



## UTLÅTANDE

Detaljplan för **Hässlebergsskogen,  
Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län**

**Standardförfarande  
(enligt Plan- och bygglagen SFS 2010:900).**

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är att planlägga för småhustomter i Hässlebergsskogen. Planområdet är beläget i norra delen av Hallsbergs tätort med cirka 2 km till centrum. Planområdet begränsas av Vikatorp "Äppelträdgården" i väster, Hässlebergs bostadsområde i öster, Hultaskogen i söder och Hardemovägen i norr. Planområdet omfattar ungefär 4,8 hektar.

### Tidigare behandling

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade den 4 oktober 2017 att en detaljplan skulle upprättas och att samråd skall ske med berörda.

### Samråd

Detaljplaneförslaget var utskickat på samråd, fr o m den 13 mars t o m den 3 april 2017. Under samma tid var planen också uppsatt på biblioteket, i kommunhuset och publicerad på kommunens hemsida.

### Granskning

Den 5 september 2017 beslutade kommunstyrelsen om utställning av förslaget och att det ska skickas på remiss till berörda. Granskningstiden var fr o m den 12 september t o m den 26 september 2017. Under samma tid var planen också uppsatt på biblioteket, i kommunhuset och publicerad på kommunens hemsida.

Detaljplanen har varit utskickat till länsstyrelsen, berörda nämnder, myndigheter, bolag, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget enligt sändlista och fastighetsförteckning.

Under granskningstiden har 12 skrivelser inkommit. Dessa har sammanfattats och kommenteras med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

### Sammanfattning

De kommentarer som kommit in handlar främst om att man inte vill att skogen ska bebyggas. Det har även inkommit synpunkter om att höjdsättningen i området borde utredas mer och att det kan uppstå skuggproblematik. Lantmäteriet har även inkommit med synpunkter på genomförandedelen, frågor om det kommer dras kommunalt VA till området samt vem som kommer vara exploatör.

### Ställningstagande

Planhandlingarna kommer att genomgå justeringar av redaktionell karaktär. Med anledning av inkomna yttranden och vunna erfarenheter under granskningstiden kommer följande förändringar och kompletteringar att göras i detaljplanen:

- Texten under *fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser* kommer att justeras.

- Texten under *Vatten och avlopp* kommer att förtydligas.
- Fastighetsbeteckningen (traktnamnet och registernumret) för den kommunala fastigheten Kårstahult 1:1 kommer läggas till i plankartan.
- Texten under *Ny bebyggelse* kommer att utvecklas.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

## Inkomna yttranden och synpunkter

Följande sammanställning redovisar inkomna yttranden och synpunkter samt förvaltningens kommentarer.

### Myndigheter, organisationer och bolag

	Fastighet/ yrkesbeteckning	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
1 E.ON Elnät Sverige AB			X	2017-09-13
2 E.ON Värme Sverige AB			X	2017-09-14
3 Skogsstyrelsen			X	2017-09-14
4 Svenska kraftnät			X	2017-09-19
5 Naturvårdsverket			X	2017-09-21
6 Trafikverket			X	2017-09-25
7 Lantmäteriet		X		2017-09-25
8 Länsstyrelsen			X	2017-09-26
9 Hallsbergs Naturskyddsförening		X		2017-09-26

### Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

	Fastighet/ yrkesbeteckning	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
10 Drift- och serviceförvaltningen		X		2017-09-26

### Sakägare, intresseföreningar och allmänhet

	Fastighet/ yrkesbeteckning	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
11 Per Bengtson/Birgitta Johansson	VIKATORP 1:3	X		2017-09-24
12 Johan Berg	TOPASEN 12	X		2017-09-26

#### 1 E.ON Elnät Sverige AB:

*Inget att erinra.*

#### 2 E.ON Värme Sverige AB:

*Inget att erinra.*

#### 3 Skogsstyrelsen:

*Inget att erinra.*

#### 4 Svenska kraftnät:

*Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.*

*Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi*

*inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.*

## **5 Naturvårdsverket:**

*Naturvårdsverket avstår att yttra sig i rubricerat ärende.*

## **6 Trafikverket:**

*Efter att detaljplanen reviderats i enlighet med Trafikverkets yttrande har Trafikverket inget att erinra.*

## **7 Lantmäteriet:**

### **Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete**

*Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen stycka av de blivande bostads-fastigheterna och ev. bilda ledningsrätt för nya VA-ledningar.*

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### **Möjlig förlängning av cykelväg utan stöd i planbestämmelse:**

*Den möjliga förlängning av cykelvägen som beskrivs på s. 11 och redovisas i kartan på s 12 i planbeskrivningen har inget stöd i planbestämmelserna. Ett genomförande av cykelvägen i denna del blir egentligen planstridigt.*

#### **Kommunala VA-ledningar?:**

*Det är inte tydligt i handlingarna om det kommer att dras fram kommunalt VA inom planområdet. Det saknas även beskrivning om ifall ledningsrätt kommer att upplåtas för kommunala VA-ledningar inom området. För att få en mer komplett beskrivning av genomförandet bör även dessa frågor redovisas.*

#### **Grundkartan:**

*I grundkartan saknas fastighetsbeteckningen (traktnamnet och registernumret) för den kommunala fastigheten Kårstahult 1:1.*

#### **Exploatör och exploateringsavtal:**

*Det framgår inte tydligt i handlingarna om det är avsikten att kommunen ska överlåta planområdet till en privat exploatör eller om kommunen själv ska agera exploatör i det aktuella området. Lantmäteriet bedömer att de åtaganden från exploatörens sida som redovisats i planhandlingarna inte strider mot 6 kap. 40-42 §§ PBL.*

*I genomförandedelen redovisas ett antal åtgärder som exploatören ska ansvara för, men det står inget om vem som tar initiativ till resp. bekostar den fastighetsbildning som krävs för genomförandet.*

**Kommentar:** Den möjliga förlängningen av cykelvägen strider inte mot planen då den går på naturmark, inom naturmark kan cykelvägar anläggas. Ny bebyggelse kommer att anslutas till de kommunala VA-ledningarna. Eftersom ledningarna är kommunala kommer ingen ledningsrätt att upprättas. Texten under *Vatten och avlopp* kommer att utvecklas för att tydliggöra detta.

Plankartan kommer att uppdateras efter era kommentarer.

Kommunen kommer ansvara för ny infrastruktur, anläggande och drift av gata och cykelvägar samt ansöka om fastighetsbildning. Exploatören bekostar byggnation inom kvartersmark. Nuvarande fastighetsägare/exploatör är Hallsbergs kommun, men vid eventuell fastighetsförsäljning kan det bli privata exploatörer/fastighetsägare som bekostar byggnation inom kvartersmark. Texten under *fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser* kommer att uppdateras för att bli tydligare.

## 8 Länsstyrelsen:

### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning:**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

## 9 Hallsbergs Naturskyddsförening

Vår åsikt gällande exploatering av Hultaskogen ("Hässlebergsskogen" m.m.) redogjorde vi för i det yttrande som vi lämnades in i 4 april 2017.

Vi blev senare utlovade en inbjudan till en träff med kommunens representanter för att klara ut resonemangen i våra och kommunens ställningstaganden. Denna inbjudan har vi sedan inte sett någon av.

### Några kommentarer

- Hultaskogen är värdefull i sin helhet som det enda återstående naturområdet nära Hallsbergs tätort norr om järnvägen.
- Varje enskilt steg när det gäller att exploatera ett naturområde är naturligtvis mindre än 100% av området. Nästa steg kommer också att vara mindre än 100% osv. Det första steget är ändå fel. Om det är 4 eller 9 eller 2 % har ingen betydelse på det viset.
- Det stämmer att översiktskartan över Hallsbergs tätort hade ändrats till den nuvarande översiktsplanen. Nu är det aktuella området markerat som möjligt område till bostäder. Den ändringen i kartan observerade vi inte när översiktsplanen skulle fastställas. Det betyder inte att man måste bygga där så fort som möjligt.
- Att "beskrivningen av naturen inom planområdet" som ska "utvecklas i planbeskrivningen":
- Betyder det att de som planerar i Hallsbergs kommun har blivit intresserade av natur och tänker se till att så mycket som möjligt av den tätortsnära naturen bevaras?
- Betyder det till och med att resten av Hultaskogen nu ska bevaras? Vi är beredda att bistå med åsikter och råd när planeringen börjar, vilket borde vara inom en mycket nära framtid.

Kommentar: Hallsbergs kommun har träffat Naturskyddsföreningen och diskuterat deras synpunkter på detaljplanen. För att kommunen ska kunna växa behöver mark tas i anspråk och det innebär att olika intressen måste vägas mot varandra. Det finns alltid olika värden med all mark. Om vi inte bygger på skogsmark tar vi istället jordbruksmark i anspråk, vilket också har värden. Det finns som sagt ett uppdrag på att göra vissa delar av Hultaskogen till ett naturreservat. Denna utredning pågår. I kommunens Översiktsplan 2016 pekas området kring elljusspåret i Hultaskogen ut som ett viktigt grönstråk och det är något som kommunen vill bevara. Det har även gjorts en undersökning av naturen i planområdet och inom planområdet har inga speciella värden identifierats.

Som sagt tidigare har kommunen gjort en bedömning i Översiktsplanen 2016 att denna del av skogen anses lämplig att bebygga. Vilket område som exploateras först påverkas bl.a. av vart det finns en efterfrågan på bostäder. Det pågår även ett planarbete för det utpekade området i södra Hallsberg vid Samsala, där byggnation istället planeras på jordbruksmark och där ingen skog då drabbas.

Att beskrivningen av naturen inom planområdet ska utvecklas i planbeskrivningen innebär att den har skrivits om jämfört med det tidigare utkastet (samrådshandlingen). Det är viktigt för kommunen att naturen bevaras, men olika intressen måste vägas mot varandra.

## 10 Drift- och serviceförvaltningen:

Synpunkten från DOS-verksamheter är att dagvatten från småhustomter, tak- och ytvatten, som belastar dagvattenätet ska fördröjas eller översila gräsytan. Det är viktigt att lägsta nivå på färdig golv anges i planen, dvs vilken nivåskillnad ska vara mellan gata och färdig golv.

Kommentar: Enligt en planbestämmelse ska dagvatten inom planområdet fördröjas på den egna fastigheten. *Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet.*

Det kommer inte införas en planbestämmelse som anger lägsta nivå på färdigt golv. Detta anses inte nödvändigt i denna detaljplan, utan höjdsättningen kommer istället bevakas i bygglovet.

### **11 Per Bengtson/Birgitta Johansson:**

*Vi är starkt emot planläggningen av småhus enligt plan.*

*Kommunen har tydligen utvecklingsområden som är tilltänkta som bostadsområden. Varför väljer man inte dom istället där inte naturen drabbas? Spara på vår fina skog!*

*Kommunalt naturreservat av hela skogen är ett lysande förslag, som kommunen skulle kunna vara stolt över.*

*Det är ovidkommande för oss att den angränsande aktuella delen av skogen endast är 4% av den totala skogsytan. Det viktiga för oss är att tomterna kommer att gränsa till vår fastighet och därför kommer vi i direkt kontakt med det och det motsätter vi oss.*

*Dessutom har kommunen (genom förre ordf.) tidigare sagt att skogen skall bevaras orörd, utan ingrepp. Då fick man inte ens ståda upp efter en avverkning. Nu är det tydligen ok att bygga hus där.*

*Vi vet och ser på nära håll värdena av djurlivet och att andra människor utnyttjar den aktuella skogen flitigt.*

*Vi stöder till fullo argumenten som har presenterats av Hallsbergs Naturskyddsförening.*

Kommentar: Det finns som sagt ett uppdrag på att göra vissa delar av Hultaskogen till ett naturreservat. Denna utredning pågår nu, men det gäller inte för det aktuella planområdet. För att de boende runt omkring fortfarande ska kunna ta sig till Hultaskogen och för att skydda mot insyn till de befintliga bostadsområdena kommer naturområden med skog bevaras på båda sidorna om det nya området. Inom dessa naturområden kommer de stigar som går genom området idag att ersättas för att tillgängligheten till skogen ska finnas kvar.

När kommunen växer ändras förutsättningarna för vart det anses lämpligt att bygga. Det finns även olika skötselplaner för olika delar av skogen som avgör vad man gör inom en viss del när det gäller bl.a. avverkning och uppstädning.

Angående vilka utvecklingsområden som väljs att bebyggas, se kommentar till yttrande 9.

### **12 Johan Berg:**

*I detaljplanen står det att det är stora höjdskillnader. Jag tycker att det ska utföras en förprojektering innan träden fälls. Förprojekteringen ska ge svar på två saker:*

- *Höjdsättningsproblematik: Den nya lokalgatan och tomterna måste anläggas och byggas med stora höjdskillnader som kan leda till problem kring att uppnå krav på maxlutningar kring hus och gata och skapa problem med avvattningar som kan bli svåra att leda ifrån hus. Det kan skapa dyra lösningar med grundläggningar, murar, ramper och annat för att ta upp höjderna. Med stora höjdskillnader kommer hustomterna få stora ojämna höjder mot Naturmarken (N). Jag anser att det blir svårt att ansluta mot skogen utan att behöva justera en bit in i skogen. Vad görs för att förhindra detta?*
- *Skuggproblematik: Jag tror att tomterna blir för små och träden för höga, och jag rädd för att husägaren kommer kräva att träd fälls utanför hustomten eller utför detta själv. Vad görs för att förhindra detta?*

*Jag tycker det är viktigt att se till att tomterna blir så bra att man själv vill köpa tomten. Om tomterna blir obebyggda kommer det förstöra områdets värde och viktiga biologiska värden gå upp i rök utan anledning. Jag vill inte riskera att skogen fälls och att det sedan inte byggs några hus för att tomterna är för svåra att bygga på. En svår tomt kan också bli dyr att bygga på så det blir för oekonomiskt att bygga där.*

*Sammanfattningsvis tror jag att problem kring höjdsättning och skugga kommer att påverka Naturmarken (N) även om den inte får göra det. Jag anser att det behöver utredas mer för att säkerställa att detta inte blir ett problem. Jag tycker att detaljplanen är ofullständig för att godkännas. Jag kräver att dessa frågor reds ut innan jag som boende i närheten kan godkänna att några träd avverkas.*

Kommentar: I och med byggnation av området kommer en del träd behöva gallras ut för att skapa bättre förutsättningar i området. Tomterna kommer säljas med en del träd kvar för att fastighetsägarna själva ska kunna välja att spara träd på sin tomt, så alla träd kommer inte tas bort innan området bebyggs.

Det kommer inte göras en förprojektering av området inom detaljplanearbetet, utan en projektering görs senare inför att området bebyggs. I samband med projektering av gatan kommer en dialog hållas med bygglovshandläggarna och förslag på höjdsättning av byggnaderna på hela området tas fram. För att undvika kostsamma markarbeten i form av schaktning och fyllning på tomterna och för att skapa bra anslutningar till grannfastigheterna och omgivningen ser vi helst att tomterna anpassas till befintlig terräng. Detta kan bl.a. göras genom val av hustyp. Planbeskrivningen kompletteras med detta under rubriken *Ny bebyggelse*.

2017-11-20

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Elin Däljemar  
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson  
Planchef