Dnr TPN
2012/32

# Detaljplan för Vibytorp, etapp 2

## Del av fastigheten Vibytorp 1:138 i Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län

HALLSBERGS KOMMUN
Teknik- och planförvaltningen

**Upprättat 2012-12-12**
**Antagen av KF: 2013-02-25**
**Laga kraft: 2013-03-26**

# Innehåll

**INNEHÅLL** ..... **2**

**PLANBESKRIVNING** ..... **4**

INLEDNING ..... 4
*Handlingar* ..... *4*
*Detaljplanens syfte och huvuddrag* ..... *4*
*Planarbetets gång* ..... *4*
PLANDATA ..... 4
*Läge och areal* ..... *4*
*Markägoförhållanden* ..... *4*
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ..... 4
*Översiktsplanen* ..... *4*
*Detaljplaner* ..... *4*
*Angränsande detaljplaner* ..... *4*
*Planprogram* ..... *4*
*Samrådshandling* ..... *4*
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR ..... 4
NATUR ..... 4
*Mark och vegetation* ..... *4*
*Geotekniska förhållanden* ..... *4*
*Radon* ..... *4*
*Djurhållning* ..... *4*
BEBYGGELSEOMRÅDEN ..... 4
*Bostäder* ..... *4*
*Arbetsplatser och övrig bebyggelse* ..... *4*
*Offentlig och kommersiell service* ..... *4*
*Ny byggnation inom planområdet* ..... *4*
*Etappvis utbyggnad* ..... *4*
GATOR OCH TRAFIK ..... 4
*Gång- och cykelvägar* ..... *4*
*Vägar och järnvägar* ..... *4*
*Parkering och utfarter* ..... *4*
STÖRNINGAR ..... 4
*Buller* ..... *4*
TEKNISK FÖRSÖRJNING ..... 4
*Vatten och avlopp* ..... *4*
*Värme och energi* ..... *4*
*El, tele och bredband* ..... *4*
*Brandvattenförsörjning* ..... *4*
*Dagvattenhantering* ..... *4*
*Dagvattendammar i bostadsmiljön - Inspirationsbilder* ..... *4*
*Miljökonsekvenser* ..... *4*

**GENOMFÖRANDEFRÅGOR** ..... **4**

ORGANISATORISKA FRÅGOR ..... 4
*Tidplan för planarbetet* ..... *4*
*Genomförandetid* ..... *4*
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR ..... 4
*Fastighetsbildning* ..... *4*
*Ledningsrätt- och servitut* ..... *4*
*Dagvatten och diken* ..... *4*
EKONOMISKA FRÅGOR ..... 4
*Planekonomi* ..... *4*
*Kommunala Kostnader* ..... *4*

*Kommunala Intäkter* ..... *4*
TEKNISKA FRÅGOR ..... 4
*Tekniska utredningar* ..... *4*
FASTIGHETSKONSEKVENSER ..... 4
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN ..... 4
**BEHOVSBEDÖMNING MILJÖPÅVERKAN ..... 4**

# Planbeskrivning

## Inledning

### *Handlingar*

Detaljplanen är upprättad på digital primärkarta, framställd i samarbete mellan teknik- och planförvaltningen och Metria i Hallsberg. Kartan är ajourförd och kompletterad år 2012. Detaljplanen är åskådliggjord på karta i skala 1:1000 och tillhörande illustrationskarta i samma skala. Planbestämmelserna är redovisade på plankartan.

Följande handlingar har upprättats i anslutning till detta planarbete:

- Programhandling, upprättad 2012-03-21
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning med karta
- Samrådsredogörelse
- Geoteknisk undersökning, upprättad av VAP, 2012-11-14
- Indikerande bullermätning, Hallsbergs kommun 2012-12-04

### *Detaljplanens syfte och huvuddrag*

Hallsbergs kommuns teknik- och planförvaltning har fått i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan för Vibytorp, etapp 2, del av fastigheten Vibytorp 1:138.

Detaljplanen syftar till att bygga ut området söder om Vibytorp, etapp 1 med attraktiva villatomter i ett naturskönt område.

### *Planarbetets gång*

Arbetet med denna detaljplan handläggs enligt de bestämmelser som finns i plan- och bygglagen (2010:900).

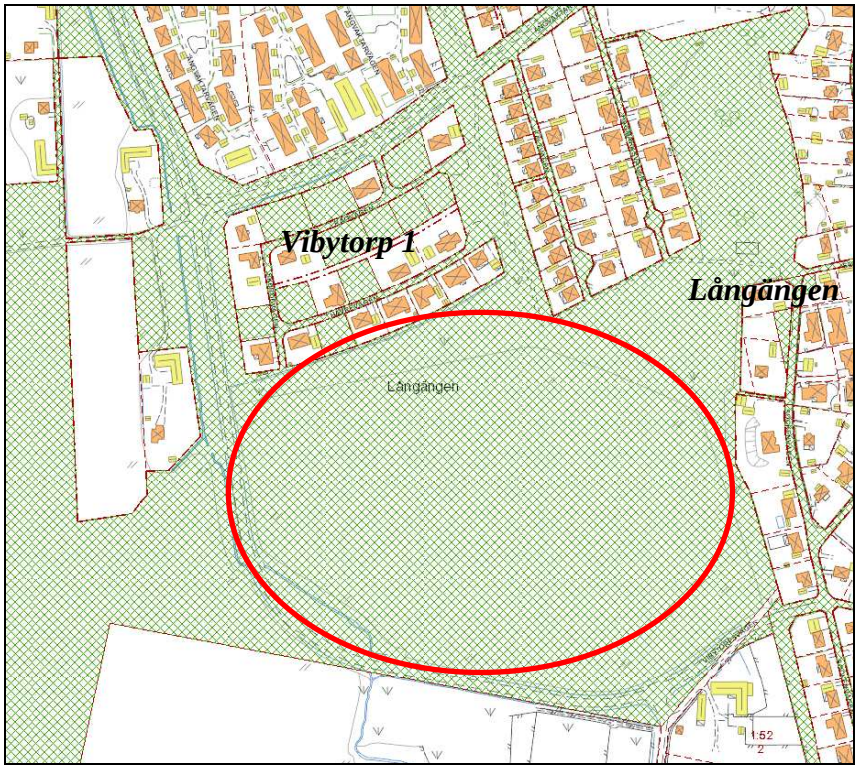
Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Detta innebär att kommunen enligt 5 kap 10 § PBL börjar med att upprättar en programhandling där planens utgångspunkter och mål anges och sänder ut det på samråd till länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare och övriga som berörs. Efter att programmet varit ute på programsamråd ska ett förslag, en samrådshandling upprättas med en detaljerad karta över planområdet även i detta skede ska detaljplanen samrådas om. Efter genomfört samråd om förslag till detaljplan och upprättad samrådsredogörelse ska kommunen enligt 5 kap 18 § kungöra förslaget till detaljplanen, granskningshandling, och låta det granskas under minst tre veckor innan det kan antas av kommunfullmäktige.

# Plandata

### *Läge och areal*

Området som har en area av ca 12 ha är beläget i södra delen av Hallsbergs tätort, direkt söder om det befintliga villaområdet Vibytorp, etapp 1. I söder och väster begränsas området av Vibytorpsvägen.

### *Markägoförhållanden*



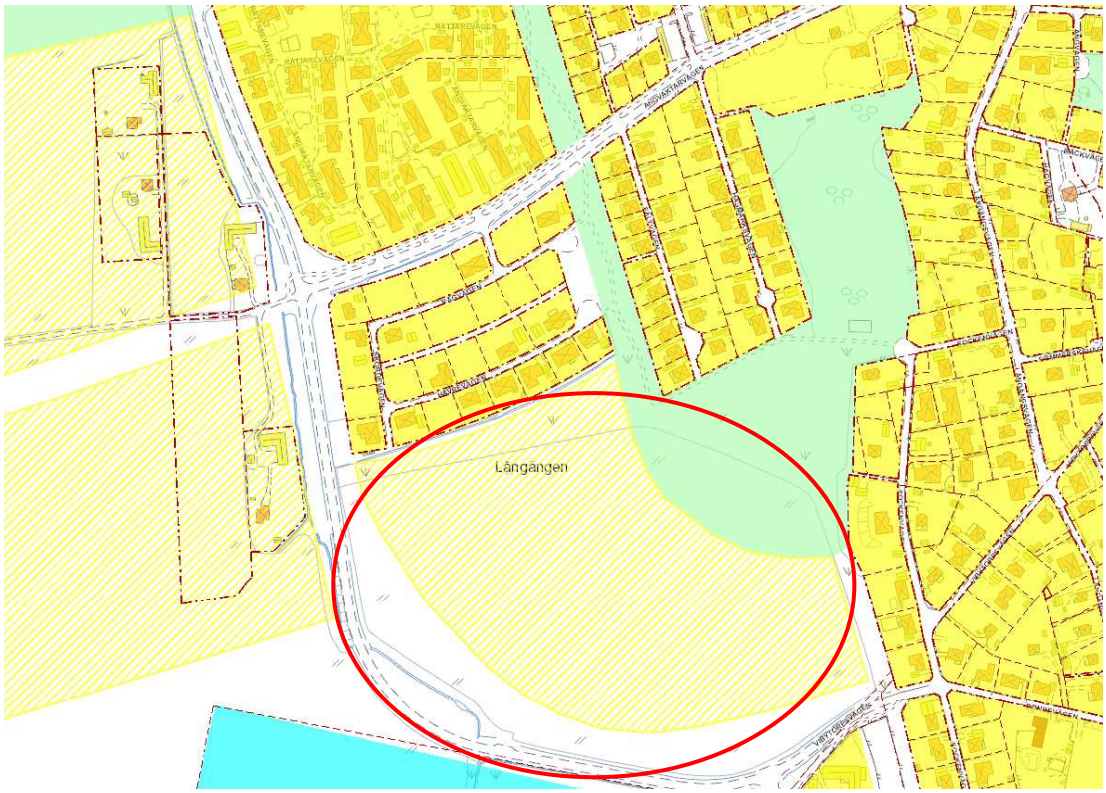

*Figur 1. Det gröna skrafferade området är mark som ägs av Hallsbergs kommun. Den röda cirkeln visar det område som ska planläggas.*

Hallsbergs kommun är lagfaren ägare till all mark som förutsätts bli föremål för planläggning. Se bild ovan.

# Tidigare ställningstaganden

### *Översiktsplanen*

Hallsbergs kommuns översiktsplan med fördjupningar av kommunens samtliga tätorter antogs av Kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun den 16 maj 2011. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort så är det aktuella planområdet utpekat som utbyggnadsområde för bostäder, gult skrafferat område på kartan på nästa sida.




*Figur 2. Bilden visar ett utkast ur den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort. Det aktuella planområdet är enligt översiktsplanen reserverat för utbyggnad av bostäder, gult skrafferat område.*

### *Detaljplaner*

Området är tidigare inte detaljplanelagt.

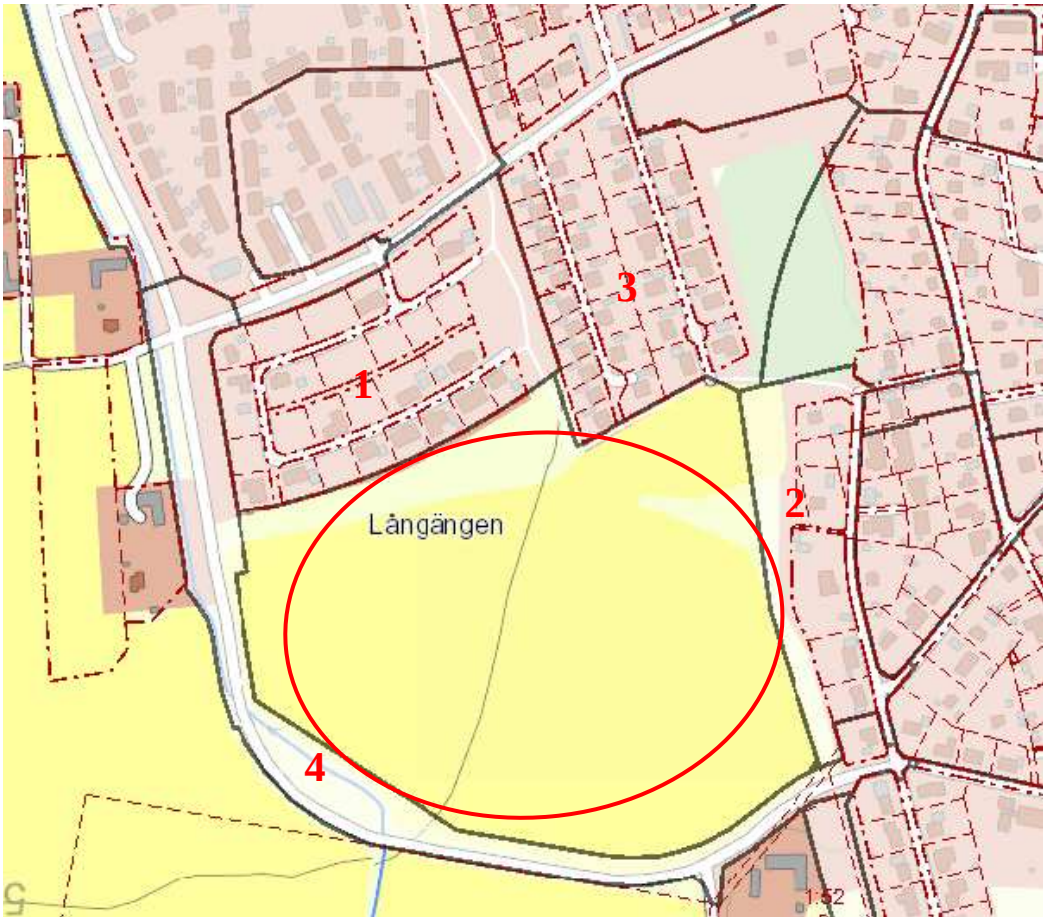
### *Angränsande detaljplaner*

Det aktuella planområdet gränsar i norr till detaljplan för del av Vibytorpsområdet, etapp 1 (del av fastigheten Vibytorp 1:138), antagen av byggnadsnämnden 1989-03-28 och laga kraftvunnen 1989-04-19, (se siffran 1 i bilden på nästa sida).

I öster gränsar detaljplanen till stadsplan för Långängen (Kv. Björkhagen m.fl), antagen av byggnadsnämnden 1967-06-08 och laga kraftvunnen 1967-07-12, (se siffran 2 i bilden på nästa sida).

I nordost angränsar detaljplaneområdet till stadsplan för Långängen (del av Långängsfältet) antagen av kommunfullmäktige 1975-12-15 och laga kraftvunnen 1976-03-10, (se siffran 3 i bilden på nästa sida).

I söder angränsar området till detaljplan för Prästgårdsgatans förlängning (del av fastigheten Vibytorp 1:138 m. fl.) antagen av miljö- och byggnadsnämnden 1998-01-27, laga kraftvunnen 1998-02-17, (se siffran 4 i bilden på nästa sida).




*Figur 3. Bilden visar angränsande detaljplaner.*

***Planprogram***

Arbetet med att upprätta detaljplan för Vibytorp, etapp 2 inleddes med ett programskede. Ett planprogram för detaljplanen har upprättats av Hallsbergs kommun 2012-03-21, i enlighet med 5 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900). Programmet anger utgångspunkter liksom mål och syfte med planen.

Samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900) har ägt rum då planprogrammet varit utsänt på remiss till berörda instanser samt hållits tillgängligt på teknik- och planförvaltningen i Kommunhuset, under tiden 2012-04-25 - 2012-05-23. Ett samrådsmöte ägde rum den 7 maj 2012 i Kommunhuset i Hallsbergs kommun med berörda sakägare och intresserade invånare.

***Samrådshandling***

En samrådshandling, daterad 2012-10-16 har upprättats och varit ute på samråd under tiden 2012-10-29 – 2012-11-19. Ett samrådsmöte har också genomförts i Kommunhuset den 8 november 2012. Inkomna remissvar har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse som skickats ut till fastighetsägare, myndigheter och andra som yttrat sig över detaljplanen.

# Förutsättningar och förändringar

## Natur

***Mark och vegetation***

Marken består av jordbruksmark.

I anslutning till planområdet finns det ett befintligt parkområde med lövträd och buskplanteringar öster om fastigheterna på Havrevägen, Vibytorp etapp 1, se siffra 1 i bilden nedan.

I planområdets nordöstra del finns ett område med ett fåtal björkar samt en kulle som utgör ett trevligt parkområde, som skulle kunna förstärkas, se siffra 2 i bilden nedan.

Öster om planområdet, bakom fastigheterna på Sockenvägen, finns det ytterligare ett parkområde med några få buskplanteringar som skydd för fastigheterna, se siffra 3 i bilden nedan.

Nordost om planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg, tanken är att vägen ska ansluta till det nya planområdet, se siffra 4 i bilden nedan.

I planområdets nordvästra del rinner Kvarnbäcken som i sin tur rinner ut i Storån, se siffrorna 5 och 6 i bilden nedan. Kvarnbäcken kan bli en tillgång i bostadsområdet.

*Figur 4. Bilden visar markanvändningen i, och i anslutning till planområdet.*

#### *Geotekniska förhållanden*

VAP har upprättat en geoteknisk undersökning för Vibytorp etapp 2, bostadsområde, daterat 2012-11-14. Ur den geotekniska undersökningen framgår följande:

***Geotekniska rekommendationer***

*Grundläggning utförs med pålar, förslagsvis stålrörspålar, diameter 90 mm eller diameter 115 mm.*

*Erhållna stoppnivåer vid slagsondering (6,4-11,3 m under markytan) kan användas för en grov uppskattning av förväntade pålstoppnivåer vid kostnadsberäkning. För slutgiltig bestämning av pållängder erfordras provpålning.*

*Förekommande mullhaltig ytjord bortschaktas och ersätts med pålningsbar friktionsjord tillhörande materialtyp 2 enligt AMA Anläggning.*

*Byggnadslägen och golvnivåer bör i största möjliga grad anpassas med hänsyn till respektive tomts nivåskillnader. Den sluttande markytan kommer inom ett flertal tomter medföra behov av att markytan höjs med 0,5 m eller mer och för att minska risken för oacceptabla sättningar bör höjning av markytorna med hjälp av jordfyllning minimeras. Höjning av markytan i anslutning till byggnader bör utföras med lättfyllning så som cellplast, skumglas eller lättklinker. Vid anslutning till entréer skall total lastkompensation utföras med hjälp av lättfyllning.*

*VA-ledningar hängslas under grundplattorna och utförs med möjlighet att uppta sättningar utanför plattkant om den planerade markytan ligger över befintlig marknivå.*

***Kontroll***

*Innan grundläggningsarbeten påbörjas skall byggnader närmare än 50 m besiktas och riktvärden för vibrationer bestämmas.*

*Kompletterande undersökningar*

*För att fastställa behovet av lastkompensation med lättfyllning bör kompletterande provtagning och laboratorieanalyser utföras.*

#### *Radon*

Enligt K-KONSLTs undersökning 1989-01-18 så är radonhalten låg i jordluften, varför några direkta åtgärder för radonskydd ej behöver vidtagas.

#### *Djurhållning*

Fastigheten Vibytorp 1:52, sydost om planområdet, är den enda fastigheten i Hallsberg/Långängen som har i stort sett bibehållen gårdskaraktär sedan skiftet år 1862. På gården har aktivt jordbruk med kontinuerlig djurhållning bedrivits i varierande omfattning. På gården finns idag fyra hästar, 1 bagge, 6-8 tackor, på våren och sommaren är det även ett flertal lamm på gården. Det finns också 3 hönor och 1 tupp på gården. All djurhållning

är för eget bruk. På vintern betar djuren öster om ladugården, mot bebyggelsen på Sockenvägen. På sommarhalvåret betar djuren väster om fastigheten, på mark som arrenderas av Svenska Skogsplantor. Gödselstacken ligger in mot fastigheten, och avskärmas mot Vibytorpsvägen av ladugården.

Denna miljö kommer att bevaras och kan vara en tillgång till närboende samt förskole- och skolklasser.

I Boverkets rapport ”Vägledning för planering för och invid djurhållning”, rapport 2011:6 och Länsstyrelsen i Skåne läns skrift ”Riktlinjer för hästar och bebyggelse” (2004:17) framgår följande:

Det finns inte några uttryckliga lagregler eller andra bestämmelser om skyddsavstånd mellan bostäder och häst- och djurhållning annat än rekommendationer.

När man talar om djurhållning i nära anslutning till bebyggelse så måste verksamhetens art och omfattning beaktas. Förhållanden som utgör oacceptabla olägenheter i *en* miljö måste ibland beaktas som acceptabla i *en annan* beroende på områdets karaktär och förhållande på orten. Allmänt gäller att ju fler djur det finns på en begränsad yta desto större påverkan på omgivningen. Några få hästar ger oftast obetydlig störning på omgivningen.

Antalet hästar, avstånd och placering av gödselstackar har betydelse för risken för olägenhet. Spridning av lukt, damm och hästallergen påverkas också av vind, topologi och vegetation. Vegetation som skogspartier, läplanteringar, buskage m.m. utgör skydd mot störningar från djurhållning gentemot omgivningen.

I Länsstyrelsen i Skåne läns skrift ”Riktlinjer för hästar och bebyggelse” framgår att när det gäller mindre anläggningar (1-10 hästar) är det Länsstyrelsens mening att det är kommunens sak att bedöma lämpliga respektavstånd mellan hästhållning och bostadsbebyggelse med utgångspunkt från bland annat lokala förutsättningar. Dock bör som regel ett skyddsavstånd på minst 100 meter från stall och gödselhantering och minst 50 meter från områden där hästar vistas upprätthållas. Vid bedömning i det enskilda fallet måste hänsyn tas till lokala förhållanden. De sakförhållanden som uppkommer vid planläggning kan komma att medverka till att man fastlägger ett avstånd som något *understiger* rekommenderat avstånd.

Enligt två olika studier gjorda vid Miljömedicinska enheten vid Arbets- och miljömedicin i Stockholm respektive Arbets- och miljömedicin, Akademiska sjukhuset i Uppsala avseende spridning av hästallergen i utomhusluft konstateras att avståndet till stall har en viss betydelse för uppmätta allergennivåer utomhus, framförallt i områden mycket nära stall, men att transport av hästallergen genom olika individers hästkontakt, direkt eller indirekt, har en avgörande betydelse för de allergennivåer som kan mätas inomhus. I studierna finner man även att halterna av allergen i utomhusluften sjunker relativt drastiskt med avståndet från hästar. Det konstateras även att spridningen är beroende av vindriktning, avskärmande vegetation m.m.

Avståndet mellan fastighetsgränsen för Vibytorp 1:52 och fastighetsgränsen för nära belägna befintliga villafastigheter i öster, på Sockenvägen är ca 13 meter. Från stallbyggnaden och fram till fastighetsgränsen på angränsande fastigheter är det ca 42 meter. Dessa förhållanden avser bostäder utanför planområdet. Det har inte till kommunen anmälts några olägenheter i anledning av dessa befintliga förhållanden.

Avståndet från fastigheten med djurhållning till nu aktuellt planområde är ca 45 meter.

Vindriktningen i området är vanligen sydvästlig, vilket innebär att det vanligen blåser mot den befintliga bebyggelsen i Långängen.

Avståndet till redan befintlig bebyggelse, begränsad djurhållning för eget bruk samt sydvästliga vindar pekar på att den befintliga djurhållningen inte ska betraktas som ett hinder för den planerade nya bebyggelsen, utan snarare, med stöd av lokala erfarenheter, en tillgång.

## Bebyggelseområden

#### *Bostäder*

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Norr om planområdet ligger Vibytorp, etapp 1, med 26 tomter för villabebyggelse, tomtstorlekarna varierar mellan 830 $m^2$ och 1620 $m^2$.
15 tomter är bebyggda mellan åren 1990-2011, 6 tomter är sålda, men ännu inte bebyggda och 5 tomter finns ute till försäljning.

#### *Arbetsplatser och övrig bebyggelse*

Cirka 200 meter söder om planområdet ligger plantskolan. Där sker produktion och försäljning av frö- och skogsplantor, både barr- och lövträdsarter. Till plantskolan sker en hel del tunga transporter med lastbil. Verksamheten i och runt plantskolan ger ifrån sig en del ljud, från bland annat fläktar och traktorer.

#### *Offentlig och kommersiell service*

All kommersiell service med affärer och liknande finns inne i centrala Hallsberg, ca 1 km norr om planområdet.

Förskolan Vibytorp (1-5 år) ligger ca 200-300 meter sydost om planområdet. Ca 500 meter norr om planområdet ligger förskolan Tranängen (1-6 år). I Långängen ca 700 m öster om planområdet ligger förskolan Sörängen (1-5 år med nattis 1-12 år). Området har även nära till Långängsskolan (F-åk 6), Transtenskolan (åk 7-9) samt Allékolan (gymnasieskola), som ligger norr om området.

### *Ny byggnation inom planområdet*

Inom planområdet planeras det för bebyggelse med villakaraktär. Planförslaget tillåter två våningar, källarlösa hus där vind utöver två våningar inte får inredas.

*Figur 5. Bilden är en 3D-bild och visar hur området kan komma att se ut när det är fullt utbyggt.*

### *Etappvis utbyggnad*

Planområdet kommer att byggas ut etappvis. I en första etapp kommer den västra infarten att byggas och en del av vägnätet. I denna etapp kan förslagsvis ca 20 villatomter iordningställas för försäljning.

*Figur 6. Bilden är 3D-bild och visar en föreslagen etappvis utbyggnad av planområdet.*

## Gator och trafik

***Gång- och cykelvägar***

Nordost om planområdet, i ett skyddat grönstråk finns det en gång- och cykelväg. Det nya planområdet ska anslutas till denna befintliga gc-väg. Ett gc-stråk kommer att gå genom hela bostadsområdet, i nordsydlig riktning.

En gång- och cykelväg kommer även att koppla samman det befintliga bostadsområdet Vibytorp, etapp 1 med Vibytorp 2 genom Skördevägen. Ingen biltrafik kommer att tillåtas på denna väg, vilket kan förhindras med olika typer av tekniska lösningar.

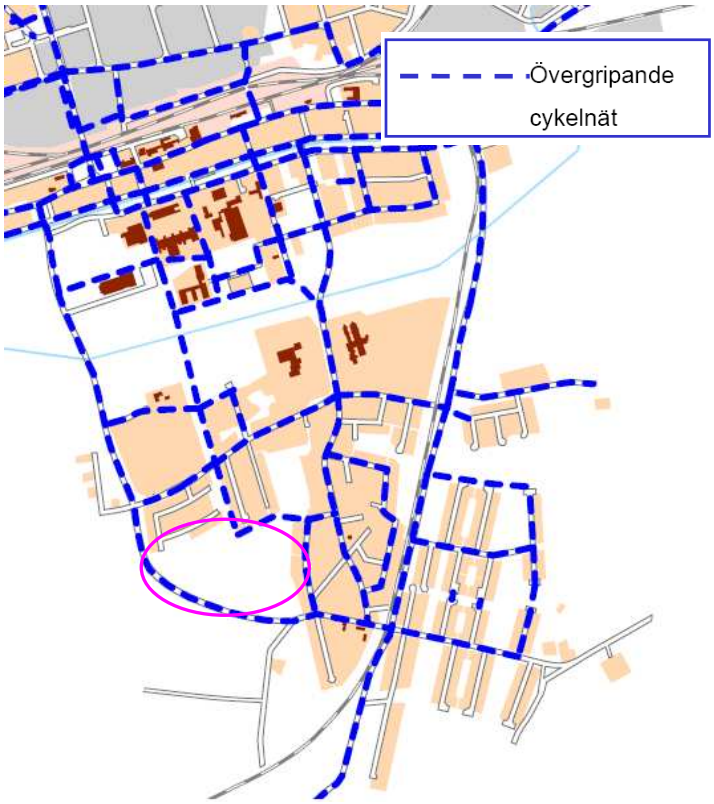
Hallsbergs kommun arbetar med säkra skolvägar, vilket innebär att hänvisa barnen till bra och säkra gång- och cykelvägar på väg till och från skolor och fritidshem. Planområdet ansluts till befintligt utbyggda gc-vägar.

I den befintliga detaljplanen för Prästgårdsgatans förlängning (del av fastigheten Vibytorp 1:138 m.fl) finns det illustrerat en gång- och cykelväg i ett stråk längs Vibytorpsvägen. Detaljplanen möjliggör en framtida utbyggnad av en gc-väg i detta läge.

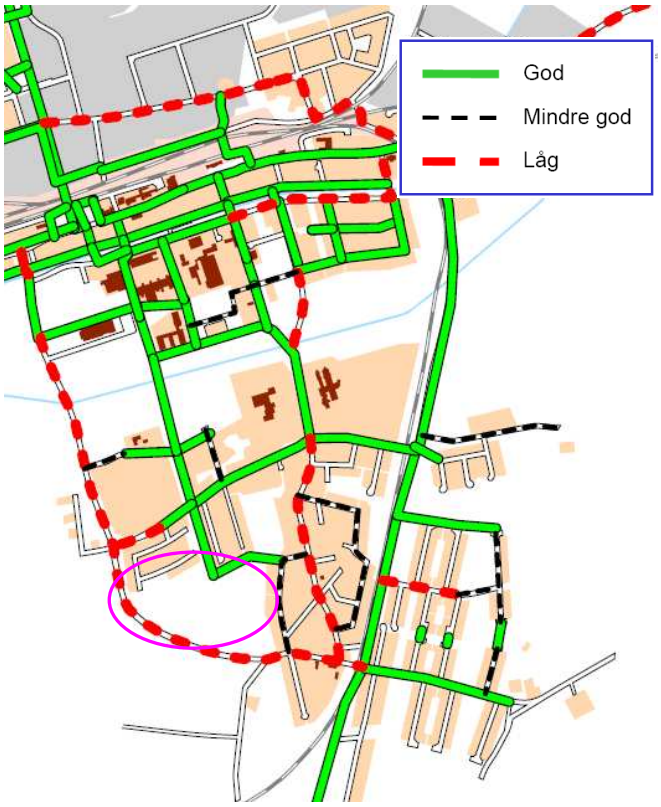
Öster om planområdet, mellan det nya området och bebyggelsen på Sockenvägen planeras det även för en gc-väg.

Alla gång- och cykelvägar som redovisas ovan kommer inte att byggas ut på en gång. Prioritet kommer gc-vägen öster om planområdet, bakom Sockenvägen och gc-stråket genom planområdet att få.

Figur 7 och 8 på nästa sida är kartbilder som är hämtade från Hallsbergs kommuns trafikplan, år 2003. Figur 7 redovisar det övergripande cykelnätet i Hallsberg. Figur 8 visar kvaliteten på säkerheten på cykelnätet. Av figur 8 framgår att det är låg säkerhet på gång- och cykelvägar förbi planområdet, längs med Vibytorpsvägen, och att behov finns av att bygga ut säkra gc-vägar till området.




*Figur 7. Cykelnät funktionsindelning*




*Figur 8. Cykelnät, kvalitet på säkerhet.*

### *Vägar och järnvägar*

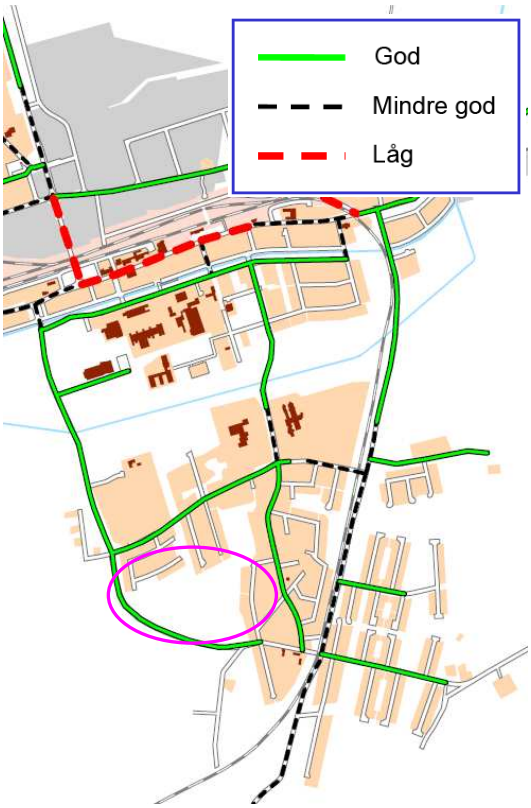
Väster och söder om planområdet går Vibytorpsvägen, som planområdet kommer att anslutas till. Det kommer att bli två anslutningsvägar till det nya bostadsområdet. Huvudentrén kommer att anläggas i den västra delen av området, ca 250 meter söder om korsningen Vibytorpsvägen/Ängvaktarvägen.

Den andra anslutningen kommer att bli i den östra delen av planområdet, ca 120 meter väster om korsningen Vibytorpsvägen/Sockenvägen/Bondevägen. Med hänsyn tagen också till infarten till Plantskolan skapas därmed trafiksäkra korsningar utformade som förskjutna trevägskäl. Utformning av planområdets trafiklösning samverkar på ett ändamålsenligt sätt med den valda trafiklösningen.

Figur 9 nedan visar bilnätet och kvaliteten på framkomligheten. Av bilden framgår att framkomligheten på Vibytorpsvägen är god.

Söder om det nya planområdet, på Vibytorpsvägen, uppmättes trafikmängden till 270 fordon per årsmedeldygn år 2005.

Cirka 330 meter öster om och 450 meter söder om planområdet går järnvägen mot Motala, Långängsspåret.




*Figur 9. Bilden visar bilnätet och kvalitet på framkomlighet.*

### *Parkering och utfarter*

Parkeringsbehovet inom planområdet ska tillgodoses på tomtmark. In- och utfart till området kommer att ske från Vibytorpsvägen, se ovan. Det kommer att finnas två anslutningar till planområdet, en väster och en sydost.

# Störningar

***Buller***

***Buller från väg (Vibytorpsvägen)***

Vibytorpsvägen, som kommer att bli den väg som trafikmatar det nya planområdet, passerar väster och söder om planområdet. Trafikflödet uppgick år 2005 till ca 270 fordon/årsmedeldygn och hastigheten uppgår idag till 50 km/timme.

Om antalet fordon utökas till ca 400 fordon/årsmedeldygn (varav 380 lätta och 20 tunga fordon) och hastigheten är densamma som idag kan den ekvivalenta bullernivån beräknas till ca 50 dB(A). Skulle hastigheten öka till 60km/h ökar bullernivåerna till 52 dB(A). Detta innebär att bullernivåerna innehåller uppsatta riktvärden för buller vid nybyggnation av bostäder.

***Buller från järnväg (Långängsspåret)***

Järnvägen, Långängsspåret, passerar ca 320 meter öster om planområdet. Godstågen som går västerut från Mjölby mot Laxå och vice versa trafikerar Långängsspåret. Det rör sig om ca tio godståg i veckan. Regionaltåg som går sträckan Gävle-Borläng-Örebro-Hallsberg-Mjölby trafikerar också Långängsspåret. Det går ca 16 persontåg (Tåg i Bergslagens motorvagnståg) på sträckan Hallsberg-Mjölby, dvs 8 tåg i vardera riktning per dygn. Turtätheten är ett tåg varannan timme. Hastigheten är begränsad till ca 60 km/h genom Långängen, sista biten från Östra Bangatan och fram till järnvägsstationen är hastigheten begränsad till ca 40 km/h.

Ser man till den buller- och vibrationsutredning som före detta Banverket gjort för Hallsbergs kommun på Västra Stambanan och Godsstråket genom Bergslagen, benämnd: *”Västra Stambanan, Godsstråket genom Bergslagen Inom Hallsberg kommun, Buller- och vibrationsutredning”, 1999-12-21* så sträcker sig bullernivåerna inte mycket längre än ca 300 meter från spårmitt, i många fall mycket kortare avstånd än så. All bebyggelse inom ca 300-350 meter från spårmitt har godkända ekvivalenta bullernivåer på 55 dB(A).

Det är ca 300 tågrörelser genom Hallsberg per dygn på Västra Stambanan och Godsstråket genom Bergslagen. Hastigheten är mycket hög på de tåg som enbart passerar stationen utan uppehåll. Då antalet tåg och hastigheterna på dessa spår är så mycket fler och högre jämfört med Långängsspåret så är det mycket osannolikt att Långängsspåret skulle alstra bullernivåer som överstiger riktvärdet 55dB(A) vid nybyggnation av bostäder, på ett avstånd mer än 320 meter från spårmitt.

Vi finner således att buller från järnvägen inte överskrider riktvärdena för buller som gäller vid nybyggnation av bostäder.

Trafikverket håller på att utreda dubbelspårsutbyggnad mellan Hallsberg och Åsbro. När utredningen är klar och spåret kan byggas kan Långängsspåret komma att tas bort. Det är Hallsbergs kommuns önskemål att banan tas bort, för att få bort trafiken genom villabebyggelsen. En diskussion kommer att föras med Trafikverket när detta blir aktuellt.

***Buller från Svenska Skogsplantor***
Svenska Skogsplantors verksamhet är placerad ca 200 meter söder om det nya planområdet. De bullerkällor som förekommer inom Svenska Skogsplators verksamhet är framförallt transporter från traktorer och mindre eltruckar. Växthusenn har utomhusplacerade fläktar vilka används sommartid.

Stora förändringar av verksamheten är planerade till år 2014. Detta kommer att innebära en effektivare hantering av plantor och även ett effektivare nyttjande av växthusytorna, då idag tio moderväxthus ska bli två, i områdets västra del.

Inom verksamheten förekommer transporter året runt. Den största belastningen med avseende på transporter sker på våren, från mitten av april till midsommar. Sommartid ökar transporterna inom verksamhetsområdet genom ökande transporter mellan växthus och friland. Inom verksamheten sker transporterna med traktorer och truckar.

Antal transporter uppskattas att maximalt (på våren) vara 7 utgående transporter per dag. Normalt beräknas 2-3 utgående transporter ske per vecka. Översikt av förekommande transporter anges i tabellen nedan.

| ***Inkommande - transport*** | ***Utgående transport -*** | | ***Ex på förekommande transporter*** |
|---|---|---|---|
| | Max<br>7 fordon/dag | Medel/normalt<br>3 fordon/vecka | Transport av plantor |
| 24 fordon/ år | | 2 fordon/mån | Torv, mm |
| 12 fordon/ år | | 1 fordon/mån | Kemikalier, emballage |
| 12 fordon/ år | | 1 fordon/mån | Påfyllning av eldningsolja/diesel |
| 2 fordon/ år | | 2 fordon/år | Kontroll av ventilation, kontroll av cisterner, mm |
| 30 fordon/år | | 2 fordon/mån | avfall |
| 100 fordon/år | | 2 fordon/vecka<br>obs personbil | Hantverkare, elektriker mm |

På vinterhalvåret är verksamheten igång mellan klockan 05.00-00.00.
På sommarhalvåret bedrivs verksamheten mellan klockan 07.00-16.00.

Hallsbergs kommun har 2012-12-04 gjort en indikerande bullermätning på och i anslutning till Svenska Skogsplantors anläggning. Mätningarna gjordes vid tre punkter, inne på lastgården, vid fastighetsgräns mot bebyggelse i öster, samt vid den nya plangränsen. Svenska Skogsplantor uppgav att verksamheten var ovanligt intensiv gällande rörelser inom området vid mättillfället.

*Figur 10. Översikt av Svenska Skogsplantors verksamhetsområde samt mätpunkter (1-3) för indikerande bullermätning.*

Vid den nya detaljplanegränsen uppmättes den ekvivalenta ljudnivån till 45,7 dB(A). Bullermätningen på lastgården visade 62,8 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Vid fastighetsgränsen mot öster visade bullermätningen 49,8 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Se mätprotokoll nedan.

| | Beskrivning | Tidpunkt | Leq dB (A) | Anmärkning |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Verksamhetsområde | 10.25-10.37<br>Mättid 12 min | 62.8 | 1 lastbil, 2 traktorer, 1 truck i omedelbar närhet av mätpunkt. Mycket lätt snöfall, lätt vind |
| 2 | Fastighetsgräns | 10.45-10.56<br><br>Mättid 11 min | 49.8 | Frekventa traktorrörelser inom verksamhetsområdet. 1 personbil passerade - mätningen ej avbruten. Mycket lätt snöfall, lätt vind |
| 3 | Plangränsområde vägkant | 12.51-13.05<br>Effektiv mättid ca 12 min | 45,7 | Transportrörelser inom verksamhetsområdet.<br>Mätning utförd med paus för förbipasserande trafik, 15 personbilar. Snöfall, nordlig vind, riktning mot verksamhetsområdet. |

Idag skiljer man på riktvärden för nyetablering och befintlig industri. Naturvårdsverket arbetar med ny vägledning gällande externt industribuller. Målsättningen är att endast riktvärden motsvarande nyetablering kommer att gälla samtliga verksamheter. Dessa riktvärden anges i tabellen på nästa sida. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer innehålls bullervärdena i detaljplanegränsen, dagtid kl 07-18. Kvällar och nätter är verksamheten begränsad.

| Utomhusrikvärde för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA. | | | |
|---|---|---|---|
| Områdesanvändning | Ekvivalent ljudnivå i dBA | | |
| | Dag<br>kl 07-18 | Kväll<br>kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18 | Natt<br>kl 22-07 |
| Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap | 50 | 45 | 40 |

***Buller enligt lagstiftningen***
När det gäller buller så har riksdagen beslutat att de värsta störningarna längs befintlig järnväg ska åtgärdas. I en första etapp ska åtgärder vidtas när 55 dB(A) maximal ljudnivå överskrids mer än fem gånger per natt i sovrum.

Riksdagen har även satt upp riktvärden för järnvägstrafikbuller, som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder. Dessa är; 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus, 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus nattetid, 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid uteplats och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats.

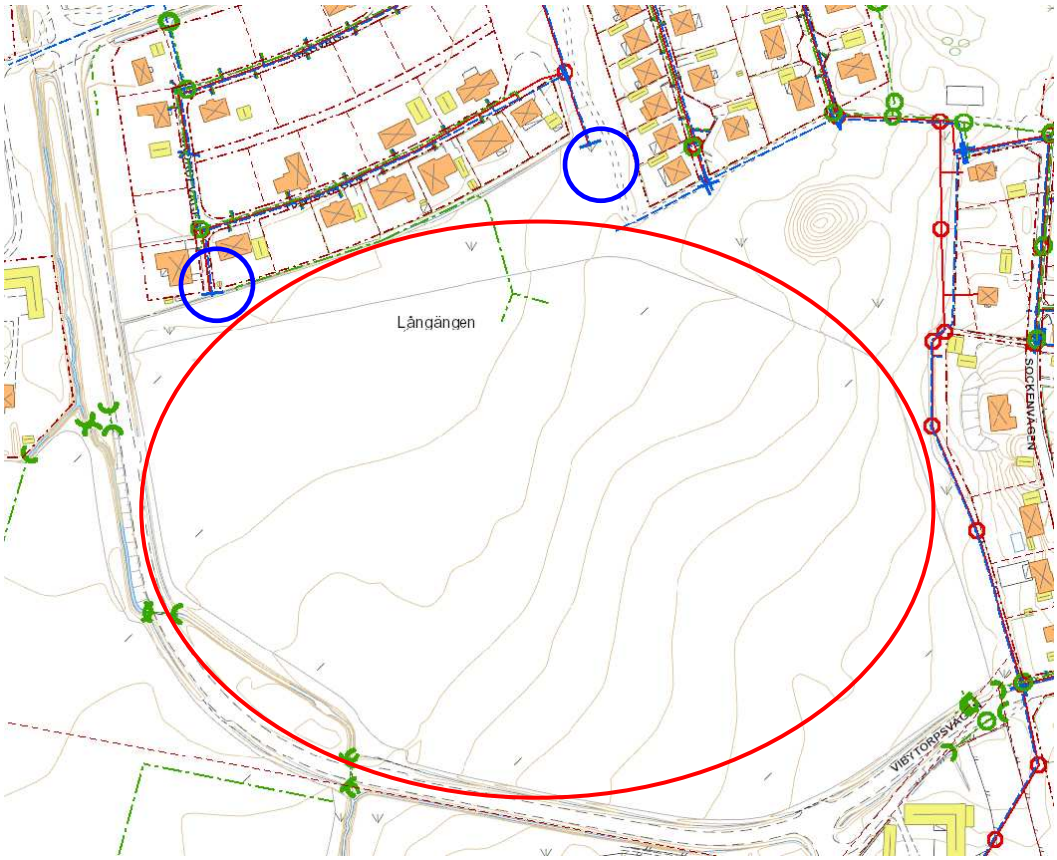
Vid nybyggnad av bostäder gäller 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad, enligt de av riksdagen beslutade riktvärdena för trafikbuller (proposition 1996/97:53).

En normal fasad dämpar ca 30 dB(A) beroende på standarden på fasaden och fönster. Har huset moderna treglasfönster dämpar fasaden 35 dB(A), tvåglasfönster med tillsatsrutor innebär en ljudreduktion på 40 dB(A).

## Teknisk försörjning

***Vatten och avlopp***
Vatten- och avloppsledningar finns i anslutande bostadsområden, vilket underlättar anslutning även till det aktuella planområdet. VA kan anslutas till det befintliga nätet i två punkter, se blå cirklar i figur 8 på nästa sida.

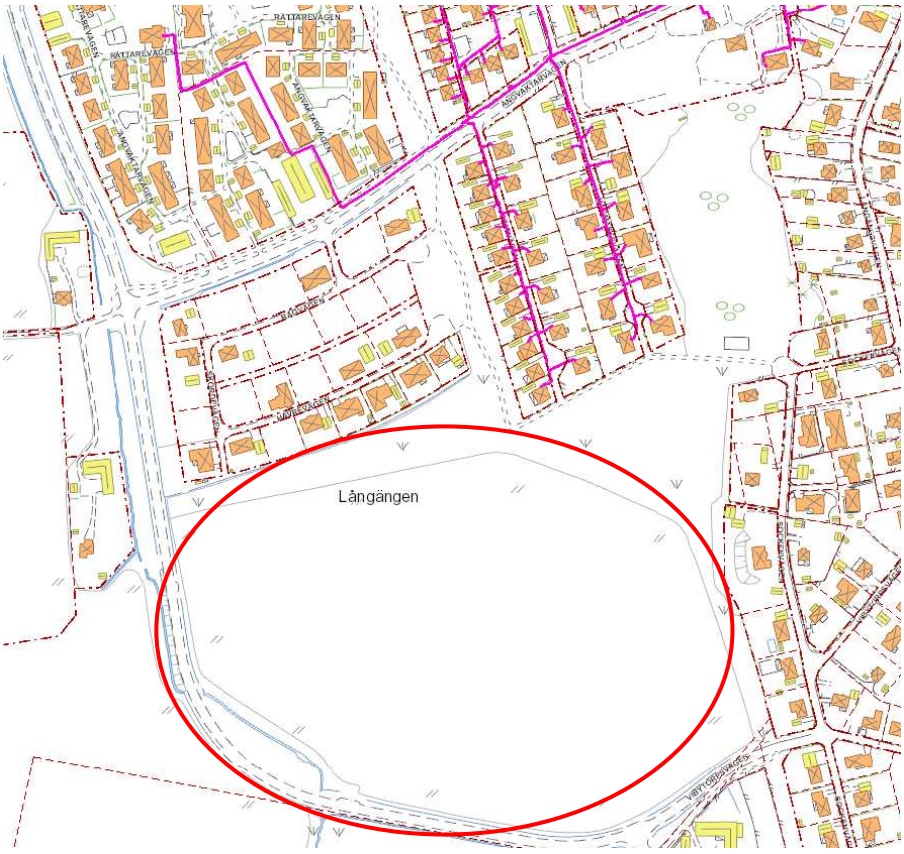
Området har en lutning på ca 4,5 meter, från den högre belägna marken i sydost mot den lägre i nordväst.




*Figur 11. Kartbilden visar kommunalt vatten- och avlopp i, och i anslutning till planområdet. Grön linje är dagvatten, röd, spillvatten och blå, vatten. De två blå cirklarna visar tänkta anslutningspunkter för nytt VA.*

### *Värme och energi*

Nordost om planområdet, i Fältvägen och Hagmarksvägen finns det ett utbyggt fjärrvärmenät. Enligt EON Värme så är dessa utbyggnader anpassade för den befintliga bebyggelsen och kapacitet finns inte i dessa gators ledningssystem för anslutning av det planerade bostadsområdet. För att nå det nya området måste ny matning ske från Ängvaktarvägen. Eftersom exploateringen avser villabebyggelse kan E.ON Värme inte utlova att utbyggnad av fjärrvärme kommer att ske i planområdet.




*Figur 12. Kartbilden visar fjärrvärmenätet (rosa linjer) i anslutning till planområdet.*

### *El, tele och bredband*

EON Elnät har nätstationer i angränsande områden, som inte är tillräckliga för att försörja det nya området. EON Elnät kommer att behöva placera en ny nätstation inom planområdet, den exakta placeringen kommer att diskuteras under det fortsatta plan- och exploateringsarbetet.

TeliaSonera och Skanova har ett utbyggt fibernät i nästan samtliga gator i Hallsbergs kommun. I anslutning till planområdet finns fibernät i bland annat Havrevägen, Fältvägen, Hagmarksvägen och Sockenvägen.

### *Brandvattenförsörjning*

Enligt föreskrifter från Nerikes Brandkår ska brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan i enlighet med gällande VAV-P76 och P83. Detta innebär att avståndet mellan brandposter maximalt bör uppgå till 250 meter och flödet i respektive brandpost bör uppgå till minst 600 liter per minut.

### *Dagvattenhantering*

Dagvatten är ytligt rinnande regn- och smältvatten, bland annat från tak och asfalterade ytor.

Inom planområdet är tanken att dagvattnet ska hanteras lokalt. En öppen dagvattendamm kan komma att anläggas där dagvattnet från planområdet kan renas genom sedimentering. Sedimentering är en metod att rena avloppsvatten där man låter vattnet passera en bassäng, när strömmen upphör sjunker medföljande partiklar ner på bottnen där det kan samlas upp.

Dagvattendammen kan även hjälpa till att fördröja dagvattnet så att belastningen på det slutna kommunala ledningsnätet minskar samtidigt som översvämningsrisken vid korta intensiva regn i Storån och Ralaån minskas. Dammen kan erhålla vatten genom tillflöde från naturliga vattendrag, övriga diken samt dagvattenledningar.

Genomförs denna vision kan en vattenspegel/damm etableras inom planområdet. I anslutning till denna damm kommer ett parkområde att anläggas med planterade träd.

Öppna dagvattendammar blir en tillgång för närboende, det ökar områdets attraktivitet samt lockar till sig fåglar, djur och insekter.

Vid genomförandet av detaljplanen får närmare utredningar besluta huruvida den föreslagna dagvattenanläggningen ska utföras. En etapputbyggnad av området kan möjligen försvåra ett genomförande.

I områdets sydvästra del rinner Kvarnbäcken som norr om planområdet, via den ekologiska parken, rinner ut i Storån. Kvarnbäcken kan komma att bli en tillgång till det nya planområdet.

***Dagvattendammar i bostadsmiljön - Inspirationsbilder***

I Hallsbergs kommun har ekologiska dammar tidigare anlagts, vilka har blivit en stor tillgång för närboende, med buskar, träd, bryn med djur- och fågelliv, gångslingor, parkbänkar samt möjlighet till skridskoåkning på vintern. De tre flygbilderna nedan (figur 13, 14 och 15) visar dammarna vid ”ekoparken” i Hallsberg.

*Figur 13. Bilden är ett flygfoto och visar en del av dammar vid ”ekoparken” i Hallsbergs kommun.*

*Figur 14. Bilden är ett flygfoto och visar en del av dammen vid Kullängen i Hallsbergs kommun.*

*Figur 15. Bilden visar en del av dammen vid ekoparken, norr om Vibytorpsområdet i Hallsbergs kommun.*

Liknande projekt med dagvattendammar som en tillgång i bostadsmiljön har genomförts i ett flertal kommuner i Sverige, nedan visas några exempel och inspirationsbilder. Överst är en illustration hämtad från Olstorp-Biskopssikten i Lerums kommun där alla tomter i området har vy över vattenspegeln.

Den högra bilden, under denna, visar Maria park i Helsingborg. Den vänstra bilden visar en dagvattendamm i ekostaden Augustenborg i Malmö. Dagvattensystemet i området bygger på att olika kanaler samlar upp regnvatten och leder det till olika dammar i området. Det gör att det kommunala avloppssystemet inte belastas lika hårt. Dessutom har både dammarna och kanalerna blivit en vacker del av miljön på området.

*Figur16. Inspirationsbilder, dagvattendammar.*

***Miljökonsekvenser***

En utbyggnad av området bedöms preliminärt inte medföra väsentlig miljöpåverkan på omgivningen.

Underlaget för denna analys beskrivs i en särskild handling ”Behovsbedömning av miljöpåverkan”, vilken återfinns som bilaga i slutet av denna handling. Efter genomgång av bedömningskriterierna är slutsatsen att detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvenserna kommer således att beskrivas i planhandlingarna.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

***Tidplan för planarbetet***

Detaljplanearbetet bedrivas med normalt planförfarande, vilket enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900) innebär att länsstyrelsen, lantmäteriet, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd.

Enligt tidplanen för detaljplanearbetet avses frågan om antagande kunna prövas av kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun under första kvartalet 2013.

***Genomförandetid***

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanerna vinner laga kraft, vilket bedöms vara lämpligt med hänsyn till detaljplanens innehåll och omfattning. Efter genomförandetidens utgång får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Så länge kommunen inte ändrar eller upphäver detaljplanen gäller den och ger byggrätt som tidigare.

## Fastighetsrättsliga frågor

***Fastighetsbildning***

Fastighetsbildning kommer att ske så att ca 52 st tomter i storleken 900-1760 $m^2$ tillskapas, genomsnittliga arean kommer att vara ca 1250 $m^2$.

***Ledningsrätt- och servitut***

Det föreligger inget behov, då det inte finns några ledningar inom planområdet.

***Dagvatten och diken***

Kvarnbäcken ingår i detaljplanen som område för PARK.

## Ekonomiska frågor

***Planekonomi***

***Kommunala Kostnader***

Kostnaderna nedan är cirkapriser.

| | |
|---|---|
| Upprättande av detaljplan | 500 000 kr |
| Utredningar (geoteknik) | 55 000 kr |
| Fastighetsbildning (ca 52 tomter) | 780 000 kr |
| Bostadsgata, nybyggnad (ca 1350 meter) | 4 000 000kr |

| | |
|---|---|
| Gång- och cykelväg, sträcka genom området (ca 250 meter) | 250 000 kr |
| Gång- och cykelväg, längsmed Vibytorpsvägen (ca 600 meter) | 600 000 kr |
| Gång- och cykelväg, mellan Vibytorp 1 och 2 (ca 60 meter) | 60 000 kr |
| Gång- och cykelväg, öster om området (ca 300 meter) | 300 000 kr |
| Gång- och cykelväg, anslutning till befintlig gc-väg (ca 65 meter) | 65 000 kr |
| Nya VA-ledningar | 7 000 000 kr |
| Gräsytor | 300 000 kr |
| Träd och buskar | 50 000 kr |
| Ev. dagvattendamm, anläggningskostnad, (X m2) (minskar kapaciteten för dagvattennätet) | X kr |
| Osäkerhet i kalkyl 10 % | 1 240 000 kr |
| Summa kostnader: | 15 200 000kr |

***Kommunala Intäkter***

Intäkterna nedan är cirkapriser.

| | |
|---|---|
| Försäljning av mark | 7 800 000 kr |
| Anslutningsavgifter (beroende av tomtarea) | 7 400 000 kr |
| Summa intäkter: | 15 200 000 kr |

**Netto:**

0 kr

## Tekniska frågor

***Tekniska utredningar***

*Geoteknisk utredning*

VAP har på uppdrag av teknik- och planförvaltningen, Hallsbergs kommun upprättat en geoteknisk undersökning för planområdet, daterad 2012-11-14, se utdrag från den på sidan 9.

## Fastighetskonsekvenser

Enligt plan- och bygglagen PBL (SFS 2010:900) kap 4 §33 ska konsekvenser för berörda fastighetsägare redovisas i detaljplanen. Nedan beskrivs fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna som närmast angränsar till planområdet.

**Fastigheter inom planområdet**

| **Fastighetsbeteckning** | **Konsekvenser** |
|---|---|
| Vibytorp 1:138 | *Kommunägd fastighet*<br>*Ca 64 700 m$^2$ blir kvartersmark (bostäder),*<br>*Ca 1450 m gatumark (9500 m$^2$)*<br>*Ca 55 500 m$^2$ parkmark*<br>*Ca 1300 m gc-väg (4000 m$^2$ )* |

**Fastigheter utanför planområdet**

För nedanstående fastigheter utanför planområdet kommer det inte att bli några fastighetsrättsliga förändringar.

| | |
|---|---|
| Baggen 9 | |
| Björkhagen 1 | |
| Björkhagen 2 | |
| Björkhagen 3 | |
| Björkhagen 4 | |
| Björkhagen 7 | |
| Björkhagen 10 | |
| Björkhagen 11 | |
| Björkhagen 12 | |
| Hallsbergs-Bäck 1:25 | |
| Kalven 6 | |
| Kon 7 | |
| Kon 8 | |
| Lammet 1 | |
| Lammet 2 | *Kommunägd fastighet* |
| Lammet 3 | |

| | |
|---|---|
| Lammet 4 | |
| Lammet 5 | |
| Lammet 6 | |
| Lammet 7 | |
| Långängsgärdet 16 | |
| Oxen 3 | |
| Oxen 4 | |
| Oxen 5 | |
| Oxen 6 | |
| Vibytorp 1:2 | *Svenska Skogsplantor* |
| Vibytorp 1:37 | |
| Vibytorp 1:52 | |
| Vibytorp 1:222 | *Kommunägd fastighet* |

## Medverkande tjänstemän

Mona Braathen, Fysisk planerare
Ihab Al-Lami, VA-ingenjör
Adina Lundberg, gatuingenjör
Karin Karlsson, planeringsingenjör
Per-Åke Jureskog, mätningsingenjör
Anna Eriksson, miljöinspektör

**TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN**

| | |
|---|---|
| Hans Lindberg | Beatrice Arvidson |
| Stadsarkitekt | Planeringsarkitekt |

Bilaga

# Behovsbedömning miljöpåverkan

Behovsbedömning om detaljplanen antas innebära betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap 34 § PBL (2010:900) ska planer miljöbedömas om det planen medger antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

Samma organ som normalt beslutar om planfrågor ska även besluta om en plan ska miljöbedömas eller inte. Detta dokument utgör underlag för beslut om miljöbedömning.

**Slutsats:** Enligt bifogad genomgång av bedömningskriterierna är slutsatsen att detaljplanen **inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.** Härav följer att en miljökonsekvensbeskrivning så som beskrivs i 6 kap 12 § miljöbalken inte upprättas.

## Behovsbedömning:

| Faktor | Påverkan | | | Kommentar |
|---|---|---|---|---|
| | **Stor** | | **Liten** | |
| Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO värdsarv, CW-område | | | | Berörs ej |
| Miljöbalkens 3-4 kap (riksintressen) | | | | Berörs ej |
| Miljöbalken 7 kap (strandskydd, natur/kultur-reservat) | | | | Berörs ej |
| Byggnadsminnen eller fornminnen | | | | Berörs ej |
| Höga naturvärden (naturvårdsprogram eller nyckelbiotoper) | | | | Berörs ej |
| Konflikter med ÖP eller FÖP | | | | Nej, bostadsändamål enl. FÖP |
| Miljömål<br>God bebyggd miljö<br>Ett rikt odlingslandskap … | | X | | Jordbruksmark tas bort.<br>God bebyggd miljö förbättras.<br>Den biologiska mångfalden kan öka. |
| Miljökvalitetsnormer | | | | Ej aktuellt |
| Riktvärden | | | | Berörs ej |
| Förorenad mark | | | | Berörs ej |
| Är området opåverkat eller har det särskilda värden ur boendesynpunkt? (bullerfri zon, närrekreationsområde, kvartersströvområde).<br>Nuvarande markanvändning | | | | Nuvarande markanvändning är jordbruksmark.<br>Etablerade vegetationsytor med träd och buskar närmast befintlig bebyggelse ska sparas. |
| Projektets omfattning<br>Arealuppgifterna är ungefärliga | | | | Området omfattas ca 12 ha |

| Faktor | Påverkan | | | Kommentar |
|---|---|---|---|---|
| | **Stor** | | **Liten** | |
| Projektets förening med andra projekt | | X | | Positiv, då efterfrågan på villatomter beräknas öka när antalet arbetsplatser i kommunen kommer att öka de närmaste åren. |
| Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser | | X | | Planen kommer att ta ca 12 ha mark i anspråk. |
| Projektets alstrande avfall | | | X | Normal påverkan från ett villaområde |
| Risk för störningar? (buller, trafik, mm) | | | X | Liten påverkan från trafiken |
| Risk för föroreningar | | | X | Nej |
| Risk för olyckor? | | | X | Mycket begränsad. Trafiksäkerheten när det gäller in- och utfart till området kommer att utredas. |
| Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området | | | | En dagvattendamm kan komma att anläggas inom området. |
| Den befintliga miljöns känslighet | | | | Obetydliga |
| Effekternas omfattning | | | | Obetydliga |
| Effekternas gränsöverskridande karaktär | | | | Nej |

TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

MILJÖ-, BYGG OCH MYNDIGHETSFÖRVALTNINGEN

Leif Welander
Förvaltningschef, miljö