



Detaljplan för Vikatorp, Hallsberg

Hallsbergs kommun



HALLSBERGS KOMMUN
MILJÖ- OCH
BYGGFÖRVALTNINGEN

Upprättat 2001-04-20
Antagen av Kf 2001-12-10
Laga kraft 2002-01-09

Innehåll

PLANBESKRIVNING	3
INLEDNING	3
<i>Handlingar</i>	3
<i>Bakgrund</i>	3
<i>Detaljplanens syfte</i>	3
<i>Planområdet</i>	3
<i>Markägförhållanden</i>	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
<i>Översiktsplaner</i>	4
<i>Detaljplaner</i>	4
<i>Skyddsområden, reservat m.m. i anslutning till området</i>	4
<i>Program för planområdet</i>	5
<i>Förslag för planområdet</i>	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
<i>Markanvändning</i>	5
<i>Vegetation och topografi</i>	5
<i>Geotekniska förhållanden</i>	7
<i>Kulturmiljöer</i>	7
<i>Bebyggelse</i>	8
<i>Miljöanpassning</i>	12
<i>Socialt nätverk</i>	14
<i>Lek och Rekreation</i>	15
<i>Tillgänglighet</i>	15
<i>Service</i>	15
<i>Arbetsplatser</i>	16
<i>Kommunikationer</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	18
<i>Hälsa och säkerhet</i>	19
<i>Miljökonsekvenser</i>	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR	24
<i>Tidplan</i>	24
<i>Genomförandetid</i>	24
<i>Ansvarsfördelning</i>	24
<i>Genomförande</i>	24
<i>Avtal</i>	24
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	24
<i>Fastighetsbildning</i>	24
<i>Ledningsrätt och servitut</i>	24
<i>Planekonomi</i>	25
TEKNISKA FRÅGOR.....	26
<i>Tekniska utredningar</i>	26
<i>Detaljplan för Vikatorp i Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län</i>	27
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	27
HUR SAMRÅDET BEDRIVITS	27
<i>Remissinstanser</i>	27

Detaljplan för Vikatorp, Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län

Planbeskrivning

Inledning

Handlingar

Detaljplanen är upprättad på digital primärkarta, framställd i samarbete mellan miljö- och byggförvaltningen och Metria i Hallsberg. Kartan är ajourförd och kompletterad år 2001. Detaljplanen är åskådliggjord på karta i skala 1:1000, jämte illustrationskarta i samma skala. Planbestämmelserna är redovisade på plankartan. I detaljplanen ingår denna beskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse. Till detaljplanen hör även fastighetsförteckning, planprogram, områdesanalys, översiktlig geoteknisk utredning och förstudie till miljökonsekvensbeskrivning.

Bakgrund

Miljö- och byggnadsnämnden har gett miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för utbyggnad av bostäder i Vikatorpsområdet. Uppdraget är en följd av att området i översiktsplanen för Hallsbergs tätort betecknas som framtida utbyggnadsområde. En långtgående planberedskap för bostadsutbyggnad är önskvärd i det fall efterfrågan på bostäder i den nordvästra sektorn skulle öka.

Detaljplanens syfte

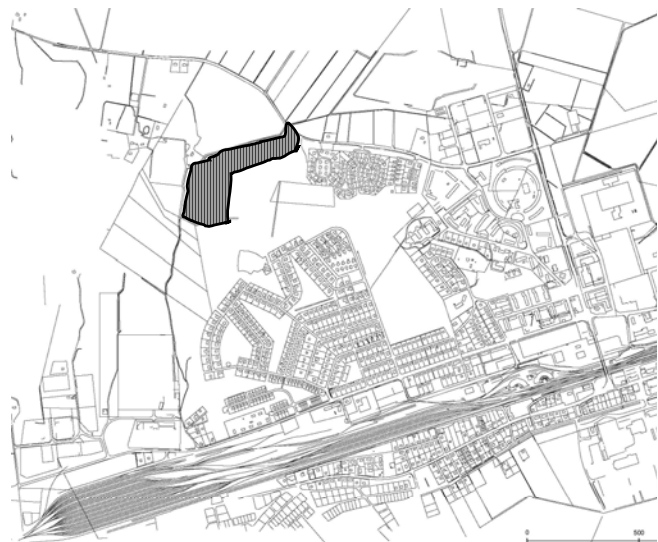
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bostadsutbyggnad i norra delen av Hallsberg, i första hand ett område för enbostadshus.

Planområdet

Läge och areal

Planområdet ligger i norra Hallsberg, ca 3,5 km från Hallsbergs centrum. I söder och öster gränsar området till Hultaskogen och i norr och väster främst till jordbruksmark.

Planområdet omfattar en areal av ca 6 ha.



Planområdets läge

Markägoförhållanden

Området omfattar fastigheterna Kårstahult 1:1 som är i Hallsbergs kommuns ägo och Kårstahult 1:3 som är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

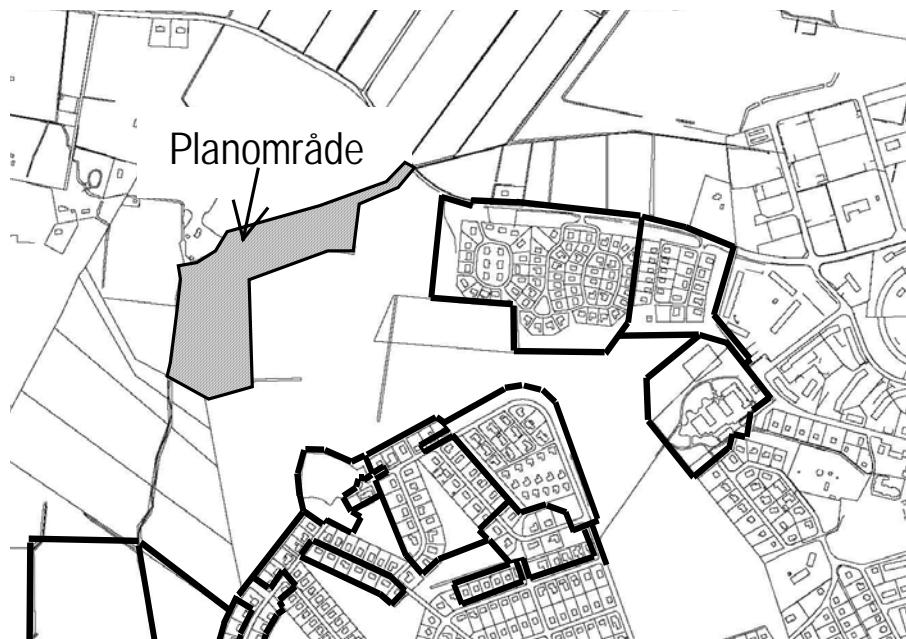
Översiktsplaner

Planområdet omfattas av den kommuntäckande Översiktsplanen för Hallsbergs kommun, samt av den Fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort, antagna av kommunfullmäktige 1993-12-13, samt aktualitetsförklarade av kommunfullmäktige 1997-11-17.

Vikatorp utgör ett av Hallsbergs större framtida utbyggnadsområden för bostäder. I den fördjupade översiktsplanen reserveras marken dels för utbyggnad av bostäder, dels som område för friluftslivet.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt. Bostads- och industriområdena kring Hultaskogen är detaljplanelagda, se bild nedan.



Detaljplaner som gränsar till området

Skyddsområden, reservat m.m. i anslutning till området

Vikatorp avgränsas i söder av friluftsområdet Hultaskogen, som ingår i ett större sammanhängande grönstråk från Stråberga i väster till Stocksätter i öster. Enligt den fördjupade översiktsplanen avses grönstråket bevaras i hela dess sträckning.

Ca 350 m nordväst om planområdet finns ett befintligt kraftledningsstråk som inom nära tid (2003) avses att rivas. Västra ledens framtida sträckning markeras i översiktsplanen som ett vägreservat ca 1 km väster om planområdet, vilket sammanfaller med där befintliga kraftledningsstråk vilka avses bibehållas.

Program för planområdet

Ett planprogram för detaljplanen har upprättats 2000-06-09, i enlighet med 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Programmet anger utgångspunkter, viktiga frågeställningar att utreda, liksom mål och syfte med planen.

Samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen har skett genom samrådsmöte med berörda fastighetsägare och övriga berörda i Kommunhuset i Hallsberg 2000-08-16.

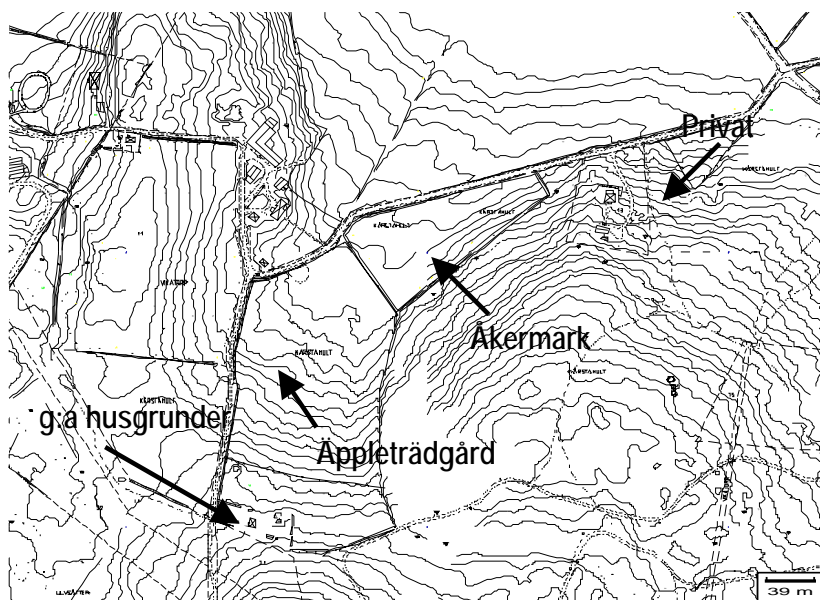
Planprogrammet har varit utsänt på remiss till berörda instanser under tiden 2000-07-21 – 2000-08-21. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2000-09-06 att planprogrammet ska ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

Förslag för planområdet

Ett förslag till detaljplan har upprättats 2000-11-30. Samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen har skett, dels vid ett informations- och samrådsmöte för berörda fastighetsägare i Kommunhuset i Hallsberg, 2001-01-17, dels genom att förslaget varit utsänt på remiss och även hållits tillgängligt på miljö- och byggförvaltningen under tiden 2001-01-08—2001-01-29. Efter samrådstillfällets slut har planförslaget justerats för att beakta synpunkter och önskemål från sakägare.

Förutsättningar och förändringar**Markanvändning**

Området används idag huvudsakligen som friluftsområde (äppleträdgården) och för jordbruksändamål. Kårstahult 1:3 är en privat bostadsfastighet.



Markanvändning

Vegetation och topografi

Områdets östra del består till största del av idag brukad åkermark. Planområdet sträcker sig dock en liten bit in i Hultaskogen åt sydost och omfattar dessutom en privatägd fastighet bebyggd med enbostadshus. Områdets västra del utgörs

av en gammal äppleodling från 1935. Ingen har dock skött om äppleträdgården de senaste årtiondena så den har fått förfalla en hel del. Kvar finns hundratalet äppleträd varav ca hälften är i bra skick, men i behov av beskärning. De livskraftiga träden är koncentrerade till trädgårdens nordvästra och sydöstra delar. För att behålla karaktären av fruktträdgård i området är det viktigt att man behåller så många träd det är möjligt och även kompletterar med nya fruktträd i de delar av området som är gemensamma.



Äppleträdgården



Åkermarken inom planområdet

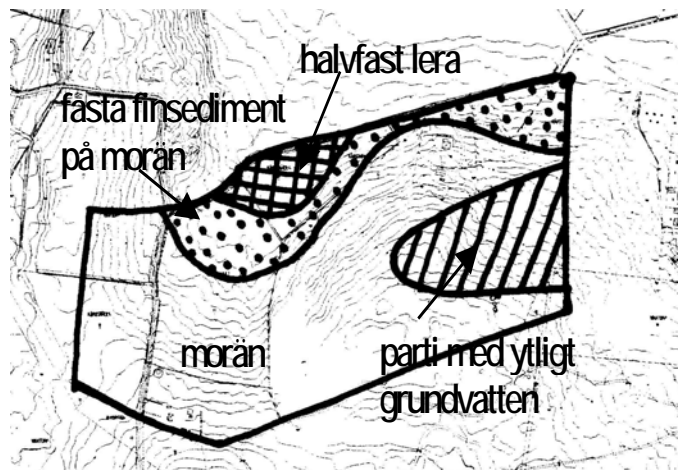
Vikatorp avgränsas i söder av Hultaskogen, vilken ingår i ett större sammanhängande grönstråk från Stora Älberg och Stråberga i väster till Stocksätter i öster. Stråket har även kontakt med Nytorget via Hembygdsgården och Stock-

sättersparken. Skogsområdet hör geografiskt ihop med ett kluster¹ av mindre skogsområden ute på slätten i Kumla kommun.

Vikatorpsområdet har en varierad topografi, med en höjdskillnad på omkring 10-15 meter och huvudsaklig sluttning mot norr. Beräkningar över markens lutningsförhållanden har gjorts på utvalda ställen och man har kommit fram till lutningsförhållanden mellan 1 - 3,6°.

Geotekniska förhållanden

Vikatorpsområdet består huvudsakligen av morän och lera. De södra, mer kuperade delarna utgörs främst av morän, medan de norra, flackare områdena består av lera. Översiktliga geotekniska undersökningar över planområdet m.m. finns, gjorda av K-konsult 1979-12-20. Dessa visar att grundförhållandena på höjden i öster utgörs av morän, med blockrika partier, vilandes på berg. Södra delen av äppleträdgården består av morän och den norra delen av fasta finse-diment på morän. I den västra delen av åkern består grunden av lera med en maximal mäktighet på fem meter, ovanpå morän. Inom det undersökta området kan byggnader i tre våningar normalt uppföras utan att extra grundförstärkning krävs. Grundvattenbildningen till området sker huvudsakligen inom moränmarken i söder och väster. Grundvattenströmmen bedöms vara i huvudsak nordlig. Grundvattenytan bedöms ligga 1,5-2,5 meter under markytan inom lermarken. På norr- och västersluttningarna av höjdområdet ligger däremot grundvattenytan nära markytan. Då genomförd undersökning är översiktlig erfordras detaljerade undersökningar vid val av enskilda byggnaders grundläggning.



Område för den översiktliga geotekniska undersökningen

Kulturmiljöer

Kulturlandskapet innehåller många intressanta biotoper som skapats genom mänskliga ingrepp och som idag måste skyddas för att inte försvinna. *Äppleträdgården* – en fruktträdgård från 1930-talet är planterad av Erik Eriksson efter inspiration från Amerika där han var bosatt en kortare tid. I trädgården lär det finnas ovanliga äpplesorter, många av träderna är dock i väldigt dåligt skick.

¹ Kluster = ansamling av objekt

Där finns fragment av bebyggelse från ett planerat musteri kvar. Musteriet togs dock aldrig i bruk. Söder därom finns lämningar från ett

äldre torp, med stenstolpar från gårdens inhägnad bevarade. Lämningarna har ett visst kulturhistoriskt värde, utöver att de har ett miljömässigt värde för den tillkommande bebyggelsen.



Miljöer från Äppleträdgården

Inom Vikatorpsområdet finns ett flertal stenmurar, stenstolpar, odlingsrösen och grusvägar, vilka utgör värdefulla lämningar i landskapet. Stenmurar och stenstolpar skall åtnjuta samma skydd som åsyftas i lagen om kulturminnen (KML) och i 7 kap miljöbalken och förordning (1998:1252). I Hultaskogen, strax öster om äppleträdgården finns också en mängd större stenblock av betydande värde för såväl lek som rekreation.

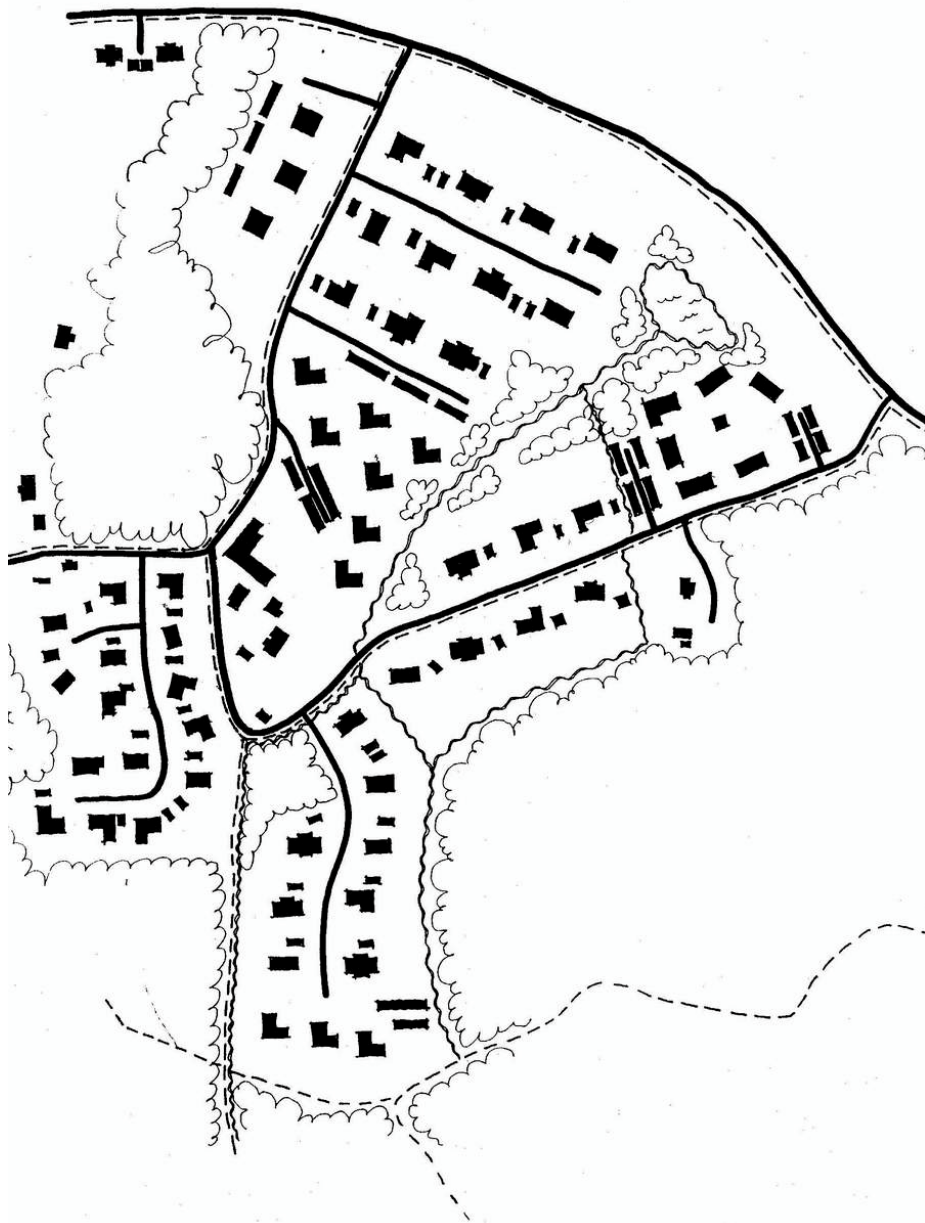
Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Den enda bostadsbebyggelse som finns inom planområdet idag är ett enbostadshus med tillhörande uthusbyggnader längst i öster. I äppleträdgårdens södra del fanns tidigare en tomt med bostadshus och uthus. Det enda som återstår av detta är en jordkällare, samt resterna efter ett gammalt planerat musteri. Omgivande bebyggelse inom Vikatorpsområdet, men utanför planområdet, utgörs av ett tiotal enbostadshus och gårdar av skiftande ålder och karaktär, samt en mindre fritidsbostad. Vid en framtida utbyggnad av Vikatorp är det önskvärt med en variation mellan hustyper och upplåtelseformer för att kunna få ett levande och intressant bostadsområde. Idag är efterfrågan störst på tomter för styckebyggnation, men för att få den önskade variationen bör man redan på ett tidigt stadium planera för en blandad bebyggelse och eventuellt reservera markområden för andra hustyper i planen.

Översiktlig studie

En översiktlig studie är gjord för att kunna se hur många lägenheter hela Vikatorpsområdet kan rymma vid en full utbyggnad. Ett exempel på hur Vikatorps-området kan utformas ses på bilden nedan. Detta exempel inrymmer ca 152 lägenheter, fördelade på 41 villor, 84 lägenheter i mindre flerbostadshus, samt 27 lägenheter i 3-vånings punkthus. I exemplet har en del av markytan tagits i anspråk för lokalt omhändertagande av dagvatten. Marken i området möjliggör ingen infiltration, men det är möjligt att samla upp och rena dagvattnet i en slingrande bäck som sträcker sig genom området. Bäckens utmynnar i en damm strax intill Hardemovägen. Från dammen leds sedan vattnet vidare i diken genom åkrarna på norra sidan av Hardemovägen för att rinna vidare i Kumla-/Ralaåns vattensystem som slutligen mynnar ut i Hjälmaren.



Översiktlig bild med exempel på hur bebyggelsen kan se ut i Vikatorp, totalt ca 150 lgh.

Detaljplanen

Detaljplanen omfattar emellertid nu endast området kring äppleträdgården och där har ett förslag på bebyggelse tagits fram. Förslaget bygger på att man tar

tillvara områdets befintliga kvaliteter. I äppleträdgården har man sparat den finaste delen i norr med de livskraftigaste fruktträden som parkområde. Detta för att karaktären i området ska bevaras och för att äppleträdgården även fortsättningsvis ska vara tillgänglig för alla. Stenmurarna i området kommer att skyddas från rivning då de utgör viktiga kulturhistoriska spår i landskapet.

Den befintliga grusvägen i västra delen av planområdet kommer att behållas som gång- och cykelväg. Vägen leder i söder mot Ulvsätters industriområde och kan komma att bli en viktig gång, cykel- och mopedförbindelse mellan bostadsområdet och arbetsområdet. Jordkällaren i äppleträdgårdens södra del borde kunna bevaras och eventuellt fungera som övervintringsplats för fladdermiss. Det vore även trevligt om musteriet kunde bevaras och ges en användning i området.

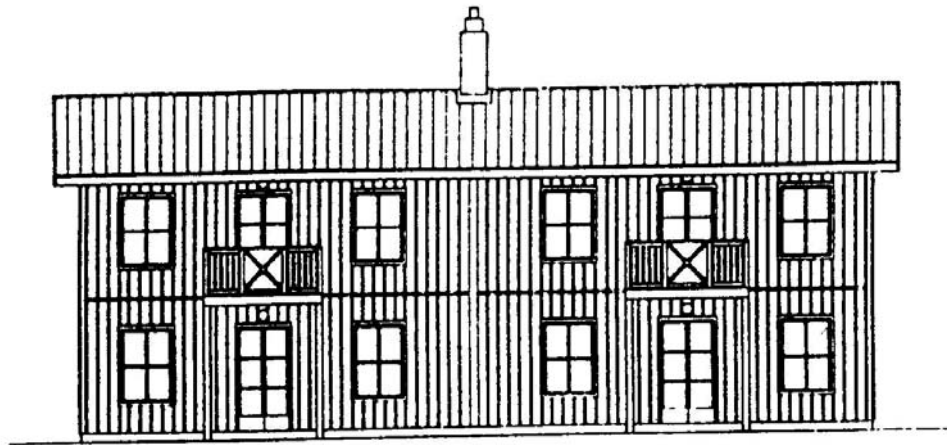
Man bör eftersträva att behålla så många äppleträd som möjligt, även på tomtmark. Det är en stor kvalitet att på sin tomt kunna ha fruktbarande träd redan det första året man bor i området. Även andra träd som är av god kvalitet bör kunna behållas.

Den planerade vägen genom området är svängd för att få en småskaligare karaktär och för att få ner hastigheten (som ofta tenderar att öka vid långa raksträckor).

Förslaget ger möjlighet till uppförande av både enbostadshus och flerbostadshus. Flerbostadshusen är förlagda till södra delen av äppleträdgården. Planen ger möjlighet till uppförande av flerbostadshus i två våningar. Illustrationen visar på en möjlig exploatering med tre flerbostadshus á 6 lägenheter, total 18 lägenheter. I anslutning till flerbostadshusen skall de boende ges möjlighet till odling. Odlingen kan förläggas söder och öster om de planerade flerbostadshusen. Goda förebilder på mindre flerbostadshus är de gamla järnvägsbostäderna i Bäckatorp, samt Skanskas och IKEA:s Bo Klok-hus.



Järnvägsbostäderna vid Bäckatorp



Skanskas och IKEA:s Bo Klok-hus

Planförslaget ger också möjlighet till uppförande av 13 enbostadshus i två våningar.

Bebyggelsen inom planområdets södra del ska utformas med träfasader som ansluter till omgivningens särdrag. Inom hela planområdet skall taktäckning bestå av röda takpannor. Förslaget tillåter endast källarlösa hus då grundvattnivån ligger på 1,5 – 2,5 m under markytan i området.

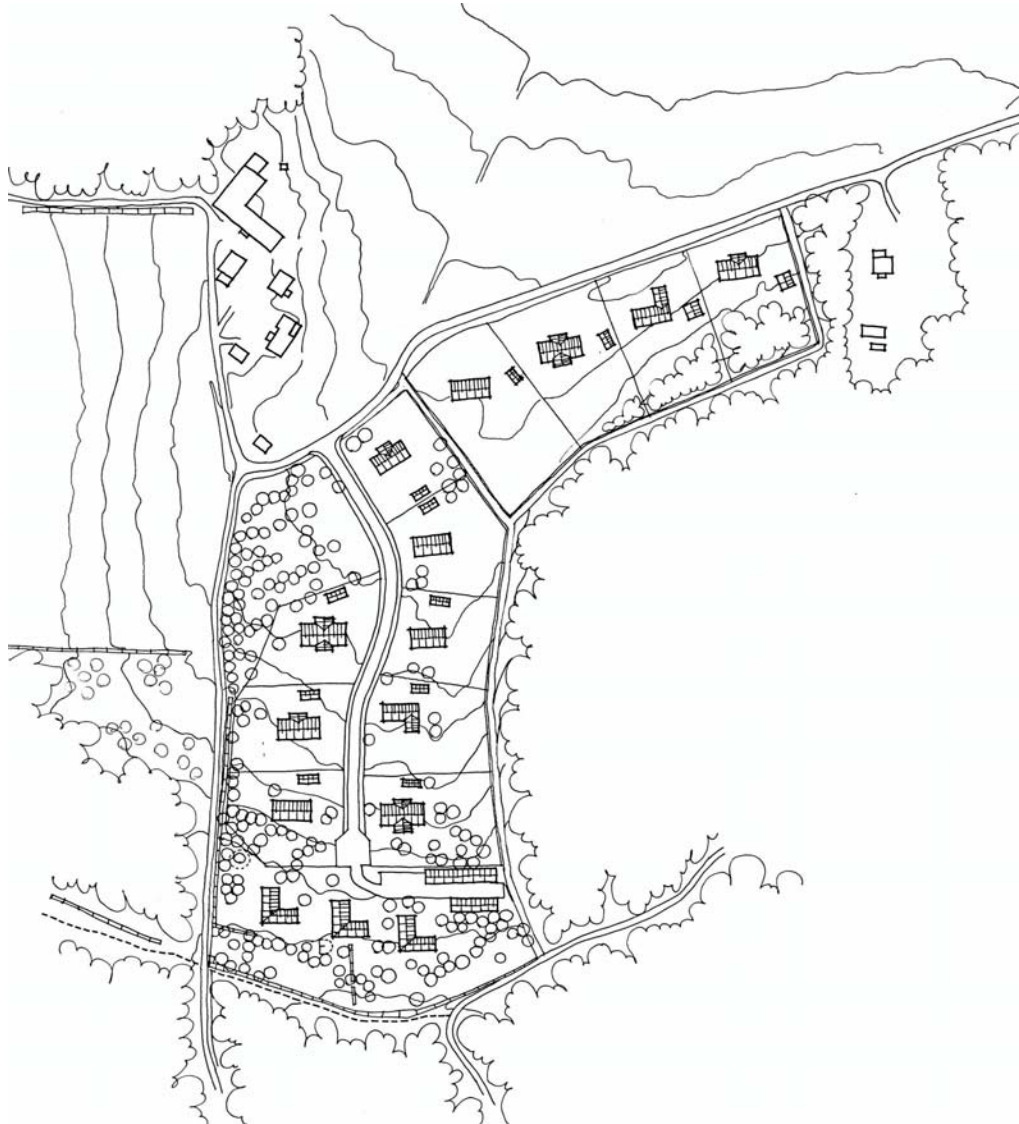
Byggnader och mark skall utformas så att schaktning minimeras.



Exempel på befintlig bebyggelse norr och nordväst om planområdet

Planförslag

Förslaget inrymmer 13 enbostadshus och 3 flerbostadshus, totalt 31 bostäder. På åkermarken har tomterna förlängts in mot Hultaskogen för att kunna få ett ordentligt djup. Det befintliga diket kommer att grävas om i lämpligt läge. Den nya vägen genom området är dragen så att entrén ligger mitt på Äppleträdgårdens norra sida. På så sätt ser man och välkomnas av parken med de bevarade frukträden när man kommer in i området.



Illustration

Miljöanpassning

Visionen för området är att bebyggelsen utformas så att ett långsiktigt hållbart samhälle främjas, med avseende på ekologiska aspekter. De boende i området ska kunna ta miljöhänsyn utan att det blir besvärligt och komplicerat. Strukturen och planeringen av området ska ge förutsättningar för ett miljöanpassat boende. Planering och utbyggnad av bostadsområdet ska ske utifrån ett Agenda 21-perspektiv, dvs med siktet inställt på ett långsiktigt hållbart samhälle.

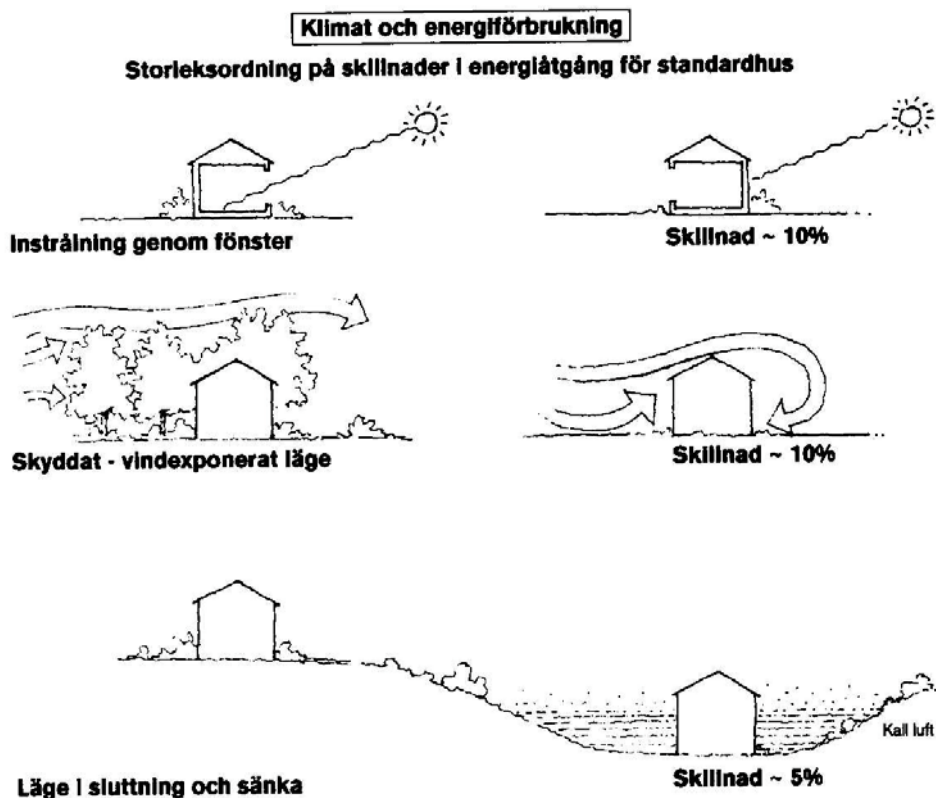
Material

För bebyggelsen finns krav på att husen ska vara byggda av sunda och energisnåla material. Byggnadsmaterial ska alternativt gå att återanvända, återvinna

eller vara nedbrytbara. Material ska så långt möjligt vara allergitestade, emissionsfria, lågemitterande och under sin livstid vara sunda för brukare, tillverkare och omgivning. Snålspolande armaturer bör installeras om och när det är möjligt med hänsyn till övrigt vattenflöde i spillvattennätet. Hårdgjorda ytor ska minimeras.

Klimatanpassning

Byggnaderna ska utformas så att de medför en låg energiförbrukning. Genom att bygga klimatanpassat kan man göra stora energivinster. Klimatanpassat byggande innebär att man dels söker finna eller skapa en klimatologiskt fördelaktig plats för sitt hus, dels utnyttja de klimatologiska förutsättningarna vid utformning av byggnader och närmiljöer. Företeelser som måste studeras är: sol – skugga, lä – vind, varmt – kallt, torrt – fuktigt. Energiåtgången i ett hus, placerat olämpligt ur klimatsynpunkt, kan vara 25% högre jämfört med hus placerade i bästa klimatläge. Målsättningen med att bygga klimatanpassat är inte bara att spara energi, utan framförallt att skapa en trivsamt och hälsosamt boendemiljö.



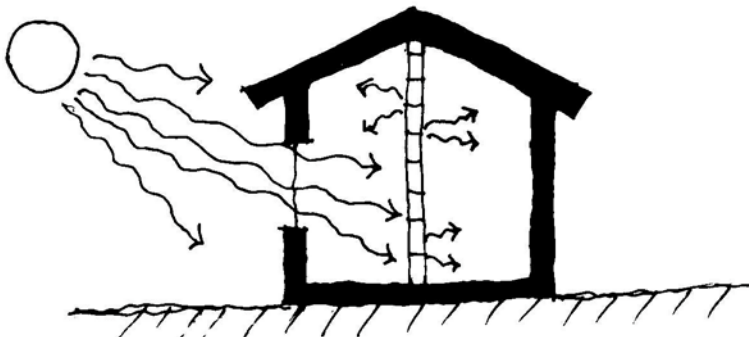
Energiåtgång med och utan klimatanpassning

Ett utmärkt sätt att få ner energiförbrukningen är att utnyttja solvärmen både aktivt, genom solfångare och passivt, genom att placera huset på ett lämpligt sätt. Solfångare kan användas för uppvärmning av t ex tappvarmevatten. För optimal verkan ska de riktas mot söder och ha en lutning på 45°. Det fungerar dock tillfredsställande om de ligger mellan sydost och sydväst och har en lutning mellan 30 - 60°.

Passiv solvärme innebär att husen glasas upp mot söder, att solinstrålningen kan regleras (t ex genom takutsprång, lövverk eller markiser, persienner), att huset har en tung värmelagrande massa, samt att huset utformas så att värmen lätt kan fördela sig inom huset (t ex öppen planlösning).

I vårt klimat bör stora delar av husen ligga i solen under större delen av uppvärmningssäsongen. Ytan framför solfasaden ska ha liten horisontavskärmning, dvs, vara så fri som möjligt från kullar, vegetation och andra byggnader. Passiva solhus måste ligga med långfasaderna mot söder. Man kan dock tillåta en ganska stor avvikelse från det rena söderläget utan att förlora särskilt mycket energi. Vid små avvikelser på 20° saknar det betydelse. En avvikelse på upp till 45° från söder är acceptabel, detta minskar solinfallet med endast 15%.

Tillvaratagandet av den passiva solvärmen kan underlättas genom att placera fler och större fönster mot söder. Genom att låta den solbestrålade innerväggen utformas i ett tyngre och värmeabsorberande material (t ex tegel) kan man ta tillvara solvärmen under dagen. Väggen kommer sedan att avge värme till inomhusluften under dygnets kallare timmar.



Passiv solvärme

Ett hus som utsätts för vindar behöver mer energi för sin uppvärmning. Därför bör man sträva efter att placera huset i lä eller skapa lä kring huset.

För information om övriga miljöanpassade uppvärmningsalternativ, se kapitlet om Energi och värme.

Socialt nätverk

Bebyggelsen ska skapa förutsättningar för ett socialt liv. Detta underlättas om det finns naturliga mötesplatser i bostadsområdet. Parken i nordvästra delen av områden kan bidra till detta, liksom möjligheten till odlingslotter för dem som bor i flerbostadshus.



Frukträdgården i Rosendals trädgård i Stockholm är en väldigt populär mötesplats för barn och vuxna. Likheten med Äppleträdgården i Vikatorp är slående. Parkområdet i Vikatorp skulle kunna fungera på liknande sätt.

Lek och Rekreation

Den nya parken i äppleträdgården kommer att bli ett fint tillskott i området som lekmiljö för barnen och för rekreation för de vuxna. Hultaskogen, precis intill området, är ett av de större natur- och rekreationsområdena inom Hallsbergs tätort. I skogen finns elljusspår och strövområden. Skogen ger goda förutsättningar för naturupplevelser och motion i olika former. Ett gångstråk genomkorsar skogen i nordsydlig riktning. De västra delarna består av mer orörd skog med mest gran och al och utgör rika bär och svampmarker. I den sydöstra delen av skogen ligger *Gamla Folkets Park*, ett parkliknande skogsområde med främst lövträd som hassel och björk.

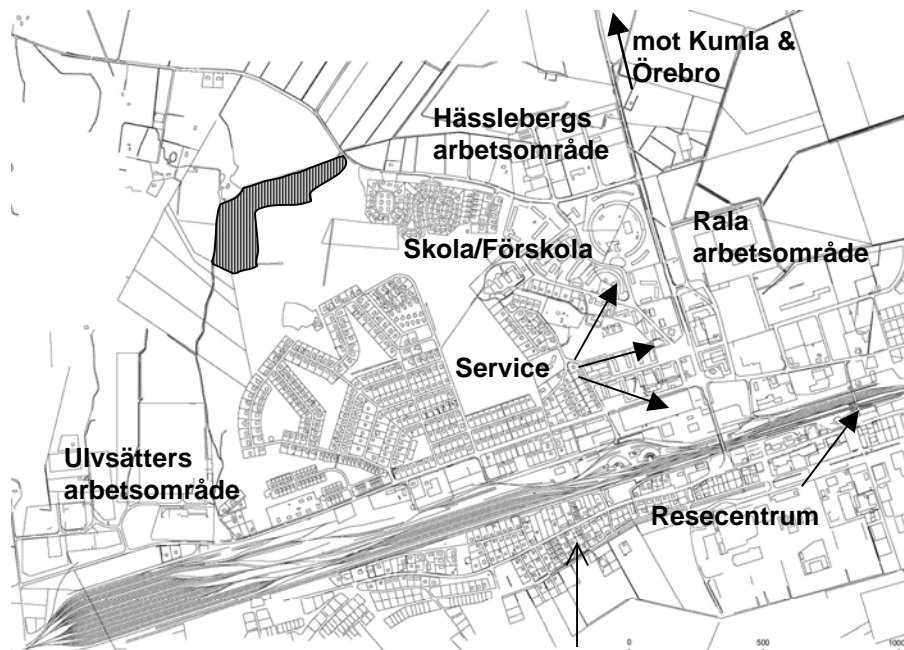
Tillgänglighet

Frågan om tillgänglighet till befintlig och kommande bebyggelse, samt till marken i övrigt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, kommer att uppmärksammas i samband med kommande bygglovprövning.

Service

Viss kommersiell service såsom restaurang och garnbutik, finns på Nytorget. Inom Stocksätters industriområde vid Esplanaden har ett handelshus etablerats. Handelshuset inrymmer livsmedelsbutik, järnhandel, blomsteraffär m.m. I Kv Lien vid Nytorggsgatan finns en närbutik. Bensinstationerna öster om Samzeliigatan har även ett mindre livsmedelsutbud.

Grundskola (förskoleklass – årskurs 6) finns i Stocksättersskolan, förskola finns i Norrgården och Mellangården och öppen förskola finns i Hässleberg. Äldreboende med heldygnsvård finns i Regnbågen och Werners Backe. En dagcentral med servering ligger belägen i Knuten. I anslutning till dagcentralen finns tillgång till flera handikappanpassade bostäder som är lämpliga för äldre och vårdbehövande. Kulturell service och hälso- och sjukvård inom primärvården finns i centrala Hallsberg, söder om järnvägen.



Service och arbetsplatser i planområdets närhet

Arbetsplatser

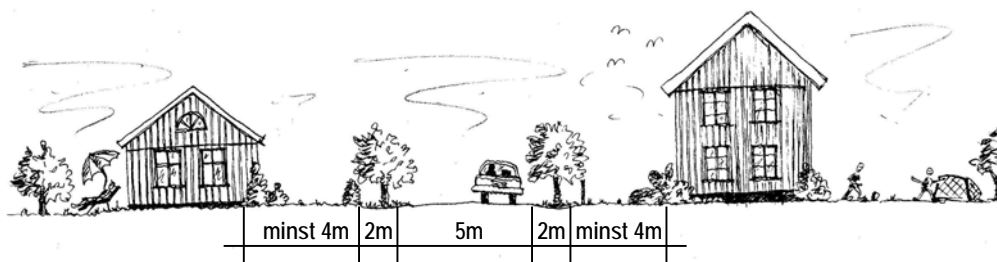
Området ligger ca 1 km från Ulvsätters och Hässlebergs arbetsområden och ca 2 km från Rala arbetsområde. För dem som pendlar till Kumla och Örebro har området ett attraktivt läge i nära anslutning till Samzeliigatan.

Kommunikationer

Vägar

Vikatorpsområdet har goda kommunikationsmöjligheter vad gäller vägtrafik. Området är lokaliserat intill länsväg 630, Hardemovägen. Hardemovägen ansluter till Samzeliigatan (Lv 529) i öster och länsväg 532 (riksväg 50) i väster vid Brändåsen. Väster om Vikatorp passerar E20 och norr om riksväg 51. Avståndet från området till anslutningspunkterna är omkring fyra kilometer. Tälleden (Lv 629) passerar söder om Vikatorp. Inom Vikatorpsområdet finns endast smala grusvägar som tillfarter till den befintliga bebyggelsen.

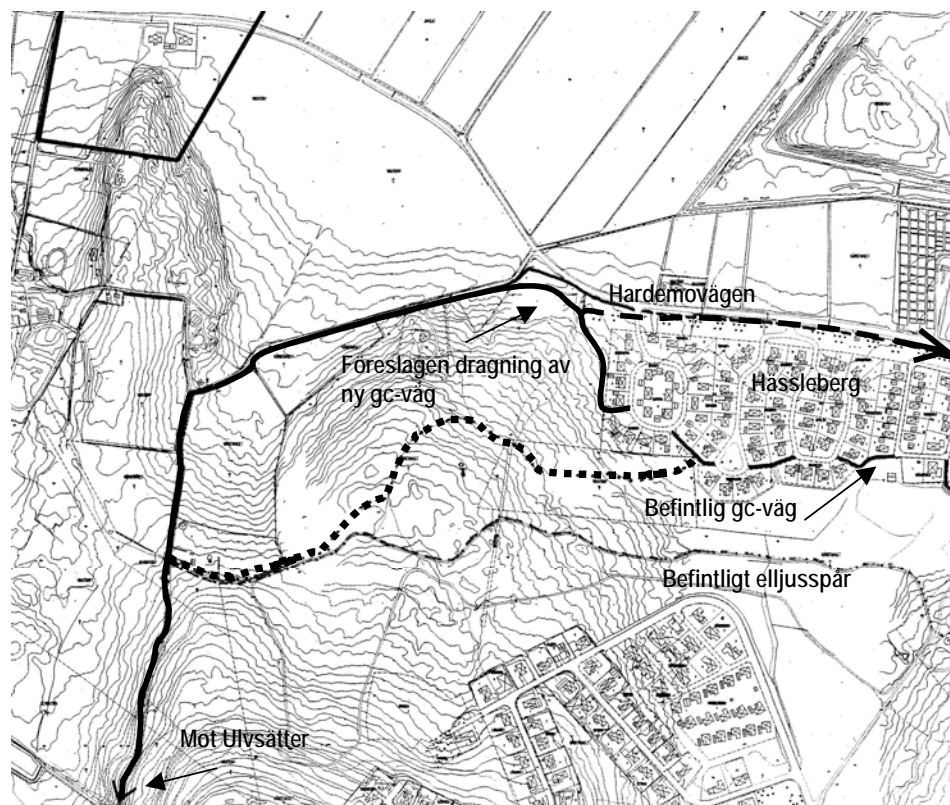
Den befintliga grusvägen inom Vikatorp kommer i förslaget att förbättras. Den planerade vägen genom äppleträdgården är i förslaget 5 meter bred med en kantremsa på 2 meter på var sida. Vägen ska vara belagd med asfalt med större stenar i ytbeläggningsen för att få känslan av grusväg. Kantremsan, som är till för att samla upp dagvatten, är belagd med grus och gräs/sedumväxter. I kantremsan kan även träd planteras. Vägen är svängd för att få en mer småskalig karaktär och för att få ner hastigheten (som ofta tenderar att öka vid långa raktsträckor).



Sektion över vägen genom äppleträdgården

Gång- och cykelvägar

Man bör i området skapa förutsättningar för ett lågt bilbehov genom gena gång- och cykelvägar. En gång- och cykelväg finns utbyggd mellan västra delarna av Hässlebergsområdet och Nytorget. Möjlighet finns att förlänga det befintliga gång- och cykelvägnätet västerut. Utrymme att i framtiden bygga en gång- och cykelväg parallellt med Hardemovägen bör beaktas. Från Ulvsätter nås området via en sedan länge hävdad gångväg genom Hultaskogen, i nord-sydlig riktning. Denna gångväg längs med äppleträdgårdens västra sida kringgärdas delvis av stenmurar och är ett vackert inslag i miljön och en tillgång för hela området. Delar av gångvägen ingår i planområdet och föreslås där att även fortsättningsvis fungera som gång- och cykelväg. Vägen ska vara grusad. Möjlighet finns även att anlägga en ny cykelväg genom Hultaskogen som ansluter till gång- och cykelvägen i Hässlebergs bostadsområde.



Gång- och cykelvägar

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken inom nordvästra Hallsberg är begränsad. Pendlingstrafiken till Ericsson i Kumla passerar Nytorgsgatan 4-5 gånger dagligen i vardera riktningen. Vissa trafiklinjer passerar området vid Nytorget med Fredsgatan och Esplanaden. Kollektivtrafik i anslutning till området saknas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hallsbergs vattentorn är lokaliserat till en höjd i Kårstahultsområdet söder om Hultaskogen. Vattentornet har en lägsta vattenyttnivå på +100 meter över havet. Vattentrycket bör vid tappställe inte understiga 2,5 kg, vilket medför att tillkommande bebyggelse inte bör överstiga en nivå av +75 meter över havet.

De högsta punkterna inom Vikatorpsområdet utgörs av åsen i nordsydlig riktning, med en högsta höjd över havet på +58 meter och höjden i den sydöstra delen, med en högsta höjd på +65 meter. Eventuell tillkommande bebyggelse på höjden bör således begränsas så att byggnadshöjden inte överstiger tio meter, vilket innebär max tre våningar.

Ur ekologisk synvinkel är ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) att eftersträva. Inom Vikatorp är lokala lösningar av dagvattenhanteringen möjliga, dock bör den ytliga grundvattennivån beaktas. Dagvattnet norr om grusvägen till Vikatorp måste tas omhand lokalt. Marklutningar söder om grusvägen skall kunna anslutas till planerade dagvattendammar söder om gamla soptippen eller norr om grusvägen. Överskottsvatten får ledas rakt norrut till Pryskebacken. Alternativet är en pumpning men det är inte tillrådligt för dagvatten.

Lokala lösningar vad gäller omhändertagande av avloppsvatten kräver bland annat att marken har god infiltrationsförmåga. Inom Vikatorpsområdet, där jorden till största delen utgörs av finkornig lera och morän, är förutsättningarna för infiltration inte tillräckliga. Då grundvattennivån dessutom redan är hög, bör sådana lösningar undvikas

Reningsverket i Hallsberg har en kapacitet på totalt 15 000 personekvivalenter (pe). Idag är endast 10 000 pe anslutna, vilket medger en ökning av mängden tillfört avloppsvatten. I Hässleberg finns en pumpstation dimensionerad för en framtida utbyggnad med ytterligare 800 personekvivalenter.

Markhöjden söder om grusvägen till Vikatorp gör att det finns möjlighet att med självfall ansluta spillavloppet till befintliga ledningar vid Hässlebergsvägen 100. Markhöjden norr om grusvägen ger ingen möjlighet att med självfall leda avloppet till befintliga ledningar. För detta område fordras en avloppspumpstation som får pumpa upp vattnet till Hässlebergsvägen 100. Hässlebergsvägen 100 är ansluten till Hässlebergs avloppspumpstation.

Energi och värme

Hushållning av naturens resurser innefattar bland annat tillförsel och användning av energi. En god energihushållning är av största vikt vid ekologisk planering, och kan uppnås på flera sätt. Området bör i så hög grad det är möjligt miljöanpassas i både byggande och drift. Man bör utreda möjligheterna till alternativa energikällor och utnyttja gynnsamma klimatlägen vid placeringen av byggnaderna för att få en låg energiförbrukning.

Med tanke på grundvattenflödet kan kanske berg- grundvatten- eller jordvärme vara en bra alternativ uppvärmningskälla i området.

Hallsbergs fjärrvärmenät är idag utbyggt fram till gatukorsningen Nytorgsgatan – Norra Promenaden. Avståndet från befintlig kulvert till Vikatorp är ca 850 meter. Inom Hässlebergs villaområde sker uppvärmning till största delen ge-

nom vattenburen el, medan uppvärmningsformerna i Hässlebergs industriområde varierar.

Enligt uppgifter från Sydnärke Energi (nuvarande Sydkraft Värme) har fjärrvärmenätet idag inte tillräcklig kapacitet för en utbyggnad av Vikatorpsområdet (beräknat på ett tillskott om 1 000-1 500 personer). En anslutning till fjärrvärmenätet skulle kräva utbyggnad av den befintliga kulverten utmed Nytorgs-gatan, från kraftvärmeverket. Detta synes inte realistiskt, då kapitalkostnaden för kulvertutbyggnad är stor i förhållande till den låga utbyggnadstakt som kan förväntas. Sydkraft Värme menar vidare att det inte är realistiskt att ansluta till den befintliga panncentralen vid Ulvsätter.

Genom Vikatorpsområdet går en 10 kV jordkabel i nordsydlig riktning. Denna har transformatorstationer vid Ulvsätter och Vikatorp. Transformatorstationen i Vikatorp ligger inom planområdet. Den har inte kunnat inordnas i detaljplanen. I anslutning till plangenomförandet får klarläggas frågan om en lämplig placering utanför planområdet. Ytterligare en 10 kV luftledning går från Vikatorp och mot nordväst. Området passeras även av en 130 kV kraftledning, i nord-sydlig riktning. Denna kan på sikt komma att samlokaliseras med kraftledningsgatan som avgränsar området västerut, inom Kumla kommun.

Hälsa och säkerhet

Vikatorps läge är relativt skyddat avseende närheten till farliga verksamheter och transportvägar. En väl utvecklad beredskap för oförutsedda händelser är dock av stor vikt vid utbyggnad av nya bostadsområden.

Området är ett s.k. tvåstationsområde för Nerikes Brandkår, vilket innebär att två brandstationer larmas automatisk. De stationer som larmas är Hallsberg och Kumla. Detta medför en säkrare boendemiljö.

Miljökonsekvenser

Naturmiljö och djurliv

Rödlistade arter är beroende av yta. Varje förlust av mark innebär en stor förändring av livsmiljön för dessa arter. Rödlistade arter i anslutning till området är nötkråka, snok och scharlakansröd vårskål. Spillkråkan tas upp i EU:s direktiv 79/409 EEG. Sverige har skrivit under detta direktiv, vilket innebär att spillkråkan ska ha en gynnsam bevarandestatus i landet.

Ökad konfrontrationsrisk människa – djur kan leda till att folk tar lagen i egna händer, t ex slår ihjäl huggormar. Vid en bebyggelse i Vikatorp riskerar man att störa djurs vandringsleder. Vissa arter klarar dock ökad störning bättre än andra.

Växtlivet kan påverkas på olika sätt beroende på vilken uppvärmningskälla man väljer. Vedeldning t ex påverkar framförallt lavar. Påverkan kommer dock att ske, antingen lokalt, regionalt eller globalt.

Bebyggelse intill skogen ger en ökad risk för kompostdumpning. I närheten av bostäderna kommer markslitage att öka.

Ökad trädfällning vid byggnation ger en ökad genomblåsning, detta kan förändra lokalklimatet.

Vatten

Vid nedläggning av dräneringsledningar vid husen påverkas hydrologin i området. Det är svårt att bedöma hur stor yta som kan påverkas. Men att det påverkar är ett faktum. Bebyggelsens påverkansgrad är också beroende av vilken grundläggning som väljs. Eventuellt kan man få förändrade grundvattenströmmar vid schaktning i området.

Geoteknik, geologi

Troligen går det inte att infiltrera dagvattnet inom området. En grundlig geoteknisk utredning bör göras för att bland annat utreda denna möjlighet. Inom området finns ytligt rörligt grundvatten.

Dagvattnet från planområdet och Hultaskogen planeras ledas till fördröjningsdammar på åkern norr om grusvägen.

Kulturmiljövård

Även om man sparar t ex stenmurar mm så ändras utseendet och upplevelsen av de historiska spåren i landskapet vid en byggnation. Det är stor skillnad på stenmur i skog och stenmur mellan hus. Stenmurarna och stenstolparna i området ska bevaras.

Vid en byggnation är det stor risk för att äppleträdgården försvinner. Nya friska träd bör planteras och planering bör ske så att träden kommer utanför tomtmark. Friska träd bör bevaras och en skötsel av trädgården bör ske.

Fornlämningar

Fornlämningar är funna i närområdet, vilket betyder att det finns en stor möjlighet att det finns flera.

Hälsa och säkerhet

I området finns en gård där det tidigare har bedrivits svinuppfödning. Om denna verksamhet återupptas kommer det att innebära en ökad risk för luktspridning. I nuläget finns dock inga planer på en återupptagning av verksamheten. Bangården med transporter av farligt gods påverkar all bebyggelse i Hallsberg. Detta innebär en ökad risk för att utsättas för farliga utsläpp.

Området ligger gynnsamt till vad gäller brandsäkerhet då området ligger i ett så kallat tvåstationsområde, vilket innebär att räddningstjänsten i både Hallsberg och Kumla larmas samtidigt.

Landskapsbild

Landskapsbilden blir förändrad då öppen mark blir igenbyggd. Man kommer att få en annan horisont från norr. Man får räkna med en ytterligare exploatering i området i framtiden.

Rekreation

Det rörliga friluftslivet blir mer begränsat med ny byggnation i och intill naturområdet. Upplevelsen av området blir annorlunda. Vid strövande i skogen kan man känna sig iakttagen från den nya bebyggelsen.

Barriäreffekter

För djuren innebär den planerade bebyggelsen en stor barriär. Detsamma kan till viss del även gälla för människor som i framtiden måste gå en omväg runt området istället för igenom. Skogen kan upplevas som en barriär mellan bostadsområdena, på både ett positivt och negativt sätt.

Resursförbrukning

I nuläget finns det inget underlag för kollektivtrafik i området, vilket gör folk bilberoende. Ett ökat bilberoende innebär en ökad förbrukning av drivmedel.

Vid en byggnation förbrukas grus och berg.

Materialtillgång och materialhantering

Det finns ingen tillgång till material i området. Det är dock inte så långt till bergtäkten i Tomta, strax sydväst om Hallsbergs tätort. Vid en nybyggnation kommer anläggningsmaterial att förbrukas.

Miljövänliga material ska användas vid byggnation i området.

Tekniska anläggningar

Det finns idag inget underlag för fjärrvärme i området. Möjligheten till miljövänliga energikällor i området, som t ex solvärme, vindkraft, jord- grundvatten- och bergvärme, bör utredas.

En högspänningsledning finns nedgrävd i området. En omdragning av denna kan behöva ske.

Trafik

Vid en byggnation kommer trafiken att öka på Hardemovägen och i området. Trafiken kommer dock troligen att minska någon annanstans. Cykeltrafiken kommer att öka genom Hultaskogen ner mot Ulvsätters industriområde.

Buller

Bullret kommer att öka i skogen vilket ger en annan upplevelse av skogen för människorna. För vissa djurarter kommer ljudmattan från bostadsområdet att innebära en mycket stor påverkan. Vissa arter klarar inte så mycket buller som ett bostadsområde (med gräsklippare, snöslungor, mopeder och husfläktar mm) innebär och dessa arter kommer då att försvinna från Hultaskogen. Djur blir stressade av ljud, framför allt av oregelbundna ljud som av t ex gräsklippare, detsamma gäller ljus.

Luftföroreningar och energiförbrukning

Vilka luftföroreningar som kommer att ske är beroende av uppvärmningskälla. Utsläpp kommer dock att ske någonstans. Vid eldning av biobränsle måste man tänka på platsens vindförhållanden. I området är det mestadels rådande västlig vind.

Hushållsel kommer att förbrukas i området och utsläpp från bilar, gräsklippare mm kommer att ske.

Effekter under byggnadstiden

Vibrationer, buller, ökade utsläpp, nedsmutsning av vägbanor, grumling av vattnet och störningar på växt- och djurlivet kommer att ske under byggnadstiden.

0-alternativet

Utan skötsel kommer äppelträden att dö och trädgården kommer att växa igen.

Jordbruksmarken kommer att kunna fortsätta att brukas som idag.

Om Hultaskogen inte skyddas i och med planläggning eller genom anläggande av naturreservat är det stor risk att naturvärdena i den kommunalt ägda delen av skogen kommer att sjunka till följd av för mycket skötsel.

Slutsatser, rekommendationer/behov av utredningar:

- Det finns behov av en fördjupad naturinventering.²
- En fördjupad geoteknisk undersökning måste göras.
- Man bör göra en kulturhistorisk förundersökning i området.²
- Dagvatten kan tas omhand för fördröjning i dammar. Lämplig placering av dessa är på åkern norr om grusvägen.
- För att vedeldning ska kunna tillåtas i området måste miljökraven uppfyllas. Miljökraven kommer att preciseras vid bygglov.
- Byggnadsmaterial ska alternativt gå att återanvända, återvinna eller vara nedbrytbara. Byggnadsmaterial ska så långt möjligt vara allergitestade, emissionsfria, lågemitterande och under sin livstid vara sunda för brukare, tillverkare och omgivning.
- De kulturhistoriska spåren i området (stenmurar och stenstolpar) ska skyddas. För att den lantliga miljön inte ska förvanskas vid en nybyggnation ska de nya husen utformas så att de ansluter till omgivande bebyggelses särdrag, dvs Närkes lantliga byggnadstradition.
- De friska träden i äppelträdgården ska bevaras och nya ska planteras vid behov för att fruktträdgårdsmiljön ska behållas. Skötsel av trädgården ska ske.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän har medverkat med uppgifter ingående i planförslaget:

Tekniska förvaltningen

Johan Bengtsson

Tekniska förvaltningen

Peter Lindqvist

Tekniska förvaltningen

Hans-Olov Moberg

Kommunfastigheter

Leif Nygren

² Dessa utredningar har sedemera inte bedömts nödvändiga. Ej heller länsstyrelsen i Örebro län har framfört detta behov.

Miljö- och byggförvaltningen

Mona Braathen

Miljö- och byggförvaltningen

Annica Fjällstam Eriksson

Miljö- och byggförvaltningen

Ingvar Karlsson

Miljö- och byggförvaltningen

Karin Hansen

Miljö- och byggförvaltningen

Jonas Engzell

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
2001-04-20

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Maria Persson
Fysisk Planerare

Antagen av Kommunfullmäktige 2001-12-10
Laga kraft 2002-01-09

Detaljplan för Vikatorp, Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetets gång

Detaljplanarbetet kommer att bedrivas med fullständigt planförfarande, vilket enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen innebär att kommunen ska ställa ut detaljplanen under minst tre veckor, innan den kan antas.

Enligt tidplanen för detaljplanarbetet avses frågan om antagande kunna prövas av Miljö- och byggnadsnämnden, alternativt kommunfullmäktige under 3:a kvartalet 2001.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft, vilket bedöms lämpligt med hänsyn till planens omfattning.

Ansvarsfördelning

Detaljplan

Miljö- och byggförvaltningen svarar för upprättande av detaljplanen. Fastighetsåtgärder handhas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Genomförande

Gator, allmänna vatten och avloppsanordningar, allmän platsmark

Kommunen svarar för utbyggnad av gator, allmänna vatten- och avloppsanordningar samt iordningställande av allmän platsmark. Utbyggnaden inom kvartersmarken avses att ske genom privata initiativ.

Avtal

Då planavtal eller exploateringsavtal inte kommer att träffas, kommer planavgift tas ut i samband med framtida bygglovprövning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ett av syftena med planen är att tillgodose efterfrågan på ”större villatomter”. Den i planhandlingarna redovisade tomtstorleken är ca 2000 m². Fastighetsindelning avses ske i nära anslutning till försäljning av bostadstomterna.

Ledningsrätt och servitut

Behovet av ledningsrätt och servitut för el-, tele-, värme-, vatten- och avloppsledningar inom planområdet, kommer att klarläggas i anslutning till plangenomförandet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift kommer att tas ut i samband med framtida bygglovprövning, i enlighet med den av kommunfullmäktige fastställda taxan för miljö- och byggnadsnämndens verksamhet.

Ungefärliga kostnader för VA- och vägutbyggnad har tagits fram enligt beräkningarna nedan. Kostnaderna för gata, belysning, vatten- och avlopp inne i äppleträdgården, ligger på drygt 2 miljoner. Den befintliga grusvägen mellan Hardemovägen och planområdet behöver förstärkas och kommer enligt beräkningarna att kosta drygt 3 miljoner. Denna kostnad jämte kostnaderna för vatten- och avloppsledningar som ligger på drygt 2 miljoner, bör dock räknas som en generalplanekostnad. Av dessa kostnader bedömes 40% belasta planområdet.

Sammanställning

KOSTNADER

Markförvärv		kr	136000
Detaljplanekostnad		kr	200000
Fastighetsbildning		kr	150000
Anslutningsgata:			
• Ombyggnad, 600 m	kr 805000 40%	kr	322000
• Belysning, 12 stolpar	kr 156000 40%	kr	63000
• Vatten- och avlopp	kr 2117000 40%	kr	847000
Bostadsgata:			
• Nybyggnad, 210 m		kr	552000
• Belysning, 10 stolpar		kr	130000
• Vatten- och avlopp		kr	<u>1340000</u>
Summa kostnader inom planområdet		kr	3740000

INTÄKTER

Markförsäljning:		kr	1475000
Anslutningsavgifter		kr	940000
Bygglovavgift, planavgift, mätningavgift m.m.		kr	350000
Summa intäkter inom planområdet		kr	2765000

NETTOKOSTNAD **kr** **975000**

BRUTTOKOSTNAD

Bruttokostnaden vid den första exploateringen inom området inklusive 100% av generalplanekostnaden uppgår till:

	kr	5586000
--	----	---------

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning

När detaljprojektering utförs erfordras ytterligare sondering och provtagning för dimensionering av byggnaders, gators och hårdgjorda ytors grundläggning.

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
2001-04-20

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Maria Persson
Fysisk Planerare

Antagen av Kommunfullmäktige 2001-12-10
Laga kraft 2002-01-09

*Detaljplan för Vikatorp i Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län***Samrådsredogörelse****Hur samrådet bedrivits**

Samråd kring detaljplaneförslaget har, enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen skett genom samrådsmöte för berörda fastighetsägare m fl i Kommunhuset, Hallsberg den 17 januari 2001. Planförslaget har även varit utsänt på remiss till berörda instanser, samt hållits tillgängligt på miljö- och byggförvaltningen under tiden 2001-01-08—2001-01-29.

Efter samrådstidens slut har planförslaget justerats för att beakta synpunkter och önskemål från sakägare. Förslag till utställning är uppdaterat 2001-04-20.

Remissinstanser

Samråd har skett med nedanstående berörda instanser och personer. Enligt vår bedömning finns härutöver inga sammanslutningar eller enskilda personer som kan ha ett väsentligt intresse i planfrågan.

- Barn- och utbildningsnämnden
- Fastighetsägare
- Hallsbergs Industribyggnads AB
- Hallsbergs Naturskyddsförening
- Individ- och familjeomsorgsnämnden
- Kommunfastigheter
- Kommunstyrelsen
- Kultur- och fritidsnämnden
- Landstinget
- Lantmäterimyndigheten
- Lantbrukarnas Riksförbund
- LO-sektionen
- Länsstyrelsen i Örebro län
- Metria
- Nerikes Brandkår
- Näringslivsenheten
- Polisen
- Posten
- Sydkraft Mälardalen AB
- Sydkraft Elnät Mälardalen AB
- Sydkraft Värme Mälardalen AB
- Tekniska förvaltningen
- Telia AB
- Vattenfall Östnät AB
- Vård- och omsorgsnämnden
- Vägverket
- SAF
- Övriga intresserade genom offentligt samrådsmöte

Remissyttranden

Efter samrådstiden föreligger följande synpunkter:

1. Länsstyrelsen, utan erinran
2. Kumla kommun, utan erinran
3. Lantbrukarnas riksförbund, med erinran
4. Kommunfastigheter, med synpunkter
5. Nerikes Brandkår, med synpunkter
6. Per Bengtsson och Birgitta Johansson, Vikatorp 1:3, med upplysning

Med anledning av vad som har framkommit under samrådstiden får vi framföra följande:

3. Lantbrukarnas riksförbund framhåller följande:

”LRF Hallsberg har ingen erinran frånsatt det principiellt felaktiga att föröda en ändlig resurs i form av åkermark. Bostadsbyggnationen får ej inverka menligt på den redan befintliga jordbruksdriften. I de fall intrång på äganderätt sker ska ägaren kompenseras.”

Beträffande vad LRF Hallsberg framför så förs diskussioner med berörd fastighetsägare om eventuellt markförvärv för en framtida vidare utbyggnad i Vikatorp. Det område som planen omfattar ägs av Hallsbergs kommun.

4. Kommunfastigheter framhåller följande synpunkter:

”Om gemensamhetsanläggning skall bildas för diken bör detta framgå av detaljplanen. Beteckningen g?

Planbestämmelserna avseende utförande bör mjukas upp (”så långt möjligt”).

Sträckning av gemensamt dike i öster förlängs i tomtgräns (förslag 2).

Förslag 2 ger bättre tomtutformning.

Gc-förbindelse mot Hässleberg utreds vidare. Gångväg genom Hultaskogen mindre lämplig.”

Beträffande vad Kommunfastigheter framför så har dessa synpunkter diskuterats vidare vid ett s.k. detaljplanemöte. Planförslaget har därefter ändrats.

5. Nerikes Brandkår framför följande synpunkt:

”Med anledning av begärt yttrande angående ändring av detaljplan för Vikatorp (ert dnr 1997 MBN 210 214) får jag meddela att från brandskyddssynpunkt intet finns att erinra under villkor:

att Brandvattenförsörjningen utökas och anpassas till ny plan i enlighet med gällande VAV-Norm, alternativsystemet.”

Beträffande vad Nerikes brandkår framför så kommer vi att följa deras rekommendationer.

6. Per Bengtsson och Birgitta Johansson, fastigheten Vikatorp 1:3 meddelar följande:

”I samband med utbyggnaden av området Vikatorp, planerar vi att göra en fasadrenovering av vårt hus. Eventuellt också taket. Detta för att exteriören är något gammalmodig och icke har en homogen fasadbeklädnad. Dessutom anser vi, att det ger ett bättre helhetsintryck för området, om även vår husfasad är fräsch. I första hand har vi planerat för en putsad fasad.”

Det är glädjande att man vill fräscha upp sitt hus för att bättra på det planerade områdets helhetsintryck. Det ser vi som mycket positivt. Fastigheten Vikatorp 1:3 omfattas inte av planbestämmelserna om träfasader och tegelröda tak. Det är likväl, med stöd av plan- och bygglagens bestämmelse i 3 kap 1§ så att tegelrött tak och träpanel är det lämpligaste valet vid framtida underhåll och ändring av byggnadens yttre. Frågan kommer att behandlas i anslutning till att sökanden begär bygglov.

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
2001-04-20

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Maria Persson
Fysisk Planerare

Antagen av Kommunfullmäktige 2001-12-10
Laga kraft 2002-01-09