



# GRANSKNING

Detaljplan för

## Samsala, etapp 2

Del av fastigheten Hallsbergs-Falla 1:9

Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län



### STANDARDFÖRFARANDE

(Plan- och bygglagen SFS 2010:900)

Samråd: 2017-02-02 – 2017-02-27

Granskning: 2018-03-xx -2018-03-xx

Antagen av KS:

Laga kraft:



## 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.

## Vad är en planbeskrivning?

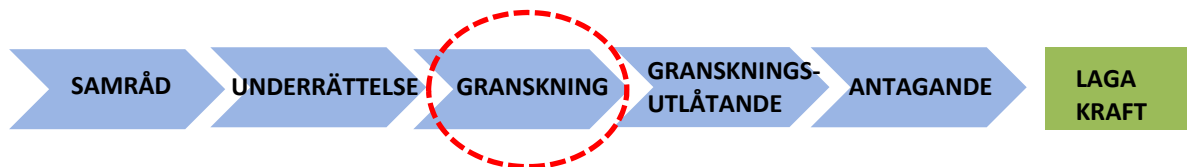
Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet av detaljplanekartan. Dessutom ska det framgå i planbeskrivningen de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling men har ingen egen rättsverkan. Plankartan däremot är ett juridiskt bindande.

## Val av planförfarande

### Standardförfarande

(Plan- och bygglagen SFS 2010:900)

Kommunstyrelseförvaltningen får i uppdrag av Hallsbergs kommunstyrelse att upprätta en detaljplan. Detaljplanen handläggs med ett så kallat standardförfarande vilket innebär att ett förslag till detaljplan, samrådshandling tas fram och skickas ut till myndigheter, sakägare och andra berörda. 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. *Se flödesprocessen nedan.*



## Handlingar

Detaljplaneförslaget består av:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning

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

Handläggare  
Beatrice Rimmi  
019-58 89 04  
[Beatrice.rimmi@kumla.se](mailto:Beatrice.rimmi@kumla.se)  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

# Planbeskrivning

## Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att planlägga nästa etapp av bostadsområdet Samsala för främst villabebyggelse men även mindre flerfamiljshus så som, radhus, kedjehus och mindre grupphusbebyggelse.

## Bakgrund

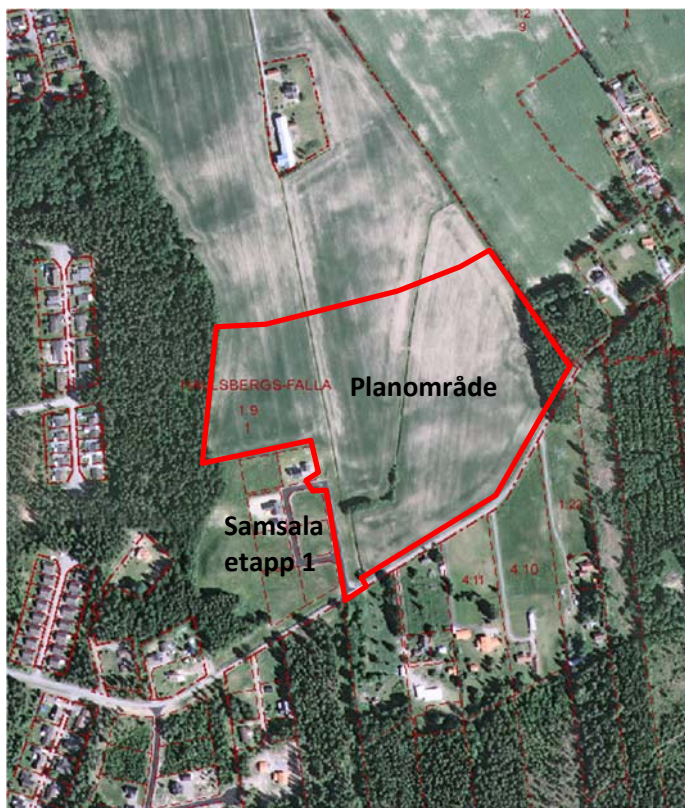
Kommunstyrelseförvaltningen i Hallsbergs kommun har fått i uppdrag (KSAU §93 2016-10-04) att ta fram en detaljplan för Samsala, etapp 2.

Detaljplanen för etapp 1 av området Samsala vann laga kraft år 2007. Området består av 16 villatomter, 8 norr om Korsbergsgatan och 8 söder om gatan. Alla tomter förutom en i den norra delen är sålda och bebyggda. Det finns nu efterfrågan på fler tomter i detta område. En förstudie för etapp 2 genomfördes under våren/sommaren 2016. Förstudien visar att det inom området kan inrymmas både villatomter, radhus och grupphusbebyggelse.

## Plandata

### Läge

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Hallsbergs tätort i området Samsala. Området begränsas i väster av detaljplan för Samsala, etapp 1 och detaljplan för Långängen, i öster av fastighetsgränsen mot Samsala 1:2, i norr går gränsen över åkrarna, ca 100 m från fastigheten Lyckan 1:7 och i söder begränsas området av Korsbergsgatan.



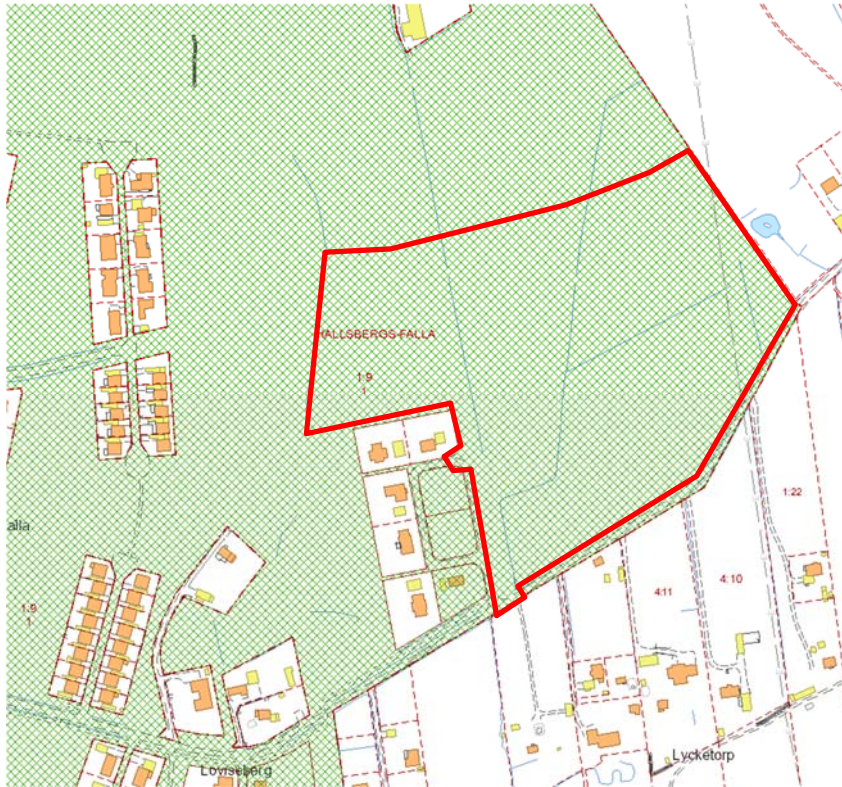
Planområdet, röd linje är föreslagen plangräns.

## Areal

Planområdet har en areal på ca 9 ha.

## Markägoförhållanden

Hallsbergs kommun äger den berörda marken, fastigheten Samsala 1:9.



*Kommunägd mark, grönt skrafferat område, röd linje är föreslagen plangräns.*

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Det finns inte några riksintressen inom planområdet.

### Miljöbalken 7 kap 11 §

Inom planområdet finns diken som omfattas av det generella biotopskyddet då de ligger i jordbruksmark.

Småvatten och våtmarker och öppna diken i jordbruksmark är värdefulla inslag i jordbruksmark med mycket höga naturvärden. Diken fungerar som livsmiljöer, tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer i landskapet. De flesta groddjur, fåglar, insekter och smådäggdjur som är knutna till odlingslandskapet, som till exempel grodor, salamandrar och fåglar som kornknarr och törnsångare, 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. Definitionen enligt miljöbalken är ett småvatten eller en våtmark med en areal av högst ett hektar i jordbruksmark som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta såsom kärr, gölar, våtar, översilningsmarker, kallkällor, mägergravar, öppna diken, dammar och högst två meter breda naturliga bäckfåror.

Det dike som går diagonalt inom planområdet kommer att behöva tas bort för att kunna bygga i området. Skada på den skyddade biotopen (diket) går inte att undvika vilket innebär att biotopskyddsdispens behöver sökas hos Länsstyrelsen.

Diket som tas bort kommer att kompenseras genom att nya öppna diken anläggs.

Övriga diken kommer att bevaras men de kommer inte ligga i åkermark utan i anslutning till bebyggelse och skogsmark inom planområdet. Det dike som går i nord-sydlig riktning kommer att omformas för att utgöra del i områdets dagvattenhantering.

## Översiktsplan

I kommunens översiktsplan antagen år 2016 är planområdet utpekade som område för framtida bostadsbebyggelse.



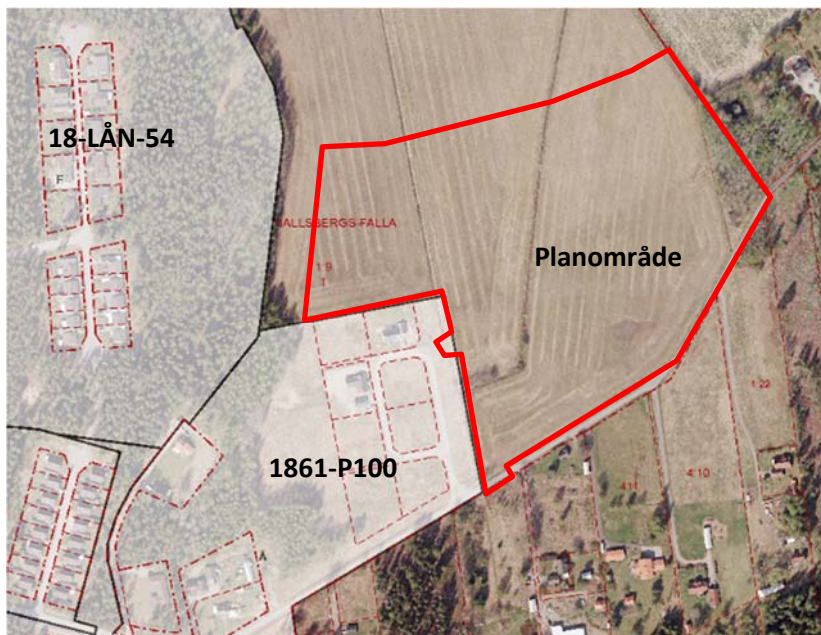
Utdrag ur kommunens översiktsplan.

## Detaljplaner

Området berörs delvis av följande detaljplaner:

- 1861-P100 "ett område i Samsala del av fastigheten Hallsbergs-Falls 1:9 m.fl" laga kraft 2007-02-15.
- 18-LÅN-54 "Långängen Kv Tranbäret, Oxbäret m.fl." laga kraft 1972-01-18.

I övrigt angränsar planområdet inte till någon detaljplan.



Gällande detaljplaner inom och i angränsning till planområdet.

## Behovsbedömning

### Miljöaspekter

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 §). Enligt gjord behovsbedömning (Bilaga) bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därför kommer en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap. 34 § inte att göras. Ett genomförande av detaljplanen kommer heller inte att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten eller luft. Detaljplanen motverkar inte Hallsbergs kommuns miljökvalitetsmål. Hallsbergs kommun bedömer detaljplanen vara förenlig med 3,4 och 5 kap Miljöbalken.

## Förutsättningar och förändringar

### Mark och vegetation

Planområdet består till största del av jordbruksmark och är inte bebyggt i dagsläget. Väster och söder om planområdet finns bostadsbebyggelse. Mellan bostadsbebyggelsen i Falla och planområdet finns ett skogsområde som sluttar mot öster. Mellan detta skogsområde och den nya bostadsbebyggelsen planläggs marken för NATUR. I östra delen utav planområdet finns ett mindre skogsparti som bevaras och planläggs som NATUR. Skogen ramar in och ger en tydlig gräns för området. Flera diken finns inom planområdet, se även *Dagvatten*.

### Förändring

Planförslaget innebär att jordbruksmarken inom planområdet kommer att bebyggas för bostäder.

Området är utpekad i översiktsplanen som ett utbyggnadsområde för bostäder. Att bygga på jordbruksmark kan godtas när det sker i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Kommunen har prioriterat bostadsbyggandet i detta läge då det ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och att det finns ett behov av fler bostäder i attraktiva lägen.

Kommunen har vägt jordbruksmarkens värde mot en utveckling av Samsala med attraktiva tomter mot varandra och kommit fram till att i detta fall prioriteras bebyggelse över bevarandet av

jordbruksmark. LRF har i sin kommentar till samrådshandlingen skrivit att "detta område är mindre odlingsvärt, där skadan inte blir så stor av bebyggelse".

Genom området, i nordsydlig riktning har det lagts in ett parkområde i detaljplanen, PARK, som ligger längs med ett befintligt dike. Inom ytan ligger även ett stråk med kommunala vatten- och spillvattenledningar som kommer att bevaras i sitt nuvarande läge. Området, som blir en fin tillgång till boende i området, kommer ha träd och buskar och eventuellt översvämningssbara ytor. I öster och mot Korsbergsgatan planläggs ytor för PARK.

Diket som går diagonalt genom området kommer att behöva tas bort för att bygga i området, diket kommer att ersättas med andra diken, övriga diken kommer att bevaras.

### **Geotekniska förhållanden**

Inom planområdet är det främst lera (postglacial), gult område på karta nästa sida. I en liten del i söder är jordarten sand (svallsediment).

#### *Geoteknisk undersökning*

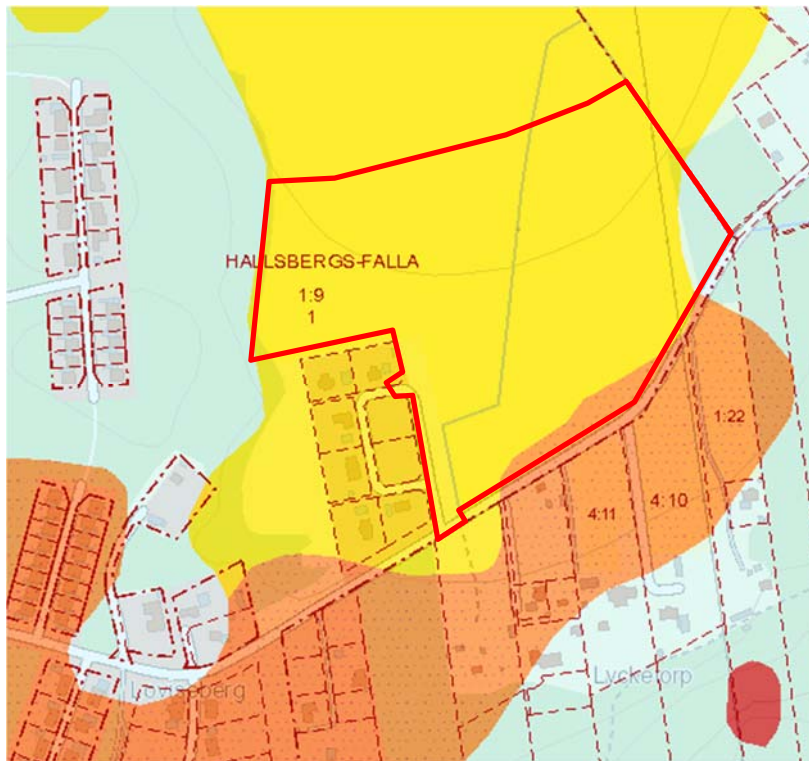
För etapp 1 av Samsala genomfördes det år 2006 en geoteknisk undersökning av konsultföretaget VAP VA-Projekt AB. Denna undersökning täcker dock inte in det aktuella planområdet men kan ge en bild av förhållandena i området. En sammanfattning av den geotekniska undersökningen redovisas nedan:

#### *Grundförhållanden*

I området norr om Korsbergsgatan utgörs jorden av lera vars mäktighet ökar mot norr. Vid slagsondering norr om Korsbergsgatan har stopp erhållits i mycket fast lagrad jord alt. mot förmodad sten, block eller berg på 2,8 – 7,5 m djup.

#### *Geotekniska rekommendationer hämtade från geotekniska undersökningen år 2006*

I området norr om Korsbergsgatan bedöms grundläggning med spetsbärande pålar krävas inom större delen av tomterna.



*Jordartskarta för planområdet, lera gult, sand, orangeprickigt.*

Det har även gjorts en geoteknisk undersökning som täcker det aktuella planområdet, daterat 2 juni 1965 (VIAK).

Grundläggning inom planområdet redovisas i tabellen nedan:

Marktyp	1-plans byggnad	2-plans byggnad	3-plans byggnad	Tyngre byggnader	Vägar, ledningar
0,5-12,0 halvfast-lös mo-mjäla, lera på fast friktionsmaterial, fast ytlager minst 1 m tjockt	Plattor, undantagsvis hel styv bottenplatta	Helt styv bottenplatta eller pålar-plintar	Pålar-plintar	Pålar-plintar	Begränsad vägbankshöjd m.h.t sättning och stabilitet. Ev. grundförstärkning för ledningar. Spont i rörgravar vid schakt under fasta ytlagret. Risk för flytjord.

Förutom vad som anges i tabellen ovan ska följande förhållanden även beaktas:

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

På lerområdet har i tabellen angetts att 1-planshus kan grundläggas med plattor. För att uppkommande sättningar ska bli så jämna som möjligt är det dock på stora delar av detta område lämpligt att plattorna förlägges nära markytan, vilket innebär att husen lämpligen bör utföras utan källare.

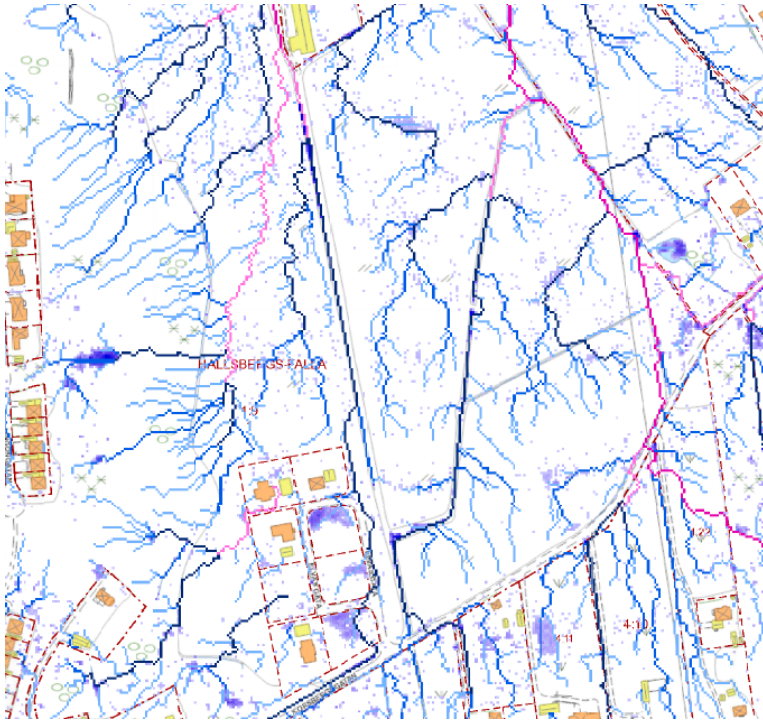
#### **Huvudavrinningsområde**

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde Norrströms samt delavrinningsområde Ovan Ralaån.

#### **Lågpunktskartering**

En lågpunktskartering är gjord för Hallsbergs kommun, ett utdrag ur den redovisas nedan.

Lågpunktskarteringen visar inte vattendrag utan flödesvägar för regnvattnet, t.ex. ytavrinning. Ju mörkare färg det är på flödesvägarna desto fler flöden går samman. Bilden nedan visar tydligt de två dikena genom området, i mörkblått. I den östra delen av området går många vattenflöden ihop i Lyckebacken, lila färg på kartan.



Utdrag ur lågpunktskartering för Hallsbergs kommun.

### Dagvatten

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

Planområdet avgränsas i öster av Lyckebacken och längs med Korsbergsgatan finns ett dike. Det finns även ett dike i västra delen utav planområdet i kanten mot skogen. Genom området, i nordsydlig riktning har det lagts in ett parkområde i detaljplanen, ca 30-45 m brett, som ligger längs med ett befintligt dike. Det är lämpligt att göra detta till en översvämningsbar yta, en yta som under vissa perioder har en vattenspegel och som under andra perioder är helt torr. Dikena inom planområdet kommer användas för hantering av dagvatten från området. Detta har illustrerats i plankartan.

I plankartan har även ett naturområde (NATUR) som är 4 m brett lagts in i den norra delen av planområdet. Detta område är till för dike/dagvattenhantering.

Det dike som går diagonalt genom området behöver tas bort för att kunna bygga i området. Detta innebär vattenverksamhet och för det behöver anmälan sökas hos Länsstyrelsen eller tillståndsansökan göras hos mark- och miljödomstolen beroende på åtgärdens storlek. Både igenläggning och omgrävning av dike är vattenverksamhet.

En dagvattendamm är tänkt att anläggas nordost om planområdet i anslutning till Lyckebacken, strax utanför planområdet. Området norr om aktuell detaljplan är även det tänkt att planläggas. En dagvattenutredning över aktuell plan och den nästa, norra etappen, kommer att upprättas.

För att förtydliga vilka diken som ska bevaras och vilka diken som ska tas bort och ersättas med andra diken, har en enkel kartbild tagits fram. Blå linjer på kartan visar diken som ska bevaras och röda linjer diken ska tas bort.



Kartbild över diken som ska bevaras eller tas bort i området (blå ska bevaras, röda ska tas bort).

### **Förorenad mark**

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

### **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.

### **Fornlämningar**

En arkeologisk utredning, etapp 1 och 2 (Hallsbergs-Falla 1:9, Hallsbergs socken och kommun) har genomförts för det aktuella planområdet. Fältarbetet genomfördes 26-28 april 2017.

Inom området hittades lämningar från historisk tid och ett mindre område med boplatslämningar. Ett flertal dränneringsrännor påträffades. Tillsammans med plog- och årderspår samt rotbränder visar marken på ett långsiktigt bruk som åkermark. Rotbränder och en stor mängd kol i jorden tyder på att marken har svedjebränts. Kol från ett dike har daterats till medeltiden. Längst i söder hittades fem anläggningar av boplatsskäraktar. En grophärd inom objektet har daterats till folkvandringstid. Länsstyrelsens bedömning: tillstånd till ingrepp i fornlämning, utan krav på arkeologisk undersökning.

### **Friytor**

I detaljplanen planläggs två områden för PARK, det blir grönområden med träd och buskar och eventuellt översvämningbara ytor som blir en fin tillgång till boende i området. Området ut mot vägen planläggs också som parkmark.

Skogsområden finns både väster, öster och söder om planområdet.

### **Lek och rekreation**

Väster om bebyggelsen vid Elvas gata finns ett område för lek och rekreation, där finns bland annat en kulle för pulkaåkning. Det finns idag inte någon lekpark i anslutning till området. Kommunen kan heller inte lova att en sådan byggs. Men då det idag är många barn i området och det med stor sannolikhet kommer att bli fler barn kommer behovet av en lekpark att öka. Var en sådan skulle kunna placeras kommer inte att pekas ut i detta läge.

Planområdet är beläget i närheten av motionsspåret Långängsspåret. Orienteringsklubben OK Tisaren har sin klubbstuga i anslutning till spåret.

### **Bebyggelseområden**

#### **Befintliga bostäder**

Det finns inte någon befintlig bebyggelse inom planområdet. Närmaste bostadsbebyggelsen ligger direkt väster om området inom detaljplanen för Samsala etapp 1. Strax öster om planområdet ligger det äldre villabebyggelse med lantlig karaktär. Ca 130 m väster om planområdet ligger bostadsbebyggelse längsmed Lingongatan, denna bebyggelse avskärmas från planområdet med en skogsridå. Det finns även bostadsbebyggelse söder om planområdet, på andra sidan Korsbergsgatan. Norr om planområdet ligger fastigheten Lyckan 1:7.



*Befintlig villabebyggelse, Samsala etapp 1, väster om planområdet.*

#### **Arbetsplatser övrig bebyggelse**

Det finns inte någon övrig bebyggelse eller arbetsplatser inom eller i nära anslutning till planområdet.

#### **Ny bebyggelse**

Planförslaget omfattar ca 40 tomter för villor, en till två tomter för radhus/kedjehus eller grupphusbebyggelse, se illustration. Planbestämmelserna för kvartersmark bostäder hålls öppna och pekar inte ut om det är villabebyggelse, kedjehus eller radhus som tillåts, utan bara bostäder (B). Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 25 % och nockhöjden för huvudbyggnad är 9,0 m och för fristående garage, förråd, komplementbyggnad och dylikt är nockhöjden 5,0 m. Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje.

**Offentlig service & kommersiell service**

Serviceboende, vårdcentral, F-6 skola ligger ca 1800 m nordväst om planområdet. Närmaste förskola, ca 1 km från planområdet är förskolan Vibytorp. Till Hallsbergs centrum är det ca 2,5 km.

**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.

## Illustration

Ej i skala.



## Gator och trafik

### Gatunät

Tisarvägen, som ligger ca 800 m väster om planområdet, är huvudvägen för att nå sydöstra delen av Hallsberg och därmed planområdet. Gatan som passerar söder om planområdet och som är anslutning till planområdet är Korsbergsgatan.

Korsbergsgatan är inom Fallområdet, gatans västra del, ca 6 m bred och på den södra sidan om vägen finns det en separerad gång- och cykelväg. Hastigheten utanför planområdet, på Korsbergsgatan är begränsad till 30 km/h.

### Gång-, cykel- och mopedtrafik

Längsmed Korsbergsgatans södra sida finns en separerad gång- och cykelväg, den går på den södra sidan fram till ca 80 meter öster om Rudolf gata där den korsar gatan och går på den norra sidan gatan fram till Elvas gata.



*Gång- och cykelvägen mellan Rudolf gata och Elvas gata.*

### Förändring

I förslaget till detaljplan föreslås att en ny gata med anslutning till Korsbergsgatan anläggs ca 225 m öster om Elvas gata. Befintliga Elvas gata kommer också att användas som in- och utfartsgata till och från planområdet. De nya gatorna inom planområdet utformas som bostadsgator, med ett vägområde som är 7 meter brett. Befintlig gång- och cykelväg bör förlängas förbi planområdet längs med Korsbergsgatan. En gång- och cykelbana ska också anläggas i västra delen av planområdet som ansluter till Lingogatan, vilket ger en genare väg in till centrala Hallsberg.

Korsbergsgatan föreslås breddas. Vägen är smal idag och med en ökad trafik till området behövs en bredare väg för framkomligheten. Detta möjliggörs i detaljplanen genom att vägområdet VÄG omfattar ett större område än bara själva vägen.

### Järnväg

Järnvägsspåret mellan Motala och Mjölby ligger ca 720 meter väster om planområdet och utgör inte någon störande effekt på planområdet. Spåret ligger parallellt med Tisarvägen och är en barriär mot övriga Hallsbergs tätort. En gång- och cykelpassage finns mellan Korsbergsgatan och Bondevägen och närmaste bilpassage över järnvägen är Kullängsvägen som är en plankorsning.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste hållplats för kollektivtrafiken är vid korsningen Östra Storgatan och Tisarvägen ca 2 km norr om planområdet. Planförslaget möjliggör för ca 44 fastigheter. I Samsala etapp 1 är det 8 fastigheter. Skulle man räkna med 2,2 boende (snitt från SCB) per fastighet skulle det bli 114 personer. Vilket skulle ge ett bättre underlag för att eventuellt utöka kollektivtrafiken till området.

### **Parkering och utfarter**

In- och utfarter till det nya planområdet kommer att ske via en ny gata som ansluts till Korsbergsgatan i östra delen utav planområdet samt via Elvas gata.

Parkering ska lösas på den egna fastigheten. För att det ska vara möjligt att parkera framför garage eller carport så ska byggnaden placeras minst sex meter från gatan.

### **Risker och störningar**

#### **Trafikbuller**

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 istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens 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.

Söder om planområdet ligger Korsbergsgatan där hastigheten är begränsad till 30 km/h.

En trafikmätning genomfördes under perioden 11-18 augusti 2015. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) var då 575 varav 4 % var tung trafik.

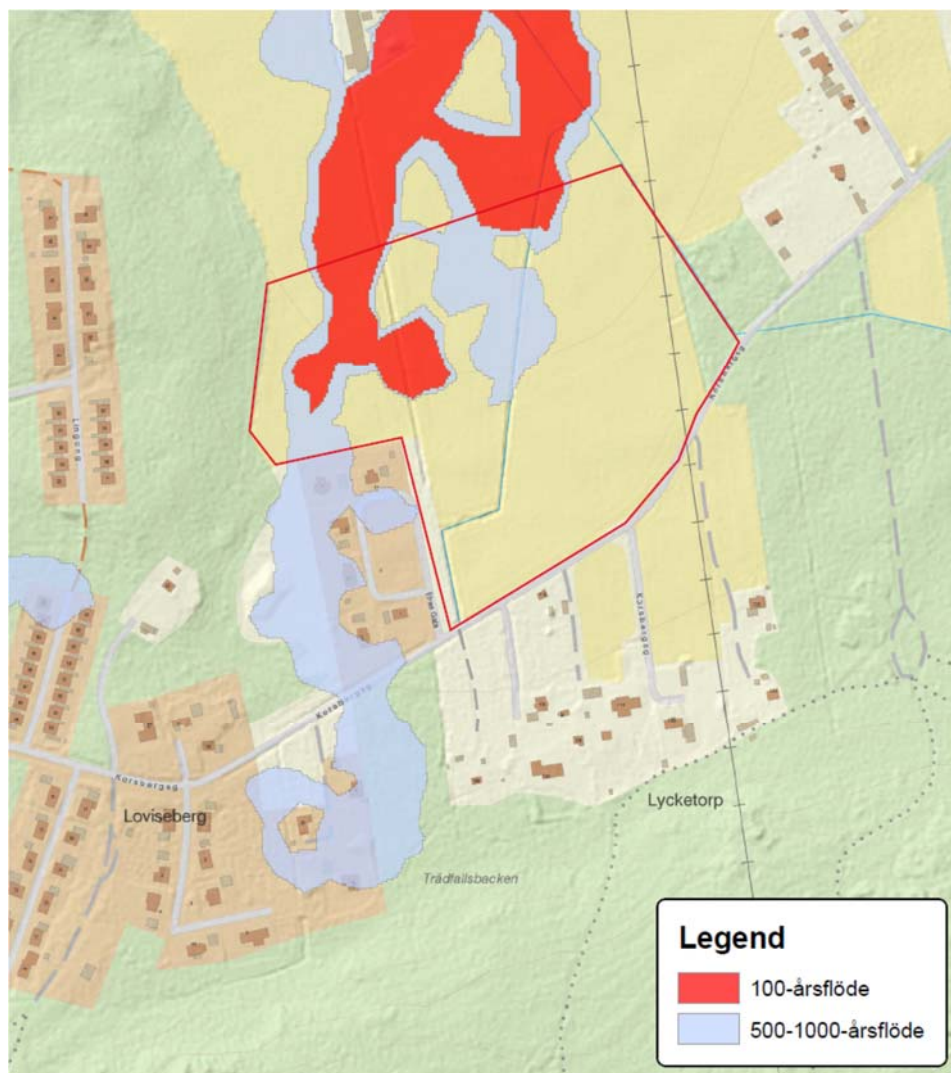
En beräkning av trafikbuller i programmet Trivector visar att ekvivalentnivån inom planområdet är 50 dBA. Vilket innebär att bullerkravet på 50 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls.

Riktvärden för buller vid uteplats 50 dBA ekvivalent ljudnivå klaras inom hela området.

Trafikmätningen visar dock att riktvärdet för buller vid uteplats är 80 dBA maximal ljudnivå, vilket överstiger riktvärdet på 70 dBA. En planbestämmelse som anger att riktvärdena för uteplats ska klaras inom hela planområdet finns på plankartan.

## Översvämningsrisk

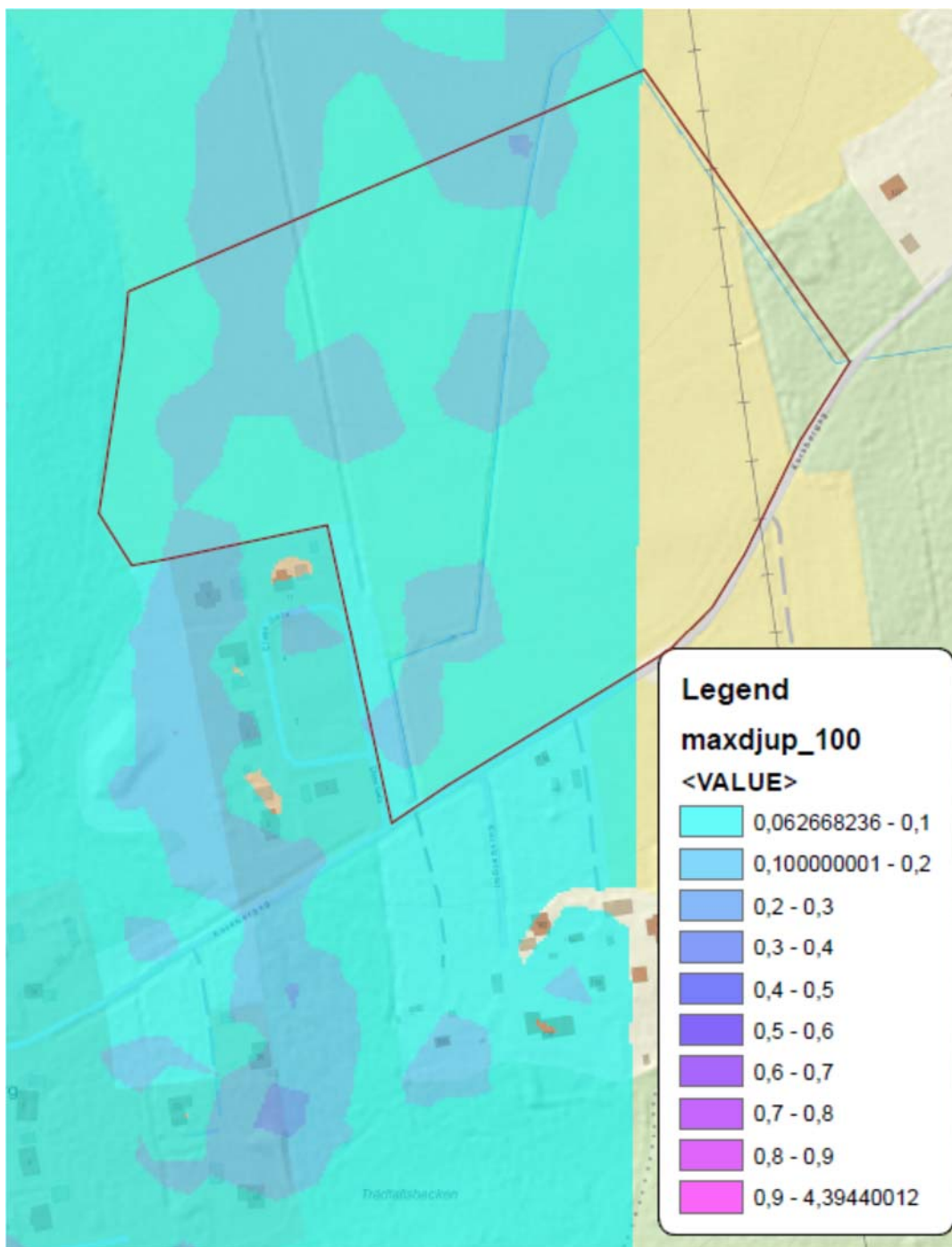
Enligt Länsstyrelsens översvämningskartering av Täljeåns avrinningsområde (2016) kan delar av planområdet, främst i nordvästra delen, komma att översvämmas av ett 100-årsflöde. Se kartbild nedan.



Översvämningskartering Täljeån.

Enligt skyfallskarteringen som Hallsbergs kommun har låtit tagit fram (2016) riskerar stora delar av planområdet att översvämmas av ett vattendjup på 6-10 cm vid ett 100-årsreg. Delar av planområdet kan komma att översvämmas av ett vattendjup på 10-15 cm, se kartbild på nästa sida. Hänsyn måste tas till detta vid utbyggnad av planområdet.

Befintlig markhöjd ligger idag på ca +56 (RH 70). I detaljplaner som gjorts tidigare i Hallsberg har man använt sig av bestämmelse om minimihöjd för sockel eller andra byggnadsdelar som kan skadas av vatten. Dämmningsgränsen ligger på +48,65 (RH 70), vilket betyder att inga byggnader bör ligga lägre än detta. I det aktuella området ligger befintlig marknivå redan över +48,65 (RH 70) och någon planbestämmelse om detta är ej nödvändig.



Skyfallskartering vid 100-årsregn.

Inom detaljplanen har ett parkområde ritats in parallellt med diket som går genom området. Denna yta är tänkt att fungera som översvämningsyta/våtmark. En planbestämmelse för källarlösa hus finns i plankartan för att skydda mot översvämning.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Befintlig bebyggelse inom Samsala, etapp 1 är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Bebyggelsen på den östra sidan om planområdet är inte ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ny bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Det går ett stråk med kommunala vatten- och spillvattenledningar genom området. Dessa kommer att bevaras i sitt nuvarande läge då de kommer att ligga inom parkstråket i detaljplanen.

### **Värme**

Det finns inte fjärrvärme framdraget till området.

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

Det ligger en datakabel strax öster om den befintliga bebyggelsen i Samsala etapp 1. Datakabeln sträcker sig vidare norr ut igenom det aktuella planområdet. Denna kommer att bevaras i sitt nuvarande läge då den kommer att ligga inom parkstråket i detaljplanen.

I planområdets sydöstra del går det en 10 kV luftledning. Det är EON Elnät som är ledningsägare. Det finns en ledningsrätt för sträckan med rättighetsbeteckning 1861-84/29, den säger att upplåtet utrymme är 5-8 m brett på vardera sida om ledningen. Rent elektriskt gäller ett avstånd på 7 m från ledningens centrum och till byggnad, (utskjutande del på byggnad). I detaljplanen används ett skyddsområde på 10 m på vardera sidan om luftledningen, betecknat I i detaljplanen.

Ett område för transformatorstation (E) har lagts in i plankartan. Det är ett område på 15 x 15 m.

### **Avfall**

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

### **Brandvattenförsörjning**

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

# Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

## Tidplan (preliminär)

Detaljplanen kommer att handläggas med standardförfarande. En preliminär tidplan redovisas nedan.

- KSAU:s beslut att påbörja planarbetet 4 Oktober 2016
- KSAU:s beslut att skicka förslaget på samråd Januari 2017
- Samråd Februari 2017
- KSAU:S beslut om granskning Mars 2018
- Granskning Mars/april 2018
- Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen Maj 2018
- Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker Juni 2018

Uppförande av bebyggelse och liknande kan ske när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits och i den takt byggherrarna 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 genomför fastighetsbildningsåtgärder efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

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

## Fastighetsrättsliga frågor

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

## Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt i planområdets östra del, med rättighetsbeteckning 1861-84/29. Det gäller en luftledning på 10 kV som ägs av EON.

Samfällighet

För Lyckebacken finns samfälligheten Samsala S:3. Bäckens har delats upp i flera samfälligheter.

## Fastighetskonsekvenser

### Fastigheter inom planområdet:

Nedan beskrivs den påverkan som ett genomförande av förslaget till *Detaljplan för Samsala etapp 2* får på fastigheterna inom planområdet.

- **Hallsbergs-Falla 1:9**

Fastigheten är tidigare delvis planlagd för bostäder och gata.

Fastigheten planläggs nu för bostadsändamål (B), gata (GATA), väg (VÄG), park (PARK), natur (NATUR) och transformatorstation (E). 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.

### Fastigheter utom planområdet:

Nedan beskrivs den påverkan som ett genomförande av förslaget till *Detaljplan för Samsala etapp 2* får på fastigheterna som gränsar till planområdet.

- **Hallsbergs-Falla 1:189, 1:190, 1:191, 1:192 1:193, 1:194 1:195, 1:196**

Detaljplanen kommer, förutom en gata i den östra delen av planområdet, att anslutas till Elvas gata vilket kommer att leda till mer trafik på gatan där ovanstående fastigheter ligger.

- **Lyckan 1:7**

Plangränsen ligger ca 165 m söder om fastigheten. Fastigheten kommer inte påverkas av planläggningen.

- **Samsala 1:2**

Fastigheten påverkas inte av planläggningen.

- **Samsala 1:22, 4:10, 4:11, 4:15, 4:7**

Fastigheterna ligger på andra sidan gatan (Korsbergsgatan) från planområdet. Planläggningen kommer att leda till ökad trafik förbi fastigheterna. En infart till det nya planområdet föreslås anläggas mitt för fastigheten Samsala 4:10.

- **Blåbäret 1-3**

Fastigheterna kommer inte att påverkas av planläggningen.

- **Blåbäret 4-5**

Planområdesgränsen ligger ca 130 m öster om fastigheterna. Trädridån som idag ligger öster om fastigheterna kommer att bevaras. Fastigheten kommer inte påverkas av planläggningen.

- **Smultronet 1-5**

Planområdesgränsen ligger ca 130 m öster om fastigheterna. Trädridån som idag ligger öster om fastigheterna kommer att bevaras. Fastigheten kommer inte påverkas av planläggningen.

## Ekonomiska frågor

Hallsbergs kommun tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. 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.

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 eller radonmätning behövs bedöms av exploatören.

### **Administrativa frågor**

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år 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 tjänstemän**

Detaljplanen har upprättats av Beatrice Rimmi, planarkitekt i Hallsbergs och Kumla kommuner tillsammans med Klara Ågren, fysisk planerare i Hallsbergs och Kumla kommuner. Under arbetets gång har samråd med berörda tjänstemän i Hallsbergs och Kumla kommuner ägt rum.

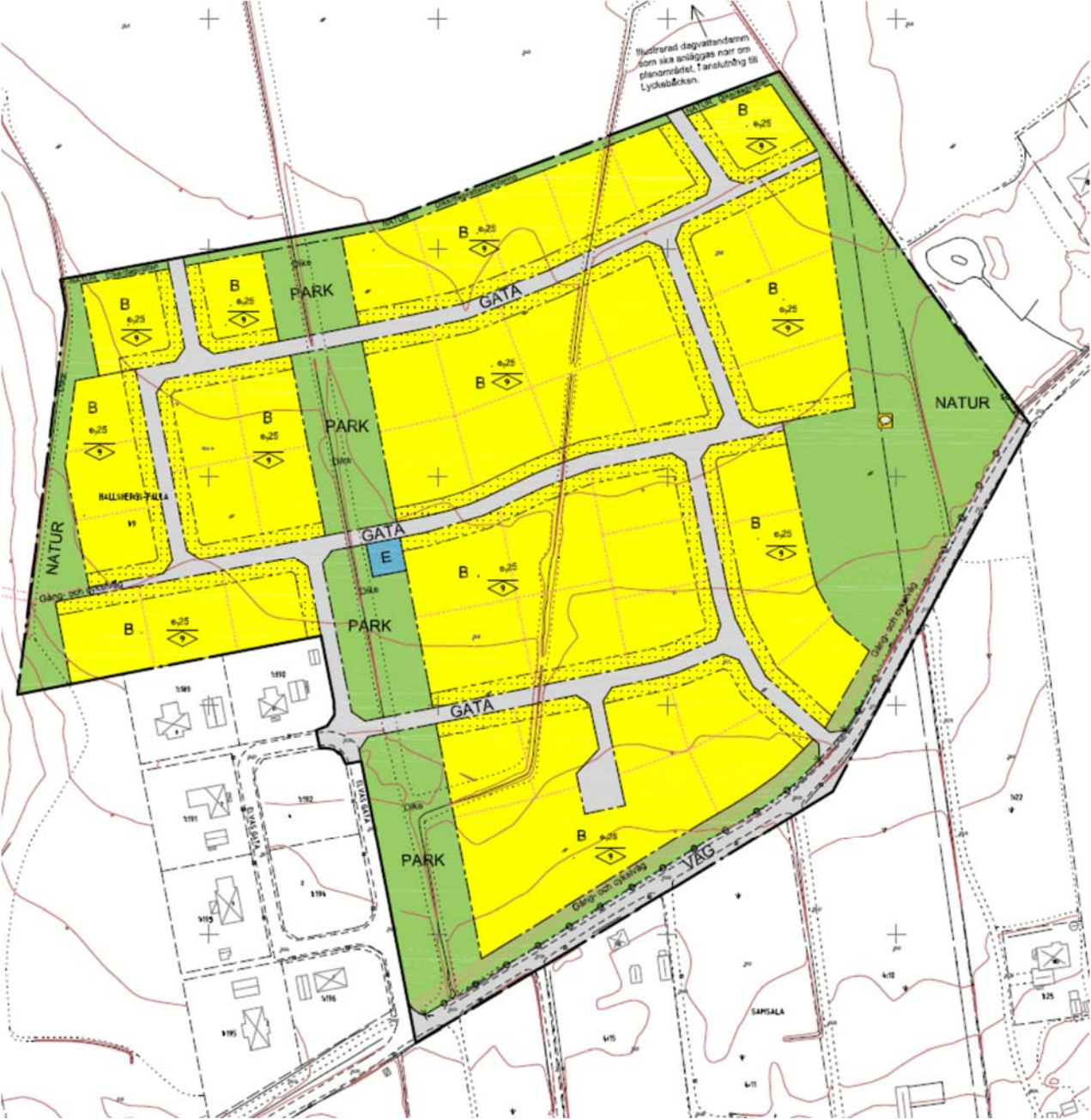
2018-03-20

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Beatrice Rimmi  
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson  
Planchef



**Plankarta**  
**Ej i skala**



# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

## GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmänna platser

	Trafik mellan områden
	Gata
	Park
	Naturområde

### Kvartersmark

	Bostäder
	Transformatorstation

## UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e25 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean

## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte förses med byggnad

## MARKENS ANORDNANDE

### Utfart och stängsel

 Utfartsförbud med Användningsgräns

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

### Placering


Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje

Fristående garage, förråd, komplementbyggnader och dylikt ska placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns. För parhus och kedjehus får dessa sammanbyggas i fastighetsgräns.

Högsta nockhöjd för fristående garage, förråd, komplementbyggnad och dylikt är 5,0 m.

### Utformning och omfattning

Vind får inte inredas

 Högsta nockhöjd för huvudbyggnad i meter

### Byggnadsteknik

Endast källarlösa hus

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet.

### SKYDD MOT STÖRNINGAR

Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå i anslutning till bostaden

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Tekniska anläggningar

Teknisk anläggning ska uppföras med minst 5 meters brandskyddsavstånd till brännbar byggnad och/eller brännbart utplag.

## ILLUSTRATION

 Illustrationslinje