



**Plannr 216
Dnr 82/16**



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hallstahammar, kvarteret Fasanen (Dp. 216)

ANTAGANDEHANDLING

Hallstahammars kommun

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

Handläggare

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

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar.....	6
Planförslaget.....	10
Konsekvenser av planens genomförande	16
Genomförande.....	18
Medverkande tjänstemän.....	19

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 avser platser som ska ha en specifik användning som inte är allmän, till exempel bostadsbebyggelse eller industrimark. En detaljplan medför en rätt att bygga enligt planens bestämmelser under en angiven tid som ska vara mellan 5 och 15 år.

Detaljplanen består av flera planhandlingar. *Plankartan* är ett juridiskt bindande dokument och är det som främst utgör grunden för kommande prövningar om bygg- eller marklov. *Planbeskrivningen* beskriver planens syfte, tidigare ställningstaganden, platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Den är ett stöd i tolkningen av plankartan.

Planens syfte och huvuduppdrag

Det råder bostadsbrist i kommunen. Behovet av nya lägenheter är stort och tillgången på småhustomter är mycket begränsad. Kommunstyrelsen beslutade därför 2015-08-31 att ge tekniska förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för kvarteret Fasanen. Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för en blandad bostadsbebyggelse i form av småhus samt enstaka flerbostadshus. Syftet är även att lyfta området med en utformning och gestaltning som bidrar till kvalitativa platser och stråk för kommunens invånare, däribland värna om park- och naturområden. Vidare ges även möjlighet till en eventuell expansion av förskolan Jan Pers backe i planområdets norra del.

Sammanfattning av förslaget

Denna granskningshandling innefattar ett förslag till ny detaljplan för kvarteret Fasanen och omfattar i huvudsak del av fastigheten Tuna 1:92, samt fastigheten Värden 1 i sin helhet. Idag är marken framförallt planlagd för flerbostadsbebyggelse, samt den äldre bestämmelsen *park eller plantering* och *allmänt ändamål*. 2008 revs flerbostadsbebyggelsen på mittendelen av planområdet. Den ytan har sedan dess varit outnyttjad.

Planförslaget innebär bland annat att:

- Byggrätter skapas för småhusbebyggelse samt enstaka flerbostadshus.
- Nya gång- och cykelstråk anläggs längs Bondegatan/Fasanvägen samt inom det nya bostadsområdet söder om Bondegatan.
- Etablerade parkområden och naturområden permanentas.
- Förutsättningar för utbyggnad av förskola möjliggörs.
- För gruppboenden intill Bondegatan möjliggörs en mer flexibel användning.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

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

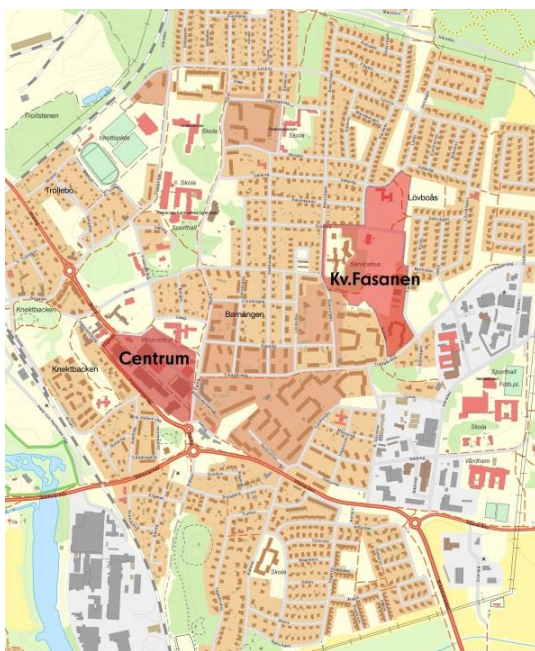
Följande utredningar och utlåtanden har använts eller tagits fram i samband med planarbetet, de finns tillgängliga vid tekniska förvaltningen, Hallstahammars kommun:

- *Geoteknisk undersökning nr. 11*, Svensk geoteknisk undersökning AB, 1951
- *Yttrande gällande detaljplan för Kv. Fasanen Hallstahammar*, Mälardalens brand och räddningsförbund, 2016-02-26
- *Dagvattenutlåtande*, Hallstahammars kommun, 2016-04-04
- *Provtagningsplan*, Hallstahammars kommun, 2016-09-19
- *Resultat och slutsatser av miljöteknisk markprovtagning*, Sweco, 2016-11-04
- *Miljöteknisk markundersökning*, Sweco, 2017-03-07

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger i de relativt centrala delarna av Hallstahammars tätort, ungefär 700 meter nordöst om centrum i stadsdelen Lövboås (se figur 1). Området omfattar cirka 11 hektar och omringas bland annat av Snevingevägen i väst, Vallaregatan i norr, Fasanvägen i öst och Trädgårdsgatan i syd. Bondegatan löper rakt över området och avgränsar de norra delarna från de södra (se figur 2). Äldreboendet Lövåsen, som ligger intill planområdets västra gräns mot Snevingevägen, omfattas dock inte av planförslaget. Den tillhör istället detaljplan nummer 150 från 1989.



Figur 1 Kv. Fasanens placering i förhållande till Hallstahammars centrum



Figur 2 Planområdet inom röd markering.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar en del av den kommunalt ägda fastigheten Tuna 1:92. Denna fastighet sträcker sig över en stor del av Hallstahammars tätort, i form av gator och vägar samt övrig allmän platsmark. Fastigheten Värden 1, tillhörande AB Hallstahem, ingår också i planområdet.

Angränsande områden

Planområdet omringas i väst, norr och öst av småhusbebyggelse. Vid den nordöstra plangränsen finns även ett nybyggt dagvattenmagasin. I söder och sydväst återfinns däremot flerbostadsbebyggelse i varierande storlek och utformning. Dessa hus tillhör såväl det kommunala bostadsbolaget AB Hallstahem som bostadsrättsföreningar inom HSB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan från 2011 påpekar vikten av en förtätning av Hallstahammars tätort och syftar därför till att göra det möjligt att bygga fler bostäder. En blandning av bostadstyper och upplåtelseformer eftersträvas och målet är även att tillgången till park- och naturmark i bostadsområdets närhet ska vara god.

För flerbostadshusen är målsättningen att en övervägande del av lägenheterna, med tillhörande utemiljöer, ska vara tillgängliga för alla. Behovet av tillgänglighet är enligt översiktsplanen särskilt stort i tätorternas centrala delar där många äldre bor. Tillgänglighet är också viktigt för andra samhällsgrupper, som exempelvis barnfamiljer och funktionsnedsatta. Vidare understryker översiktsplanen vikten av barnomsorg och skolor i hemmets närhet. Planområdet söder om Bondegatan pekas ut som lämpligt för en blandad bebyggelse. Området norr om Bondegatan pekas inte ut för något speciellt ändamål.

Ovanstående stämmer väl överens med planförslagets intentioner och detaljplanen anses därför vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller stadsplan 38 från 1963. Den nuvarande bestämmelsen tillåter framförallt *flerbostadsbebyggelse*, men också den äldre bestämmelsen *park eller plantering*, samt *allmänt ändamål* för området kring förskolan Jan Pers backe. För en mindre del av planområdets sydöstra del, intill Snevringsvägen och längs halva Bofinkvägen, gäller dessutom stadsplan 15 från 1960. Det området är markerat som *flerbostadsbebyggelse* och *park eller plantering*. Sammantaget innebär det att planområdet inte kan bebyggas i önskad omfattning eller utformning. En ny detaljplan anses därför nödvändig och ska ersätta den gällande stadsplanen för området.

Planprogram

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

Förutsättningar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet kan delas in två delar; norr och söder om Bondegatan. Norr om Bondegatan finns förskolan Jan Pers backe, uppkallad efter den intilliggande höjden. Byggnaderna med tillhörande skolgård är inhägnade och omgärdas av fullvuxna löv- och barrträd, samt friväxande prydnadsbuskar.

Sydväst om förskolan finns den större höjden, Jan Pers backe (se figur 3). Det är en populär plats för lek och pulkaåkning. Höjdens högsta punkt ligger på 36 meter över havet, till skillnad från omkringliggande marknivå på 30 meter. Området kring höjden består av en utjämnad öppen gräsyta, som kantas av en gång- och cykelbana i öst och en trädrad av björk i väst. Ytan används idag bland annat till lek, fotbollspel och hundrastning. Öst och nordöst om förskolan finns det nyanlagda dagvattenmagasinet, vilket till hälften ryms inom planområdet.



Figur 3 Jan Pers backe

Söder om Bondegatan har vegetationen en friväxande naturkaraktär (se figur 4). Västra sidan mot äldreboendet Lövåsen består av en större skogsdunge med täta barr- och lövträd. Övriga delar av området är bevuxna med högt gräs, enstaka träd och friväxande prydnadsbuskar. En större grusyta finns vid Fasanvägen på områdets mitt. Dessutom slingrar sig en grusad väg genom området från Fasanvägen i öst till Snevringsvägen i väst. Marknivån sluttar i östlig riktning från en högsta höjd på cirka 37 meter, till en lägsta på cirka 30 meter över havet.



Figur 4 Södra delen av planområdet med den stora grusade ytan i förgrunden.

Fornlämningar

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

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen för planområdet söder om Bondegatan är från 1951. Här beskrivs att området ligger inom en bred dalgång utfylld av bottenmorän och sediment i form av glacial och postglacial lera. Bottenmoränens halt av stenar och block tros omfatta ungefär 50 % av jordartens volym. Morän återfinns också vid markytan, på ett begränsat område innanför plangränsen, i öst, sydöst och nordöst om ålderdomshemmet Lövåsen. I övrigt består området av löst lerlager, under torrskorpa, med ett varierat djup till fast botten i form av berg eller bottenmorän. Generellt konstateras att lerdjupet är som störst i de östra och sydöstra delarna av planområdet, mellan 5-10 meter. Övriga delar har ett varierat djup på upp till 5 meter.

Eftersom det tidigare funnits en relativt omfattande flerbostadsbebyggelse här, vilken revs 2008, är de geotekniska förhållandena något osäkra. Därför bör en ny geoteknisk utredning genomföras, för vilken exploatören ansvarar, innan nybyggnation för att klargöra grundläggningsförhållanden. Detta gäller också området norr om Bondegatan, intill förskolan Jan Pers backe, för vilken en geoteknisk undersökning saknas helt.

Hydrologiska förhållanden

Enligt SMHI:s skyfallskartering ligger planområdet utom risk för att översvämmas vid kraftiga regn. Det innebär att vatten inte samlas inom området, utan rinner istället av ytledes mot lägre belägna platser. Detta gäller samtliga av planområdets tre avrinningsområden. Den naturliga avrinningen ytledes sker åt sydöst. Från högsta punkt i väst till lägsta punkt i öst skiljer det cirka 7 meter. Då området till stor del utgörs av lera är perkolation på gröna ytor och icke hårdgjort mark fullt möjlig. Lerfraktionen begränsar däremot vidare infiltration till grundvattenmagasinet eftersom att permeabiliteten är låg i ler- och siltfraktioner. Ur geoteknisk synpunkt innebär perkolation att avdunstningen från ytjordlagren blir mindre och att risken för sänkningar av

grundvattentrycknivån kan minska. Det, i sin tur, minskar risken för att leran torkar ut och orsakar sättningar.

I Vallaregatan, vid norra plangränsen, finns en dagvattenledning i betong med dimension 600 millimeter, D600BTG. Ledningen avvattnar ett område på ca 185 hektar uppströms. Förskolan Jan Pers backe har två dagvattenanslutningar. Nedströmsledningen ansluter fler dagvattenledningar. I Bondegatan finns en dagvattenledning i betong, D300BTG. Inget belastar ledningen uppströms längs Gärdesvägen intill nordvästra plangränsen. Nedströms, från norr, ansluter ledningen till en D1000BTG. Kapaciteten på den här ledningen med dagvattenmagasinet uppströms bedöms som god. Däremot finns det problem med överbelastat spillvattennät nedströms, vilket indirekt är ett dagvattenproblem då överläckage mellan dagvatten- och spillvattenledningar samt felaktig anslutning av dagvatten förekommer. Arbete med att minska överläckage och felaktiga anslutningar pågår.

Såväl inom som utanför plangränsens nordöstra del har kommunen relativt nyligen anlagt ett dagvattenmagasin. När dagvattenledningen är hårt belastad bräddar dagvatten från ledningen ut i magasinet som tillfälligt lagrar en del av dagvattenvolymererna för att avlasta ledningen.

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

Infrastruktur

Vägar och trafik

Trädgårdsgatan längs den södra plangränsen är en genomfartsled där cirka 1100 fordon passerar dagligen. De övriga bilvägarna inom planområdet fungerar framförallt som infartsvägar till småhus- och flerbostadsbebyggelsen inom och kring planområdet.

Gång- och cykelvägar

Längs Snevingevägen och Trädgårdsgatan löper breda gång- och cykelvägar. Bondegatan och Vallaregatan förbinds genom en gång- och cykelväg som löper över den öppna gräsytan intill förskolan Jan Pers backe. I övrigt är cyklister hänvisade till bilvägarna inom planområdet. Däremot finns det trottoarer längs alla bilvägar.

Kollektivtrafik

Vid korsningen Trädgårdsgatan/Bofinkvägen finns en hållplats för Brukslinjen. Brukslinjen är samlingsnamnet för samordnade utbudet av skolbussar, servicelinjer, matarbussar och linjebussar, från Virsbo i norr till Kvicksund i söder. Hallstahammars bussterminal ligger cirka 700 meter från planområdet varifrån expresslinjen 511 till Västerås avgår. Sammantaget innebär det att möjligheten att använda kollektivtrafiken anses vara god.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns i Sverige för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 & PM2,5) och ozon. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

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

Förorenad mark

Inom planområdet har det i närheten av Bondegatan tidigare funnits en bilverkstad vid namn Hültbergs Motor o. Maskin. I samma del av planområdet var den tidigare bebyggelsen som revs 2008 belägen. Med anledning av dessa har tekniska förvaltningen och Sweco tagit flera jord- och porgasprover på planområdet. Analysresultaten har visat på halter av arsenik och vanadin som överstiger riktvärdet för bedömning av känslig markanvändning. Rivningsrester från den tidigare bebyggelsen har också hittats, samt ytterligare föroreningar i form av kobolt och zink. Samtliga har avgränsats i undersökningarna men det kan inte uteslutas att spridningen av förorenad jord påträffas på andra platser när jord friläggs.

Porgasproverna gav utslag på halter av trikloretylen och tetrakloretylen i en av mätpunkterna. Då det saknas svenska riktvärden för halter gällande porgaser har de istället jämförts med inandningsluft. Resultaten i den jämförelsen påvisar att halterna varken överstiger det hygieniska gränsvärdet eller lågriskvärdet.

Med detta underlag i åtanke bedömer Sweco att jordmassor innehållandes rivningsrester eller för höga halter av de påträffade föroreningarna ska avlägsnas från området innan exploatering. I det arbetet är det viktigt att de överblivna massorna hanteras på ett miljöriktigt sätt så de inte utgör någon risk för människors hälsa eller miljön.

Radon

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

Buller

Planområdet ligger till största del skyddat från buller. Mellan Trädgårdsgatan och den nya planerade bebyggelsen finns idag AB Hallstahems flerbostadshus, med tillhörande parkeringsytor och garage. Inga andra större genomfartsleder löper genom området. Visst buller kan däremot uppkomma från biltrafik inom området, men trafikmängden är ringa och hastigheterna låga. Vägarna som finns här idag utgör framförallt infarter till bostadsbebyggelsen. Ingen bullerberäkning har genomförts, men kommunen gör bedömningen att de acceptabla ljudnivåerna vid nybyggnation av bostäder enligt förordning om trafikbuller (SFS 2015:216) inte överskrids.

Risk och säkerhet

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde. Därför finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Den föreslagna bostadsbebyggelsen klassas som så kallad grupp C1-bebyggelse; småhus samt flerbostadshus. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet ska enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter.

Närmaste befintliga brandposter finns på Snevingevägen och på Bondegatan. Området kan behöva förtätsas med ytterligare brandposter längs Fasanvägen för att kunna hålla ett avstånd om maximalt 150 meter mellan brandposterna. Detta gäller om den östra delen av planområdet bebyggs med bostäder.

Planförslaget

Bebyggelseområden

Bostäder



Figur 5 Illustration över föreslagen exploatering inom planområdet.



Figur 6 Föreslagen förenklad fastighetsindelning för småhus och radhus.

Syftet med detaljplanen är framförallt att pröva marken för varierande bostadsbebyggelse. Bedömningen har gjorts att det är området söder om Bondegatan som bäst lämpar sig för detta

ändamål. Planområdets relativt centrala placering i Hallstahammars tätort gör det till en attraktiv plats för olika grupper av invånare. Därför är det eftersträvarsvärt att området består av såväl lägenheter och radhus, som villor. Den blandade bebyggelsen bidrar dessutom till att förbinda omkringliggande områden och skapar därigenom en mer sammanhållen stadsmiljö.

Flerbostadsbebyggelsen placeras på den södra delen av planområdet, norr om AB Hallstahems bostäder, vilka fastställs i detaljplanen. Höjden på de nya byggnaderna är begränsad till tre våningar. Strax norr om denna bebyggelse föreslås ett område med cirka 14 radhus i maximalt två våningsplan. Dessa byggnader sträcker sig längs den befintliga, i dagsläget grusade, vägen som löper genom området. Mellan radhusen och Bondegatan planeras cirka 13 villafastigheter (se figur 5). En föreslagen och förenklad indelning av fastigheter för villor, radhus och flerbostadshus illustreras i figur 6.

Expansionen av planområdet bedöms ske etappvis. Där utbyggnaden av villabebyggelsen intill Bondegatan/Fasanvägen och planområdets vägstruktur sker i etapp 1. Flerbostadsbebyggelsen i södra delen av planområdet, vid Bofinkvägen, beräknas ingå i etapp 2. Den sista etappen utgörs av radhusen/villorna på planområdets mitt. Fram till slutet på 2018 kommer det att stå ett boende för ensamkommande flyktingbarn på platsen, vilket också regleras med en tillfällig planbestämmelse i plankartan. Det är först därefter som det området kan bebyggas med en annan typ av bostäder.

Förskola och vård

I detaljplanen ges möjlighet till utbyggnad av förskolan Jan Pers backe med tillhörande utemiljö. Den fristående byggnaden norr om förskolan, intill Vallaregatan, som idag står på så kallad prickmark, kommer att rivas.

Den befintliga gruppboenden söder om Bondegatan får bestämmelserna *vård* och *bostad*. På så sätt ges förutsättningar för att nyttja bebyggelsen mer flexibelt (se figur 5).

Arbetsplatser och kommersiell service

På fastigheten Värden 1 finns idag två större verksamhetsbyggnader innehållandes bland annat ett elinstallationsföretag. Dessa pekas i plankartan ut med bestämmelsen *verksamheter* med begränsad omgivningspåverkan för att fastställa dagens användning. Vidare kommer denna del av planområdet även tillåta bostadsbebyggelse i maximalt tre våningar. Detta för att möjliggöra en flexibel och effektiv ytanvändning om behov för detta skulle uppkomma i framtiden (se figur 5). Planförslaget syftar däremot inte till att addera fler våningar för bostäder på befintliga verksamhetsbyggnader. Snarare handlar det om att möjliggöra för en eventuell framtida bostadsbebyggelse när de befintliga verksamheterna flyttas till ytterområden som är specifikt avsedda för industri- och verksamhetsändamål.

Byggnadskultur och gestaltning

Gestaltningen och utformningen av den omkringliggande bebyggelsen är mycket varierad. Öster om planområdet finns småhusbebyggelse som uppfördes under 1950- och 1960-talet. Fasaderna är framförallt tegelbeklädda (se figur 7). I söder finns AB Hallstahems rosa- och vinrödfärgade bebyggelse från 1960-talet. Huskropparna är sammankopplade och bildar en u-formation kring en större bostadsgård (se figur 8). Strax intill, sydväst om planområdet, finns friliggande lamellhus byggda på 1950-talet. Fasaderna är putsade i en beige nyans (se figur 9). I norr är

småhusbebyggelsen också varierad och uppförd under olika tidsepoker. Sammantaget bidrar det till att ny bebyggelse inom planområdet kan ha sin egen variationsrika prägel. Emellertid är det viktigt att byggnaderna passar in i stadsbilden och länkar samman den omkringliggande bebyggelsens olika karaktärer.



Figur 7 Småhusbebyggelse öster om planområdet.



Figur 8 Flerbostadsbebyggelse i södra planområdet.



Figur 9 Lamellhus strax sydväst om planområdet.

Grönstruktur

Park och naturmiljö

Höjden Jan Pers backe intill förskolan är en mycket uppskattad plats av såväl barn som vuxna. Även grönytan strax nedanför används frekvent för bland annat lek, fotbollspel, promenader och hundrastning. En mindre del av denna yta kommer att tas i anspråk i planförslaget för att möjliggöra en utbyggnad av förskolans lokaler och utemiljöer. Resterande grönområde markeras i detaljplanen som *park* då det har ett stort värde utifrån såväl en ekologisk som en social hållbarhetssynpunkt (se figur 10).

Den stora skogsdungen i västra delen av planområdet, intill äldreboendet Lövåsen, har fina naturmiljökvaliteter som kan nyttjas både som närrekreation och som en plats för naturlek. Grönområdet anses också viktigt att bevara för att värna djurlivet. Därför skyddas platsen i detaljplanen genom bestämmelsen *natur* (se figur 10).

Vidare föreslås det att träd planteras mellan de befintliga, längs en begränsad sträcka på Bondegatans norra och Fasanvägens östra sida. På så sätt formas en tydlig trädrad som skapar ett trivsamt grönt gaturum. Den nya planteringen kan med fördel bestå av olika sorter, vilket bidrar till variation. Även längs den



Figur 10 Park och natur inom planområdet.

östra sidan av de två nya gång- och cykelvägarna, söderut från Bondegatan, föreslås trädplantering (se figur 10).

Lek

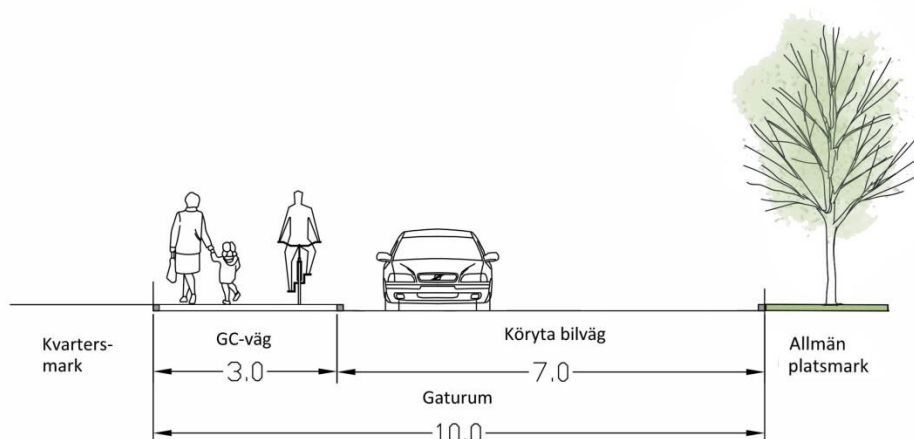
Ovan beskrivna grönområden skapar goda förutsättningar för en rik och varierad utomhuslek. Friytekravet för lek och utevistelse för bostadsbebyggelse enligt PBL 8 kap 9 § andra stycket kan därför anses tillgodosett. Dessutom finns det i dagsläget ett antal kommunala lekplatser kring planområdet. Den närmaste ligger på ett avstånd av cirka 360 meter. Anläggning av nya lekplatser i anslutning till den nya bebyggelsen anses därför inte nödvändig.

Gator och trafik

Gatunät

Som en följd av den nya bostadsbebyggelsen kan eventuellt en ökad biltrafik på vägarna inom planområdet uppkomma. Bedömningen är dock att ökningen inte blir speciellt omfattande. Då två nya lokalgator anläggs inom området kommer bostäderna dessutom att nås från olika håll. Det kan bidra till att de befintliga vägarna avlastas något. Flerbostadsbebyggelsen i söder kommer dessutom att nås via Bofinkvägen.

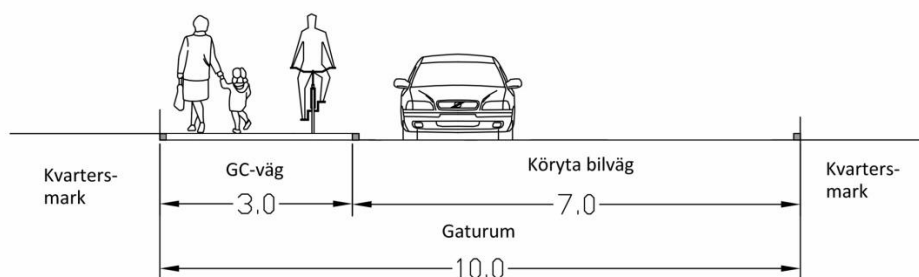
På Bondegatan och Fasanvägen föreslås en omgestaltning av gaturummet, där en ny gång- och cykelväg anläggs längs den västra sidan. Här tillåts inga utfarter direkt från de intilliggande fastigheterna. Två nya gång- och cykelvägar anläggs också från Bondegatan söderut, genom bostadsområdet. På så sätt skapas även ett cykelstråk i nord-sydlig riktning. Sammantaget innebär det att stråken kopplas ihop med Hallstahammars cykelnät, vilket skapar bättre förutsättningar för en trygg och attraktiv cykeltrafik. Vidare tas trottoarerna bort på Bondegatan och Fasanvägen och körytan för biltrafik breddas något. Gaturummets totala bredd uppgår då till 10 meter (se figur 11). Längs en sträcka på cirka 280 meter norrut från korsningen med Trädgårdsgatan kommer gaturummet på Fasanvägen behålla dagens bredd på 9 meter, för att därefter öka till 10 meter.



Figur 11 Illustration över föreslaget gaturum längs Fasanvägen/Bondegatan.

Två nya lokalgator anläggs inom planområdet. Den ena, som dras genom området vid småhusfastigheterna söder om Bondegatan, kommer att ha en bredd på totalt 7 meter. Här

anläggs ingen gång- och cykelväg. Namnet föreslås bli Sidensvansvägen (se figur 9). Den andra lokalgatan anläggs på den befintliga grusade vägen som idag löper genom området. Här får gaturummet en bredd på 10 meter med en gång- och cykelväg som löper längs norra sidan (se figur 12). Denna gata föreslås få namnet Rosenfinkvägen (se figur 9). Alla gator, för såväl bil- som gång- och cykeltrafik, vilka nyanläggs kommer avgränsas genom kantsten.



Figur 12 Illustration över föreslaget gaturum längs Rosenfinkvägen.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet för bostäderna ska lösas inom kvarteretsmark. Detta gäller även behovet av gästparkeringar. Parkeringsytorna ska utformas på ett sådant sätt att en trevlig och småskalig gatubild skapas. Utfartsförbud gäller längs markerade sträckor i plankartan. Det innebär att ingen in- och utfart får ske direkt från fastigheterna ut på dessa vägar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns såväl på Bondegatan som på Fasanvägen. Dessa ledningar går att ansluta till, och har kapacitet för, tillkommande bebyggelse. Ledningar som löper inne på kvarteretsmarken flyttas förslagsvis till Rosenfinkvägen.

Värme

En fjärrvärmeledning ansluter till förskolan Jan Pers backe och fortsätter söderut intill östra plangränsen fram till korsningen Fasanvägen/Rosenfinkvägen. Därefter löper ledningen längs Rosenfinkvägen genom planområdet mot Snevringevägen i väst. Kapacitet finns för att ansluta framtida bebyggelse till fjärrvärmenätet.

El

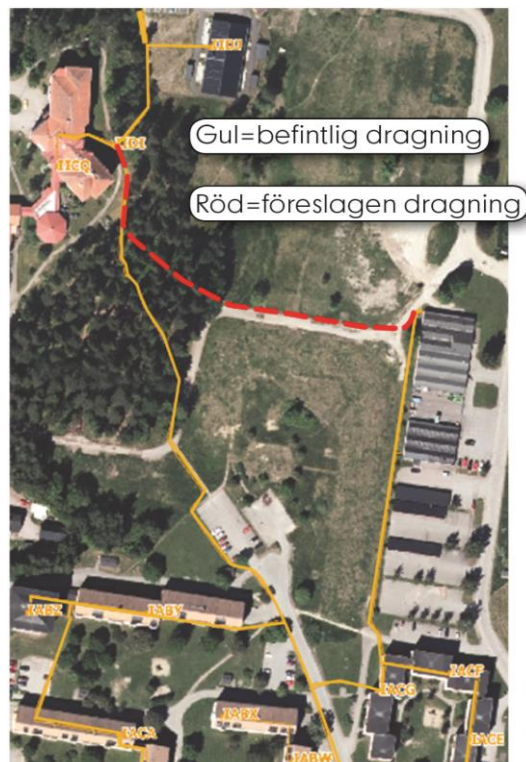
Inom planområdet finns det elkablar på 1 och 10 kV från Mälarenergi Elnät AB, vilka korsar kvarteretsmarken på olika platser. Dessa ledningar ska i samband med exploatering flyttas. De ledningar som löper strax söder om Bondegatan flyttas förslagsvis till gång- och cykelvägen på Bondegatan. De som löper norr om Rosenfinkvägen föreslås istället löpa i gång- och cykelvägen på Rosenfinkvägen. Kommunen bekostar flytt av elledningar inom planområdet. För fastigheten Värden 1 bekostar, samt ansvarar, fastighetsägaren för flytt av ledningar.

Tele och data

Fibra har optoledningar som löper på olika platser inom planområdet och ansluter till befintlig bebyggelse såväl inom som utanför planområdet. Ledningen som löper över kvartersmarken i nordvästlig riktning, från Bofinkvägen i syd till fastigheten Lövåsen 1 i nordväst, tas förslagsvis bort. En ny dragning föreslås enligt figur 13. Telenor har TV-kabelledningar i södra delarna av planområdet. Troligen behöver ledningarna och skåpen som ligger på kvartersmark flyttas.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Hallstahammar kommuns gällande renhållningsordning, som finns tillgänglig på kommunens hemsida. Avfall som kommer från de boende i flerbostadsbebyggelse ska lösas genom gemensamhetsanläggning i form av miljöbod. Placering för den typen av anläggning beslutas i bygglovsskedet. Vid lokalisering och utformning av miljöbod ska arbetsmiljöverkets krav på vägar och avfallsutrymmen följas. Vid en eventuell utbyggnad av förskolan Jan Pers backe bör avfallshanteringen ses över. I dagsläget skapar placeringen av avfallsutrymmena en säkerhetsrisk vid avfallstömning. Råd och anvisningar gällande transporter och utrymmen för avfall kan tillhandahållas av VafabMiljö Kommunalförbund.



Figur 13 Ny föreslagen dragning av optokabel; rödmarkerad linje.

Dagvattenhantering

Ur dagvattensynpunkt har kvarteret Fasanen goda förutsättningar för användning enligt planförslaget. Planområdet bedöms inte vara känsligt för översvämning, vilket beror på att avrinningen är god samt att en stor del av park- och naturområdet behålls.

Vid exploatering är det däremot viktigt att inte stänga in områden så att avrinningsvägarna blockeras, detta för att undvika att ytvattnet samlas inom planområdet. Vidare ska ytledes avrinning inte orsaka problem med ökade dagvattenflöden för intilliggande fastigheter.

Hårdgjorda ytor bör begränsas för att inte påverka hastigheten på vattenavrinningen i allt för hög grad. Samtidigt bör användning av genomsläppliga material och gröna stråk i anslutning till hårdgjorda ytor eftersträvas. Dagvatten från samtliga hårdgjorda ytor och tak ska fördröjas inom fastigheten, och kan därefter anslutas till dagvattennätet. Detta för att undvika direkta flöden och på så sätt minska belastningen på ledningarna och minska risken för översvämningar.

Vid nybyggnation ska takvatten infiltreras på tomten. Dagvattnet från området ska vara fritt från föroreningar, dräneringsvatten och takvatten får inte vara anslutet till spillvattenledningar.

En plan för att hantera dagvattnet, inklusive lämpliga tekniska dagvattenhanteringslösningar, är nödvändig för att undvika dagvattenproblematik med översvämning och skador på byggnader som följd. Planen bör ta hänsyn till framtida klimatförändringar och dagvattenflödet ska beräknas med klimatkfaktor på 1,15, enligt Svenskt vattens publikation P110. Planens omfattning och innehåll fastställs i samråd med kommunens VA-avdelning. Vidare ska den presenteras för kommunens bygglovsavdelning innan startbesked kan ges. För småhusfastigheterna ansvarar kommunen för framtagandet av planen, för flerbostadsbebyggelsen bär exploitören ansvaret.

Rekommenderad lägsta golvhöjd är +0,50 meter från marknivå vid förbindelsepunkten för dagvattnet.

Sanering av förorenad mark

För exploatering av planområdets bostadsmark markerad med a₁ i plankartan krävs sanering innan bostadsbebyggelse får uppföras. Med förekomsten av arsenik, vanadin, kobolt och zink samt rivningsrester från tidigare bebyggelse är det viktigt att detta hanteras på ett miljöriktigt sätt. Det ska saneras till en nivå som inte utgör risk för människors hälsa eller miljön.

Bygg- och miljöförvaltningen ska kontaktas i god tid innan eventuella markarbeten utförs där marken är förorenad. Saneringskrav förekommer inför bostadsbyggnation. Innan sanering utförs ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till Bygg- och miljöförvaltningen i enlighet med 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:889).

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande bedöms inte strida mot översiktsplanen och inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagens 4 kap. 34 §. Samråd har skett med länsstyrelsen 2016-02-03, som delar kommunens uppfattning.

Vid behovsbedömningen har hänsyn tagits till att den totala effekten av planen är relativt begränsad. Detta för att planen framförallt skapar förutsättningar för ny och förtätad bostadsbebyggelse på mark som nyligen varit bebyggd. Tätare bebyggelse påverkar till viss del landskapsbilden, men anses bidra positivt till området som idag är vildvuxet och ödsligt. Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på skyddsvärda miljöer och dess genomförande bedöms inte innebära att risk för människors hälsa eller miljön föreligger eller att någon miljökvalitetsnorm (MKN) överskrids.

Miljökonsekvenser

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens tredje, fjärde och femte kapitel om bestämmelser för hushållning med mark och vatten samt miljökvalitetsnormer.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande bidrar till en förtätning av ett relativt centralt område i Hallstahammars tätort, vilket kan skapa ökad aktivitet, attraktivitet och trygghet i området. En blandad bebyggelse bidrar också till att valmöjligheterna, kopplat till olika boendeformer, ökar. Det kan innebära att olika grupper av invånare bosätter sig i området, med en exempelvis större socioekonomisk spridning som följd. Placeringen intill ny parkmark samt annan närbelägen rekreationsmark bidrar också till målet om en god bebyggd miljö. Det är dessutom positivt ur hälsosynpunkt.

Barnperspektivet

Planförslaget innebär att en ny boendemiljö med goda förutsättningar för lek och närrecreation skapas på området. Förskola finns i närheten, vilket ger möjlighet till en trygg skolgång nära hemmet för de barnfamiljer som bosätter sig här.

Jämställdhet

Planförslaget bidrar bland annat till jämställdhet genom att möjliggöra en trygg utemiljö med belysta gång- och cykelvägar. Dessutom blir området välintegrerat i tätortens infrastruktur då det finns goda förutsättningar för alla trafikslag; såväl gång- och cykel- som bil- och kollektivtrafik. En bebyggelse med olika typer av upplåtelseformer och bostadstyper möjliggör en större socioekonomisk spridning, vilket också berör jämställdheten.

Tillgänglighet

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

Nya gång- och cykelvägar förbättrar tillgängligheten och framkomligheten inom planområdet och separerar samtidigt biltrafik från gång- och cykeltrafik på ett tydligt och mer trafiksäkert sätt.

Ekologiska konsekvenser

Ungefär 1,5 hektar av planområdets skogsdunge intill äldreboendet Lövåsen skyddas i plankartan genom bestämmelsen *natur*. Jan Pers backe med omkringliggande grönytor norr om Bondegatan, totalt cirka 1,6 hektar, får bestämmelsen *park*. Att bevara grönstrukturen är positivt ur ekologisk synpunkt. Ytorna har inga särskilt skyddsvärda biotoper, men är ändå viktiga platser för insekter och djurliv, dessutom är de betydelsefulla för dagvattenhanteringen.

Kvartersmarken ska framförallt bestå av villor och radhus med tillhörande trädgårdar. Den befintliga vegetationen inom kvartersmarken kommer därför minska något och andelen hårdgjord yta öka. Det innebär vissa negativa konsekvenser ur ett ekologiskt perspektiv men samtidigt blir grönstrukturen mer välskött och kvalitativ i förhållande till dagens situation. Flerbostadsbebyggelsen ger dessutom ett effektivt markutnyttjande där mindre mark totalt tas i anspråk, jämfört med småhusbebyggelsen.

Utöver ovanstående bidrar planområdets centrala och kollektivtrafknära placering tillsammans med nyanlagda gång- och cykelvägar till ett minskat bilberoende i Hallstahammar.

Ekonomiska konsekvenser

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen handläggs genom standardförfarande.

Preliminär tidplan

<i>Samråd</i>	<i>16 maj – 4 juli 2016</i>
<i>Granskning</i>	<i>27 mars – 2 maj 2017</i>
<i>Antagande</i>	<i>juni 2017</i>

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för förändringar på allmän plats som behövs för detaljplanens genomförande. Kommunen ansvarar även för åtgärder samt flytt av befintliga ledningar som är nödvändiga för att exploatera kvartersmarken. Exploatören ansvarar för all annan förändring som sker på kvartersmarken.

Huvudmannaskap

Hallstammars kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Bildande av nya fastigheter

För förskolan Jan Pers backe samt gruppbestaden intill Bondegatan bildas nya fastigheter. För den övriga kvartersmarken från Bondegatan och söderut kan föreslagen fastighetsbildning ske för småhus-, radhus och flerbostadshusbebyggelse enligt figur 6. Småhusfastigheterna föreslås uppgå till 13 stycken, radhusfastigheterna till 14 stycken, samt en flerbostadsfastighet. På fastigheten Värden 1 möjliggörs även för en eventuell framtida fastighetsbildning.

Eventuella rättigheter till exempelvis utfart och ledningar löses genom servitut eller gemensamhetsanläggningar om uppdelning sker i separata fastigheter.

En mindre del av Rosenfinkvägen, som idag tillhör fastigheten Värden 1, förvärfas av kommunen och fastighetsregleras in i Tuna 1:92 som allmän platsmark. Detta för att säkra in- och utfart till området. I detta fall ansvarar kommunen för ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet. För övrig fastighetsbildning på Värden 1 ansvarar fastighetsägaren.

Kommunen ansvarar även för ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet för övrig kvartersmark.

Ledningsrätt

U-områden redovisas i plankartan för de delar av den befintliga fjärrvärmeledningen, elledningar och de optoledningar som idag försörjer andra fastigheter än de som ingår i planområdet. U-områden ger möjlighet att kunna säkerställa rätten till ledningarna genom ledningsrätt. Ledningar som löper genom byggnader ska tryggas med annan form av rättighet, exempelvis servitut. Ledningsägaren ansöker hos Lantmäteriet om ledningsrätten.

Samfälligheter

Avfallshantering för flerbostadsbebyggelse ska ske genom gemensamhetsanläggning i form av miljöbod.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnaden och den tekniska försörjningen för kvartersmarken. Flytt av befintliga ledningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för exploatering av kvartersmarken bekostas dock av kommunen, utöver för fastigheten Värden 1 där fastighetsägaren bekostar detta.

Kommunen bekostar även åtgärder på allmän platsmark inklusive eventuell flytt av ledningar som kan bli aktuell vid omgestaltning. Vidare står kommunen för fastighetsbildningskostnader enligt ansvarsfördelningen i avsnittet *Bildande av nya fastigheter*.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

Ledningar inom planområdet kommer behöva flyttas vid exploatering och omgestaltning enligt beskrivning under avsnittet *Teknisk försörjning*. Samråd ska ske med ledningsägaren inför flytt eller borttagande. Kommunen ansvarar för flytt av ledningar inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

Planförfattare är Emil Lindström vid Hallstahammars kommun. I arbetet med planen har Jacob Lithammer och Katarina Kobosko medverkat.

Hallstahammar 2017-05-12

Emil Lindström

Jacob Lithammer

Planarkitekt

Planchef