



Teknik- och plannämnden
Hallsbergs kommun

Detaljplan för Rala industriområde, etapp 2 fastigheterna Vissberga 8:2 och 11:3 m fl i Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län

I enlighet med 5 kap 20 § plan- och bygglagen har ett förslag till detaljplan, samrådshandling, varit tillgängligt för samråd under tiden 2011-10-03 – 2011-10-24. Ett samrådsmöte har också genomförts i kommunhuset den 18 oktober 2011.

Under samrådstiden har 19 yttranden inkommit, varav 10 utan erinran och 9 utan erinran, men med synpunkter.

Följande har ingen erinran mot förslaget till detaljplan

Teknik- och planförvaltningen
Socialförvaltningen
EON Värme Sverige AB, Fjärrvärme
Örebro läns landsting
PRO
Trafikverket
Miljö-, bygg- och myndighetsförvaltningen
Villaägarföreningen
Hallsbergs Naturskyddsförening
Tekniska avdelningen (inkom efter samrådstiden)

Följande har ingen erinran, men synpunkter

Green Cargo

Green Cargo ser positivt på Rala 3 med etablering av järnvägsanläggning och vårt intresse är att planen på Rala 2 inte inkräktar menligt på Rala 3.

Kommentar: Detaljplanen för Rala industriområde, etapp 2 kommer inte att göra något intrång på etapp 3. Detaljplanen för etapp 2 tillskapar ett industriområde där småindustri, handel och kontor tillåts närmast Samzelligatan. I anslutning till detaljplanearbetet byggs en ny rondell i korsningen Samzelligatan – Hardemovägen. Från rondellen byggs en anslutningsväg österut mot Rala. Rondellen är tänkt att i framtiden trafikmata hela Ralaområdet (etapp 2 och 3) samt Volvo. Ingen tung trafik kommer att gå in i samhället.

Nerikes Brandkår

Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan i enlighet med gällande VAV-P76 och P83.

Maximalt avstånd mellan brandposter [meter]	250	
Typobjekt	<ul style="list-style-type: none"> • Handel Br2 • Kontor Br2 • Lager ≤ 1200 m² • Industri ≤ 500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Industri > 500 m² • Lager ≤ 5000 m² • Kontor Br1
Flöde [liter/minut]	900	1200

Kommentar: Det som Nerikes Brandkår har framfört kommer att tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet och även beaktas i samband med prövning av bygglov och utbyggnad av VA-anläggningar.

Hyresgästföreningen i Hallsberg

Hyresgästföreningens synpunkter är att lastbilstrafiken kommer att öka på Samzeliigatan och att detta kan få negativa konsekvenser för de boende längst den trafikerade sträckan.

Kommentar: Samzeliigatan (Lv 529), som är den norra infarten till Hallsbergs tätort, är redan idag en relativt trafikerad väg, både med personbilar och med lastbilstrafik. Under en vardag passerar ca 8000 fordon, varav ca 7 % är tung trafik på vägen.

I samband med detaljplanarbetet kommer en ny rondell i korsningen Samzeliigatan – Hardemovägen, vid Lidl att byggas. Denna rondell är tänkt att trafikmata hela Rala industriområde, etapp 2 (denna detaljplan) och etapp 3 (verkstadsområde för underhåll av tåg, lok och vagnar) samt Volvo. Ingen lastbilstrafik ska in i samhället. Under byggtiden kan lastbilstrafiken öka under en period. När hela Rala industriområde är utbyggt om några år kan lastbilstrafiken ha ökat något från idag. Den nya rondellen medför dock en hastighetsreducering ner till ca 30 km/timme, vilket gör att trafikbullret minskar avsevärt.

De boende längsmed Samzeliigatan kommer inte att beröras eftersom det inte finns några flerfamiljshus på den sträcka där trafiken kan komma att öka något mellan Rv 52 vid Byrsta och Hardemovägen vid nya Lidlrondellen.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

Det som berör E.ON Elnät är till stor del redan utrett eller är under utredning t ex fastighetsreglering av Vissberga 11:4.

Kommentar: Kommunen och EON Elnät för en dialog under planarbetets gång.

Lantmäteriet i Örebro län

Illustrationskartan visar en föreslagen fastighetsindelning som sedan investeringsvolymen i genomförandebeskrivningen har beräknats utifrån. Det framgår även tydligt att det här endast är ett alternativ till utnyttjande av planområdet.

Utifrån illustrationens redovisning med ett avstyckat område i den södra delen av planområdet blir den kvarvarande norra delen av planen utan en tryggad in- och utfart. Lantmäteriet tycker att det kan preciseras hur man då löser tillgången till väg. Ifall det är klart med en exploatör och hur de ska utnyttja fastigheten kan ett markreservat för antingen ett g- eller y-område tydliggöra hur man planerar att lösa in- och utfarten.

Genomförandebeskrivningen bör i alla fall redovisa att man har tänkt på den här situationen.

Kommentar: Åtkomsten till de fastigheter som kan komma att tillskapas i den norra delen av planområdet ska ordnas med ett y-område. Detta y-område kommer även att lösa tillgängligheten till en ny nätstation som EON Elnät kommer att etablera inom planområdet (E-område i planen). Ett avtal om detta servitut kommer att skrivas med exploatörerna.

Ralakärren

Samma synpunkter som vi hade på samrådsremissen till Rala industriområde etapp 3. Samt att vi påpekar att exploatören måste ta kostnaden för en ny kostnadsfördelning i diktningföretaget.

Kommentar: VAP har på uppdrag av Hallsbergs kommun genomfört en geoteknisk undersökning samt en dagvattenutredning. Hallsbergs Kommunen kommer att hålla ett särskilt samrådsmöte med Ralakärren. Frågan om behovet av en ny kostnadsfördelning och lämplig tidpunkt för att vid behov ändra denna kommer att utredas vid fortsatta överläggningar med Ralakärrens markavvattningsföretag då Hallsbergs kommun är deltagare.

LRF Hallsberg

LRF:s kommungrupp i Hallsberg anser fortfarande att det är fel att förändra prima åkermark. Vi tycker vidare att dagvattensituationen måste lösas på ett sådant sätt att vattnet från de hårdgjorda ytorna inte påverkar flödet i närliggande vattendrag (Ralaån) mer än från de nuvarande arealerna åkermark. En skötselplan för fördröjningsmagasinen skall tas fram och uppföljas, så att magasinen är rätt dimensionerade. Grundförhållandena i det berörda området är sådana att sättningar är ofrånkomliga. Överstiger nyttan med etableringen anläggningskostnaderna?

Kommentar: När det gäller frågan om att förändra åkermark till industrimark framgick det, som även står i planbeskrivningen, redan i det Jordbruksmarksprogram som Hallsbergs kommun upprättade på 1970-talet att marken i detta område skulle tas i anspråk för utveckling av nya arbetsområden. Liksom i kommunens översiktsplan för år 1993 och den nya antagna detaljplanen från år 2011.

Hallsbergs kommun har anlitat konsultföretaget VAP som håller på med en stor dagvattenutredning för hela Rala industriområde (etapp 2 och 3). Denna kommer att ligga till grund för projekteringen av vägar och byggnader inom området.

Av denna utredning kommer att framgå hur dagvattnet ska omhändertas inom det större planområdet Rala etapp 3 och hur risker vid onormala vattenflöden kan förhindras. En grundförutsättning är att flödet i markavvattningsföretagets diken inte ska påverkas. Detta säkerställs genom flödesdammar och flödesregulatorer samt genom exploateringsytornas höjdsättning.

VAP har även genomfört en geoteknisk undersökning för området. Av den framgår det att; *grundläggning av byggnader får generellt förutsättas ske på spetsbärande pålar nedförda till berg eller i fast morän. Mindre byggnader kan eventuellt grundläggas ytligt med platta/plattor. Detta måste dock undersökas och bedömas i varje enskilt fall.* Se planbeskrivningen för mer information om den geotekniska undersökningen.

Länsstyrelsen i Örebro län

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en miljöbedömning enligt 6 kap 12 § miljöbalken behöver göras, och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att beteckningen "J1" småindustri, ska preciseras med krav på att verksamheten inte ska vara störande för omgivningen.

Naturvård

I detaljplanen nämns Ralakärrens dikningsföretag som rinner från SV-NO. Utöver det finns ett dike som rinner i väst-östlig riktning. Länsstyrelsen bedömer att båda dikena omfattas av biotopskydd enligt 7 kap miljöbalken. Det är viktigt att i detaljplanen och i behovsbedömningen av miljökonsekvensbeskrivningen beskriva vilka biotopskyddade områden som finns inom planområdet och hur ett plangenomförande kommer att påverka dessa områden. Det bör också framgå i detaljplanen att en förutsättning för planens genomförande är att dispens från biotopskyddet erhålls. En dispens kan förenas med villkor, tex att ett öppet dike anläggs på annan plats.

Vatten

Vid genomförandet av detaljplanen kommer det att ske förändringar av fastigheter i samband med fastighetsbildning. Detaljplaneområdet ligger inom Ralakärrens vattenavledningsföretag (från år 1996). De nya fastigheternas andelstal i markavvattningsföretaget behöver fastställas i samband med fastighetsbildningen och godkännas av Mark- och miljödomstolen, så att det står klart vilket ekonomiskt ansvar som åligger varje fastighet vid kommande rensningar av diken och den del av Ralaån som ingår i företaget.

Kommentar: Kommunen finner inget behov av att precisera J₁ med att verksamheten inte ska vara störande för omgivningen så som Länsstyrelsen föreslår. Området ligger utmed Hallsbergs norra infart med mycket biltrafik (ca 8000 fordon per dygn en vardag, varav 7 % är tung trafik). Och är således redan idag ett område som är utsatt för störningar. Detaljplan för Motorn 1, väster om Samzeliigatan, laga kraftvunnen 2002-02-28, har planbestämmelsen HJ₁; handel, hantverk och småindustri, utan

precisering. Området har samma karaktär som den aktuella detaljplanen för Rala 2 varför kommunen inte delar Länsstyrelsens uppfattning.

När det gäller dikena som Länsstyrelsen menar omfattas av biotopskydd är det värt att påpeka att det större diket ligger inom naturområde (NATUR₁) där inga åtgärder föreslås. I övrigt kommer frågan om biotopskydd att utredas i ett sammanhang när den efterföljande detaljplanen för området Rala etapp 3 upprättas.

Kommunen har av VAP beställt en dagvattenutredning för hela Rala industriområde. Ett separat möte kommer att hållas med Ralakärrens dikningsföretag om denna fråga. Se även vårt svar under Ralakärrens och LRF:s yttranden.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har en 45 kV luftledning (grön helgragen linje) och en transformatorstation, blå fyrkant, inom planområdet.

I närheten av Vattenfall Eldistribution AB 45kV ledningar gäller:

Utöver det som regleras enligt ledningsrätten/servitutet gäller nedanstående.

- *I plankartan ska det placeras ett l-område mitt över ledningen enligt ledningsrättens/servitutets bredd. Inom kvartermark ska l-området även vara prickområde.*
- *Byggnader skall placeras minst 10 m från ledningens närmaste fas.*
- *Ledningen har ett säkerhetsområde 4m horisontellt och vertikalt från ledningens faster. Inom det området får inga maskiner, människor, redskap m.m. komma in.*
- *Parallellgående väg med dess vägområde, gc-väg och parkeringsområde ska placeras minst 10 m från ledningens närmaste fas.*
- *Korsande väg med dess vägområde och gc-väg ska placeras minst 10m från ledningsstolpar och stag. Avstånd i höjd mellan vägbana och ledningens faser ska vara minst 7m vid alla belastningsfall. Ledningen ska vara i brottsäkert utförande.*
- *Inmätning samt profil av nya vägar i närheten av Vattenfalls ledningar ska skickas till Vattenfall.*
- *Belysningsstolpar ska placeras på ett avstånd av belysningsstolpens totala höjd + 2m till närmaste fas och med som minst 4m mellan belysningsstolpens delar och närmaste fas.*
- *Placeras belysning inom 10m från ledningens närmaste fas ska matning till belysning vara försedd med extra yttre isolation till isoleringsnivån uppfylls + potentialutjämnande stolpar. Detta gäller för alla elanläggningar i närheten av Vattenfalls kraftledning. **Hänvisar till TSN, telestörningsnämndens meddelande nr 21 del 2. Avstånd mellan friledning för högspänning och annan markförlagd anläggning med hänsyn till markpotential.***

- *Avstånd till platser där många människor samlas ska vara på betryggande avstånd, minst 20 m. T.ex. dagis- och skolgårdar, idrotts- och campingplatser, bad- och lekplatser, mässor, marknader.*
- *Avstånd till upplag med brandfarlig vara, minst 15 m. Avstånd till anläggning med explosiv vara, minst 50 m.*
- *Ingen förändring av markanvändning eller marknivå får göras i ledningsgatan.*
- *Vid spänningar i närheten av ledning ska Vattenfall Eldistributions handläggare kontaktas i god tid före arbetet.*
- *Arbete i närheten eller under Vattenfalls ledning ska utföras enligt ESA Entreprenör 2006, ESA E. Entreprenör ska inneha erforderlig utbildning.*
- *Ev. ombyggnad eller flytt av ledning utförs av Vattenfall men bekostas av exploitör.*

Utöver dessa avstånd kommer försiktighetsprincipen för magnetfält. *Beträffande elektromagnetiska fält finns inga fastställda gränsvärden utan vi förutsätter att försiktighetsprincipen tillämpas av exploitörer och kommun vid uppförande av ny bebyggelse nära våra befintliga kraftledning.*

För transformatorstationen skall det finnas ett fritt område på två meter utanför stängslet till vår station. Transportvägen till transformatorstationen skall inte påverkas.

Vattenfall planerar även en ny 40 kV-luftledning parallellt med befintlig 45 kV-luftledning nordväst om befintlig transformatorstation och 40 kV-luftledningen som går österut skall raderas på sikt.

Under förutsättning att ovanstående uppfylls tillstyrker vi planen.



Bild från Vattenfalls yttrande.

Kommentar: När det gäller l-området för Vattenfalls befintliga 45kV-ledning har Hallsbergs kommun i detaljplanen tillskapat ett sådant område som är 14 meter brett, 7 meter på vardera sidan om ledningen, det är även ett prickområde. l-området kommer att utvidgas till 10 meter från ledningens faslinje så som Vattenfall önskar.

När det gäller placering av byggnader, vägar, belysningsstolpar etc. så kommer den information som Vattenfall har lämnat att användas i det fortsatta planarbetet. Och beaktas i anslutning till prövning av ärendet som avser bygglov mm.

Vattenfalls fastighet/tomt medger att en yta av minst 2,0 meter kan hållas fritt genom egen rådighet. I väster uppgår det fria utrymmet till ca 11 meter.

Den nya 40 kV-ledningen som Vattenfall planerar parallellt med den befintliga 45kV-ledningen skulle Hallsbergs kommun vilja ha ett exakt läge på. Kommunen förutsätter att den nya kabeln placeras öster om den befintliga ledningen. Vid framtida planläggning av denna mark kan Vattenfalls föreslagna nya 40 kV-ledning anordnas i den detaljplanen.

I övrigt har inte framförts några synpunkter eller erinringar under samrådstiden.

Av samrådsredogörelsen framgår att samtliga yttranden har kunnat beaktats och tillgodosetts. Samrådsredogörelsen kommer därmed att ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Beatrice Arvidson
Planeringsarkitekt