



Detaljplan för ett område norr om Tälleden

Del av fastigheten Ulvsätter 2:4 i Hallsberg,
Hallsbergs kommun, Örebro län



HALLSBERGS KOMMUN
Teknik- och planförvaltningen

**Upprättat 2014-01-10
Antagen av KF 2014-04-28
Laga kraft 2014-06-03**

Innehåll

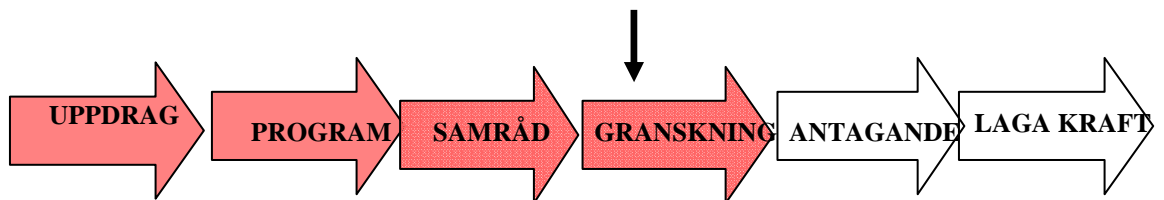
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
PLANBESKRIVNING	4
INLEDNING	4
<i>Handlingar</i>	4
<i>Detaljplanens syfte och huvuddrag</i>	4
<i>Planarbetets gång</i>	4
<i>Avvägning enligt Miljöbalken</i>	5
PLANDATA	5
<i>Lägesbeskrivning</i>	5
<i>Areal</i>	5
<i>Markägförhållanden</i>	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
<i>Riksintresse</i>	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Detaljplaner</i>	8
<i>Planprogram</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
<i>Natur</i>	9
<i>Geotekniska förhållanden</i>	9
<i>Förorenad mark</i>	11
<i>Arkeologi</i>	11
<i>Bebyggelseområden</i>	16
<i>Gator och trafik</i>	17
<i>Risker och störningar</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	24
GENOMFÖRANDE	34
ORGANISATORISKA FRÅGOR	34
<i>Tidplan</i>	34
<i>Genomförandetid</i>	34
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	34
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	34
<i>Fastighetsbildning</i>	34
<i>Ledningsrätt- och servitut</i>	34
<i>Dagvatten och diken</i>	35
EKONOMISKA FRÅGOR	35
<i>Planekonomi</i>	35
TEKNISKA FRÅGOR	38
<i>Tekniska utredningar</i>	38
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	38
<i>Genomförandetid</i>	38
FASTIGHETSKONSEKVENSER	39
BEHOVSBEDÖMNING MILJÖPÅVERKAN	40
BEHOVSBEDÖMNING	41

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan reglerar markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplaner innehåller juridiskt bindande planbestämmelser för var man får bygga, vad byggnader och markområden ska användas till (bostäder, industri, skola etc.), byggnadshöjder, byggnaders utformning med mera.

Mer information om hur en detaljplan arbetas fram finns på Hallsbergs kommuns hemsida, www.hallsberg.se under Bygga, bo & miljö, Kommunens planarbete, Planprocessen.

Detta skede inleds när
Granskningshandlingen godkänns
av teknik- och plannämnden.



Granskningstiden framgår av annons i dagspressen och av handlingar som skickas ut till sakägare för samråd.

PLANBESKRIVNING

Inledning

Handlingar

Detaljplanen är upprättad på digital primärkarta i skala 1:2000, framställd i samarbete mellan Hallsbergs kommuns teknik- och planförvaltning och Metria i Hallsberg. Primärkartan är ajourförd år 2013.

Följande handlingar har upprättats i anslutning till detta planarbete:

- Programhandling, upprättad 2007-09-14
- Samrådsredogörelse från programskedet, 2007-11-27
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning med karta
- Samrådsredogörelse från samrådsskedet, 2014-01-08

Utredningar:

- Översiktlig geoteknisk undersökning, VAP 2000-02-03
- Översiktlig geoteknisk undersökning, (Hallsberg Stora Älberg, Ormesta m.fl. Industriområde) VAP 2002-07-30
- Översiktlig dagvattenutredning, VAP 2010-01-15
- Arkeologisk förstudie, utredning, etapp 1, "*Ulvsätters industriområde – Norr om Tälleleden, Närke, Hardemo socken, Ulvsätter 2:4*" Riksantikvarieämbetet, UV Bergslagen Rapport 2008:10
- Arkeologisk utredning, etapp 2, "*Äldre bebyggelse och stenröjning vid Ulvsätters industriområde, Närke, Hardemo socken, Ulvsätter 2:4*" Riksantikvarieämbetet, UV Bergslagen Rapport 2011:31
- Arkeologisk förundersökning, "*Järnålderboplats vid Ulvsätter i Hallsberg, Närke, Hardemo socken, fastighet Ulvsätter 2:4, RAÄ 166*" Arkeologigruppen AB, Rapport 2010:7

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av ett industriområde för lager- och industribyggnader med behov av närhet till, men utan direktanslutning till järnväg. I planuppdraget ingår även att pröva möjligheten till att utöka befintligt industrikvarter mot norr, inom den i öster angränsande detaljplanen (Detaljplan för Ulvsätters industriområde, Norr om Tälleleden, västra delen, del av fastigheten Ormesta 6:1 laga kraftvunnen 2001-09-05).

Planarbetets gång

Den 2 maj 2011 började en ny plan- och bygglag (SFS 2010:900) att gälla. Enligt de övergångsbestämmelser som finns i lagen ska planärenden som påbörjades innan detta datum göras efter det regelverk som finns i plan- och bygglagen (SFS 1987:10).

Planprogrammet upprättades och handlades enligt den äldre plan- och bygglagen (SFS 1987:10).

Det fortsatta planarbetet handläggs emellertid enligt den nya plan- och bygglagen PBL (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Detta innebär att kommunen upprättar ett förslag till detaljplan, med en detaljerad karta och illustration över planområdet som skickas ut på samråd till sakägare, remissinstanser och övriga berörda.

Efter genomfört samråd om förslag till detaljplan och upprättad samrådsredogörelse ska kommunen enligt 5 kap 18 § (PBL 2010:900) kungöra förslaget till detaljplanen och låta det granskas under minst tre veckor (detta skede) innan planen kan antas av kommunfullmäktige.

Avvägning enligt Miljöbalken

Enligt 3 kap 6 § Miljöbalken ”skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön”. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder.

En utbyggnad av området bedöms medföra väsentlig miljöpåverkan på omgivningen. En fullständig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför utarbetats och bifogas planhandlingarna.

Underlaget för denna analys beskrivs i en särskild handling ”Behovsbedömning av miljöpåverkan”, vilken återfinns som bilaga i slutet av denna handling.

Plandata

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i Hallsbergs västra del, omedelbart norr om Tälleleden. Området begränsas i väster och i norr av kommungränsen mot Kumla kommun. I söder av Tälleleden samt i öster av en detaljplan för industribebyggelse. Avståndet till riksväg 50 och E 20 med trafikplatsen vid Brändåsen, är cirka 1,5 km, respektive cirka 3 km.

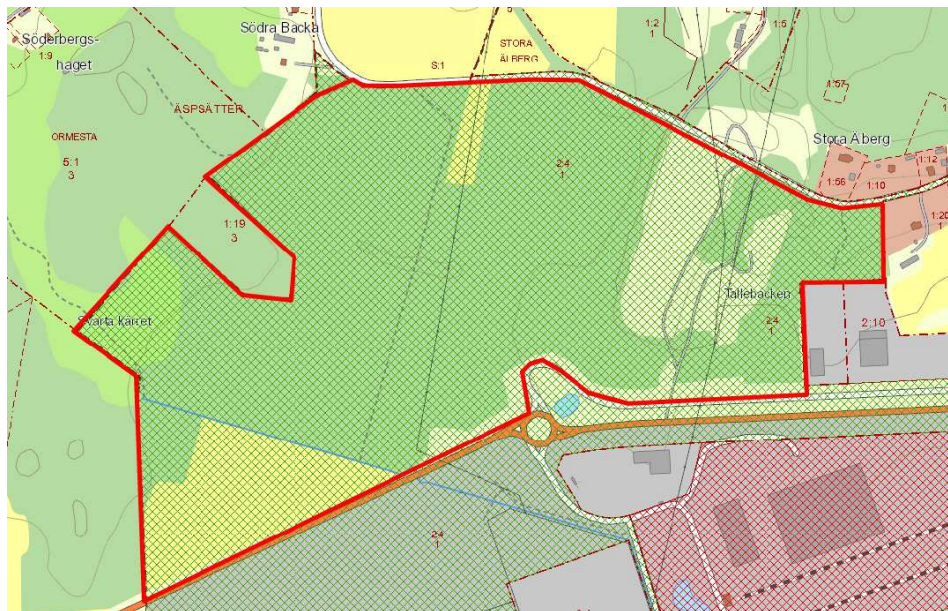
I öster ingår del av befintlig detaljplan norr om Tälleleden (Detaljplan för Ulvsätters industriområde, Norr om Tälleleden, västra delen, del av fastigheten Ormesta 6:1 laga kraftvunnen 2001-09-05) i planuppdraget.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 50 ha.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet, fastigheten Ulvsätter 2:4, ägs av Hallsbergs kommun.



Figur 1. Det gröna rasterade området är kommunägd mark. Röd linje är plangränsen.

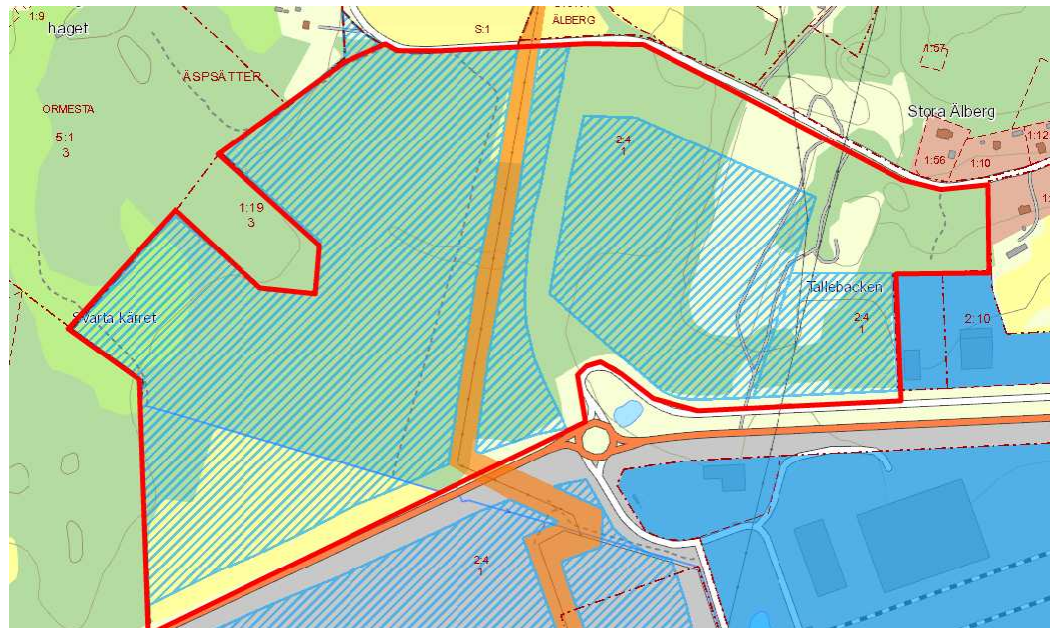
Tidigare ställningstaganden

Riksintresse

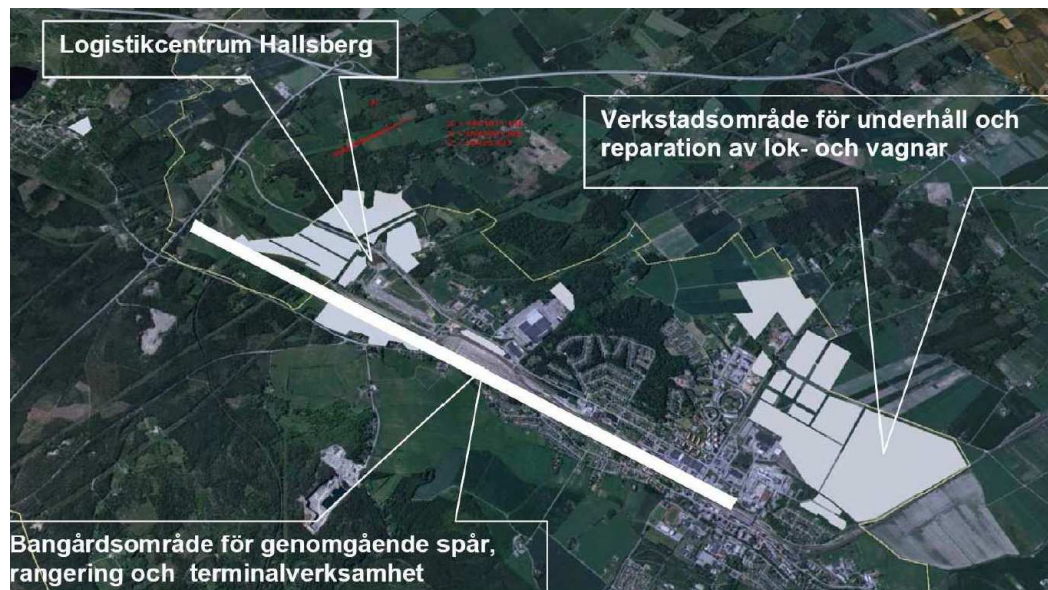
Tälleden som angränsar till planområdet i söder är av riksintresse för väg.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplanen för Hallsbergs kommun, samt den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort antagen av kommunfullmäktige 2011-05-16. Enligt den fördjupade översiktsplanen är planområdet utpekad som område för utbyggnad av logistikcentrum där navet i området är Hallsbergs Rangerbangård och Hallsbergsterminalen.



Figur 2. Bilden är ett utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort och visar att planområdet är utpekad som område för utbyggnad av logistikcentrum (industri), blått skrafferat område, orange linje är kraftledningsstråk 130 kV, röd heldragen linje är plangränsen.



Figur 3. Bilden är hämtad från Hallsbergs kommuns översiktsplan. Av bilden framgår att planområdet ligger inom det utpekade Logistikcentrum i tätortens västra del. I tätortens östra del finns verkstadscentrum.

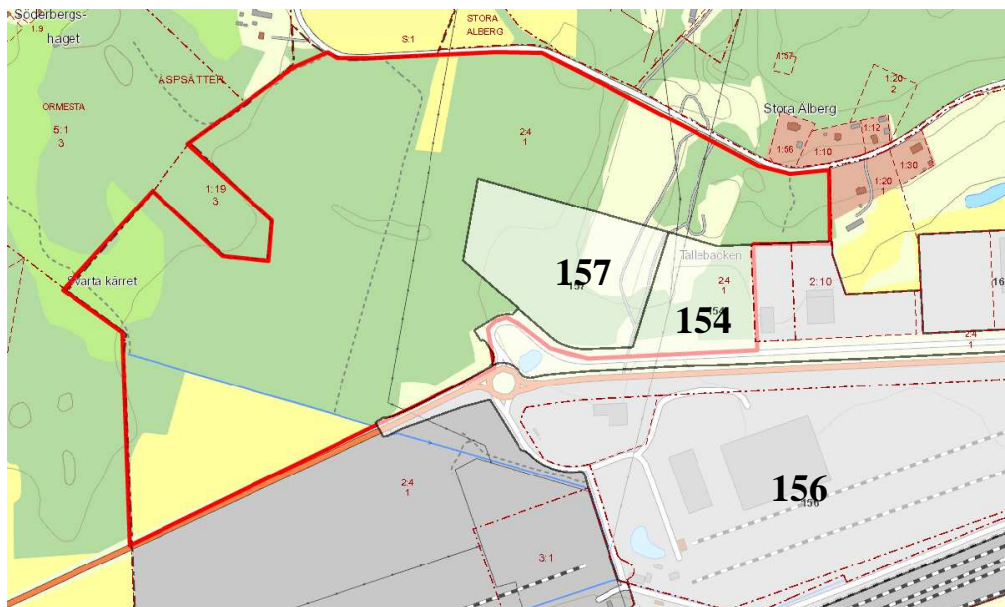
Detaljplaner

Delar av planområdet är tidigare detaljplanelagt, de detaljplaner som berörs är följande;

(DP 157). Den östra delen av nuvarande planområdet är tidigare detaljplanelagt. Det är detaljplan för Ulvsätters industriområde, Norr om Tälleleden, västra delen, del av fastigheten Ormesta 6:1, laga kraftvunnen 2001-10-22.

(DP 154). Planområdet berör i öster även detaljplan för Ulvsätters industriområde, Norr om Tälleleden (del av fastigheten Ulvsätter 2:4 m.fl.), laga kraftvunnen 2000-07-14.

(DP 156). I sydost angränsar planområdet till detaljplan för Hallsbergsterminalen, fastigheten Stora Älberg 1:53 m.fl. laga kraftvunnen 2001-06-27.



Figur 4. Bilden redovisar angränsande detaljplaner, grått område är detaljplanelagt mark, röd linje visar plangränsen.

Planprogram

Ett planprogram för ovanstående detaljplan har upprättats 2007-09-14 i enlighet med 5 kap 18 § plan- och bygglagen (1987:10). Programmet anger utgångspunkter, viktiga frågeställningar att utreda, liksom mål och syfte med planen. Samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (1987:10) har skett genom samrådsmöte med berörda fastighetsägare och övriga berörda i Kommunhuset i Hallsberg. Planprogrammet har varit utsänt på remiss till berörda instanser. Strategiutskottet godkände 2007-09-14 upprättat detaljplaneprogram jämte upprättad samrådsredogörelse att ligga som grund för fortsatt planarbete.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet, med en areal på ca 50 ha, består till största delen av skogsmark ca 40 ha som till stora delar avverkats, ny ungskog har snabbt åter tagit över berörd mark. Närmast Tälleleden, i sydväst, utgörs området av odlad mark, denna areal uppgår till 4,4 ha.

Över större delen av ytan består jordarten av grus, utom längst i väster där den är morän. Både löv- och barrskog växer i området och ställvis finns rikligt med sly. I norr har energiskog planterats på odlad mark och i söder finns mycket täta bestånd av granskog som anlagts på samma sätt. I den nordöstra delen, där nivåerna är som högst, ligger två nedlagda grus- och sandtäkter varav en har använts för återvinning, denna areal uppgår till ca 4,8 ha. Området genomkorsas av ett flertal små vägar och stigar som slingrar sig i olika väderstreck. Det så kallade Svarta kärret, som är 100 m x 150 m stort breder ut sig i skogsmarken i områdets västra del.

Norr om planområdet vidtar kuperad jordbruksmark. Västerut fortsätter skogsmarken och i sydvästra delen av planområdet närmast Tälleleden breder åkermarken ut sig. Omedelbart i öster ansluter ett sedan tidigare fastställt detaljplaneområde som ännu inte exploaterats och som främst utgörs av avverkad skogsmark och en före detta grustäkt.

Terrängen sluttar svagt mot söder. Åkermarken ligger på en nivå av cirka +67, 5. Skogsmarken är småkuperad och i centrala delen av planområdet varierar markhöjden mellan cirka +65, 0 och +68, 5. Den nordvästra delen består av ett markområde som har en höjd av cirka + 74.0. Även nordöstra delen höjer sig över resterande mark till cirka +80, 0.

Jordbruksverksamheten, som drivs på fastigheten Stora Älberg 1:3, vars brukningscentrum ligger 500 m öster om planområdet, omfattar spannmål, på ca 100 ha samt äggproduktion. Djurbeståndet består av cirka 3-4000 värphöns. Äggproduktionen kommer troligtvis att avvecklas under vintern 2013/14.

Förändringar

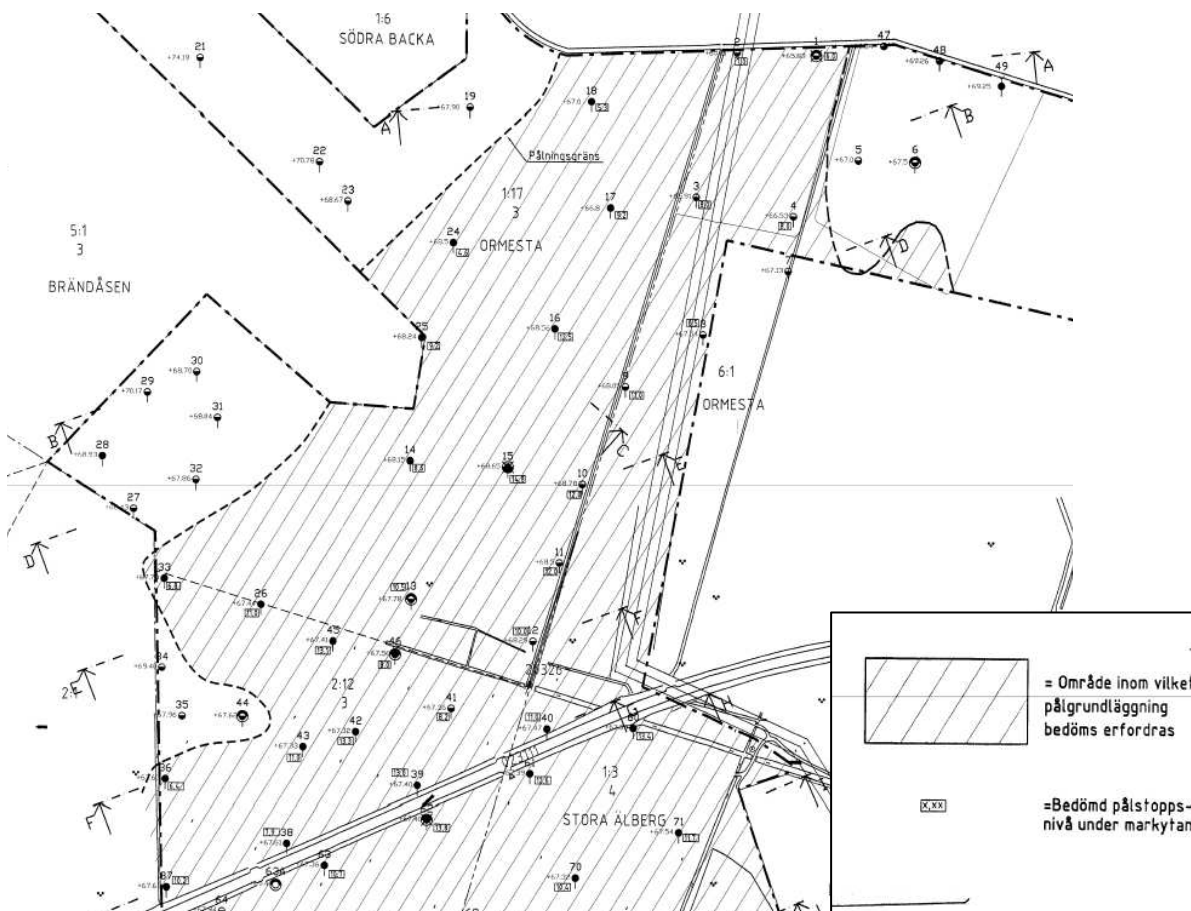
Området kommer att övergå till industriområde och bebyggas med industribyggnader, med fokus på lager och logistik, industrigator, dagvattendammar samt parkmark kommer också att anläggas inom området.

I planområdets norra och nordöstra del avsätts ett 60-125 m brett område för NATUR som ska vara en skydd- och skylande zon mot bostadshusen norr och nordost om planområdet.

Geotekniska förhållanden

VAP har gjort en översiktlig geoteknisk undersökning, för del av Ormesta 6:1, daterad 2000-02-03. VAP har även genomfört en kompletterande översiktlig geoteknisk undersökning för Stora Älberg, Ormesta m.fl. industriområde, daterad 2002-07-30.

Av den senare utredningen framgår det att under vegetationsskiktet utgörs jorden av lera med som mest cirka 10 m mäktighet. Leran minskar mot väster där sandig och siltig morän går i dagen. Inom kärret på den västra sidan har den löst lagrade organiska ytjorden maximalt 1,0 m mäktighet.



Figur 5. Bilden är hämtad från den geotekniska utredningen och visar borrhullens positioner. Inom det rasterade området bedöms pålgrundläggning erfordras.

Grundtekniska rekommendationer

Av undersökningen framgår det att nya byggnader ska grundläggas på pålar eller plintar, bedömda pålstoppnivåer är mellan 4,6 - 14,8 m. Man får förutsätta att upp till ca 0,5 m fyllning kan påföras med endast obetydliga sättningar som följd.

Dimensioneringsförutsättningarna för gator och hårdgjorda ytor, enligt ATB VÄG, varierar huvudsakligen mellan materialtyp 4 och 5 rep. Tjälfarlighetsklass 3 och 4. Vid ledningschakt skall schaktslänter ej utföras brantare än 2:1 ner till 2,0 m djup. För större schaktdjup bestäms erforderliga åtgärder efter kompletterande undersökning i det aktuella läget.

Det får förutsättas att schaktbotten för ledningar, gator och byggnader, inom större delen av områdena, skall täckas med materialskiljande duk av textil.

Lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration bedöms ej vara möjligt inom området. Åtgärder ska istället vidtas för att fördröja och reglera dagvattenflödet från hårdgjorda ytor mm.

Ytterligare geotekniska undersökningar kan komma att genomföras i anslutning till det fortsatta planarbetet.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen förorenad mark.

Arkeologi

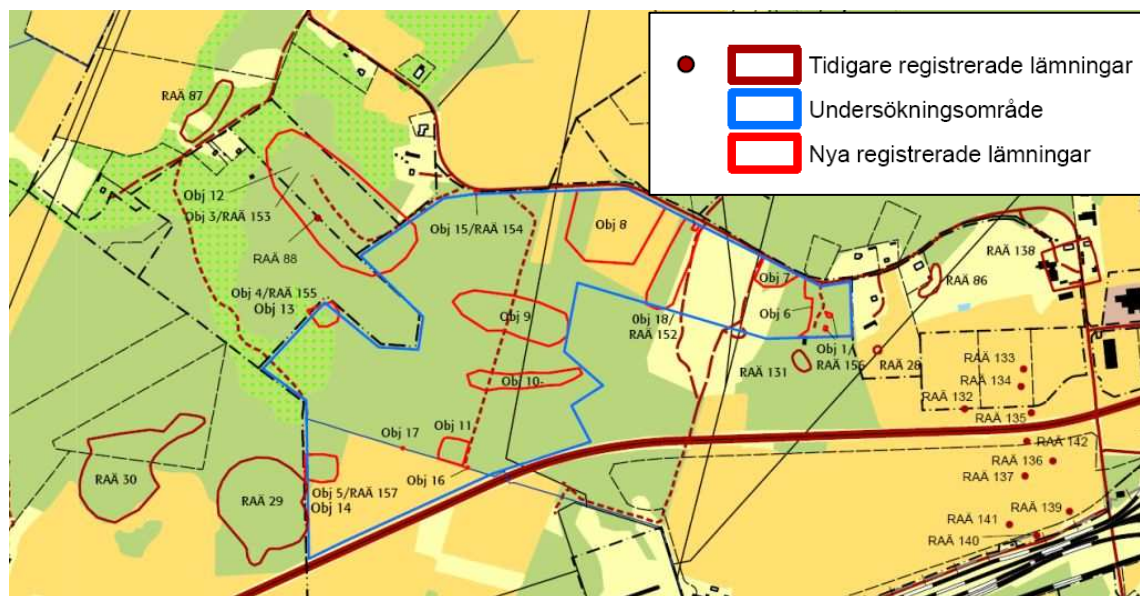
Arkeologisk förstudie, utredning etapp 1

Tidigare arkeologiska insatser i samband med utvidgningen av Ulvsätters industriområde, väster om Hallsberg, har klargjort att där finns en sammanhängande järnåldersmiljö med boplatsspår, järnhantering och grav.

På uppdrag av Hallsbergs kommun har Riksantikvarieämbetet, UV Bergslagen utfört en arkeologisk förstudie, utredning etapp 1 inom ett 39 hektar stort område som ska inrymma det nya planområdet. Förstudien genomfördes under april år 2008. Under maj månad år 2008 utökades uppdraget med en kompletterande inventering i fält.

Under dessa utredningar identifierades bland annat flera platser med röjningsrösen i de västra delarna av området. Stenrösen och stenvägar visar att människor har röjt och använt marken för jordbruk kanske ända från järnåldern, genom medeltiden och vidare in i senare historisk tid. Någonstans i närheten har dessa jordbrukare även varit bosatta och vissa topografiska lägen framstår som särskilt lämpade för äldre bosättningar. Hela området ligger på nivåer som överstiger 60 meter över havet, vilket innebär att det kan finnas boplatsspår från äldre stenålder och framåt i tiden. Några platser med husgrunder visar att området varit bebott under sen historisk tid.

Vid inventeringen noterades och inmättes 18 olika arkeologiska objekt. Dessa objekt utgjordes av två nya områden med röjningsrösen (så kallade fossil åker) i väster (RAÄ 153 och RAÄ 155), två sedan tidigare noterade områden med röjningssten (RAÄ 151, RAÄ 154 och RAÄ 156), stenvägar till två broar samt nio topografiska lägen för eventuella boplatser från förhistorisk och/eller historisk tid. Se figur 6 nedan.



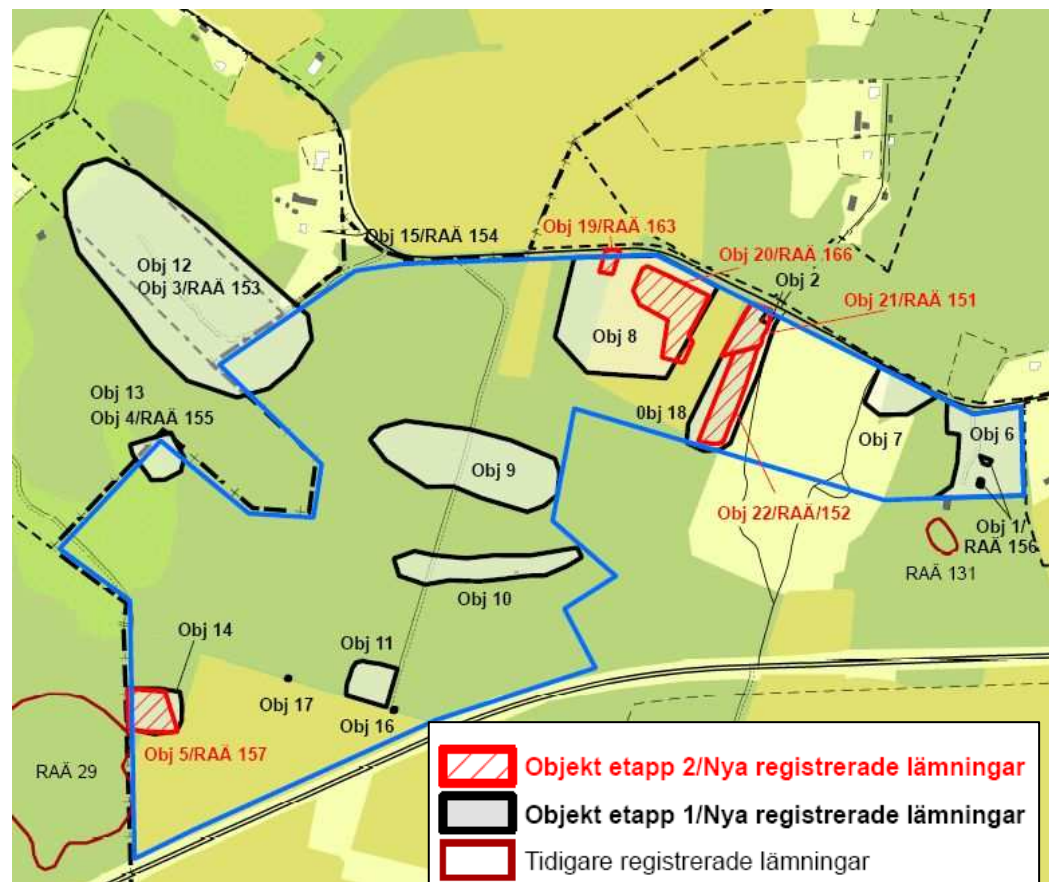
Figur 6. Bilden är hämtad ur den arkeologiska förstudien och visa undersökningsområdet, tidigare registrerade lämningar samt nya registrerade lämningar.

Arkeologisk utredning, etapp 2

Efter att den arkeologiska förstudien, etapp 1 ägt rum beslutade Hallsbergs kommun att föra sju objekt vidare till den arkeologiska utredningens etapp 2, det vill säga utredningsgrävning för att klargöra objektens antikvariska status. Det var objekten 5, 8-11, 14 samt 18 och dessa var placerade i områdets norra, centrala och södra delar. Objekten 5 och 18 är två områden med röjningssten och objekten 8-11 och 14 är fem topografiska boplatslägen.

I tabellen nedan redovisas registrerade lämningar och åtgärdsförslag efter utredningens etapp 2.

Obj.nr/RAÄ-nr efter etapp 2	Obj.nr/RAÄ-nr efter etapp 1	Typ av obj	Åtgärdsförslag efter etapp 2	Status
5/RAÄ 157	5/RAÄ 157	Fossil åker- Röjningsröseområde	Förundersökning	Fornlämning
19/RAÄ 163	8	Husgrund – historisk tid	Förundersökning	Fornlämning
20/RAÄ 166	8	Boplats	Förundersökning	Fornlämning
21/RAÄ 151	2/RAÄ 151 och 18/RAÄ 152	Lägenhetsbebyggelse – Torp samt stenhägnader	Förundersökning	Fornlämning
22/RAÄ 152	18/RAÄ152	Fossil åker – Röjningsröseområde	Ingen åtgärd	Övrig kulturhistorisk lämning
23/RAÄ 165	-	Röjningsröse	Ingen åtgärd	Övrig kulturhistorisk lämning



Figur 7. Bilden är hämtad ur den arkeologiska förstudien utredningen etapp 2 och visar undersökningsområdet, tidigare registrerade lämningar samt nya registrerade lämningar under etapp 1 och 2.

Av tabellen på föregående sida framgår det att objekten 5, 19, 20 och 21 klassas som fornlämningar och innebär att en förundersökning måste göras. Objektet 22 utgör övrig kulturhistorisk lämning och för dessa krävs ingen vidare åtgärd.

Objekt 5 ligger i områdets södra del och längst i söder finns ett knappt tiotal röjningsrösen och en stenmur på en liten udde i åkermarken. Objekt 19 ligger i nordväst och omfattar en husgrund från historisk tid. Fyndmaterialet pekar på en datering till 1700-talet.

En förhistorisk boplats, objekt 20, med stolphål, gropar samt härdar hittades i norra och södra delarna av objekt 8. En härd har daterats till vikingatid. I södra delen av objekt 20 anslöt historiska lämningar i form av stora nedgrävda stenar som kan utgöra bebyggelsesår.

I utredningen bedöms det att norra delen av objekt 18, som huvudsakligen utgörs av stenmurar och en fägata, ska knytas till soldattorpet som en sammanhängande miljö, objekt 21, och utgöra fornlämning.

Sammanfattningsvis innebär detta att objekt 19, 20, 21, samt objekt 5 skyddas i detaljplanen med användningsområdet naturmark (NATUR).

Arkeologisk förundersökning, järnåldersboplats

På uppdrag av Länsstyrelsen har Arkeologigruppen AB utfört en arkeologisk förundersökning. Vid den arkeologiska utredningen, etapp 2 påträffades en boplatslämning som gavs RAA-nummer 166 (objekt 20). Vid utredningen fann man boplatslämningar i form av stolphål, härdar och andra gropar utan bestämd funktion. En 14C-datering placerar boplatsen i vikingatid.

Syftet med förundersökningen var att begränsa boplatsytan åt väster och söder. Tanken var att lämningen skulle uteslutas från exploateringen och inte bli föremål för ytterligare arkeologiska insatser.

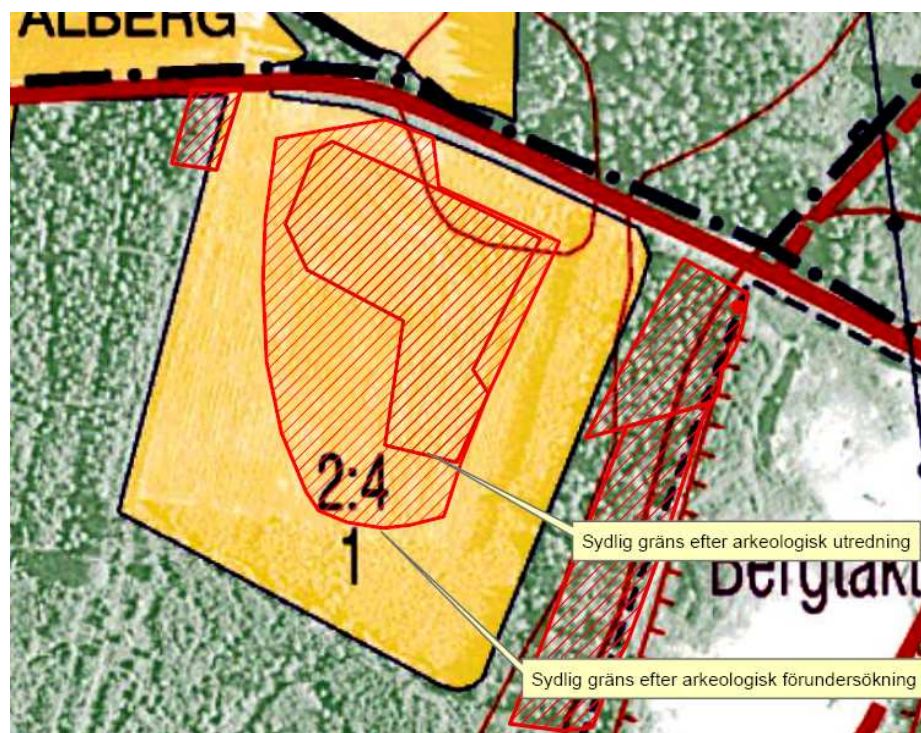
Under förundersökningen påträffades 32 stycken anläggningar i form av stolphål, rännor, härdar och kulturlager. Ett antal stolphål och rännor i två av schakten kunde sammanfogas till lämningar efter ett långhus. En gavel med fem stolphål och något buktande rännor antyder ett långhus av yngre järnålderskaraktär. Den kända längden på långhuset är cirka 12 meter, men eftersom rännorna beskriver en för yngre järnåldershus vanlig buktande form på väggarna, kan man beräkna längden till cirka 18 meter. Husets största bredd torde uppgå till 5 meter. Gavelns bredd var cirka 4 meter.

Fornlämningsskildern i området visar på en betydande bebyggelse under hela järnåldern. Boplatsen vid Ulvsätter visar på en kortvarig etablering som, förmodligen under tidig medeltid, överges och inre bebyggs igen förrän under 1800-talet. Utan ytterligare 14C-dateringar och med en mer omfattande undersökning av boplatsen kan man inte med säkerhet säga att den är en representant för vikingatida expansion och medeltida tillbakagång, men de få indikationer som finns (14C-datering och hustyp) antyder ändå detta.

Efter förundersökningen står det klart att boplatsens begränsning mot väster och söder måste justeras något i förhållande till resultaten från utredningen, etapp 2. I de södra schakten visar anläggningar att boplatsen sträcker sig längre väster ut än vad utredningen visade, bland annat genom långhuset.



Figur 8. Bilden visar en modell av ett långhus från Vikingatiden, bilden är tagen på Arkitekturmuseet.



Figur 9. Bilden visar den sydliga gränsen för fornlämning RAÄ166 (objekt 20) efter den arkeologiska utredningen, etapp 2 samt efter den arkeologiska förundersökningen.



Figur 10. De båda bilderna ovan visar exempel på hur ett långhus och området kunde ha sett ut.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostadsbebyggelse finns inte inom själva planområdet. Närmaste bostadsbebyggelsen finns nordväst om planområdet i Kumla kommun, fastigheten Södra Backa m.fl. Bostäder finns även nordost om planområdet, fastigheterna Stråberga 1.2, 1:3, 1:6 och 1:7 samt Stora Älberg 1:3, 1:10, 1:12, 1:20 och 1:56 i Hallsbergs kommun.

Förändringar

Inga nya bostäder kommer att tillkomma inom planområdet. Ett område för NATUR avsätts i detaljplanen för att utgöra ett skydd- och skyl mellan befintliga bostäder och nya kvarter för logistikbyggnader.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Det finns inte någon bebyggelse inom planområdet.

Förändringar

Området kommer att planläggas som industriområde och bebyggas med industribyggnader med inriktning på lager och logistik.



Figur 11. Bilden är hämtad från en 3D-modell och visar hur området kan utformas.

Offentlig- och kommersiell service

Den närmast belägna kommersiella, sociala och offentliga servicen finns i det så kallade Handelshuset på Esplanaden och Nytorget, ca 4 km öster om planområdet. Ca 2 km väster om planområdet ligger Brändåsen med bensinstation, kiosk, restaurang samt inhägnad lastbilsparkering.

Förändringar

Allt eftersom industriområdet och terminalområdet byggs ut, kan underlaget för kommersiell service så som restauranger och servicebutiker komma att öka. Inom ett område i anslutning till befintlig rondell finns möjlighet att etablera sådan verksamhet gemensamt för logistikcentrum.

Gator och trafik

Vägar

Längs områdets södra gräns går Tälleleden (Lv 629). Tälleleden ansluter, ca 2 km västerut till Rv 50, som i sin tur, ca 1 km norr ut ansluter till E 20. Tälleleden är infartsgata till industriområdet och till Hallsberg. Vägen utgör en viktig länk i Hallsbergs trafiknät, då den sammanbinder E20 och riksväg 50 med bl a befintliga och planerade industriområden norr om järnvägområdet samt centrala Hallsberg.

I anslutning till planområdets östra del ligger Ulvsätters industriområde. En cirkulationsplats, som invigdes i juni 2009, har byggts i korsningen Utkällevägen, Tälleleden och vägen in till Hallsbergsterminalen. Cirkulationsplatsen anlades då det var nödvändigt med hänsyn till ökade trafikmängder och utvecklingen i området.

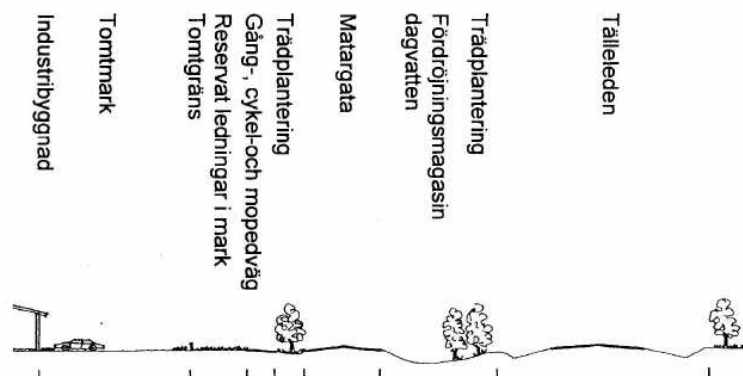
I norr gränsar planområdet till Älbergsvägen, en lokalgata/landsväg som leder från Älberg till Ormesta och Hardemo.



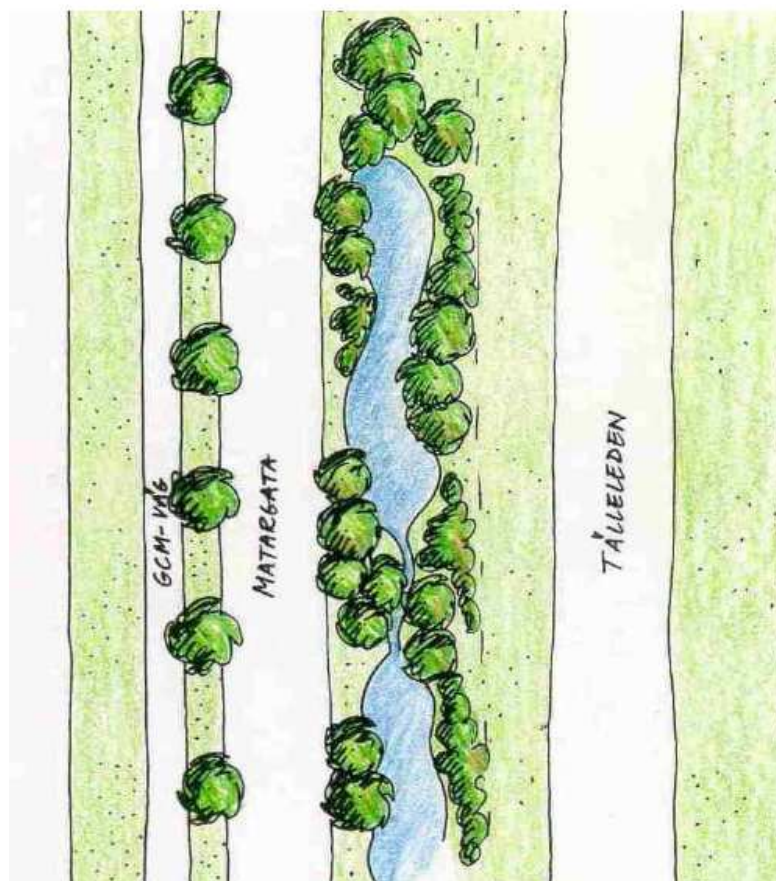
Figur 12. Bilden visar Rondellen som binder samman Tälledalen och vägen in till Hallsbergsterminalen och Utkällevägen. Ny anslutning till planområdet framgår av pilen.

Förändringar

Planområdet kommer att trafikmatas genom en industrigata anlagd parallellt med Tälledalen. Infarten kommer att anslutas till den befintliga cirkulationsplatsen, som blir det kommunikationsmässiga navet i trafiklösningen. En gata i nordlig riktning som passerar under kraftledningen kommer också att anläggas. Inledningsvis behövs denna gata för att ansluta planlagda industritomter. Enligt Hallsbergs kommuns översiktsplan kan denna gata i en framtid komma att förlängas mot Hardemovägen, i Kumla kommun, ca 2 km norr om planområdet. Därigenom skapas en ny länk mellan infarten vid Verkstadscentrum och Logistikcentrum. Bli en sådan anslutning aktuell kommer det att ske i samverkan med Kumla kommun.



Figur 13. Principsektion över den nya industrigatan med gcm-väg.



Figur 14. Utformningsprincip av industrigatan med gcm-väg.

Järnväg

Ca 600 m söder om planområdet ligger Hallsbergs bangårdsområde, som inrymmer rangerbangård och Hallsbergs Terminalen där omlastning mellan järnväg och lastbil äger rum. En ombyggnad och modernisering av rangerbangården genomfördes år 2004. Efter denna ombyggnad har såväl kapaciteten som säkerheten vid rangering ökat väsentligt. Inom Hallsbergsterminalen hanteras som mest ca 60 000 containrar per år.

Förändringar

Planområdet kommer inte att påverka järnvägen. Närheten till järnvägen och Hallsbergsterminalen kommer att bli en tillgång till det nya planområdet. Ytterligare utbyggnad av järnvägen planeras. Här kan nämnas godsstråket genom Hallsberg samt dubbelspårsutbyggnad mellan Hallsberg och Mjölby.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg finns utbyggd från Hallsbergs centrum till områdets östra gräns, på både norra och södra sidan av järnvägen.

Förändringar

Inom detaljplanen redovisas att en GCM-väg ska anläggas parallellt med friliggande nya gator. Detta möjliggör en fortsatt utbyggnad av huvudstråket för gång-, cykel- och mopedtrafik från Hallsberg ut till industriområdet.

Kollektivtrafik

Den kollektivtrafik som i dag passerar området är länstrafikens bussförbindelse mellan Hallsberg – Askersund och Hallsberg - Vretstorp - Laxå.

Turtätheten är i dag ca 10 avgångar/dag Hallsberg – Askersund och 5 avgångar/dag Hallsberg – Vretstorp – Laxå.

Förändring

När planområdet byggs ut kommer det inte att bli någon förändring i kollektivtrafiken, det kan dock bli en ökning av antal passagerare i takt med att området byggs ut.

Parkering och utfarter

Eftersom planområdet inte är utbyggt idag finns det inte några parkeringsplatser eller utfarter inom området.

Förändring

Parkeringsbehovet ska tillgodoses på kvartersmark, därmed medges ingen bilparkering på gatumark. In- och utfart från planområdet kommer att ske via rondellen i korsningen Utkälleväge, Tälleleden och Hallsbergsterminalen.

Risker och störningar

Buller enligt lagstiftningen

Enligt Naturvårdsverkets anvisningar för buller från industri framgår att Naturvårdsverket och Boverket har i uppdrag av regeringen att samordna sina vägledningar om buller från industri. Naturvårdsverkets Riktlinjer för externt industribuller, Råd och riktlinjer, 1978:5 har gällt fram till och med juni 2013 då de upphävdes. Riktvärdena är ett stöd i den bedömning som till exempel en tillsynsmyndighet gör i varje enskilt fall. En bedömning av vad som är rimligt att kräva i ett ärende ska också göras. Bedömningarna kan leda till avsteg från riktvärdena, såväl uppåt som nedåt.

Utomhusriktvärden för industribuller vid områdesanvändning är följande värden, uttryckt i ekvivalent ljudnivå:

Utomhusriktvärden för industribuller, ekvivalent ljudnivå i dBA				
Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22, samt lör- sön- och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt vårdbyggnader[1]	50	45	40	55
Utbildningslokaler[2]	50	50	50	
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor[3]	40	35	35	50
[1] För vårdlokaler bör riktvärdet tillämpas då verksamhet pågår. [2] Med utbildningslokaler avses även lokaler för förskoleverksamhet och liknande inklusive skol- och förskolegårdar. Riktvärdet bör tillämpas då verksamhet pågår. [3] Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.				

Om ljudet innehåller ofta återkommande impulser såsom vid nitningsarbete, slag i transportörer, lossning av järnskrot etc. eller innehåller hörbara tonkomponenter eller bådadera ska man använda ett värde som är 5 dBA-enheter lägre än vad som anges i tabellen.

Befintlig järnvägs- och vägtrafik avger så kallat *trafikbuller*. Ljud från ett industriområde (buller från fordonsrörelser till och från samt inom området, buller från fläktar etc.) kallas *externt industribuller*. Riktvärden för externt industribuller är betydligt striktare än de som gäller för trafikbuller. Riktvärdena för trafikbuller är gällande över dygnet, medan externt industribuller delar upp bullervärdena mellan dag, kväll och natt.

Maxbuller

Av anvisningarna till hur fastställandet av högsta ljudnivå L Amax ska mätas framgår ”att det endast behöver ske när misstanke föreligger om att vissa delkällor under kortare perioder (nattetid) kan förorsaka höga ljudnivåer”.

Det finns inget underlag för att anta eller förutse att det inom föreslagen logistikverksamhet skulle förekomma *momentana* ljud nattetid så som Naturvårdsverkets anvisningar begränsar frågeställningen till.

De riktvärden som gäller för industribuller vid tiden för beslut om lov eller tillsyn ska innehållas, detta är verksamhetsutövarens ansvar. Den vägledning och

angivna riktvärden som lämnas av Naturvårdsverket är ett stöd för prövnings- och tillsynsmyndigheter som hanterar frågor om buller från industri enligt miljöbalken. För dessa frågor ansvarar den nämnd som kommunfullmäktige har utsett. I Hallsbergs kommun är det Miljö-, bygg- och myndighetsnämnden som har detta ansvar.

Buller från det nya logistikområdet (industri)

Verksamheten inom planområdet kommer att bestå av fordonsrörelser från främst lastbilar, personbilar, truckar och aktiviteter i inomhus.

Vi kan beräkna det buller som uppkommer från ”trafik” på lastplan där vi antagit ca 100 rörelser/dygn med tunga fordon och 100 fordon/dygn med lätta fordon (mindre truckar). Det ljud som dessa genererar kommer i huvudsak från motor, avgassystem och växellåda då hastigheten inom lastplanen är låg. Räknat på dessa värden uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 51,5 dB(A).

Avståndskorrelationen¹ över 140 meter till närmaste bostäder över mjuk skoglig mark till närmast belägna bostadshus kan beräknas till -12 dB(A). Detta innebär att beräknad bullernivå (mätbart ljud) ska minskas med -12 dB(A) och således resulterar i 39,5 dB(A) vid närmast belägna bostadshus.

Vi vill samtidigt notera att föreslagna körytor antas ligga på nivån +72 och i anslutning till fastighetsgränsen uppstår ett schakt med innebörden att en skärmverkan på närmare 11 m uppkommer. Vi har inte räknat in denna skärmskorrektion i ovanstående bullerutredning, avser förhållande på fastigheten Stora Älberg 1:56.

Då området mellan planområdet och närmast belägna bostad utgörs av vegetation och skog är det teoretiskt också möjligt att väga in vegetationens dämpande effekt. I planområdet redovisas ett naturområde med en bredd av 60 m. Vilket medför att vegetationens dämpande effekt uppgår till 4 dB(A). Avståndskorrelationen tillsammans med vegetationens dämpande effekt innebär att bullernivån vid närmast belägna bostad uppgår till 35,5 dB(A). Gällande riktvärden innehålls alla tider på dygnet.

Farligt gods

Hantering av farligt gods på järnvägen och rangerbangården kan utgöra en säkerhetsrisk. Järnvägen är dock lokaliserad på ett avstånd av 600 m från planområdet.

I samband med upprättandet av detaljplanen för den nya postterminalen i Hallsberg tog WSP Brand & Risk på uppdrag av Posten AB fram en riskbedömning, benämnd ”*Kvalitativ riskbedömning för detaljplan, avseende farligt gods på Västra Stambanan, Hallsbergs rangerbangård och Hallsbergs kombiterminal daterad 2010-02-17*”.

¹ Hur bullret minskar med hänsyn till avståndet mellan bullerkällan och en punkt där störningen kan uppkomma och med hänsyn till markens beskaffenhet.

Av utredningen framgår att det vid Hallsbergs rangerbangård och Hallsbergs Terminalen hanteras förhållandevis stora mängder farligt gods. De risker som har beaktats i utredningen är uteslutande sådana som är förknippade med plötsligt inträffade olyckor med livshotande konsekvenser för tredje man.

Eftersom planområdet ligger på ett avstånd av ca 600 m från järnvägen kommer urspårningar av tåg med farligt gods inte att påverka området. Hantering av farligt gods kring järnvägen och på Hallsbergsterminalen kommer inte heller att påverka planområdet. Eventuellt kan farligt gods komma att hanteras inom planområdet. Vid större olycka varnas boende och arbetande genom larm och uppmanas vidta de åtgärder som räddningsledaren uppmanar till.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning utökas och anpassas enligt Nerikes Brandkår till ny plan i enlighet med gällande VAV-P76 och P83. I aktuell plan innebär det att avståndet mellan brandposter maximalt bör uppgå till 250 meter. Respektive brandpost bör erhålla ett vattenflöde på 1 200 -2 400 liter per minut beroende på vilka typer av verksamhet som etableras inom området.

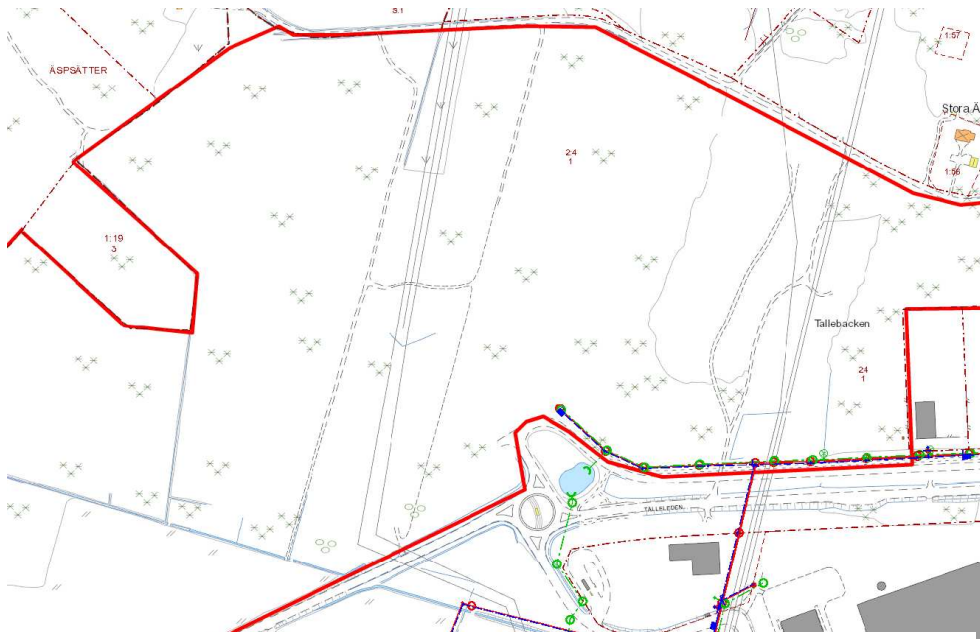
Radon

Idag sker en stor del av den moderna exploateringen i Hallsberg på marker som utgör sjöbotten med lera. När radonrisken i det enskilda fallet bedöms föreligga kräver miljö-, bygg- och myndighetsnämnden att en radonmätning utförs i anslutning till att lov prövas. Inom planområdet framgår av den geotekniska utredningen att marken inte utgör sådan mark som kan antas medföra risk för radon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar är utbyggda fram till området i höjd med cirkulationsplatsen.

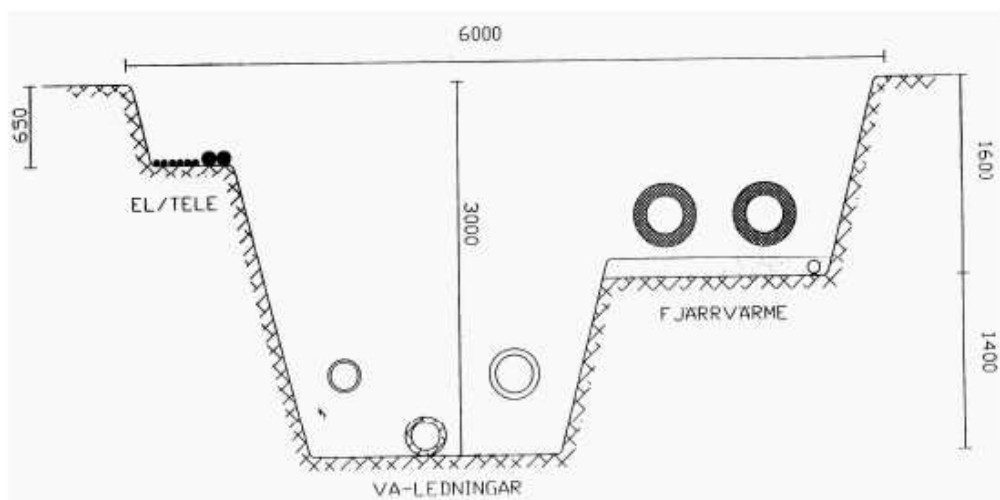


Figur 15. Bilden redovisar kommunala VA-ledningar i området. Blå linje är vatten, grön dagvatten, röd spillvatten. Röd linje är plangränsen.

Förändringar

Planområdet kommer att anslutas till befintliga kommunala VA-ledningar.

Erforderliga VA-, el-, tele- och fjärrvärmeledningar föreslås att förläggas i gemensam ledningsgrav inom parkmarksområdet, beläget i direkt anslutning till industrimarkens södra gräns. Fjärrvärmeledningarna ligger närmast kvartersgräns.

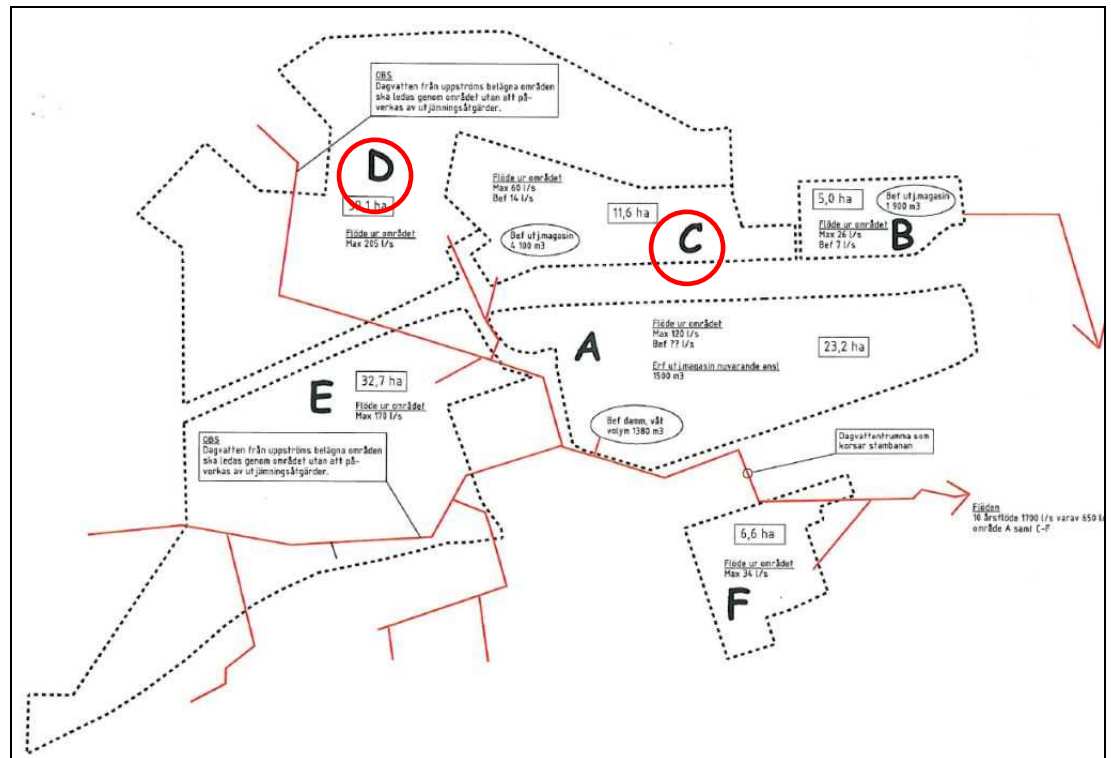


Figur 16. Bilden redovisar en gemensam ledningsgrav för va-, el-, tele- och fjärrvärmeanslutningar, riktning från öster mot väster.

Dagvatten

Sammanhållen utredning inom logistikcentrum

VAP har på uppdrag av Hallsbergs kommun upprättat en översiktlig, sammanhållen dagvattenutredning för fem industriområden vid Hallsbergsterminalen, daterat 2010-01-15. Det aktuella planområdet ingår i denna utredning och har beteckning område D och delvis område C (se figur 13 nedan).



Figur 17. Bilden är hämtad från dagvattenutredningen och redovisar de områden som ingår i utredningen. Område D och del av område C ingår i planområdet.

Enligt dagvattenutredningen ska den dimensionerande nederbörden vara ett flöde som åstadkoms av ett regn med en statistisk återkomsttid av 10 år, sammanlagd regnmängd är 58 mm på ett dygn. Tillåtet utflöde från utjämningsmagasin sätts till 5,2 l/s, ha.

Utförande av flödesutjämning

Magasinbehovet styrs av markanvändning och utbyggnadstakt. För att minska risker nedströms vid stora regnmängder ska flödesutjämning (fördröjning) ske.

Markslag	Avrinningskoefficient	Effektiv total utjämningsvolym per ha (m3)
Takyta	0,9	230
Asfalterad yta	0,8	190
Grusyta	0,4	40
Grönyta	0,1	0

För det samlade dagvattnet från delområdena (kommunens ansvar)

Dimensionerande nederbördstillfällen är ett regn med 10 års statistisk återkomsttid.

Den totala utjämningsvolymen inom delområdet ska vara beräknad med följande värden:

- Takyta 230 m3/ha
- Asfaltyta 190 m3/ha
- Grusyta 40 m3/ha

För bestämning av den totala utjämningsvolymen inom delområdet kan utjämningsvolymen inom exploaterad fastighet inräknas.

Utloppet ur utjämningsmagasin ska ha en anordning som enkelt kan stängas. Dammen fungerar då som katastrofbassäng om utsläpp av miljöfarliga ämnen sker inom delområdet.

Dagvattenhanteringen vid utbyggnad av Hallsbergs tätort inom undersökningsområdet utformas så att avrinningen nedströms, i Rösättersbäcken, inte ökar, vid dimensionerande nederbördstillfällen, med anledning av att flera hårdgjorda ytor skapas. Åtgärder för att reducera miljöpåverkan från exploaterande ytor vidtas.

Det W1-område som är utpekad på plankartan är platsen för den kommunala utbyggnaden av fördröjningsdamm och respektive fastighetsägare tar således en liten del motsvarande volymen för ett 2-års regn på den egna fastigheten då den skall exploateras. Under rubriken Upplysningar på plankartan står det om det kommunala ansvaret och hur dessa dammar skall dimensioneras.

Dagvattenhantering inom aktuella områden (planområdet)

För område C och D gäller följande:

Område	Yta (ha)	Tillåtet utflöde (l/s)	Effektiv utjämningsvolym (m ³)
C (hela området)	11,6	60	Bestäms av områdets utbyggnadstakt med utgångspunkt från markslag och volymer enligt tabell ovan.
D	39,1	205	

Område C (del av ingår i planområdet)

Inom området är ett utjämningsmagasin med flödesreglering byggd.

Utjämningsmagasinet har en effektiv volym av 4 100 m³ och en flödesreglering som avbördar maximalt 14 l/s. Utjämningsvolymen är väl tilltagen för området oavsett exploateringsgrad och utflödet understiger med stor marginal det tillåtna 60 l/s. Inga ytterligare åtgärder vad avser dagvattenbehandling krävs vid exploatering och om området indelas i olika fastigheter så kan detta magasin gemensamt användas för flödesutjämning.

Inom de olika fastigheterna som exploateras ska flödesutjämning av dagvatten ske för ett mindre nederbördstillfälle – 2 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet. Dessutom ska varje fastighetsägare omhänderta sina egna föroreningar i form av sedimenterbara partiklar samt olja.

Område D

Den praktiska utformningen av dagvattenbehandling får vara beroende på om hela området är en gemensam verksamhet eller om det blir en uppdelning i ett antal fastigheter.

Styrande villkor är att flödet från området inte får överstiga 205 l/s vid dimensionerande nederbörd. För att detta ska kunna uppfyllas ska utjämningsvolymer finnas enligt beskrivningen ovan samtidigt som en kontrollerad flödesreglering skapas. Dagvatten från uppströms liggande markområden ska ledas genom området utan att påverkas av flödesreglering för området och med en flödeskapacitet som är tillräcklig. Inom de olika fastigheter som exploateras ska flödesutjämning av dagvatten ske för ett mindre nederbördstillfälle – 2 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet. Dessutom ska varje fastighetsägare omhänderta sina egna föroreningar i form av sedimenterbara partiklar samt olja.

För dagvatten för fastigheter inom delområdena C och D (exploatörens ansvar)

Dimensionerande nederbördstillfälle är ett regn med 2 års statistisk återkomsttid och 10 minuters varaktighet (7,8 mm).

Utjämningsvolymen inom fastigheten ska vara beräknad med följande värden:

- Takyta 70 m³/ha
- Asfaltyta 60 m³/ha
- Grusyta 30 m³/ha

Dagvattenflöde från fastighet ska renas från olja och sedimenterbara föroreningar samt fördröjas genom flödesutjämning.

Dagvattenflödet från fastigheten får vara maximalt 5,0 l/s, ha.

Oljeavskiljning klass I (EN 858) ska ske av dagvatten med undantag för fastigheter med ett mindre antal personbelsplatser för personal och kunder, och där det inte finns skäl att anta att spill av miljöfarliga föroreningar kan förekomma.

Utjämningsmagasin utformas så att sedimenterade föroreningar kan avlägsnas utan stora svårigheter.

För att säkerställa dessa krav införs bestämmelser i detaljplanen. Under rubriken Administrativa bestämmelser, a1, på plankartan, står det krav som ställs på fastighetsägaren.

Sammanfattning dagvattenhantering inom planområdet

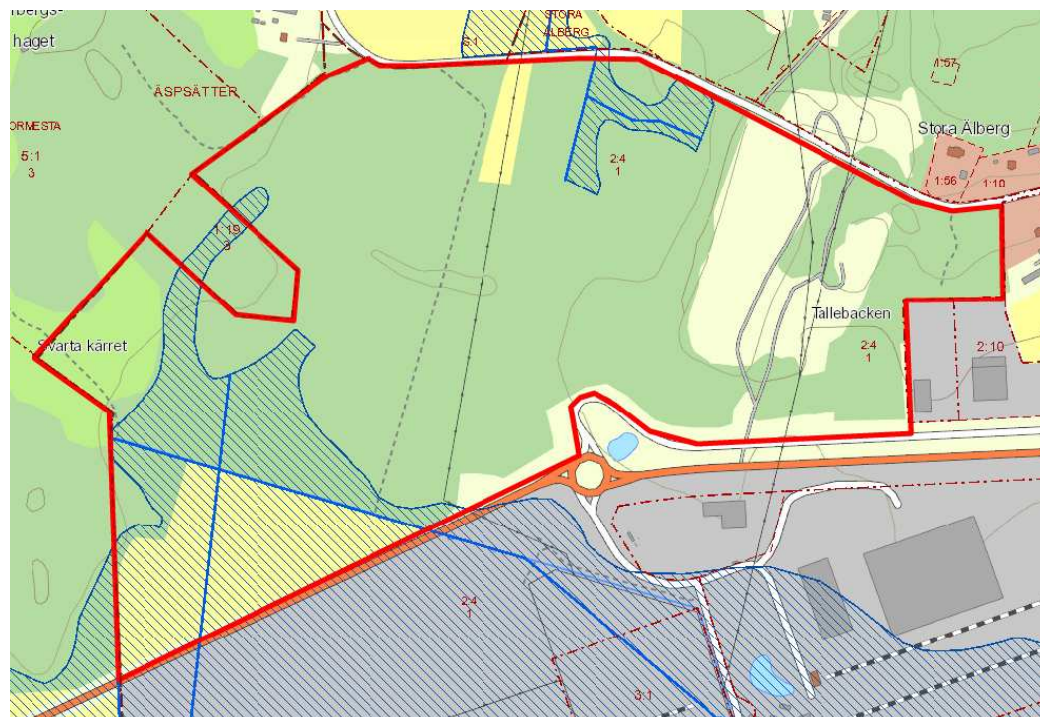
Såväl 2-års regn som 10-års regn tas omhand i detaljplanen. Innebörden av detta är att vattennivån i Kumla- Ralaån i Kumla kommun samt Storån och Rösätterbäcken i Hallsbergs kommun, dit detta vatten avleds, inte skall påverkas över huvud taget.

I dagvettenutredningen framtagen av VAP framgår följande ”dagvattenhanteringen vid utbyggnad av Hallsbergs tätort inom undersökningområdet utformas så att avrinningen nedströms, i Rösättersbäcken, inte ökar med anledning av att fler hårdgjorda ytor skapas. Åtgärder för att reducera miljöpåverkan från exploaterade ytor vidtas”

Markavvattning

Inom planområdet finns det två båtnadsområden. Det västra blå rastrerade området är båtnadsområde tillhörande Hult, Espätter, Backa, Ormesta, Stora och Lilla Älbergs markavvattningsföretag, tillkommet år 1882. De blåmarkerade diken för markavvattning ingår i samma markavvattningsföretag.

Inom planområdets norra del finns det ytterligare ett båtnadsområde och två diken tillhörande Ormesta dikningsföretag av år 1954. Dessa områden påverkas dock inte av planområdet, då området ligger inom naturmark (NATUR) och avvattnas mot norr.



Figur 18. Blå rastrerade områden är båtadsområden och blå linjer är diken för markavvattning. Röd linje är plangränsen.

Förändringar

Då planområdet i sin helhet omfattar mark som ägs av Hallsbergs kommun föreslås att det västra vattenavledningsföretaget upphävs i sin helhet. Det östra markavvattningsföretaget omfattas ej av föreslagen förändring då dessa diken ligger inom område för NATUR och avvattnas mot norr. Övriga delar av planområdet avvattnas mot söder.

El

Planområdet genomkorsas av en 130 kV luftledning i områdets mellersta del. Detta ledningsstråk är ca 40 meter brett. Planområdet genomkorsas även i den östra delen av tre stycken 40 kV-ledningar, detta ledningsstråk varierar mellan 20 m i bredd (gäller sträckan med en ledning) och 40 meter i bredd (gäller sträckan med tre ledningar). Båda kraftledningsstråken ägs av Vattenfall Eldistribution AB och ansluter i sydväst till transformatorstationsområdet, beläget utmed järnvägsområdet, på fastigheten Lilla Älberg 3:1.

Följande gäller för kraftledningsstråken:

Minsta horisontella avstånd från ledare till byggnad eller byggnadsdel skall vara 20 meter vid 130 kV-ledning och 10 meter vid 40 kV-ledning. Det får inte finnas upplag under kraftledningen.

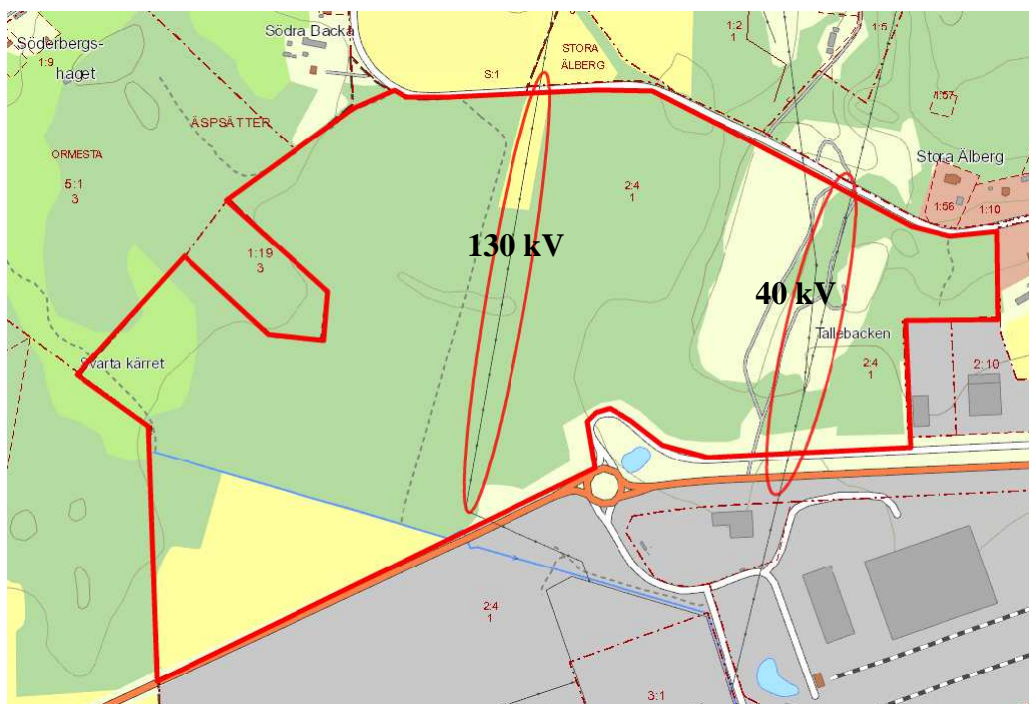
Lastning och lossning får inte ske under kraftledningen på grund av risken för närhet till ledare.

Förändringar

Kraftledningsstråken kommer att vara kvar i befintligt läge. Två av områdena utpekas i detaljplanen som l-områden (marken skall vara tillgänglig för allmän

luftledning) samt prickmark (marken får inte bebyggas). Det tredje området säkerställs genom NATUR-mark. Endast föreslagna allmänna gator och infarter till föreslagna nya logistikfastigheter kommer att beröra de genom detaljplanen säkerställda ledningsstråken. L-området som skyddar 130 kV-ledningsstråket är ca 55 meter brett och I-området som skyddar 40 kV-ledningen varierar mellan 29 m, där det är som smalast och 67 m där det är som bredast.

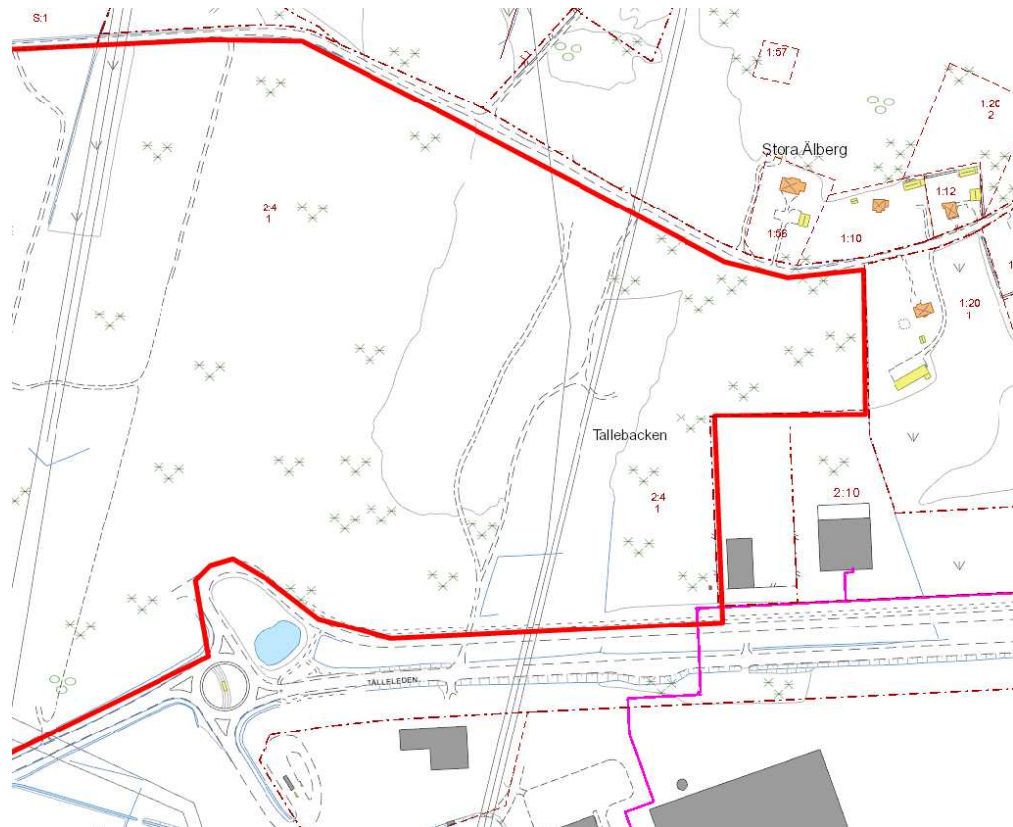
Det kommer att behövas en nätstation inom planområdet, ett så kallat E-område, område för tekniska anläggningar. I samråd med EON Elnät har det på plankartan införts ett generellt E1-område. Prickmarksområdet ut mot Tälleleden har ersatts med kryssmark med bestämmelsen ”marken får endast bebyggas med transformatorstation till en högsta byggnadshöjd av tre meter”.



Figur 19. Bilden redovisar de båda kraftledningsstråken som genomkorsar planområdet. Röd linje är plangränsen.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt till planområdets östra gräns.



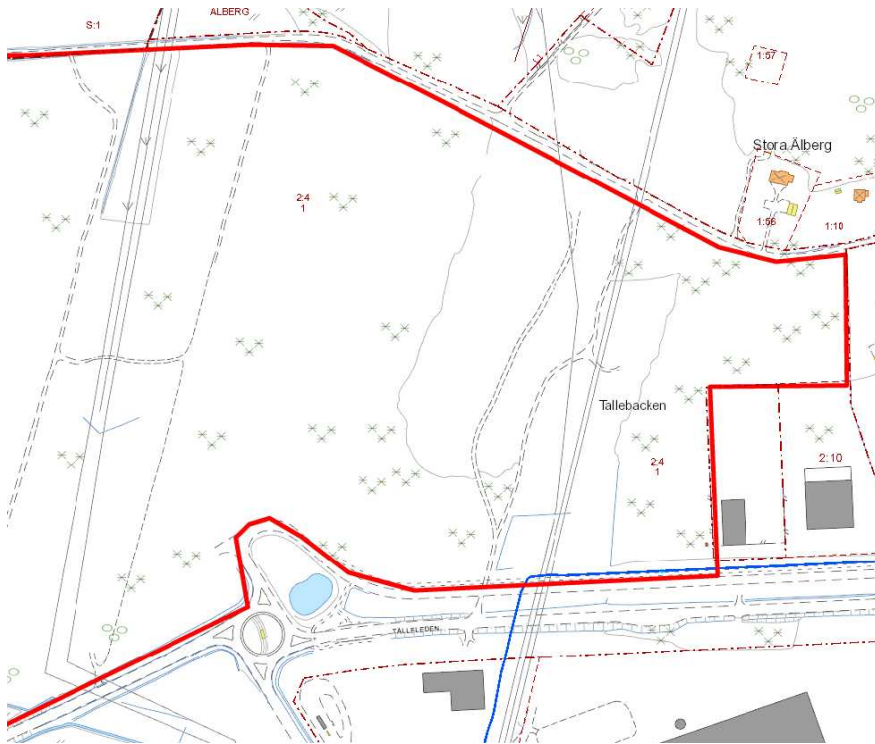
Figur20. Bilden redovisar fjärrvärmenätet, lila linje, i anslutning till planområdet. Röd linje är plangränsen.

Förändringar

Om exploitören önskar kan planområdet anslutas till fjärrvärmenätet. Vidare diskussioner får ske med nätägare EON Värme Sverige AB.

Telenät och datafiber

Teleledningar finns utbyggt till planområdets östra gräns. Till områdets östra gräns finns det även framdraget tomrör för datakabel.



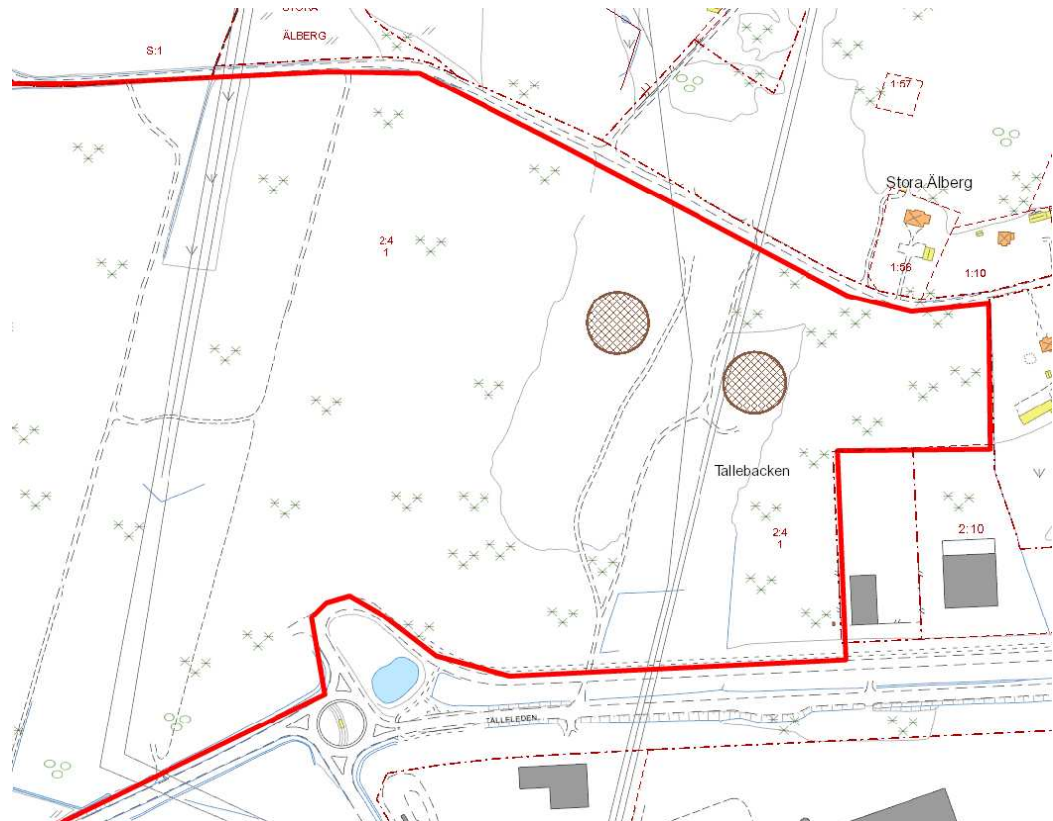
Figur 21. Bilden redovisar kommunala datakablar i området. Mörkblå linje är tomrör och ljusblå linje är datakablar. Röd linje är plangränsen.

Förändringar

Planområdet kan anslutas till tele- och datanätet. Det är värt att notera att det finns möjligheter att etablera ett redundanta nät för tele- och datakommunikation. Detta innebär att området kan försörjas från två eller flera oberoende stationer.

Täkter

Inom den nordöstra delen av planområdet ligger det två nedlagda grus/sandtäkter.



Figur 22. De båda bruna rasttrade områdena i bilden är före detta grus/sandtäkter.

Förändringar

Täkterna är nedlagda. Marken ägs av Hallsbergs kommun. Del av detta område föreslås utgöra NATUR-område och den södra delen av området för logistikfastigheter.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanarbetet bedrivs 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 detaljplanarbetet avses frågan om antagande kunna prövas av kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun under första kvartalet 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplan

Hallsbergs kommun, teknik- och planförvaltningen, svarar för upprättande av detaljplanen. Fastighetsåtgärder handhas av fastighetsbildningsmyndigheten på ansökan från kommunen.

Gator och vägar mm

Kommunen svarar för utbyggnad av de nya föreslagna industri- och lokalgatorna, och iordningställande av allmän platsmark i den ordning som erfordras för att ta området i anspråk för planlagda ändamål. Kommunen kommer att bli huvudman för de nya gatorna. Övriga gator på kvartersmark ansvarar exploatören för att uppföra och sköta.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Lämplig indelning av planområdet i fastigheter avgörs av Hallsbergs kommun i samverkan med exploatören. Ett exempel redovisas i illustrationskartan. Lantmäteriet är den myndighet som ansvarar för frågor som berör fastighetsreglering m.m.

Ledningsrätt- och servitut

Det finns en ledningsrätt för 130 kV-luftledningen, som kommer att ligga kvar i befintligt läge. Ledningsområdet skyddas med I-område (marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning) samt NATUR-mark i planen. Det finns inte

någon ledningsrätt för 40 kV- området. I detaljplanen föreslås även denna kraftledning att ligga inom l-område.

Dagvatten och diken

En översiktlig dagvattenutredning, daterad 2010-01-15 har tagits fram av VAP, ett utdrag ur denna finns på sidorna 19-23. Utjämnings- och fördröjningsdammar ska byggas ut. Ansvaret fördelas på framtida exploatör/fastighetsägare och Hallsbergs kommun i enlighet med de bestämmelser och den beskrivning som görs i detaljplanen. Omfattningen av dessa beslutas i anslutning till att bygglovsansökan prövas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanens genomförande medför kostnader och intäkter som redovisas i denna exploateringskalkyl. Exploateringskalkylen grundas på den beskrivning av områdets utbyggnad som redovisas på illustrationskartan.

Planavgift ska inte tas ut. Försäljning av mark och anslutning till kommunens VA-ledningar innebär intäkter för kommunen i enlighet med taxa som beslutas av Hallsbergs kommunfullmäktige.

Kommunala Kostnader

UTGIFTER	Å pris	TOTAL UTGIFT kr
Baseras på illustrationskartan		
Mark		
Del av Ulvsätter 2:4, inom planområdet area 50 ha		4 890 000
SUMMA MARK		4 890 000
Administration		
Fastighetsbildning		200 000
Detaljplan		
Grundundersökning - etapp 1 Bokförd kostnad	158 611	
Grundundersökning - etapp 2 Bokförd kostnad	46 415	
Dagvattenutredning Bokförd kostnad	59 270	
Arkeologisk undersökning, etapp 1 Bokförd kostnad	87 903	
Arkeologisk undersökning, etapp 2 Bokförd kostnad	121 625	
Planarbete, arbetskostnad	900 000	
Summa detaljplan		1 373 824
Grundkarta		25 000
Marknadsföring (annonser etc.)		15 000
Osäkerhet i kalkyl 15%		242 074
Byggherrekostnad 7%		112 968
SUMMA ADMINISTRATION		1 968 865
Trafikanläggningar		
Projektering och utsättning		700 000
Industrigata ca 650 m	7000kr/m	4 550 000
Lokalgata ca 470 m	7000kr/m	3 290 000
Gc-väg ca 650 meter	2600kr/m	1 690 000
Gc-väg ca 470 meter	2600kr/m	1 222 000
Belysning ca 14 stolpar (huvudgata ca 470m)	13692kr/st	191 688
Belysning ca 20 stolpar (industrigata 650m)	13692kr/st	273 840
Belysning ca 20 stolpar gc-väg (650m)	11041kr/st	220 820
Belysning ca 14 stolpar gc-väg (470m)	11041kr/st	154 574
Osäkerhet i kalkyl 15%		1 843 938
SUMMA TRAFIKANLÄGGNINGAR		14 136 860
Park och Natur		
Träd 50 st	2000kr/st	100 000
Gräsytor, parkmark 12 290 m ²	12kr/m ²	147 480
Osäkerhet i kalkyl 15%		37 122
SUMMA PARK OCH NATUR		284 602
SUMMA:TOTAL UTGIFT		21 280 328
I summan ingår osäkerhet med 15%		2 123 134

UTGIFTER	Å pris	TOTAL UTGIFT kr
Tekniska anläggningar		
VA	4000kr/m v+s	5 000 000
Pumpstation	500 000	500 000
Fördröjningsdamm 3 750 m3	25kr/m3	95 000
Projektering och utsättning 10%		559 500
Osäkerhet i kalkyl 15%		839 250
SUMMA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR		6 993 750

Underlag för beräkning av myndighetsavgifter					
Myndighetsavgifter inom exploateringsområdet					
Industritomt	tomtarea	area på byggnad	avgift för bygglov	planavgift	avgift för grundkarta
Industritomt 1	154 000	30 427	435 250	1 135 640	1 600
Industritomt 2	45 780	5 000	133 505	563 900	12 500
Industritomt 3	8 600	750	37 242	156 640	5 300
Industritomt 4	107 090	19 887	314 922	1 049 490	16 000
Industritomt 5	25 500	2 916	103 885	438 590	9 000
SUMMA	340 970	58 980	1 024 804	3 344 260	44 400

Kommunala Intäkter

INKOMSTER	Å pris	TOTAL INKOMST kr
Baseras på illustrationskartan		
Försäljning av tomtmark		
Industritomt , 154 000 m2 industrimark	100kr/m2	15 400 000
Industritomt 2, 45 800 m2 industrimark	100kr/m2	4 580 000
Industritomt 3, 8600 m2 industrimark	100kr/m2	860 000
Industritomt 4, 107 100 m2 industrimark	100kr/m2	10 710 000
Industritomt 5, 25 500 m2 industrimark	100kr/m2	2 550 000
Bygglovavgift	enligt taxa	1 024 804
SUMMA: FÖRSÄLJNING AV TOMTMARK		35 124 804

INKOMSTER		
Tekniska anläggningar		
VA anslutningsavgift, Industritomt 1	enligt taxa	2 075 820
VA anslutningsavgift, Industritomt 2	enligt taxa	971 976
VA anslutningsavgift, Industritomt 3	enligt taxa	367 320
VA anslutningsavgift, Industritomt 4	enligt taxa	1 597 338
VA anslutningsavgift, Industritomt 5	enligt taxa	691 170
SUMMA VA-ANSLUTNINGSAVGIFTER		5 703 624

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning

VAP har på uppdrag av Hallsbergs kommun tagit fram en översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2000-02-03. Ytterligare en geoteknisk undersökning togs fram av VAP 2002-07-30. Av denna framgår hur grundläggning ska ske.

Kompletterande geoteknisk undersökning ska ske i samband med att bygglov prövas och då exploatören har att redogöra för vald grundläggningsmetod.

Dagvattenutredning

VAP har på uppdrag av Hallsbergs kommun utfört en översiktlig dagvattenutredning för fem industriområden vid Hallsbergsterminalen, där utredningen för planområdet innefattas (områden D och delar av C), daterad 2010-01-15. I planbeskrivningen redovisas hur dagvattenflödet ska utjämnas/fördröjas. Det kommer att vara ett fördelat ansvar mellan exploatör/fastighetsägare och Hallsbergs kommun.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanerna vinner laga kraft, vilket bedöms vara lämpligt med hänsyn till detaljplanerna 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.

Fastighetskonsekvenser

Enligt nya 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

Ulvsätter 2:4	<i>Kommunägd mark</i> 339 881 m ² mark blir industrimark (J), lika stort område blir tekniska anläggningar, transformator (E1), 1530 m ² blir vattenområde, dagvattendamm (W ₁), 120 965 m ² blir naturmark (NATUR), 12 291 m ² blir parkmark (PARK), 13 304 m ² blir huvudgata (LOKALGATA) och 14 299 m ² blir industrigata (INDUSTRIGATA).
---------------	---

Fastigheter utanför planområdet

Ingen fastighet utanför planområdet kommer att påverkas av planförslaget, i den meningen att mark kommer att behöva tas i anspråk.

Medverkande tjänstemän

Ihab Al-Lami, VA-ingenjör

Adina Sjöbom, Gatuingenjör

Leif Welander, Förvaltningschef miljö-, bygg- och myndighetsförvaltningen

Per-Åke Jureskog, Mätningingenjör

Medverkande konsultföretag

VAP

UV Bergslagen

TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Beatrice Rimmi
Planeringsarkitekt

Mona Braathen
Fysisk planerare

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 **kommer att innebära betydande miljöpåverkan**. Härav följer att en miljökonsekvensbeskrivning så som beskrivs i 6 kap 12 § miljöbalken kommer att upprättas och bifogas planhandlingarna.

Behovsbedömning:

En behovsbedömning gjordes under programskedet, under samrådsskedet har en ny behovsbedömning tagits fram.

Enligt 5 kap 11 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska planer miljöbedömas om det planen medger antas komma att innebära betydande miljöpåverkan. Detta dokument utgör underlag för beslut om miljöbedömning.

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		Liten	
Gällande regleringar och skyddsvärden				
Riksintressen och Natura 2000-områden	-	-	-	Tälleleden som angränsar till planområdet i söder är av riksintresse för väg.
Naturvårdsplan	-	-	-	Ingen klassad natur berörs
Detaljplanens förening med övriga planer och projekt	-	-	-	Planområdet överrensstämmer med ÖP och FÖP för Hallsberg.
Ekologiskt känsliga områden	-	-	-	Inga ekologiska känsliga områden bedöms finnas inom planområdet
Fornlämningar			X	Ett flertal områden med fornlämningar finns i anslutning till planområdet. En arkeologisk undersökning har utförts. Fornlämningarna bevaras inom område för NATUR.
Skyddsavstånd			X	Ett område för NATUR har lagts in i detaljplanens norra del som ett skydd- och skyl mot närbelägna bostadsfastigheter.
Effekter på miljön				
Mark			X	En geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet.
Luft och klimat			X	Planens genomförande medför begränsad ökning av luftföroreningarna.
Vatten		X		Exploatering av naturmark medför snabbare utflöde vid korta, kraftiga regn. I planen föreslås utjämnings- och fördröjningsmagasin med flödesregulatorer för att förhindra negativa effekter.

Vegetation		X		Planområdet består av skogsmark (40 ha) och jordbruksmark (4,8 ha).
Djurliv och fauna			X	Det är begränsat djurliv inom planområdet. En exploatering
Landskapsbild		X		Planområdet påverkar landskapsbilden då ca 40 ha skogsmark och ca 4,8 ha jordbruksmark tas i anspråk för planområdet.
Hälsoeffekter				
Utsläpp, buller och vibrationer			X	Endast störningar från buller beräknas uppstå.
Ljus		X		Ny verksamhet innebär upplysta områden ökar.
Säkerhet			X	Säkerhetsriskerna beräknas vara de som vanligtvis uppstår vid explosion, tex. brand.
Hushållning med mark, vatten och andra resurser				
Mark- och vattenanvändning			X	Marken förändras från område med jordbruksmark och skogsmark till område med industri.
Naturresurser		X		Inga naturresurser påverkas av detaljplanen. Indirekt erfordras transport av byggnadsmaterial och makadam för utbyggnad av gator och körytor på de nya tomterna.
Transporter		X		Planområdet kommer att anslutas till riksväg 50 och E20 via Tälleleden. Transport av makadam kan ske från två alternativa bergtäkter belägna söder om järnvägen. Dessa transporter har närmaste väg via Rv 50 och Tälleleden.
Rekreation			X	Området har inga särskilda värden ur rekreationssynpunkt.
Kulturmiljö	-	-	-	Ingen känd kulturmiljö berörs.
Miljöbalken				
3 och 4 kap (Riksintressen)				Tälleleden som angränsar till planområdet i söder är av riksintresse för väg.

5 kap (Miljökvalitetsnormer)				Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.
7 kap (strandskydd, natur/kulturresevat)				Detaljplanen berör inget av dessa.
Anmälan, tillstånd	-	-	-	Bedöms inte finnas behov av.
Övergripande miljömål				
Nationella miljömål	-	-	-	Planen bedöms inte strida mot de nationella miljömålen.
Regionala miljömål	-	-	-	Planen bedöms inte strida mot de regionala miljömålen.

SLUTSATS

Bedömningen är att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas, då föreslagen detaljplan bedöms ge upphov till betydande påverkan enligt miljöbalken 6 kap 12 §. Denna MKB finns bifogad planhandlingarna.

TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

MILJÖ- BYGG- OCH
MYNDIGHETSFÖRVALTNINGEN

Leif Welander
Förvaltningschef, miljö