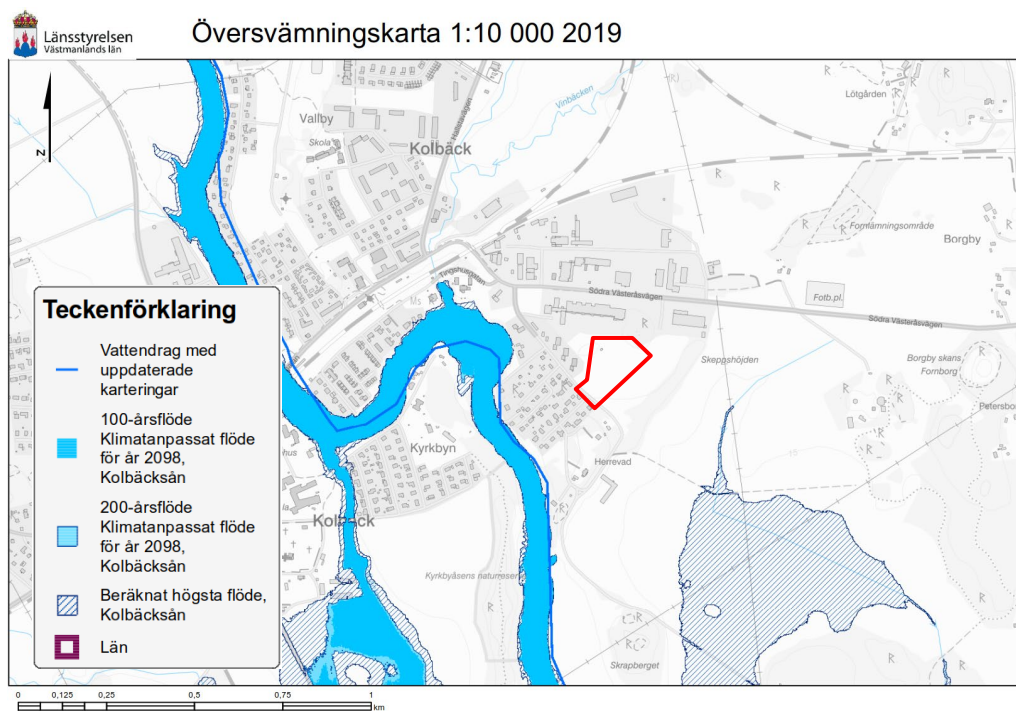
Befintlig brandpost finns ca 70 meter fågelvägen väster om planområdet. Ledning för brandvattenförsörjning löper längs planområdets sydöstra del.

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 Boverkets byggregler inte överstiga 50 meter.

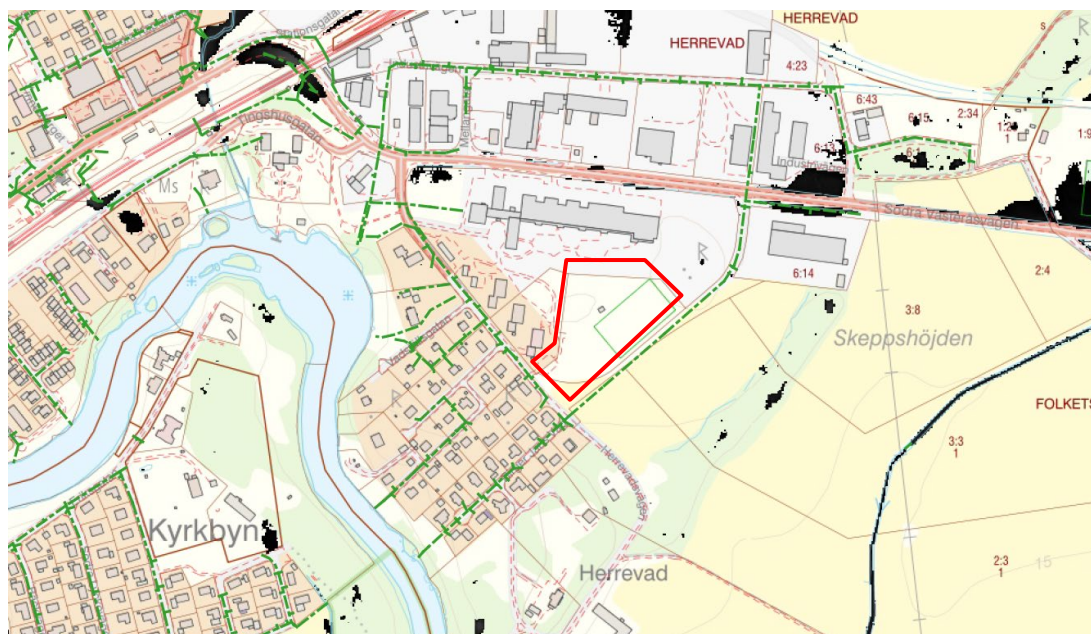
Brandvattenkapacitet beror på vilken typ av bebyggelse som uppförs:

Områdestyp	Brandvattenkapacitet [l/min]
Bostadsområden med flerbostadshus upp till 4 våningar, villor, par-, rad- eller kedjehus	600
Bostadsområden med annan bostadsbebyggelse, tex flerbostadshus med fler än 4 våningar	1200
Övriga verksamheter (ex förskola, vårdboende) mindre än 2500 m ² bruttoarea	600
Övriga verksamheter (ex förskola, vårdboende) större än 2500 m ² bruttoarea	1200

Översvämning



Figur 7. Översvämningsskarta. Planområdet ligger inte inom riskzon för översvämning vid 100-års regn. Länsstyrelsen Västmanlands län. Planområdet markerat med rött.



Figur 8. Lågpunkter i närhet till planområdet markerat i svart. Planområdet markerat med rött.

Planområdet ligger inte inom riskzon för översvämning vid 100-års regn. Planområdet saknar också karterade lågpunkter inom vilka stående vatten kan samlas.

Planförslag

Bebyggelseområdet

Detaljplanens reglering medger en variation av etableringar inom planområdet. Användningen för kvartersmarken regleras med (B) som medger olika former av *bostäder*. Inom ramen för användningen ingår exempelvis vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden.

Kvartersmarken regleras även med (D) som medger *vård*. I användningen Vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus eller vårdcentral. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktik, tandvård, vaccinationsklinik eller personhälsovård.

Bestämmelsen (S₁) är en precisering av användningen skola vilket innebär att den inte medger andra typer av användning än just *förskola*. Bestämmelsen medger därmed exempelvis inte grundskola eller gymnasieskola.

Medgiven byggrätt med sin höjd och omfattning bedöms passa in väl avseende den omgivande bebyggelsen och kan fungera som passande övergång från de mindre enfamiljshusen i sydväst, flerfamiljshus i väst och de mer storskaliga byggnaderna i nordöst.

Planbestämmelser

Detaljplanen medger bebyggelse med en bruttoarea på totalt max 11 000 m² inom planområdet. Höjden för bebyggelse regleras olika i olika delar av detaljplanen. Då planen medger en flexibilitet för flera användningar regleras den sydvästra delen med en nockhöjd på maximalt 11 meter för att inte riskera att ny bebyggelse i framtiden blir för hög i förhållande till befintlig bebyggelse intill planområdet. Bebyggelsen i övriga delar av planen regleras med en nockhöjd om maximalt 15 meter då en högre bebyggelse i denna del inte bedöms påverka befintlig bebyggelse negativt. Bebyggelsen ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och detta regleras med prickmark. Inom prickmark medges uppförande av balkong med tillhörande stödkonstruktion.

För att säkerställa att bebyggelsen inte riskerar skadas till följd av skyfall eller översvämningar ska lägsta färdiga golvhöjd ligga minst 0,5 meter över höjd på gata vid fastighetsgräns. Detta regleras på plankartan med egenskapsbestämmelse.

För att minska planens påverkan på det kommunala dagvattensystemet regleras det på plankartan att högst 70 % av marken får hårdgöras. På grund av föroreningar i marken regleras även att startbesked inte får ges förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden.

Gestaltningsförslag och program

Detaljplanens primära syfte är att möjliggöra för vårdboende för att säkerställa kommunens möjlighet att tillhandahålla platser på särskilt boende. Som stöd för detta har ett gestaltungsprogram tagits fram som beskriver de utformningsmotiv som finns som ska hjälpa att upprätthålla en hög ambitionsnivå vid anläggandet av ett särskilt boende, utöver det som regleras i detaljplanen. Föreslaget i gestaltungsprogrammet är att det särskilda boendet vid full utbyggnad kommer att ha nio avdelningar placerade i flera mindre byggnadskroppar som är sammankopplade med varandra och med gemensamma ytor.



Figur 9. Illustrationsplan över hur planområdet kan komma att se ut, bild från gestaltungsprogrammet. Gravity och White arkitekter.

Särskilt boende

Detaljplanens omfattning medger uppförandet av ett särskilt boende i 1 - 3 våningar som möjliggöra att de boende kan få både visuell och fysisk kontakt med utemiljön, antingen mot innergård och därifrån vidare till parklandskapet från bottenvåningen, eller mot takterrassen på övervåningen. En tredje, indragen våning kan innehålla stödfunktioner såsom tekniska utrymmen, förråd och konferensrum.



Figur 10 Fasadutsnitt mot ny angöringsgata i sydost, förslag enligt gestaltungsprogrammet. Gravity och White arkitekter.



Figur 11 Möjlig utformning av bebyggelse sett från söder, förslag enligt gestaltungsprogrammet. Gravity och White arkitekter.

Arbetsplatser

När boendet är i full drift beräknas det omfatta cirka 120 - 135 medarbetare.

Byggnadskultur och gestaltning

I gestaltungsprogrammet förordas att byggnadens fasadmaterial ska vara tegel då det är ett hållbart material som utstrålar tidlöshet. För att möjliggöra utevistelse för de som bor på äldreboendets övre plan finns möjlighet att anordna takterrass. Utöver det bör byggnadens tak utformas så att installation av solceller möjliggörs.

I programmet redovisas även den planerade utformningen av utemiljön inom planområdet. Ambitionen är bland annat att tillskapa en halvt omsluten trädgård. Runt bebyggelsen finns möjlighet att röra sig till fots.



Figur 12 Förlängning av Skeppsbacksgatan som befintlig plan medger markerat i gult, planområdet markerat i rött.

Grönstruktur

Natur och gröna miljöer är däremot en förutsättning för människans hälsa och välbefinnande. Vid planering av områden är det således viktigt att ta tillvara dessa miljöer och integrera och skapa tillgänglighet till dessa i den mån det går när nya områden planeras. Att bevara och utveckla de gröna miljöer och växtlighet som finns inom området idag kan bidra till positiva effekter för den biologiska mångfalden. Med hänsyn till markanvändningen syfte bedöms det dock inte lämpligt att reglera *allmän platsmark – park/natur* inom planområdet.

Gator och trafik

Gällande stadsplan (*Stadsplan för del av Kolbäck, Herrevad VI*) möjliggör en förlängning av Skeppsbacksgatan förbi längs planområdets sydöstra gräns. I samband med genomförandet av denna plan avses även denna väg att anordnas. Detta ger goda möjligheter att hantera trafik till och från planområdet. Med hänsyn till dimensionerna på den nya respektive befintliga vägen samt möjligheter till genhet som skapas bedöms den primära vägen till och från området för både befintliga och nya människor som bor eller vistas i området vara den nya vägen. Således bedöms möjligheten för genomfartstrafik inte generera en så pass stor ökning av trafik att det bedöms bidra till negativa konsekvenser kopplat till trafiksäkerhet för boende i närområdet.

Gång- och cykelväg

Möjlighet finns att anlägga gång- och cykelväg längs med gatan som är planlagd i gällande stadsplan. Denna gång- och cykelväg kan koppla samman Södra Västeråsvägen med korsningen mellan Herrevadsvägen och Birger Jarls väg.

Kollektivtrafik

Närmaste regionala busshållplats ligger ca 400 meter bort och närmaste kommunala ligger ca 900 meter bort. Inom planområdet skapas möjligheter att anlägga en busshållplats.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark och parkeringsytorna bör inte vara framträdande i stadsmiljön. Parkeringen bör utformas på ett sätt så att en trevlig gatubild skapas utan att parkeringen är i fokus. Utfarter bör begränsas i antalet för att minska konfliktpunkter mellan fotgängare/cyklister och fordonstrafik. Utfarterna bör anslutas till förlängning av Skeppsbacksgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillräcklig kapacitet finns i befintligt VA-system. Kommunala ledningar för vatten och avlopp ligger i anslutning till planområdet längs med dess sydöstra gräns. Dessa ledningar går att ansluta till och har kapacitet för befintlig och tillkommande bebyggelse. Inga ledningar är dragna över fastigheten. Närmaste brandpost finns cirka 70 meter väster om planområdets västra gräns.

Värme

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

El

En markförlagd el-ledning ansluter in i planområdet från väst i närhet till den anslutande vägen. Längs planområdets sydvästra i förlängning med Herrevadsvägen går ett antal markförlagda el-ledningar.

Mälarenergi har en elnätsstation i planområdets närhet. Detaljplanens flexibilitet innebär att effektbehovet kan bli större än vad befintlig transformatorstation klarar av, därmed kan befintlig stationen behöva ersättas av en större och detaljplanen möjliggör för detta genom att planlägga ett E-område på 15x15 meter i plankartan. Placeringen av E-området bedöms lämplig då det finns kablar längs med Herrevadsvägen samt möjlighet att ta sig till transformatorstationen. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstationen och brännbart material är 5 meter.

Innan anslutningar av etableringar inom planområdet kan ske behöver mellanspänningsnätet förstärkas. För att inte försena nyanslutningar inom detaljplanen är bra att i god tid skicka in föransökan till Mälarenergi Elnät, Marknad & Mättjänster.

Tele och data

Möjlig anslutningspunkt för fiber finns nära planområdets sydvästra hörn inom fastigheten Herrevad 6:1.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt lagstiftning, kommunens renhållningsordning och dess riktlinjer om källsortering. Kommunen har ett mål om en ökad återvinning av hushållsavfall och gemensamhetsanläggningar för avfall till radhus, kedjehus eller flerfamiljshus ska därför utformas så att matavfall och restavfall sorteras på korrekt sätt och ska, enligt kommande förordning gällande möjlighet till fastighetsnära insamling av förpackningar, även dimensioneras för sortering av tidnings- och förpackningsavfall.

Även för småhusfastigheter bör källsortering uppmuntras. Vid lokalisering och utformning av miljöbodar ska miljö- och arbetsmiljöaspekter beaktas. Råd och anvisningar finns utgivna i handbok av branchorganisationen Avfall Sverige. Platsspecifika råd kan även ges av VafabMiljö Kommunalförbund, som även ska kontaktas i bygglovs- och projekteringsskedet. Enligt nationell lagstiftning ska förutsättningar för utsortering finnas vid varje bostadsenhet. För att detta ska kunna genomföras på ett enkelt sätt för de boende behöver förutsättningar för utsortering finnas i varje bostadsenhet. Dimensionering av utrymmet för sådana kärl behöver tömmas en till två gånger per vecka. Tillgänglig skåpbredd vid inbyggd sorteringslösning bör uppgå till 1 200 mm.

Dagvattenhantering

Exploatering av planområdet medför att vegetationsytor bebyggs och andelen hårdgjorda ytor ökar vilket gör att en större mängd dagvatten behöver tas om hand.

En förlängning av Skeppsbacksgatan samt genomförande av förslag enligt gestaltungsprogrammet skulle resultera i ett ungefärligt flöde på ca: 232 l/s. Denna beräkning gäller för ett 5-årsregn med 10 minuters varaktighet. Idag är ca 770 m² av Skeppsbacksgatan redan asfalterad samt har ett befintligt avvattningsystem i form av dagvattenbrunnar, därmed räknas 14 l/s bort från det totala tillkommande flödet vilket då blir 218 l/s. Denna beräkning förutsätter att ingen övrig fördröjning sker och att inte omgivande naturmark ger ett extra tillskott av dagvatten.

Det finns befintliga dagvattenledningar vid östra delen av planområdet. Enligt utförda kapacitetsberäkningar finns det ledig kapacitet på 208 l/s vid anslutningspunkt. Dagvattnet leds idag i ledning norrut och från korsningen Södra Västeråsvägen/Skeppsbacksgatan och dagvattenledningen är överbelastad.

Enligt Loxias beräkningar kommer Skeppsbacksgatan generera ett teoretiskt tillkommande flöde på 56 l/s om vägen förlängs enligt gällande detaljplan. Detta innebär att dagvattenledningen har en teoretisk ledig kapacitet på 152 l/s i anslutning för dagvatten från planområdet.

För att säkerställa att systemets kapacitet fortsatt räcker till regleras på plankartan att maximalt 70 % av ytan inom planområdet får hårdgöras (n).

Förslag till dagvattenhantering

Ett förslag till att hantera inströmmande dagvatten är att anlägga ett infiltrationsdike längs den norra plangränsen. Vid stora och långvariga regn kan inströmningsområdet från skogsmarken norr om planområdet ge ett tillskott av dagvatten. Detta skulle kunna minska översvämningsriskerna på den norra delen av planområdet. Med ett infiltrationsdike blir det en

tydlig avgränsning mot grannfastighet och skogsmarken. Detta dike skulle kunna fungera som ett fördröjningsdike och infiltrationsdike om diket sammankopplar de två områden med sandig morän där det är goda infiltrationsförhållanden. Infiltrationsdikets funktion, utbredning och djup bör studeras vidare i fortsatt projektering. Därmed tvingar inte planförslaget till ett infiltrationsdike utan möjliggör endast för det då det annars kan hindra lämplig dagvattenhantering.

Regnvatten från takytor och hårdgjorda ytor, bör i den mån det är möjligt med hänsyn till lutnings- och markförhållanden, avledas för infiltration i planterings- och grönytor för naturlig rening. Detta minskar risken för sättningar genom att grundvattennivån bibehålls på en högre nivå. En del av regnvattnet från tak- och hårdgjorda ytor bör kunna infiltreras på grönytor vid lämplig höjdsättning utan att orsaka olägenheter.

Rening

Kommunen arbetar med att ta fram förslag på nya vattenskyddsområden. Planområdet omfattas inte av vattenskyddsföreskrifterna men recipienten för dagvattenutlopp från området, Kolbäcksån, kommer ingå i primär skyddszon för ytvattentäkt. Dagvatten från körytor och parkeringsytor får därför inte direkt avledas till Kolbäcksån. För att rena dagvatten från körytor som inte kan avledas till grönytor och i stället avvattnas via dagvattenbrunnar, bör filterinsats monteras i dagvattenbrunnar för att rena dagvatten från eventuella föroreningar. Detta bör studeras vidare i fortsatt projektering och krav bör ställas vid bygglov. Dräneringsledningar får anslutas till dagvattenledning, däremot ej till spillvattennätet.

Skyfall

Höjdsättning av detaljplaneområdet ska göras så att skada på byggnad inte kan ske vid extrema skyfallsregn. För att säkerställa detta regleras att lägsta golvhöjd ska ligga minst 0,5 meter över höjd på gata vid fastighetsgräns, detta regleras med egenskapsbestämmelse på plankartan (b).

Sanering av förorenad mark

Saneringskrav förekommer inom planområdet då förekomsten av bly i marken kräver åtgärd innan marken kan användas. För säkerställa att åtgärd genomförs regleras på plankartan med en allmän påskrift att startbesked inte får ges förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM).

Bygg- och miljöförvaltningen ska kontaktas i god tid innan eventuella markarbeten utförs där marken är förorenad. Innan sanering utförs ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till Bygg- och miljöförvaltningen i enlighet med 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). Anmälan ska göras minst sex veckor i förväg.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet men på den skogbeksäddade kullen nordöst om planområdet finns två registrerade fornlämningar i form av stensättningar (L2004:5663 och L2004:6218). En arkeologisk utredning är beställd och kommer att genomföras under hösten 2022. Om utredningen påvisar fornlämning inom planområdet kan ytterligare arkeologi komma att krävas. Byggnation får inte påbörjas innan all arkeologi är färdig. Länsstyrelsen är beslutande myndighet när det gäller fornlämningar.

Grundläggning

Genomförd geoteknisk utredning visar att det råder goda markförhållanden inom planområdet. Vid vidare projektering bör dock ytterligare provtagning genomföras för att bekräfta genomförd undersökning inför lämpligt val av grundläggningsmetod.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen Miljöbalken. Samråd har skett med länsstyrelsen 2022-05-17 som delar kommunens bedömning. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagens 4 kapitel 34 paragrafen.

Miljökonsekvenser

Marken inom planområdet är idag redan ianspråktagen och är huvudsakligen detaljplanerad för handel (i viss utsträckning) samt småindustri. Planförslaget föreslår att användningen ska vara bostad, vård eller förskola. För att få tillstånd att bygga måste marken saneras så att den uppnår nivåer motsvarande känslig markanvändning. Ambitionen att fördröja dagvatten gör att planen bedöms kunna medföra måttligt positiva konsekvenser för miljön.

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

Sociala konsekvenser

Planområdet består idag i huvudsak av en gammal bollplan som inte används frekvent. Utifrån ett socialt perspektiv kan exploatering av platsen vara positiv då det kan bidra till en blandning av funktioner i området. Blandade funktioner kan skapa förutsättningar för möten mellan människor, aktivitet, rörelse och även trygghet. Översiktsplanen beskriver att det går att utreda möjligheten att utvidga Herrevad österut längs järnvägen.

Barnperspektivet

Detaljplanens genomförande möjliggör för ett ianspråktagande av mark som annars kunnat användas för lek och annan aktivitet. Ytan inom planområdet är dock eftersatt och det finns efter planens genomförande gott om friyta kvar i närområdet. Cirka 500 meter nordöst om planområdet, strax norr om Södra Västeråsvägen finns en fotbollsplan. Det har således inte bedömts nödvändigt att särskilt planlägga mark för lek, däremot finns möjlighet att anlägga en sådan inom kvartersmarken.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är mestadels flack och det finns goda möjligheter att uppnå fullgod tillgänglighet inom hela området.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet ägs av kommunen och det uppförs ett särskilt boende för äldre är det en kostsam investering. Ekonomiska fördelar är att kommun redan äger fastigheten Herrevad 6:3 och Herrevad 6:1 samt att den tekniska försörjningen i form av vatten- och avloppsledning är väl utbyggd i området. En ekonomisk konsekvens som också bör beaktas är

anläggandet av gatusträckning från Södra Västeråsvägen till Herrevadsvägen. Ekonomiska kostnader innefattar även ny anslutning av VA, värme, el och fiber samt eventuell busshållplats.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, vilket innebär att planen ska antas av Kommunfullmäktige.

Tidplan

Samråd	kvartal 2 2022
Granskning	kvartal 3 2022
Antagande	kvartal 4 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandet av detaljplanen börjar då detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Ansvarsfördelning

Hallstahammars kommun ansvarar och bekostar all förändring på kommunal mark.

Fastighetsrättsliga frågor



Figur 13. Ytor som måste förvärfvas för att säkerställa planens genomförande. (markerat i rött).

Planens genomförande kräver att Hallstahammars kommun förvärvar del av fastigheterna Herrevad 2:3, 3:3 som är i privat ägo.

För planens genomförande kommer kommunen förvärva del av fastighet Herrevad 2:3 samt 3:3 som är i privat ägo. Förslagsvis kan dessa ytor inrymmas inom fastigheten Herrevad 6:1. Berörda ytor av fastigheterna markeras schematiskt i figur 13 med rött. Ytan omfattar totalt cirka 940 m². Nuvarande användning inom fastigheterna är åkermark. De berörda markområdena i fråga är redan planlagda som allmänplatsmark sedan 1983 i gällande stadsplan, men kommunen har ännu inte löst in marken.

En ny fastighet bör bildas för äldreboendet. Fastigheten skulle omfatta cirka 15 350 m² och omfattar i huvudsak Herrevad 6:3 och del av Herrevad 6:1. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan av fastighetsreglering hos lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska kostnader innefattar förutom uppförandet av bebyggelse inom planområdet även ny anslutning för VA, värme, el och fiber. Detaljplanen föranleder ingen utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet men vid upprättande av planen är avsikten att förlänga Skeppsbacksgatan förbi längs planområdets sydöstra gräns (enligt gällande *stadsplan för del av Kolbäck, Herrevad VI*). Uppförandet av vägen i enlighet med gällande detaljplan föranleder kostnader. Dels för uppförandet, men även för de markförvärv och fastighetsregleringar som behöver genomföras. Fastighetsägaren står för alla kostnader för genomförande av detaljplanen för kvartersmark.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

Flytt av ledningar regleras av befintliga markavtal. Om det inte finns några markavtal är det den part som initierar som ska bekosta flytten.

Medverkande tjänstepersoner

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

Hallstahammar 2022-11-14

Malin Jaans

Planarkitekt

Anna Windal

Samhällsbyggnadschef