



HALLSBERGS  
KOMMUN

# Planbeskrivning

Detaljplan för

## Samsala etapp 3, del av fastigheten Hallsbergs-Falla 1:9 i Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län



## LAGA KRAFT

### Standardförfarande

Samråd:	2022-04-01 – 2022-04-25
Granskning:	2022-12-02 – 2022-12-23
Antagen av KS:	2023-04-11
<b>Laga kraft:</b>	<b>2023-08-02</b>

## Innehåll

Vad är en detaljplan? .....	1
Standardförfarande .....	1
Handlingar .....	1
Planbeskrivning .....	2
Detaljplanens syfte och huvuddrag.....	2
Bakgrund.....	2
Plandata .....	2
Tidigare ställningstaganden .....	3
Förutsättningar och förändringar.....	6
Markförhållanden.....	6
Mark och vegetation.....	7
Ekosystemtjänster .....	14
Miljökvalitetsnormer för vatten, MKN.....	15
Vattenskyddsområde .....	15
Bebyggelseområden .....	15
Gator och trafik.....	17
Teknisk försörjning .....	22
Detaljplanens genomförande.....	29
Administrativa frågor .....	31

## Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan reglerar kommunen vad man får göra inom ett visst område. En detaljplan krävs vid utbyggnad av nya områden och vid ändrad markanvändning av en fastighet eller område. Detaljplanen innehåller bestämmelser om var man får bygga, markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplanen är juridiskt bindande och är styrande vid prövning av lov. Läs mer på [www.boverket.se/pblkunkskapsbanken](http://www.boverket.se/pblkunkskapsbanken).

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar syftet och innehållet i planen. Ibland ingår även andra handlingar som till exempel illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

## Standardförfarande

Den här detaljplanen upprättas enligt standardförfarande.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Kommunstyrelseförvaltningen får i uppdrag av Hallsbergs kommunstyrelse att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram. Under samrådsskedet för detaljplanen ges myndigheter, sakägare och berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning där man har ytterligare en chans att lämna synpunkter. I antagandeskedet antas detaljplanen av kommunstyrelsen eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

## Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 (A1)
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- Bilaga 1, dagvattenutredning
- Bilaga 2, föroreningsbelastning, kompletterande rapport

För övrigt planeringsunderlag till detaljplanen hänvisas till Hallsbergs kommuns hemsida [hallsberg.se/detaljplan](http://hallsberg.se/detaljplan).

## Handläggare:

Mustafa Akrami  
Planarkitekt Hallsberg/Kumla  
019-589405  
[Mustafa.akrami@kumla.se](mailto:Mustafa.akrami@kumla.se)

## Planbeskrivning

*Planbeskrivningen anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Dessutom ska det framgå i planbeskrivning de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen ska öka läsbarheten och förståelsen av detaljplanens bestämmelser för alla som ska genomföra planen.*

### Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i norra Samsala, sydöstra Hallsberg.

### Bakgrund

Kommunstyrelseförvaltningen i Hallsbergs kommun har fått i uppdrag (2021-06-28) att ta fram en detaljplan för Norra Samsala, etapp 3.

Detaljplanen för etapp 1 av området Samsala vann laga kraft år 2007 samt detaljplanen för etapp 2 vann laga kraft år 2018. Området Samsala 1 är bebyggt samt en del av fastigheterna i etapp 2 är sålda och är under byggnation. Efterfrågan på tomter är stor i området Samsala. En förstudie har genomförts för området Samsala etapp 3, hösten 2020 och den visar att området kan erbjuda attraktiva småhustomter och radhus. I dagsläget består området i stort av jordbruksmark.

### Plandata

#### Läge

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Hallsberg tätort i norra Samsala. Området gränsar i söder till området Samsala etapp 2, i väster till ett skogsparti, i norr till Samsalagatan, i öster till Lyckebacken samt fastigheten Lyckan 1:7.

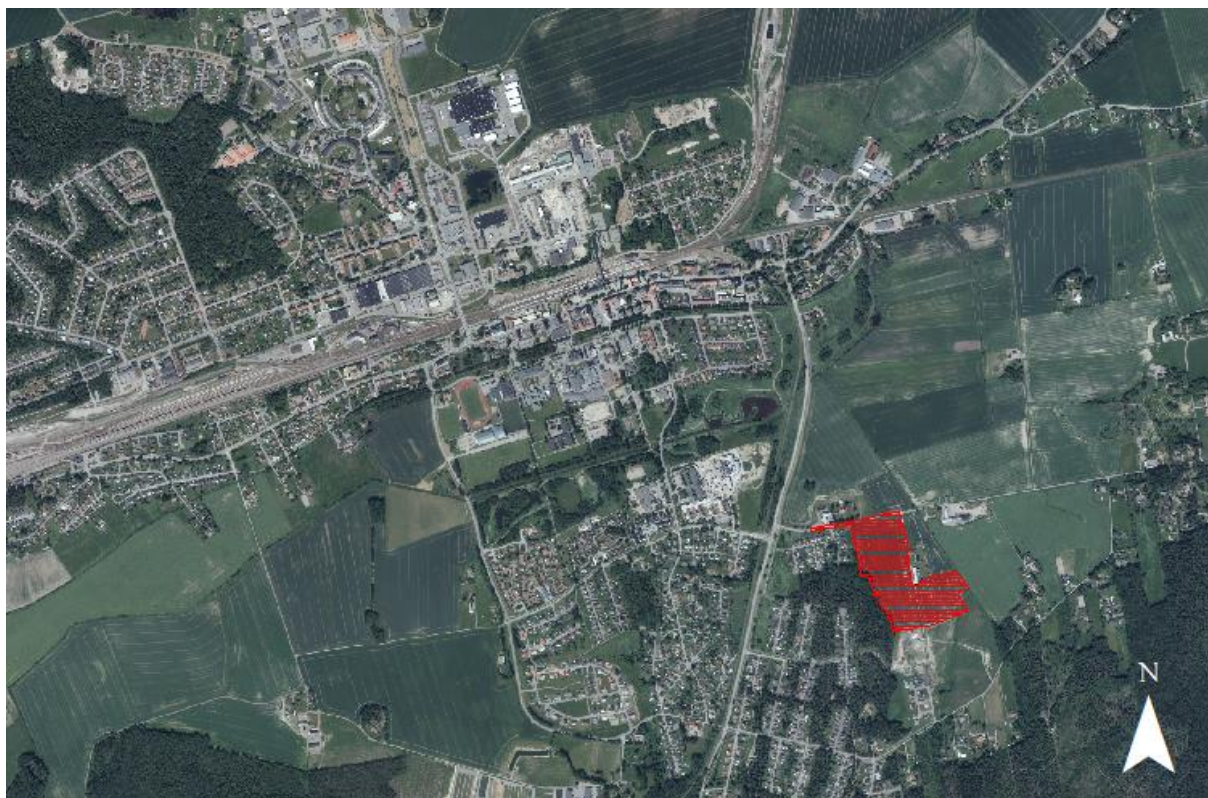


Bild 1. Planområdets läge markerat i rött i förhållande till Hallsbergs tätort



## Areal

Planområdet har en areal på ca 9.3 ha.

## Markägoförhållanden

Hallsbergs kommun äger den berörda marken, fastigheten Hallsbergs-Falla 1:9/Samsala 1:9. Fastigheter Lyckan 1:7 och Hallsbergs-Falla 1:12 vilka gränsar till det aktuella planområdet är privatägda.

## Tidigare ställningstaganden

Nedan görs en redogörelse för vilka ställningstaganden som berörs inom planområdet.

## Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 28 juni 2021 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Samsala etapp 3, del av fastigheten Hallsbergs-Falla 1:9. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 28 mars 2022 att godkänna planförslaget för samråd. Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade den 28 november 2022 att godkänna planförslaget för granskning. Kommunstyrelsen beslutade den 11 april 2023 att anta detaljplanen.

## Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

## Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan "Översiktsplan för Hallsbergs kommun", antagen den 28 november 2016 av kommunfullmäktige, utpekas området för bostadsbebyggelse. Planområdet omfattas av det stora gula området som är tilldelat nummer 5. I Översiktsplanen beskrivs området "5" på följande sätt:

*"Norra Samsala. Område är lämpligt att utreda och planlägga för bostäder och i vissa lägen kontor eller icke-störande verksamheter. Området ligger i nära anslutning till Hallsbergs centrum och resecentrum."*

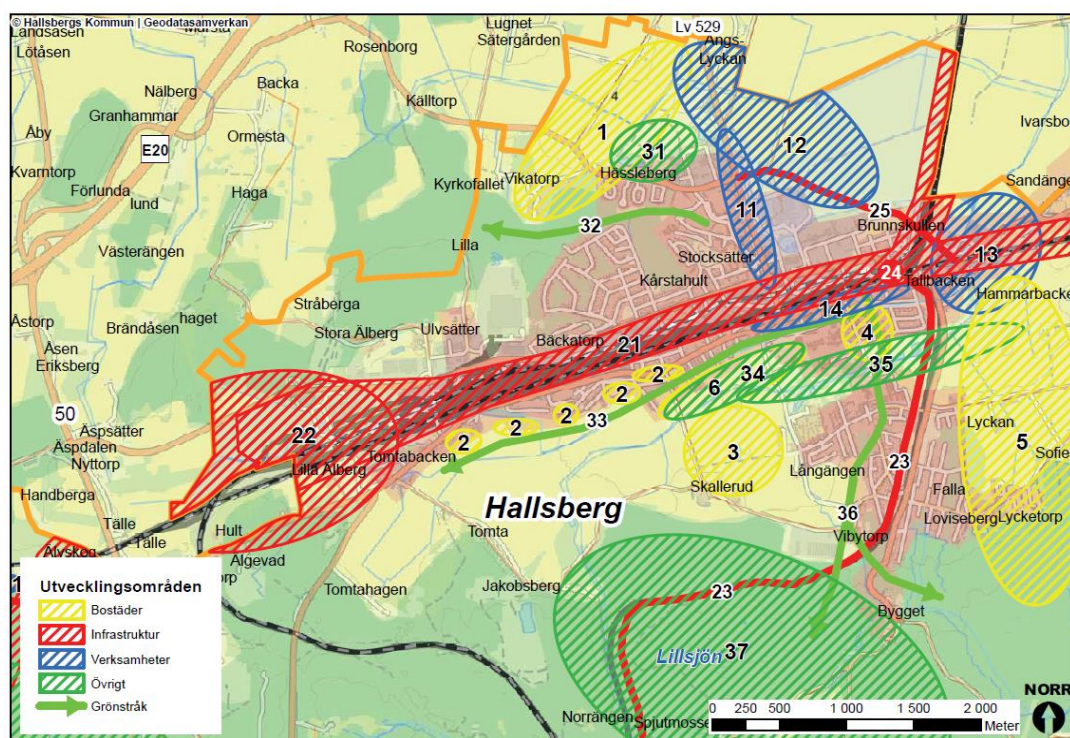


Bild 2. Utdrag ur kommunens översiktsplan, översikt över utvecklingsområden i Hallsberg.

## Detaljplaner

Gällande detaljplaner inom planområdet:

- 18-LÅN-50 "Laga kraft 1970-04-09" det är främst gatu-området som berörs och planläggs för Gata1-Huvudgata i aktuellt planförslag.
- 18-LÅN-62 "Laga kraft 1973-11-05", det är främst gatu-området och en del naturmark som berörs och planläggs för Gata1-Huvudgata i aktuellt planförslag.

Gällande detaljplaner som angränsar till det aktuella planområdet:

- 18-LÅN-54 "laga kraft 1972-01-18"
- 1861-P2018/6 "2018-06-18"
- Detaljplan för del av Hallsbergs-Falla 1:9, förskolan i söder, Hallsberg

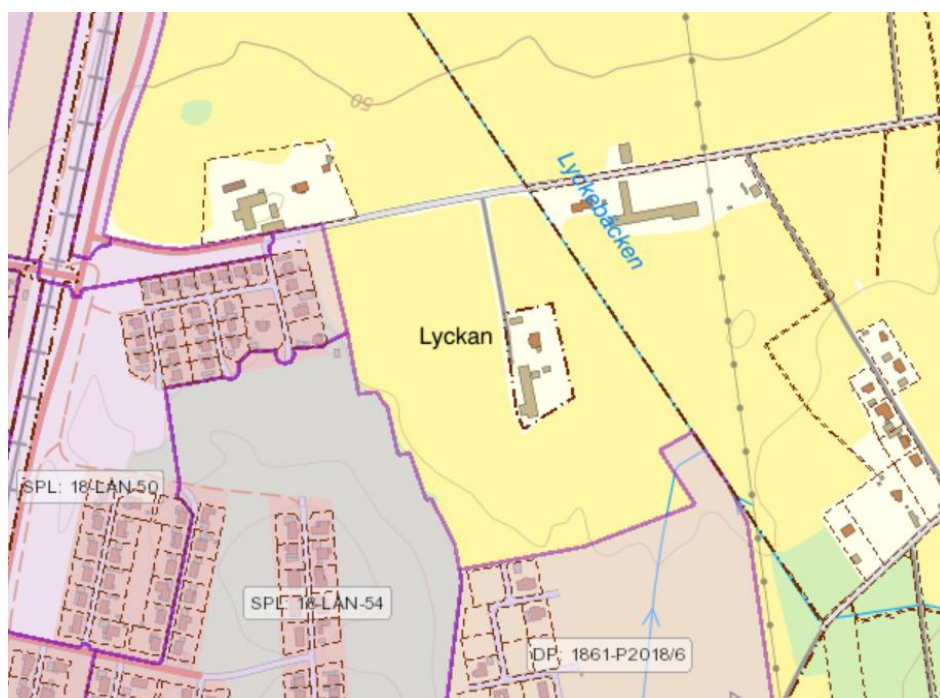


Bild 3. Detaljplaner som planområdet angränsar till.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Vid upprättandet av en detaljplan ska en miljöbedömning göras, enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken för att utreda om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (PBL 4 kap. 34 §). För att ta reda på det ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning. Reglerna om undersökning finns i miljöbalken sjätte kapitel.

En undersökning enligt Miljöbalken 6 kap och Miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen. Undersökningen som gjorts för aktuell detaljplan visar att detaljplaneläggning och exploateringen inte förväntas att medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap. Den mest påtagliga miljökonsekvensen är att jordbruksmarken tas i anspråk och planläggs för bostadsbebyggelse. Vidare en del diken kommer att få små åtgärder vid genomförandet av detaljplanen. Dessa åtgärder sker i samband med anläggning av nya gator men för att flöden inte ska påverkas kommer trummor att installeras under gatorna.

Hallsbergs kommun gör, efter genomgång av undersökningen, bedömningen att den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till är begränsad. Kommunen bedömer att planens genomförande inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

**Beslut**

Detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte göras.

Länsstyrelsen har den 01-04-2022 tagit del av kommunens ställningstagande och utifrån nu kända förhållanden delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan togs av samhällsbyggnadschef. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 20-10-2022 och kommer att anslås under tre veckor på kommunens anslagstavla.

## Förutsättningar och förändringar

Nedan beskrivs planområdets förutsättningar i dagsläget och vilka förändringar som planförslaget föreslår.

### Markförhållanden

#### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet till största del av postglacial lera, det framkommer också sandig morän i de västra delar av planområdet. Kartbilden nedan illustrerar jordarter inom planområdet.



Bild 4. SGU:s jordartskarta

#### Geoteknisk undersökning

Konsultföretaget VAP VA-projekt AB har genomfört en geoteknisk undersökning för etapp 1 av Samsala år 2006. Denna undersökning täcker dock inte planområdet i etapp 3 men kan ge en grundläggande bild av förhållandena i området. Nedan redovisas en sammanfattning av den genomförda geotekniska undersökningen:

I området norr om Korsbergsgatan utgörs jorden av lera vars mäktighet ökar mot norr. Geotekniska undersökningen från 2006 visar att i området norr om Korsbergsgatan grundläggning med spetsbärande pålar krävs inom större delen av tomterna.

En annan geoteknisk undersökning har genomförts av konsultföretaget WSP Sverige AB år 2021 på området Samsala etapp 2, vilket angränsar till planområdet. Undersökningen visar att förutsättningar stämmer överens med SGU:s jordartskartan.

Utöver de två ovannämnda undersökningar finns ytterligare två andra genomförda geotekniska undersökningar i området, dessa täcker även planområdet och är genomförda av VIAK AB mellan år 1965 och 1970. En sammanfattning av undersökningar redovisas nedan:

#### VIAK AB 1965

Tabellen nedan redovisar förhållandena med grundläggning inom planområdet:

Marktyp	0,5–12,0 halvfast-lös mo-mjåla, lera på fast friktionsmaterial, fast ytlager minst 1 meter tjock.
1-Plansbyggand	Plattor, undantagsvis hel styv bottenplatta
2-Plansbyggand	Helt styv bottenplatta eller pålar/plintar



3-Plansbyggnad	Pålar/plintar
Tyngre byggnader	Pålar/plintar
Vägar, ledningar	Begränsad vägbankhöjd m.h.t sättning och stabilitet. Eventuellt grundförstärkning för ledningar. Spont i rörgravar vid schakt under fasta ytlagret. Risk för flytjord.

Utöver det som anges i tabellen ovan ska även följande förhållanden beaktas:

På ler- och torvområdena bör uppfyllningar undvikas då dessa medför sättningar. På torvområdet ska torvlagret avlägsnas innan grundläggning sker. Detta gäller även under gator och planer.

På ler-området har det i tabellen angetts att enplanshus kan grundläggas med plattor. För att uppkommandet av eventuella sättningar ska bli så jämna som möjligt är det på stora delar av planområdet lämpligt att plattorna förläggs så nära markytan som möjligt, det betyder att husen bör uppföras utan källare.

Dessa förhållanden stärks av undersökningen som är genomförd år 1970, där det bland annat rekommenderas att uppfyllnader i anslutning till källarlösa byggnader ska beräknas upp till 0,5 m och detta är av sättnings-skäl. Kommunen anser att pålning behöver göras vid ett genomförande av planförslaget om inte en senare geoteknisk undersökning visar annat. En senare geoteknisk undersökning kan genomföras i samband med projektering.

#### **Förorenad mark**

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Förvaltningen har även undersökt eventuella förorenade områden i närområdet och bedömer att det inte förekommer någon risk som kan påverka lämpligheten för planerad markanvändning i området.

#### **Radon**

Förekomsten av radon kommer att utredas under det fortsatta planarbetet. Man förutsätter normalt att radon kan förekomma i grusåsar och morän medan lermarker normalt är fria från radon.

#### **Ras och skred**

Risk för skred finns i befintliga diken inom planområdet vilket är normalt, hänsyn har tagits till detta vid upprättandet av planförslaget, se bild 13.

#### **Mark och vegetation**

Planområdet består av jordbruksmark och är obebyggt i dagsläget. Söder om planområdet är det planlagt för bostadsbebyggelse, i öster angränsas planområdet av fastigheten Lyckan 1:7 och Lyckebäcken. Väster om planområdet ligger ett mindre skogsparti som förespråkas att bli en tydlig gräns för planområdet. Det finns flera diken inom området vilka är betydande för hantering av dagvatten i planområdet. Det är relativt låg variation i höjdnivåer inom planområdet, de norra delar av planområdet är relativt lägre och marken sluttar svagt åt det hållet.

Fotomontage och flygbilden nedan illustrerar landskapets karaktär.



### Förändringar

Planförslaget innebär att jordbruksmarken inom planområdet kommer att planläggas och ska exploateras för bostadsbebyggelse. Området är utpekad i översiktsplanen som ett utvecklingsområde för bostäder. Kommunen har prioriterat exploatering av bostadsbebyggelse då det utpekade området ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och det finns ett behov av fler bostäder i attraktiva lägen inom kommunen. Planområdet berörs av jordbruksmark vilken också har bedömts som brukningsvärd. Motivering till anspråkstagandet redovisas nedan.

### **Anspråkstagande av jordbruksmark**

Brukningvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § Miljöbalken).

Hallsbergs kommun växer befolkningsmässigt. Därmed behöver kommunen försörja invånarna med bostäder. Enligt SCB:s befolkningsprognos förväntas den stora andelen av befolkningstillväxten i kommunen ske i Hallsbergs tätort. Detta lägger ännu ett tydligare krav på ökad planering för bostadsbebyggelse i Hallsbergs tätort. En utveckling av Hallsberg tätort kommer innebära att mindre

arealer jordbruksmark kan behöva tas i anspråk. Denna intressekonflikt värderas i det enskilda fallet. För att kunna göra en avvägning mellan utveckling och bevarande av marken behöver tre frågor besvaras:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det en alternativ lokalisering som är mer lämplig?

### Brukningsvärd jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop 1985/86:3 s. 158). I det här fallet består nästan hela planområdet av brukningsvärd jordbruksmark, se bilden nedan.

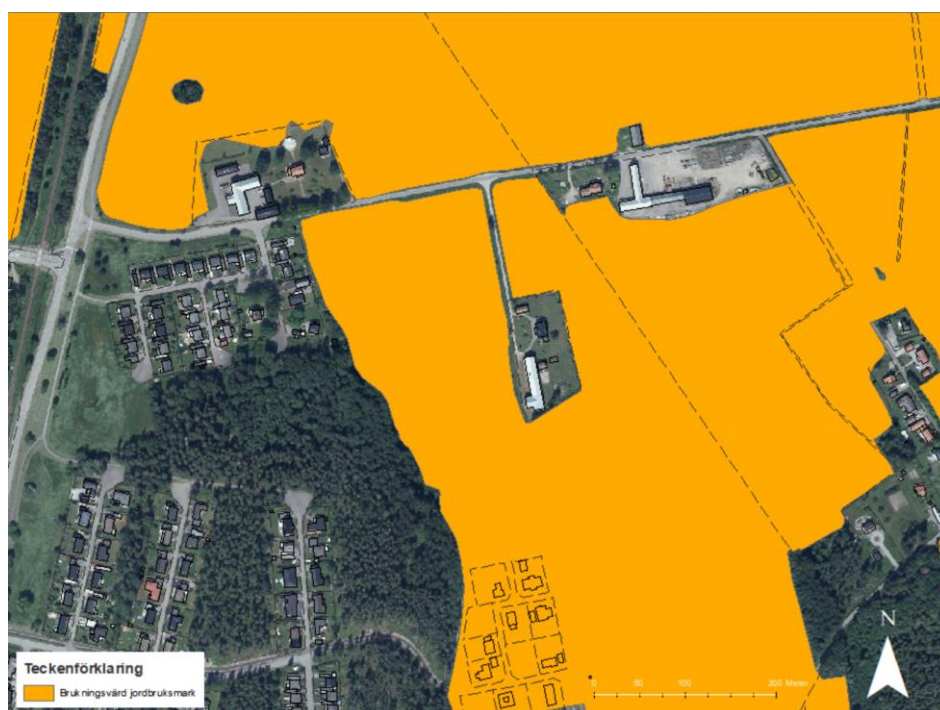


Bild 6. Karta över brukningsvärd jordbruksmark

### Väsentligt samhällsintresse

För att kunna räknas som ett väsentligt samhällsintresse bör exploateringen stödja en långsiktig hållbar utveckling. För att kunna bedöma om den tänkta förändringen är ett väsentligt samhällsintresse måste förändringens omfattning och dess geografiska och politiska betydelse värderas.

Befolkningsutvecklingen i Hallsbergs kommun är positiv och det kommer att fortsätta de kommande åren. "SCB:s befolkningsprognos (juni 2015) visade att Hallsbergs kommuns befolkning kommer att öka till 16 000 invånare fram till år 2025". Kommunen har redan uppnått befolkningsmålet "16 000 invånare" som tyder på att kommunen har blivit en attraktiv kommun att bo i och en fortsatt positiv utveckling kan förväntas.



I översiktsplanen för Hallsbergs kommun framkommer det att efterfrågan på enbostadshus är stor i området norra Samsala, vilket också omfattar planområdet. Kommunen avser att marken inom planområdet ska planeras för bostäder för att främja bostadsförsörjningen i Hallsberg. Bostadsförsörjning utgör ett väsentligt samhällsintresse och jordbruksmark kan tas i anspråk för det ändamålet (prop 1985/86:3 s. 53). Kommunen har vägt jordbruksmarkens värde mot en utveckling av Samsala med attraktiva tomter och kommit fram till att prioritera bebyggelse över bevarandet av jordbruksmarken i detta fall.

Det är inte tillräckligt med att endast redogöra om huruvida denna exploatering verkligen är ett väsentligt samhällsintresse utan krävs det också en redogörelse av förutsättningarna till varför anspråkstagande av annan mark inte är lämplig. Det behöver genomföras en undersökning om alternativ lokalisering.

### Alternativ lokalisering

Hallsbergs kommun består till 16 % av åkermark och 70 % skogsmark (SCB: Markanvändningen i Sverige 2015). Det är därför svårt att hitta områden för tätortsnära bostadsutveckling som inte omfattas av jordbruksmark som har höga värden för bland annat näringslivet eller av skogsmark som i sin tur är viktigt att bevara ur rekreationssynpunkt.

Kartan nedan visar en radie på 2 km från Hallsbergs resecentrum (blå cirkel illustrerar denna radie), denna radie har angetts med hänsyn till lokaliseringen av utvecklingsområdena i översiktsplanen. Det vill säga att alternativa lokaliseringar ska studeras inom denna radie. För att en hållbar utveckling ska bli möjlig har kommunen tagit hänsyn till samtliga aspekter av hållbarutveckling och utifrån det har kriterier tagits fram som är utgångspunkter i jämförelsen mellan alternativa lokaliseringar.

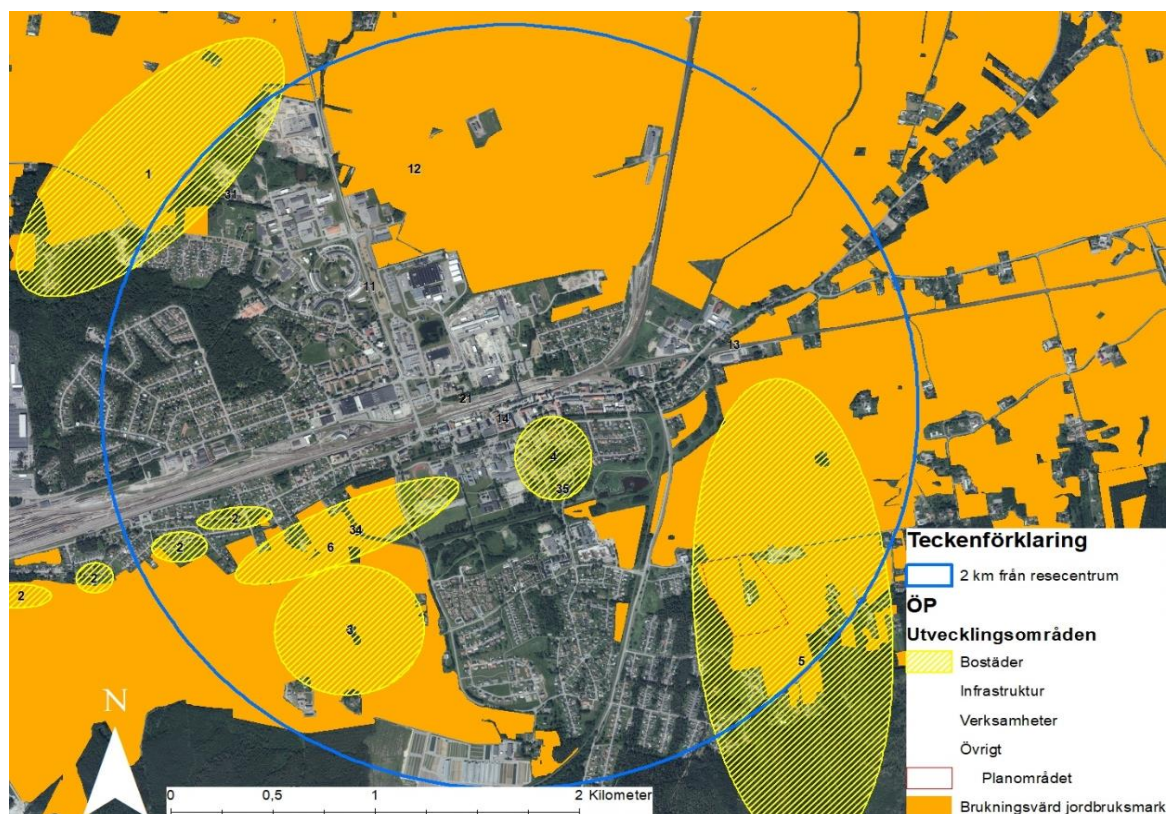


Bild 7. Karta över alternativa lokaliseringar inom en radie av 2 km från resecentrum.



#### Läge 1

- Ej kommunalt ägd mark
- I största del är ytan brukningsvärd jordbruksmark
- Ej planlagt
- Kommunalt VA ledningar finns i viss mån i närområdet, datakablar finns ej, god tillgänglighet till infrastruktur.
- Risk för översvämning
- Ligger i närhet till industriområde och störande verksamheter

#### Läge 2

- I stort kommunägd mark
- Delvis brukningsvärd jordbruksmark
- I stort planlagt, dock är det uppdelat i flera små ytor.
- Kommunalt VA-ledningar finns i närområdet, datakablar finns ej
- Bra kommunikationsläge, bra gång- och cykel förbindelser och nära till busshållplatser.

#### Läge 3

- Kommunägd mark
- Ytan är brukningsvärd jordbruksmark
- Ej planlagd
- Kommunalt Va- ledningar finns i närområdet men inte datakablar, god tillgänglighet till infrastruktur "väg".
- Närhet till vårdcentralen

#### Läge 4

- Kommunägd mark
- Planlagt, behövs planändring
- Under planarbete
- God tillgänglighet till infrastruktur, el, kommunalt VA & datakablar
- Risk för översvämning
- Närhet till vårdcentralen och centrum

#### Läge 5 (Gällande planområdet)

- Kommunägd mark
- Ej planlagt
- I största del är ytan brukningsvärd jordbruksmark
- God tillgänglighet till infrastruktur, el, kommunalt VA & datakablar
- Bra gång- och cykel förbindelser men dåligt med kollektivtrafik, en utveckling av området tillsammans med befintliga boenden kan ge en tillräcklig grund för kollektivtrafik.
- Närhet till vårdcentralen, förskola/grundskola samt centrum

#### Läge 6

- Kommunägd mark
- I största del är ytan brukningsvärd jordbruksmark

- Ej planlagt
- Kommunalt VA ledningar finns i närområdet, ej datakablar, god tillgänglighet till infrastruktur och goda förbindelser.
- Risk för översvämning
- Närhet till vårdcentralen och centrum

### Slutsats

Vid planläggning av nya bostadsområden har Hallsbergs kommun tagit hänsyn till flera faktorer bland annat kommunikationsmöjligheter, infrastruktur, översvämningensrisk och inte minst dagens användning av marken. Nästan alla ytor som är utpekade för bostäder i översiktsplanen för Hallsberg är kommunalt ägda, i stort är dessa ytor i dagsläget ej planlagda och består av brukningsvärd jordbruksmark. Läge 4 är inte brukningsvärd jordbruksmark vilket är under planarbete i dagsläget. Läge 5 som utgör gällande planområde är ett mer attraktivt läge jämfört med andra alternativen som nämndes ovan. Planområdet ligger i nära anslutning till områden Samsala etapp 1 och 2 vilka är nya, detaljplanen till etapp 2 vann laga kraft år 2018 och är nu under byggnation. Det finns goda gång- och cykelförbindelser från området in till Hallsberg centrum. Närhet till vårdcentralen, tillgängligheten till infrastruktur, kommunalt VA- ledningar samt el och datakablar är av andra faktorer som gör att detta alternativ prioriteras.

Den största frågan är skadan på brukningsvärd jordbruksmark som uppkommer i samband med planläggning av planområdet. Skadan på jordbruksmark kan inte undvikas i och med att samtliga alternativa lokaliseringar består av brukningsvärd jordbruksmark, (läget 4 är ett undantag eftersom det är under planarbete). Kommunen avser att de kvarvarande arealer av jordbruksmark i området ska ha samma användning och brukas framöver. Planen bidrar inte till någon olämplig ägosplittring.

### **Lek & rekreation**

Väster om bebyggelsen vid Elvas gatan söder om planområdet finns ett område för lek och rekreation, där finns bland annat en kulle för pulkaåkning. En annan pulkabacke finns längs med Tisarvägen väster om planområdet. Det saknas lekpark i anslutning till planområdet idag. I dagsläget vistas många barn i området och andelen barn som förväntas vara bosatta i området kommer att öka i samband med exploatering, vilket innebär att behovet för en vistelseyta ökar. Den närmaste lekplatsen till planområdet är belägen i skogen mellan Lingongatan och Korsbergagatan med ett avstånd på cirka 500 m från planområdet. Denna lekplats är relativt välutrustad.

### Förändringar

Planförslaget avser att utöka möjligheten för lek, rekreation och friluftsliv i området, därmed utpekas en parkyta i den västra delen av planområdet. Parkytan är planlagt i direkt anslutning till skogspartiet väster om det aktuella planområdet. Aktuellt planförslag möjliggör utrymme för vistelseytor inom markanvändningen park.



Bild 8. Koja, belägen i skogspartiet väster om planområdet

### **Biotopskydd**

Inom planområdet finns diken som omfattas av det generella biotopskyddet då de ligger inom jordbruksmark. Småvatten, våtmarker och öppna diken i jordbruksmark är värdefulla inslag för jordbruksmarken och har mycket höga naturvärden. Diken fungerar som livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningskorridorer i landskapet. De flesta groddjur (ex: salamandrar), fåglar (ex: kornknarr och törnsångare), insekter och små däggdjur vilka är knutna till odlingslandskapet, gynnas av såväl det skydd som den tillgång på föda som småvatten och våtmarker ger. För att ett öppet dike omfattas av biotopskyddsbestämmelsen ska minst en sida av diket gränsa till åkermark. Enligt Naturvårdsverket publikation *Småvatten och våtmark i jordbruksmark år 2014* omfattar biotopen småvatten och våtmarker som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta. I biotopen ingår öppna vattenytor och angränsande fuktiga markytor med fuktighetskrävande växtarter. Exempel är kärr, gölar, våtar, översilningsmarker, kalkällor, mägergravar, öppna diken, dammar och högst två meter breda naturliga bäckfåror.

Inom planområdet finns det gott om diken och planförslaget kommer att ge en viss påverkan på en del diken. Dikena omfattas av biotopskyddsbestämmelser eftersom de angränsar till jordbruksmark. Det betyder att biotopskyddsdispens behöver ansökas hos länsstyrelsen innan genomförandet av detaljplanen. Påverkan handlar inte om någon borttagning av något dike. Det har planlagts en del ytor längs med dikena inom planområdet för naturmark (NATUR) och park (PARK) för att dels skydda dikena, dels också möjliggöra för åtgärder. Notera att diket längs med Samsalagatan är så kallat vägdikey, diket har funktionen att avvattna vägen, det innebär att diket inte omfattas av biotopskydd.



Bild 9. Kartbild över befintliga diken inom planområdet.



Bild 10. Mittendiket.

### **Kulturmiljö och fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Den som vill göra ett ingrepp i en fornlämning, det vill säga rubba, ändra eller ta bort en fast fornlämning ska be om tillstånd hos länsstyrelsen, enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

### **Ekosystemtjänster**

Den nytta vi människor har av naturen och ekosystemen kallas för ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Det handlar till exempel om produkter som spannmål och träråvara, tjänster som renar vatten, reglerar klimatet och pollinerar växter.



Ekosystemtjänster består också i hälsofrämjande nyttor som möjlighet till återhämtning och sinnliga upplevelser.

En övergripande ekosystemtjänstanalys har genomförts i undersökningen av planens miljöpåverkan. Sammanfattningsvis visar den att det framförallt är jordbruksmark som planläggs för bland annat bostäder och gator. Dikena i området påverkas också delvis, det bland annat att mittendiket kommer att uppdelas på grund av anläggning av ny lokalgata. Reglerande, stödjande och kulturella tjänster kommer att påverkas positivt då skogen väster om planområdet kommer att tillgängliggöras för allmänheten i området och samtidigt säkerställs en del ytor för naturmark och park i detaljplanen.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten, MKN**

*Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel.*

*Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk.*

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde Norrströms samt delavrinningsområde Ovan Ralaån, vattenförekomsten är statusklassade, Ralaåns ekologiska status bedöms som otillfredsställande eftersom vattendraget är påverkat av övergödning och kanalisering. Den kemiska statusen för vattenförekomsten har bedömts till uppnår ej god, detta på grund av miljögifter. Bedömningen som gjordes senast visar att Ralaån har god kemisk status och god ekologisk status år 2033. Enligt denna bedömning har vattenförekomsten även god kemisk ytvattenstatus dock med undantag för mindre stränga krav på bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar vilka uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Med genomförandet av planförslaget hårdgörs en betydligt större del av marken inom planområdet än tidigare vilket kan resultera till ökat vattenflöde i området och ett högre tryck på dikena men med åtgärder som dagvattenutredningen föreslår är det möjligt att hantera dagvattnet på ett säkert sätt (se bilaga 1). Åtgärderna möjliggör bland annat för fördröjning och rening av dagvattnet samt sedimentation av föroreningar inom området. Enligt utredningen krävs en sammanlagd fördröjningsvolym på ca 1 200 m<sup>3</sup>. Kommunen utgår från dagvattenutredningen och avser att Mittensdiken 1 & 2 och Ostliga diket ska användas för fördröjningsändamål vilka tillsammans genererar en fördröjningsvolym över kravet. Vattnet sedan ska föras vidare till våtmarken i norr vilken möjliggör för fortsatt rening. Plankartan har kompletterats med planbestämmelser som förtydligar och säkerställer dagvattenhanteringen inom planområdet.

Grundvattenförekomsten inom planområdet håller en god kemisk och kvantitativ status.

Planförslaget bedöms inte medföra några försämringar för vattenförekomsten.

### **Vattenskyddsområde**

Länsstyrelsens karta visar vattenskyddsområdena, utifrån kartan berörs inte planområdet av något vattenskyddsområde.

### **Bebyggelseområden**

#### **Befintliga bostäder**

Öster om planområdet finns befintlig bebyggelse på fastigheten Lyckan 1:7. Utöver den ligger de närmaste bebyggelserna söder om planområdet i direkt anslutning till planområdet och likaså en del bebyggelse i den nordvästra delen av planområdet.



*Bild 11. Fastigheten Lyckan 1:7, mitt i planområdet*



*Bild 12. Nybyggnation av området Samsala etapp 2, söder om planområdet.*

### Förändringar

Det aktuella planförslaget planläggs ca 58 bostäder i form av enbostadshus. Se illustrationen nedan (bild 13). Kvartersmarken för bostäder (B) specificerar inte vilken typ av bostadsform som medges. Detaljplaneförslaget medger/tillåter således en- och tvåbostadshus, radhus och kedjehus." Största byggnadsarea i procent av fastigheterarean är 25 % inom användningsområdet, högsta nockhöjden för huvudbyggnad är 9,0 meter och högsta nockhöjden för fristående garage, förråd, komplementbyggnad är 5,0 m.

### ILLUSTRATION EJ SKALA

Nedan presenteras en illustration över hur planområdet skulle kunna utformas och fastighetsindelas utefter plankartans utformning, illustrationen är inte bindande.



Bild 13. Illustration över hur planområdet skulle kunna indelas i fastigheter och utformas

### Offentlig & kommersiell service

Serviceboende, vårdcentral, mellanstadieskola F-6 ligger och gymnasieskola verksamhet ca 1,0 km väster om planområdet. Den närmaste befintlig förskolan till området är förskolan Vibytorp, vilken ligger söder om planområdet med ett avstånd på ca 1,4 km. En detaljplan för en ny förskola norr om planområdet med ett avstånd på 200 meter från planområdet är upprättad och har vunnit laga kraft 2021-12-10, utbyggnaden av denna förskola kan vara mycket positivt för barn i området Samsala. Avståndet från det aktuella planområdet till Hallsberg centrum är cirka 2 km.

### Förändringar

Ett genomförande av planförslaget innebär inte något upprättande av offentlig eller kommersiell service inom planområdet.

### Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att bostaden med tillhörande gemensamma utrymmen är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav för allmänna platser och lokaler dit allmänheten har tillträde.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Tisarvägen, som ligger ca 300 m väster om planområdet, är huvudväg till att nå den sydöstra delen av Hallsberg och likaså planområdet. Planområdet ansluter till Tisarvägen från norr genom



Samsalagatan, vilken utgör den kortaste anslutningen till Tisarvägen från planområdet. En annan anslutning till Tisarvägen är också möjlig söder om planområdet genom planområdet etapp 2 och vidare genom Korsbergsgatan.

### Förändringar

Söder om det aktuella planområdet finns befintlig lokalgata som ska förlängas mot etapp 3, detta ska förena områdena etapp 2 och 3 tillsammans. Lokalgatan i området ska ha en bredd på 7 m, detta följer gatubredden som användes i planen för etapp 2. Samsalagatan är också med det aktuella planområdet, det finns diken både norr och söder om gatan som avvattnar gatan och jordbruksmarken. För att bibehålla dessa diken och dess funktioner breddas vägområdet för Samsalagatan och planläggs för GATA1-Huvudgata, detta för att ha möjligheten att kunna bredda ut gatan och åtgärda diken vid behov. Det finns tillräckligt med naturmark söder om Samsalagatan som möjliggör för utbredning av gatan och eventuella åtgärder på diket.

### **Gång- och cykeltrafik**

Det har dragits en ny gång- och cykelväg från östra Lingongatan in till planområdet Samsala etapp 2. Längs med Korsbergsgatans södra del finns en separerad gång- och cykelväg, den fortsätter på södra sidan ända fram till Rudolfsgatan. Därefter korsar cykelvägen Korsbergsgatan och fortsätter på den norra sidan av gatan fram till Elvas gatan. Det löper en gång- och cykelväg parallellt med Tisarvägen, mot Hallsberg centrum, med kopplingar till Fallagatan och Lingongatan, se bilden nedan.



Bild 14, bilden illustrerar gång- och cykelvägar i närområdet.



### Förändringar

Det framgår i planförslaget att planområdet ska kopplas ihop med närområden. I detaljplanen 18-LÅN-50, som angränsar till planområdet i den nordvästra delen är en sträcka planlagt för cykelväg, planerade sträckan går parallellt med Samsalagatan. I dagsläget finns det inte någon cykelväg i den utsträckning men i planförslaget ritas en cykelväg som kan anslutas till sträckan som är planlagt för cykelväg i detaljplanen 18-LÅN-50 (se bild 15). Planförslaget ska möjliggöra för anläggning av denna cykelväg. Denna gång- och cykelväg är av stor betydelse för området då det ska byggas en förskola norr om planområdet.

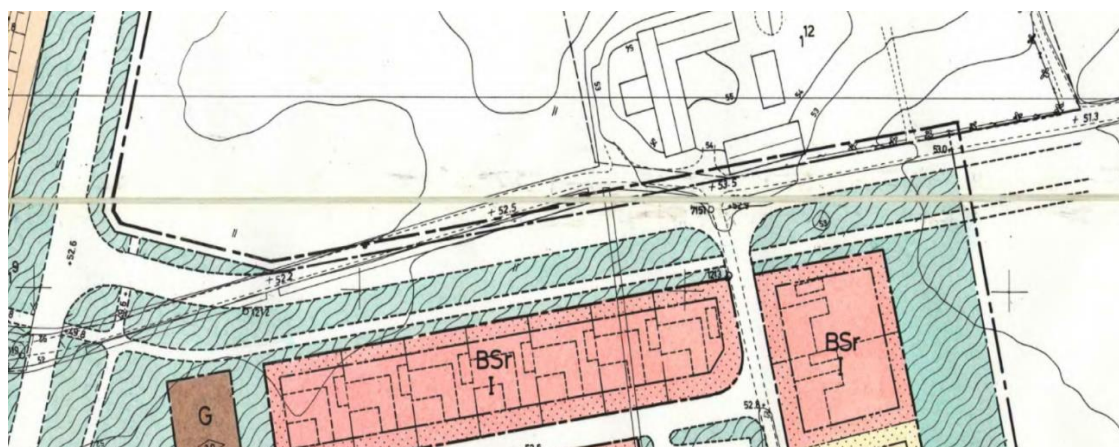


Bild 15. Utdrag ur den gällande detaljplan "18-LÅN-50".

I planförslaget föreslå också en anslutning av Lingongatan till planområdet, anslutningen kan ske genom en anläggning av gång- och cykelväg från planområdet i väster mot norra Lingongatan. Figuren nedan illustrerar den föreslagna kopplingen mellan Lingongatan och planområdet (föreslagen GC-väg, markerat i rött).



Dessa nya kopplingar kan stärka de befintliga kopplingar mellan områdena och också leda till att skogen väster om planområdet blir mer tillgänglig för allmänheten i området.

### **Järnväg**

Järnvägsspåret Motala och Hallsberg ligger ca 350–400 meter väster om planområdet och utgör inte någon större störande effekt på planområdet. Väster om planområdet ligger ett mindre skogsparti vilket kan fungera som ett skydd mot bullret. Spåret ligger parallellt med Tisarvägen och är en barriär mot resten av Hallsberg tätort. Den närmaste bil, gång- och cykelpassage över järnvägen är Kullängsvägen som är en plankorsning.

### **Kollektivtrafik**

Den närmaste hållplatsen för kollektivtrafik är vid korsningen Östra Storgatan och Tisarvägen ca 1,6 km norr om planområdet. Vid byggnation av planområdet och med hänsyn till de nybyggda bostäderna i Samsala etapp 1 och 2 kan områdena ge ett bra underlag för dragningen av framtida kollektivtrafik till området. Fler invånare i området Samsala skulle bidra till att samhället skulle närma sig 200–300 invånare och möjliggöra för dragning av kollektivtrafik till området, vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

### **Parkering**

Parkering till enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus ska lösas på den egna fastigheten, för att det ska vara möjligt att parkera framför garage eller carport ska garage placeras minst 6 meter från gatan. Det införs bestämmelser i plankartan gällande placering av garage/carport samt huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader.

### **Tillgänglighet för räddningstjänst**

Uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon samt räddningsvägar ska anordnas om det befintliga gatunätet eller motsvarande inte ger tillräcklig åtkomlighet för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning eller för att utföra släckinsats.

### **Risker och störningar**

#### **Trafikbuller & trafikmätningar**

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden: 3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. (För en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.)

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör, 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22 och 06 vid fasaden.

Närmaste källan till bullret i området är Samsalagatan, hastigheten för Samsalagatan varierar mellan 50–70 km/t. Det har inte gjorts någon trafikmätning på denna gata, men det finns prognostiserade siffror på trafikmängd där en schablon på 200 fordon per årsmedeldygn och 2% tung trafik valts. Kommunen anser att en bullerutredning inte behöver tas fram eftersom beräknade trafikmängd inte förväntas överskrida riktvärden.

Vid placering och utformning av balkonger och uteplatser måste också särskild hänsyn tas till riktlinjerna för buller. Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats i anslutning till bostaden med en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA och maximal ljudnivå på högst 70 dBA. Alternativt att en gemensam uteplats anläggs på innergården där kraven för ljuddämpad sida uppnås. Detta säkerställs genom en planbestämmelse (f1) i plankartan.

### Förändring

Med byggnation av det aktuella planområdet och området Samsala etapp 2 i söder kommer områdena tillsammans att generera med ca 300 till 350 biltrafikrörelser per dygn. Inom gällande detaljplan i söder " Samsala etapp 2" är det planlagt för ca 45 småhusfastigheter plus 1-2 flerfamiljshusfastigheter, uppskattningsvis kommer en stor del av boenden välja att köra genom det aktuella planområdet. Detta eftersom sträckan att ta sig till Tisarvägen och vidare mot Hallsberg centrum blir kortare genom att åka över Samsalagatan. Enligt planillustrationen (bild 13) antal fastigheter inom det aktuella planområdet beräknas att uppgå till ca 60 småhusfastigheter, plus en yta för radhus/kedjehus. Det är värt att notera att detta i plankartan inte är specificerat för att inte begränsa utformningen. Det beräknas att varje bostad ska generera till 3 biltrafikrörelser per dygn.

### **Djurhållning och andra störande verksamheter**

Det finns ingen djurhållning eller annan störande verksamhet i närområdet.

### **Översvämning**

Enligt Boverkets vägledning för översvämningsrisker till följd av skyfall bör, som ett minimum, ny sammanhållen bebyggelse planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelsen tar skada vid översvämning är mindre än 1/100.

För att få en uppfattning om olägenheter/skador som regnet orsakar kan följande djupintervall för vatten på markytan användas som ungefärliga riktvärden:

- 0,1 – 0,3 m, besvärande framkomlighet
- 0,3 -0,5 m, ej möjligt att ta sig fram med motorfordon, risk för stor skada
- >0,5 m, stora materiella skador, risk för hälsa och liv

Viktigt är att samtidigt ha i åtanke att översvämningar, dvs. ansamlingar av vatten på markytan, inte nödvändigtvis utgör ett problem. Problem uppstår när vattnet orsakar till exempel en värdeförlust, påverkar samhällsviktiga funktioner som kommunikationer/transporter, eller vid risk för hälsa och liv.

Enligt skyfallskartering 100-års riskerar delar av planområdet att översvämmas med varierande grader. De norra delarna inom planområdet är de mest utsatta där det kan översvämmas av ett vattendjup på ca 10–15 cm, som mest är det i nordöstra delar där det uppgår till ca 40 cm, dock ytan är en bit utanför planområdet och kommer ha fortsatt åkermark som användning. Planförslaget har tagit hänsyn till översvämningsrisken och har lämnat lämplig yta för hantering av denna risk och hantering av dagvatten. Hänsyn måste tas till översvämningsrisken också vid genomförandet av planförslaget. I plankartan har det lagts naturområden (NATUR) och park (PARK) parallellt med diken inom planområdet, detta för att komma åt dikena lättare vid behov av åtgärder. Plankartan förses med en bestämmelse om källarlösa hus [b1], detta med tanke på marktypen och att skydda husen mot översvämning. Dessutom läggs till en bestämmelse på plankartan om att dagvattnet [n1] ska omhändertas och fördröjas på egen fastighet innan det sker en anslutning till det kommunala ledningsnätet.

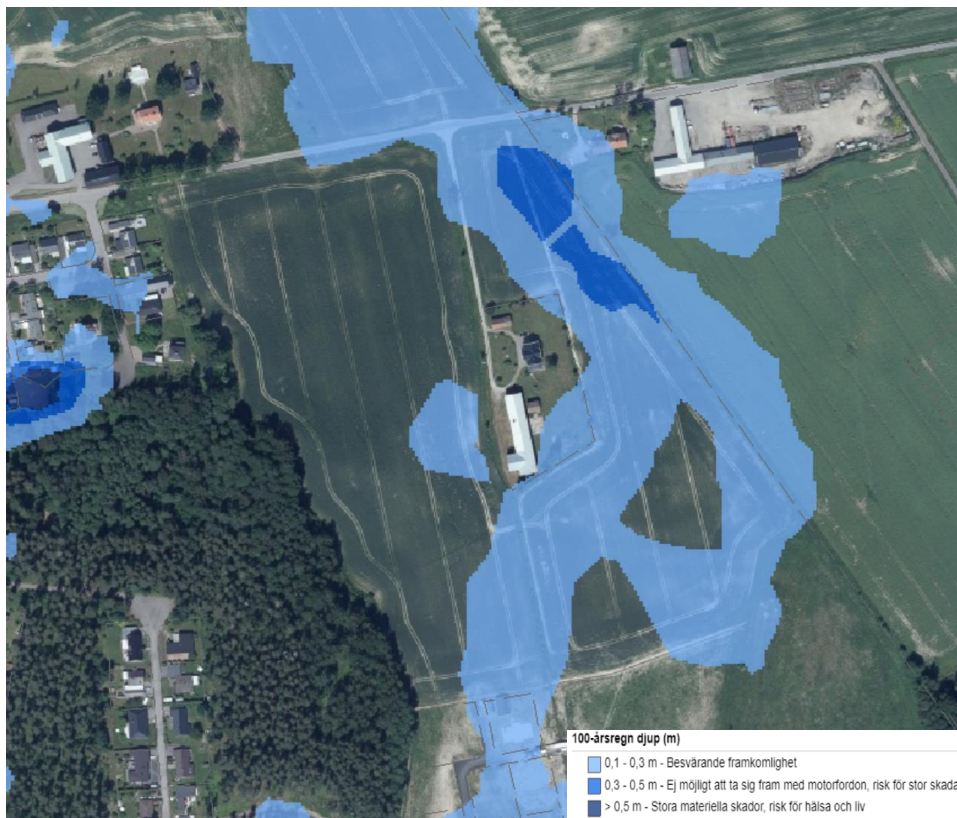


Bild 16. Skyfallskartering vid 100-årsregn.

## Teknisk försörjning

### Vatten & avlopp

Befintlig bebyggelse inom Samsala etapp 1 är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Ny bebyggelse inom området Samsala, etapp 2 ska också anslutas till det kommunala vatten och avlopps nätet. Dessa ledningar går rakt genom planområdet parallellt med diket i mitten och sedan fortsätta vidare längs med Samsalagatan mot Fallagatan. Ledningarna kommer att bevaras i sitt nuvarande läge då de i stort kommer att ligga inom naturstråk och delvis under framtida lokalgator i området. En liten del går under kvartersmarken (B), plankartan förses med bestämmelser som skyddar de underjordiska ledningarna. Kommunen har planerat att anlägga en avloppspumpstation i den nordvästra delen av det aktuella planområdet, den har kapaciteten att försörja både områdena etapp 2 och 3.

### Dagvatten

Hallsbergs kommun förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Inom gällande planområdet ska dagvatten från tak och hårdgjorda ytor fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan en anslutning sker till det kommunala ledningsnätet.

Det finns flera befintliga diken inom planområdet, öster om planområdet går Lyckebacken, det går ett dike i mitten av planområdet som sedan sträcker sig längs med Samsalagatan i norr. Dessa diken tillsammans möjliggör för ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

### Dagvattenutredning

Tyréns har på uppdrag av Hallsbergs kommun tagit fram en begränsad dagvattenutredning för att bedöma konsekvenserna av extrema regn (med 100 respektive 200 års återkomsttid) samt för att ge förslag på en hållbar dagvattenhantering inom planområdet. I utredningen framgår det också bland



annat en översiktlig analys av rinnvägar, ett principiellt förslag på utformningen av dagvattenhanteringen samt en grov höjdsättning av planområdet i syftet att minska översvämningsrisken och skydda byggnader vid kraftiga nederbördstillfällen.

I samråd med berörda under planarbetet kom det fram att kommunen behöver komplettera dagvattenutredningen med bland annat en redovisning på beräkningar av föroreningsbelastningen före respektive efter exploatering av planområdet. Tyréns har tagit fram en kompletterande rapport som är tänkt som en bilaga till den tidigare dagvattenutredningen (se bilaga 2).

Planområdet befinner sig utanför riskzonen för översvämningar från Täljeåns avrinningsområden vid höga flöden därmed bedöms det att inga skyddsåtgärder behöver planeras. Det vill säga vid beräkningar av flöden har det inte tagits någon hänsyn till Täljeån.

Det finns flera befintliga diken inom planområdet, de befintliga dikena möjliggör ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Dikena kan nyttjas för att fördröja, rena samt transportera dagvattnet till våtmarken norr om planområdet, våtmarken byggdes under 2021 på fastigheten Hallsbergs-Falla 1:9. Här nedan presenteras en schematisk bild över våtmarken och dess placering jämfört med planområdet.

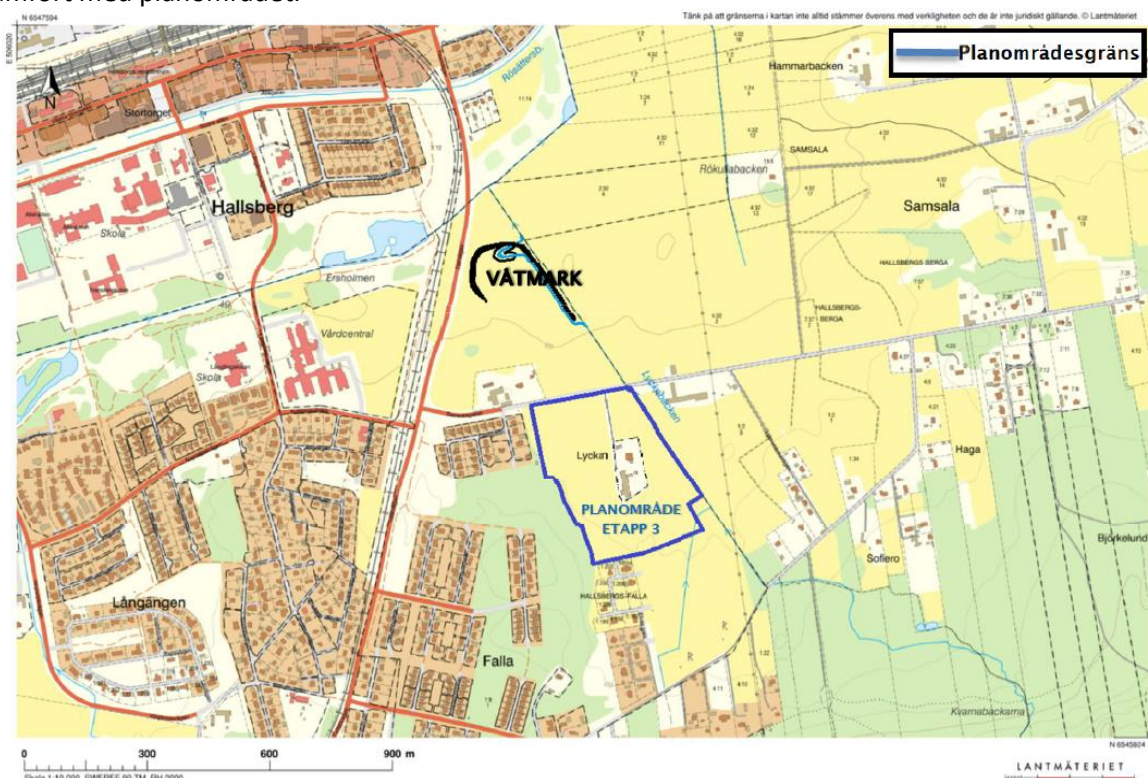


Bild 17. Planområdet markerat i blått, och den nybyggda våtmarken är i svart.

Samtliga diken inom planområdet rinner i nordlig riktning och möjliggör ett kostnadseffektivt sätt att avvattna planområdet. Fastigheten Hallsbergs-Falla 1:9 delas upp idag av en korsande väg, Samsalagatan. Planområdet befinner sig söder om vägen, och våtmarken norr om den. Två befintliga trummor placerade under Samsalagatan kopplar de sydliga dikena till de nordliga och skapar en effektiv rinnväg för dagvattnet från planområdet till våtmarken. Trummornas dimensioner och maxflöden redovisas i tabellen nedan. Beräkningen av maxflöden har gjorts med hjälp av Colebrook-White Ekvationen.

Trumma	Dimension (mm)	Qmax [l/s]	Qmax [m <sup>3</sup> /s]
Mittendiket	1 000	1 102	1,10
Lyckebacken	600	460	0,46

Det har också gjorts översiktliga skyfallsanalyser för planområdet under de befintliga förhållandena i Scalgo Live. Scalgo Live beräknar ytliga flödesvägar utifrån höjddata, vilket simulerar ytvattnets beteende vid skyfall, då marken är mättad. Lågpunkter, och därmed instängda områden, visas också i modellerna. Rinnvägarna i figuren nedan visar områdets ytavrinning före exploatering vid en kraftig nederbörd med en årlig sannolikhet på 1% (100-årsregn) då marken är vattenmättad. Modellen inkluderar de befintliga trummorna.

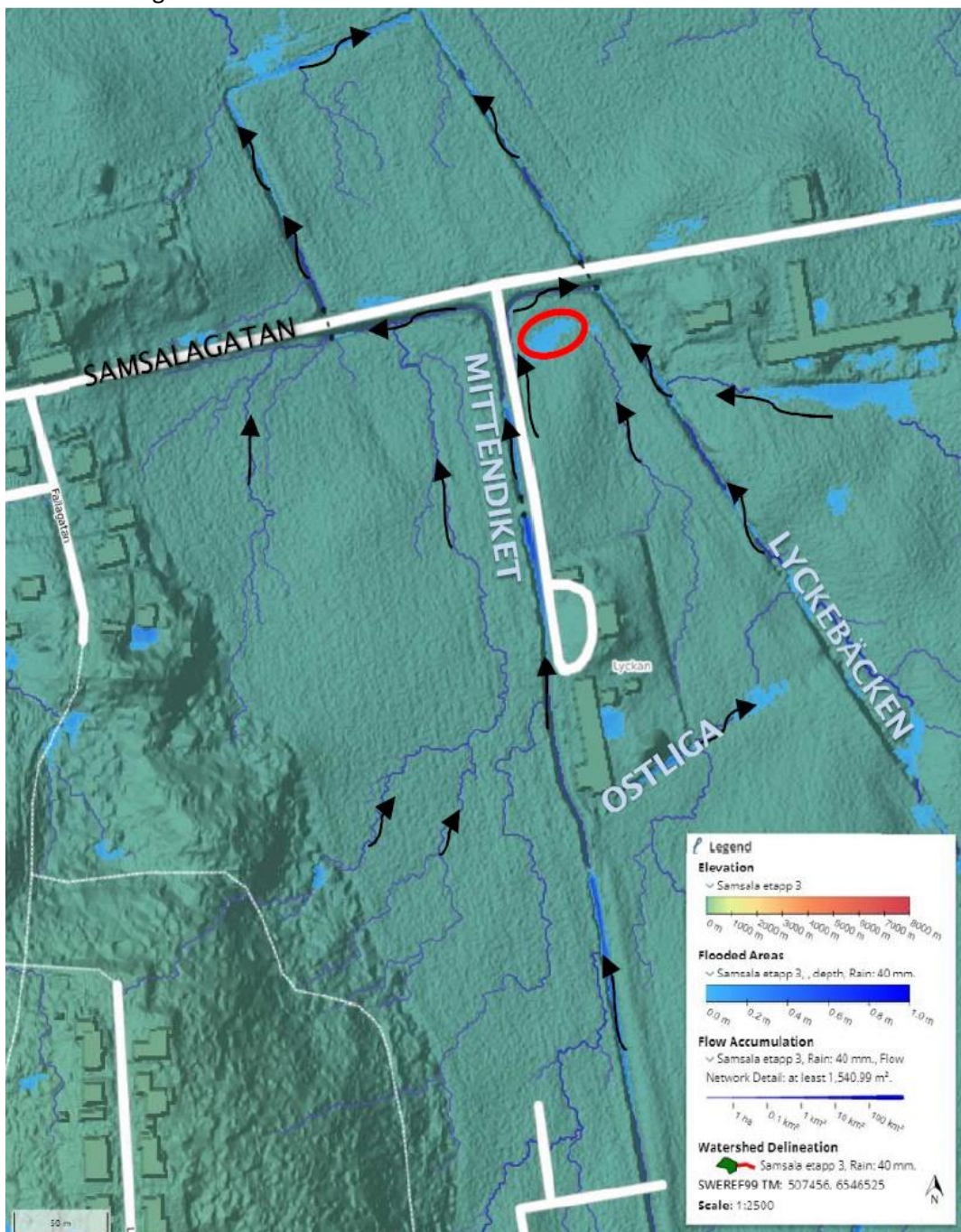


Bild 18. Rinnvägar inom och kring planområdet, modellerat i ScalgoLive.



I följande modell har de befintliga trummorna inte räknats med, modellen simulerar översvämningsrisken inom planområdet när trummornas flödeskapacitet överskrids. Kapaciteten för trummorna har presenterats i en tidigare tabell. För extrema regn med högre återkomsttider än 100 år finns risken att delar av planområdet i norr utsätts för översvämnings när dagvattnet däms vid trummornas inlopp.

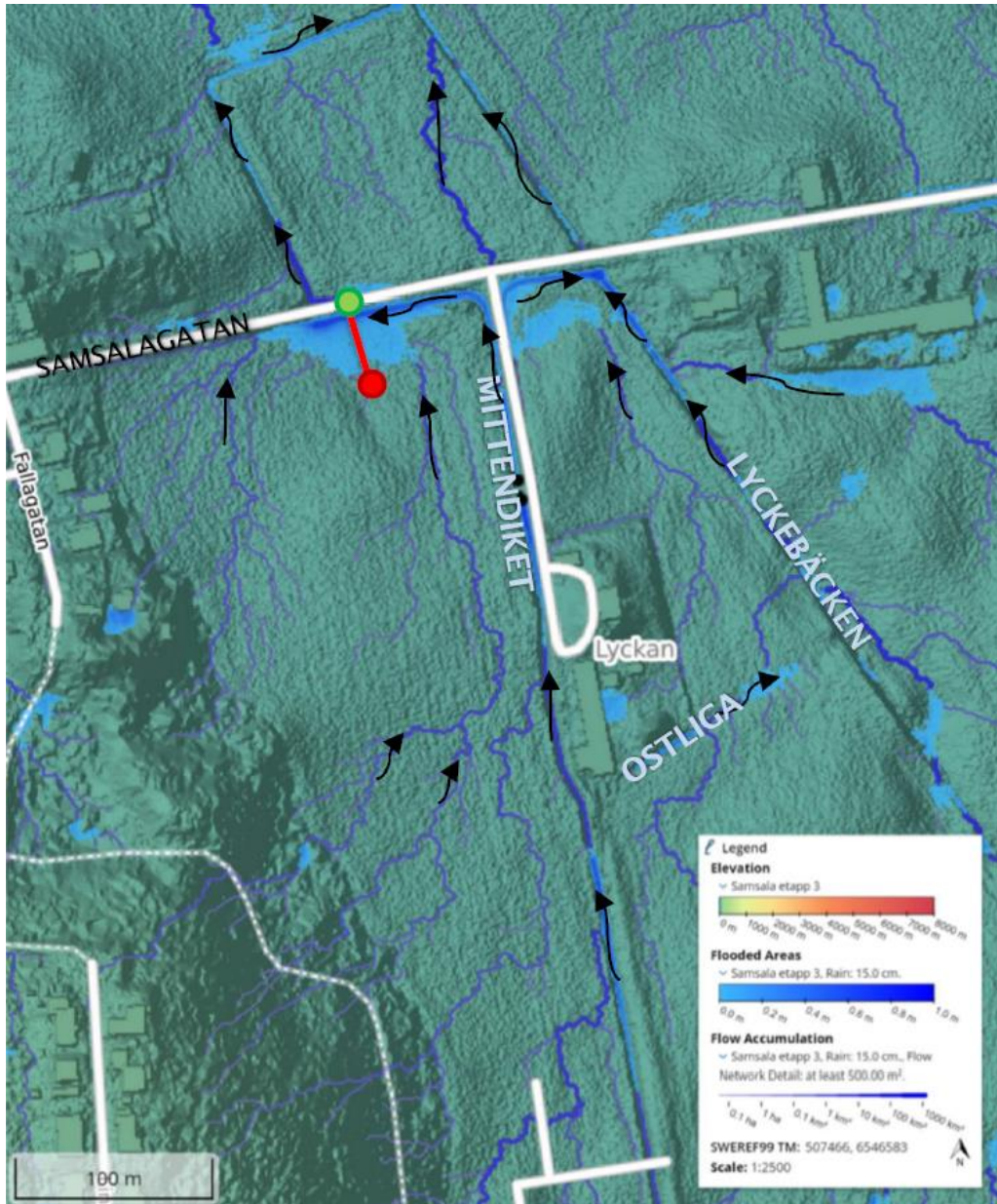


Bild 19. Rinnvägar inom och kring planområdet, modellerat i ScalgoLive. Pilarna visar det rinnande vattnets riktning vid ett hypotetiskt skyfall över 100 års återkomsttid. Modellerat utan trummor. Röd linje representerar profilens läge i plan.

Profilen över den västra översvämningszonen vid Mittendikets utlopp visas i bild 19. Lågpunkten i topografen i samband med trummans maxflöde leder till en vattensamling upp till marknivån +51,17 m. Över denna nivå förväntas vatten att brädda över vägen kring den gröna punkter i bild 19 och mot fastigheten Hallsbergs-Falla 1:9:s norra halva.

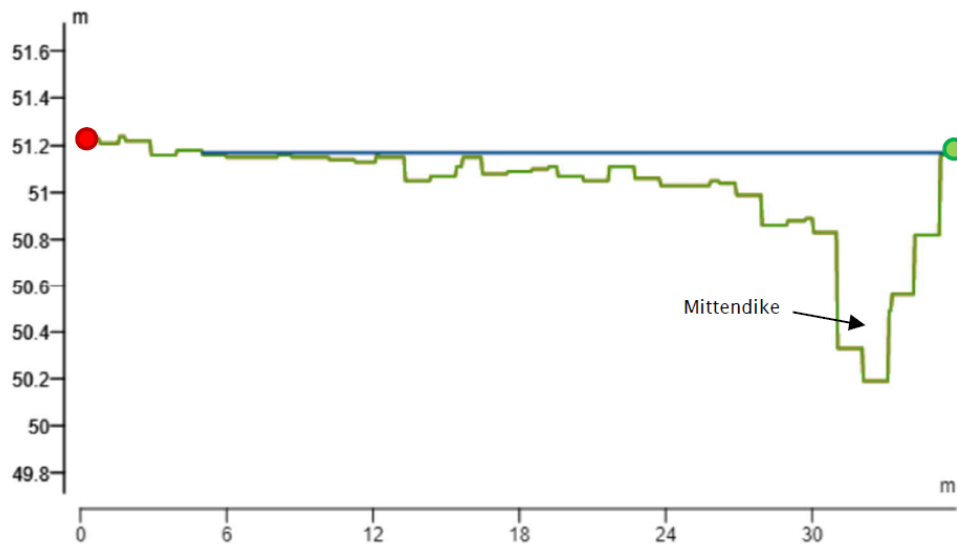


Bild 20. Profil över den västra översvämningzonen. Vattenstånd representeras med en blå linje, befintlig mark i grönt.

Efter exploatering förväntas en större del av planområdet omvandlas från jordbruksmark till bostadsområde, detta leder till mer hårdgjord yta och ökat dagvattenflöde. De planerade grönytor i öst och längs med de befintliga diken möjliggör principiella lösningar som föreslås i utredningen. Bilden nedan illustrerar en del förslag på åtgärder för ett säkert omhändertagande av dagvattnet.

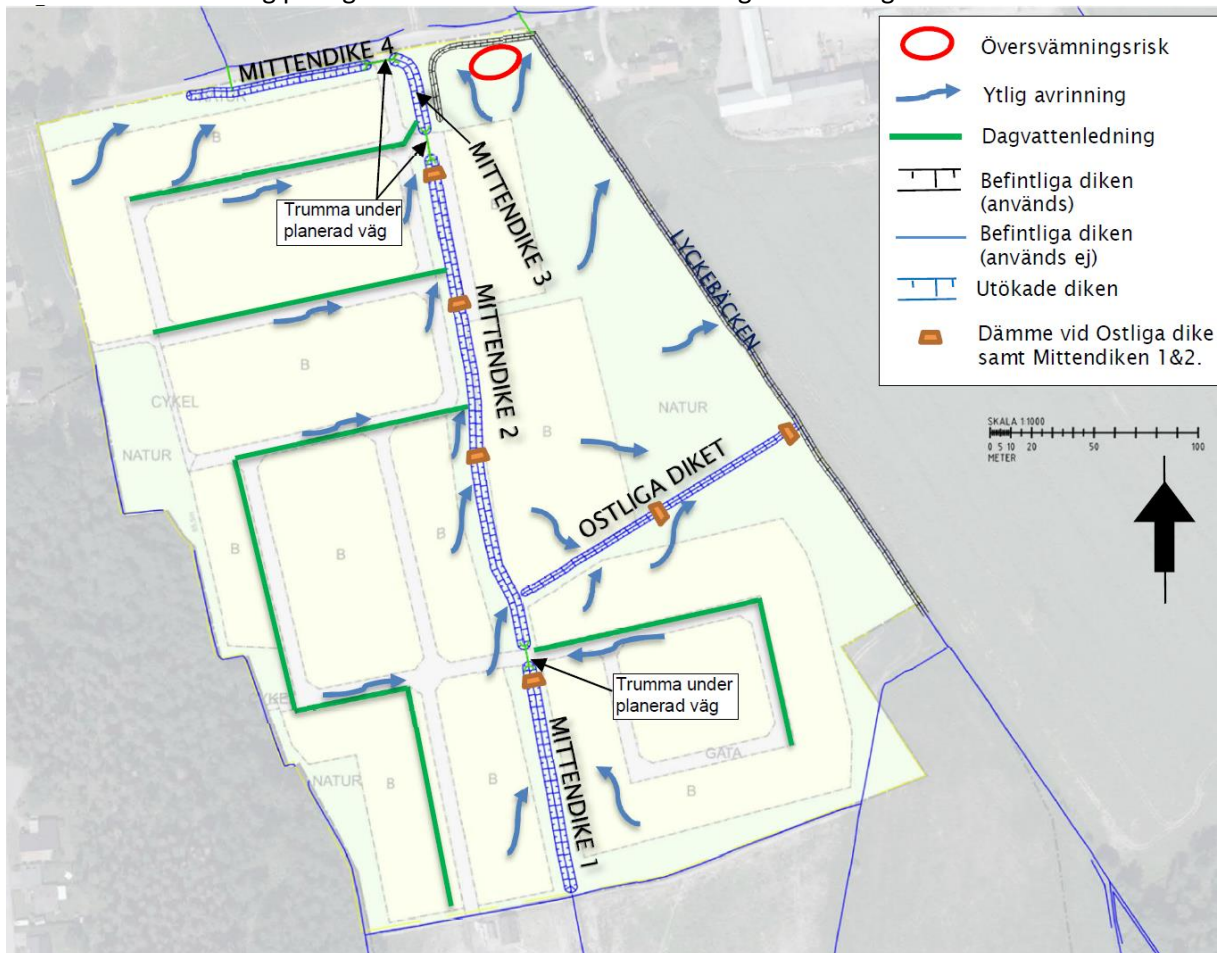


Bild 21. Schematiskt förslag på avvattning av planområdet vid höga flöden. Blå pilar indikerar sekundära rinnvägar mot diken.



Förslaget består av ett dagvattennät dimensionerat för ett 10-årsregn som avleder dagvattnet från fastigheterna längst bort till Mittendiket. Vid kraftigare regn måste höjdsättning av planområdet i samband med en renovering och utökning av de befintliga dikena säkerställas vara tillräcklig för att hantera regn upp till 200-års återkomsttid (0,5% årlig sannolikhet).

För att avvattna och fördröja vattnet från det östra tekniska delavrinningsområdet (bild 21) rekommenderas att det Ostliga diket utökas. Genom att förlänga det befintliga diket hela vägen till Lyckebacken och minska släntlutningen från 1:1,5 till 1:2 utökas den tillgängliga volymen från ca 48 m<sup>3</sup> till ca 275 m<sup>3</sup>. Det föreslås också att dämmen anläggs i det Ostliga diket för att skydda planområdet från potentiella bakflöden från Lyckebacken vid extrema regn samt för att begränsa utflödet till Lyckebacken.

I utredningen framgår det att mittendiket måste förnyas för att kunna användas både för avvattning och fördröjning av dagvattnet inom planområdet. Det föreslås också att mittendiket ska uppdelas i fyra mindre diken, utifrån fördröjningsbehovet efter ett genomförande planförslaget bedöms att endast Mittendiken 1 och 2 behövas användas för fördröjning av dagvatten. Därmed föreslås att dämmen installeras i Mittendiken 1 och 2. För att möjliggöra nya gator såsom som planförslaget föreslår behöver ett antal trummor läggas i Mittendiket. Mittendiket delas upp i fyra mindre diken som ska kopplas ihop med trummor och dessa trummor måste installeras med en tillräcklig täckning. En ökad bottenbredd på Mittendiket samt något flackare släntlutning i samband med förnyelsen av dikena önskas. Med hänsyn till höjdsättningsprinciper föreslås i utredningen att nya byggnader och känsligare delar av planerad infrastruktur inom planområdet bör läggas på en högre nivå än +51,17 m för att undvika översvämningsproblem.

#### Översvämningsrisk

För extrema regn med återkomsttider som överskrider 50 år för Lyckebacken kan ett mindre område vid planområdets nordöstra del svämmas över om vattnet däms vid trummans utlopp (se bild 18). För att minska risken av skada för egendom föreslås därför:

- 1) Garantera att trummorna under Samsalagatan och dikena uppströms är i bra skick,
- 2) Att inte bygga några bostäder i riskzonen,
- 3) Byta Lyckebackens trumma under Samsalagatan till en större trumma.

Översvämningsområdet kommer att inte bebyggas utifrån planförslaget och Hallsbergs kommun bör bestämma om ytan kan tillåtas översvämmas under en kortare period eller att åtgärder vidtas.

#### Föroreningsberäkningar

I den kompletterande rapporten undersöktes bland annat föroreningshalter och föroreningsmängder före och efter exploatering av planområdet. Resultatet av beräkningar visar att en mindre ökning av vissa föroreningar/ämnen kan uppstå från planområdet om ingen rening görs, de ämnen som ökar men exploateringen är fosfor, zink, krom och nickel. Samtidigt minskar utsläppshalter av vissa ämnen som kväve och kadmium eftersom andelen jordbruksmark minskar i området. Däremot när våtmarken tas i beräkningar som reningsåtgärd sker en minskning av samtliga ämnen med före exploatering utan rening.

#### **Slutsatser**

Det framkommer i utredningen att en exploatering av planområdet kommer att medföra ökat dagvattenflöde vilket behöver hanteras för att inte försämra översvämningsrisken. Det behövs bland annat en fördröjning av dagvatten, detta är möjligt genom att förnya de befintliga dikena inom planområdet. Mittendiket behöver först delas upp i fyra mindre diken, där Mittendiket 1 och 2 ska utrustas med dämmen i syftet att fördröja dagvattnet. Det Ostliga diket däremot behöver förlängas och också

utrustas med dämmen för att skapa tillräcklig fördröjningsvolym. Trummorna under Sammanlagat möjliggör det för ett kostnadseffektivt sätt att avleda vattnet från planområdet till våtmarken norr om planområdet. Det föreslås att de befintliga trummorna behöver bytas ut för att hantera högre flöden vid extrema nederbörd. Flödesberäkningar vid flöden med 0,5- och 1% årlig sannolikhet visar att diken, utrustade med dämmen ger en tillräcklig fördröjning vid extrema händelser. Utredningen visar att höjdsättning av nya byggnader inom planområdet måste utföras på ett sätt att inga instängda områden skapas. För att undvika risken att byggnader översvämmas vid kraftiga nederbörd behöver rinnvägar mot grönytor och diken säkras. Det rekommenderas också att byggnader i de norra delar av planområdet som ligger i riskzonen för översvämning inte byggs under en nivå på +51,17 för att undvika översvämningsrisken. Det är viktigt att notera denna rekommendation gäller ifall det inte införs några åtgärder på befintliga diken inom planområdet.

### **Brandvattenförsörjning**

Brandvattenförsörjningen inom planområdet ska enligt Nerikes Brandkår vara 600 liter/min och brandposter ska placeras med ett inbördes avstånd på max 250 meter.

### **Värme**

Det finns inte fjärrvärmeledningar framdraget till området och inte heller till närliggande områden.

### **El, tele, bredband, m.m.**

En transformstation ligger i den nordvästra delen av planområdet en bit från Samsalagatan. Dessutom är det planlagt en yta för placering av transformstation med beteckning (E) i detaljplanen till Samsala etapp 2, söder om planområdet. Det går en nätkabel parallellt med VA-ledningar rakt igenom planområdet från söder till norr. Denna kabel kommer att bevaras i det nuvarande läge tillsammans med VA-ledningar eftersom dessa ledningar kommer att ligga inom naturstråket och gator i detaljplanen. Möjligheten finns att ansluta planområdet till befintliga el- och telekabelstråk. Det finns också en del ledningar som går norr om planområdet där den planlagda kvartersmarken berörs av ledningarna, dessa ledningar ska flyttas och föreslås att läggas tillsammans med VA-ledningarna längs Samsalagatan. Skulle flytt av ledningar bli aktuellt kommer en tidig dialog att föras med ledningsägaren. Exploatören bekostar åtgärder på dessa ledningar.

### **Avfall**

Avfallshantering ska ske enligt gällande renhållningsföreskrifter. Det är Sydnärkes kommunalförbund som har hand om sophämtning, sopsortering och återvinningscentralen i Hallsbergs kommun.

Avfallshanteringen föreslås ske med avfallskärl placerade på den enskilda villafastigheten. Källsorterat avfall lämnas till närmaste återvinningsstation. Avfallshantering för gruppbestäders och radhus/kedjehus sker i gemensamma avfallskärl placerade i nära anslutning till bostäderna.

## Detaljplanens genomförande

Nedan beskrivs hur detaljplanen är avsedd att genomföras vad gäller de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Vilka konsekvenser genomförandet medför för bland annat sakägare, andra berörda ska också framgå.

### Tidplan

Tidplanen är preliminär.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut att påbörja planarbetet	Juni 2021
Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut samrådsbeslut	Mars 2020
<i>Samråd</i>	April 2022
Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut granskningsbeslut	Nov 2022
<i>Granskning</i>	Dec 2022
Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen	Våren 2023
Detaljplanen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	Våren 2023

Uppförande av bebyggelse och liknande kan ske när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits och i den takt byggherren finner det lämpligt.

### Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

Hallsbergs kommun är huvudman för allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom allmän platsmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Kumla kommun upprättar, på uppdrag av Hallsbergs kommun, detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören ansvarar för genomförande av planen inom kvarteretsmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelsen, och iordningställande av tomtmark.

### Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen ansöker om fastighetsbildning enligt planillustrationen om inte annat avtal träffas.

### Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Servitut

Enligt det bearbetade planförslag kommer inte infarten till Lyckan 1:7 påverkas av förslaget, infarten är utanför planområdet och Lyckan 1:7 kan nyttja servitutet och bevara sin infart i nuvarande form.

För att säkerställa u-områden och att ledningarna ska få vara kvar ska ledningsrätt/Servitut upplåtas. E.ON önskar att säkra rättigheter för sina ledningar via servitut, vid det här fallet behöver avtalsservitut tecknas.

Idag finns det en gemensamhetsanläggning på Samsalagatan med beteckningen " Samsala ga:3". I aktuell detaljplan är en del av Samsalagatan ga:3 planlagd för allmän gata, [Huvudgata], med hänsyn till detta behöver en omprövning av gemensamhetsanläggning utföras genom en anläggningsförrättning. Den del av ga:3 som planläggs för allmän gata ska Hallsbergs kommun bli huvudman för. Gemensamhetsanläggningen ägs av SAMSALA-BÄCK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING. Kommunen kommer att föra dialog med samfällighetsföreningen.

### Fastighetskonsekvenser

Nedan beskrivs konsekvenser som ett genomförande av planförslaget till *Detaljplan för Samsala etapp 3* kan medföra på fastigheter inom planområdet.

- **Hallsbergs-Falla 1:9**  
Fastigheten är tidigare delvis planlagd för bostäder och gata. Fastigheten planläggs nu för bostadsändamål (B), huvudgata (GATA1), lokalgata (GATA2), gång- och cykelväg (GCVÄG) park (PARK) och natur (NATUR). Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 25% och högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter. Fastigheten kommer att avstyckas och fastighetsbildas, vilket Hallsbergs kommun som ägare kommer att initiera och bekosta. I samband med planarbetet kommer fastighetsägare att ansöka om en fastighetsförrättning för att reglera fastigheter inom planområdet. Kommunen bekostar anläggningsförrättningen.

### Fastigheter utanför planområdet

Nedan beskrivs konsekvenser som ett genomförande av planförslaget till *Detaljplan för Samsala etapp 3* kan medföra på de närliggande fastigheter utanför planområdet.

- **Lyckan 1:7**  
Fastigheten angränsar till planområdet och med utvecklingen av området påverkas fastigheten bland annat av ökad biltrafik på Samsalagatan. Med genomförandet av planförslaget förekommer också en del negativa effekter som varar under byggnationstiden, detta i form av byggtrafik och ökat buller och dam.
- **Samsala 1:2**  
Denna fastighet påverkas av ökad trafik på Samsalagatan som blir en konsekvens av planområdets planläggning.
- **Hallsbergs-Falla 1:189, 1:190, 1:191, 1:192 1:193, 1:194 1:195, 1:196, 1:200, 1:201, 1:202, 1:203, 1:204, 1:205, 1:206, 1:207, 1:208**  
I och med att planområdet kommer att anslutas till området Samsala etapp 2 i söder förväntas det en lindrig ökad trafik på bostadsgatan där dessa fastigheter ligger.
- **Hallsbergs-Falla 1:12**  
Fastigheten ligger norr om planområdet längs med Samsalagatan, en planläggning av planområdet kommer innebära en ökad trafik på Samsalagatan.
- **Vickern 1,2,3,4**  
Dessa fastigheter ligger i nära anslutning till planområdet, i den nordvästra delen. Ett genomförande av den aktuella detaljplanen kommer innebära ökad trafik på Samsalagatan.
- **Samsala 4:32**  
Fastigheten påverkas av ökad trafik på Samsalagatan.

### Ekonomiska frågor

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och byggnmälan. Kommunen ansvarar för anläggningar inom allmän platsmark.

Kommunen får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter, anslutningsavgifter och från mark- och fastighetsförsäljning.

Kostnader för skötsel, drift, och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark står Hallsbergs kommun för.



Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för åtgärder på befintliga ledningar/anläggningar regleras i de gällande avtal mellan berörda parter. För befintliga ledningar i norr är det undantag, där är det exploatören som ska bekosta åtgärderna.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

#### **Tekniska frågor**

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar. Om en ny geoteknisk undersökning behövs bedöms av exploatören.

#### **Administrativa frågor**

##### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 120 månader från den dag planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

##### **Medverkande tjänstepersoner**

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Mustafa Akrami i samarbete med berörda tjänstepersoner inom Kumla och Hallsbergs kommuner.

**Detaljplanen antogs 11 april 2023 och vann laga kraft 02 augusti 2023.**

**2023-08-08**

**Kommunstyrelseförvaltningen,**

Mustafa Akrami  
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson  
Planchef



**HALLSBERGS  
KOMMUN**