



Planbeskrivning

Detaljplan för Rala 1:19- etapp IV Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län



Planområdet är markerat med en röd linje.

Diarienummer	21/KS/145
Påbörjad	2021-06-28
Laga kraft	20XX-XX-XX
Genomförandetid	5 år (60 månader)
Samråd	2023-06-28 – 2023-08-14
Granskning	2024-06-17 – 2024-08-16
Antagen av SBN	20xx-xx-

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	<u>VAD ÄR EN DETALJPLAN?</u>	3
1.1	STANDARDFÖRFARANDE	3
1.2	HANDLINGAR	3
2	<u>PLANBESKRIVNING</u>	4
2.1	PLANENS SYFTE	4
2.2	PLANDATA	4
3	<u>PLANERINGSUNDERLAG</u>	5
3.1	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
4	<u>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</u>	8
4.1	MARKFÖRHÅLLANDEN	8
4.2	NATURMILJÖ	11
4.3	KULTURMILJÖ	12
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	12
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER	16
4.6	BEBYGGELSEOMRÅDEN	18
4.7	GATOR OCH TRAFIK	19
4.8	HÄLSA OCH SÄKERHET	26
4.9	TEKNISK FÖRSÖRJNING	29
5	<u>PLANFÖRSLAG & MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</u>	35
5.1	PLANFÖRSLAG	35
5.2	MOTIV TILL REGLERINGAR	35
6	<u>DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE</u>	39
6.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR	39
6.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	39
6.3	EKONOMISKA FRÅGOR	42
6.4	TEKNISKA FRÅGOR	43
6.5	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	43

1 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 <http://www.boverket.se/pblkunskapsbanken>.

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 en miljökonsekvensbeskrivning eller andra utredningar.

1.1 STANDARDFÖRFARANDE

Den här detaljplanen upprättas enligt ett standardförfarande.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

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

1.2 HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning (*detta dokument*)
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:2000 (A1)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Bilaga 1, PM Dagvatten 2024-06-05 (VAP)
- Bilaga 2, Trafikutredning, 2024-03-26 (WSP)
- Bilaga 3, Översiktlig miljöteknisk undersökning inför detaljplaneläggning, 2024-03-22 (Structor)

För övrigt planeringsunderlag till detaljplanen hänvisas till Hallsbergs kommuns hemsida; www.hallsberg.se/detaljplan

2 PLANBESKRIVNING

2.1 PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av verksamheter, kontor, handel och service i nordöstra Hallsberg och fortsätta utbyggnaden av befintligt verksamhetsområde.

2.1.1 BAKGRUND

Det finns tre planlagda etapper av verksamhetsområdet i Rala sedan tidigare. Hallsbergs kommun tog under början av år 2021 fram en förstudie på aktuell etapp inom fastigheten Rala 1:19 som en fortsättning på tidigare etapper. Förstudien mynnade ut i ett planuppdrag.

2.2 PLANDATA

2.2.1 LÄGE

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Hallsbergs tätort. Området begränsas av befintligt verksamhetsområde med bland annat Dollarstore och Samzelligatan/Lv 529 i väster. Planområdet gränsar till Kumla kommun i norr.

2.2.2 AREAL

Planområdet har en areal på cirka 32 hektar.

2.2.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Hallsbergs kommun äger den berörda fastigheten, Rala 1:19. En del av fastigheten Vissberga 8:1 ingår i planområdet och är också i kommunal ägo.



Bild 1. Markägoförhållanden. Planområdet är markerat med röd linje.

3 PLANERINGSUNDERLAG

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

3.1 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1.1 KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2021-06-28 att låta upprätta en detaljplan för Rala 1:19 - etapp IV. KSAU beslutade den 2023-06-20 att detaljplanen skulle sändas ut för samråd. Den 2 april 2024 togs beslut om att detaljplanen får ställas ut för granskning.

3.1.2 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning. Reglerna om undersökning finns i miljöbalken sjätte kapitel.

En undersökning enligt Miljöbalken 6 kap och Miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av kommunstyrelseförvaltningen.

Hallsbergs kommun gör, efter genomgång av undersökningen, bedömningen att den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till är begränsad. Kommunen bedömer att planens genomförande inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som måste studeras vidare under planarbetet är framför allt dagvattenhanteringen för området.

Undersökningen som gjorts för aktuell detaljplan visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap.

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

3.1.3 DETALJPLAN

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- "Rala Industriområde etapp III" (1861-P147), i öster
- "Rala industriområde etapp II" (1861-P134) i väster
- "Rala Industriområde (Skördetröskan 1 m.fl.)" (1861-P68) i söder

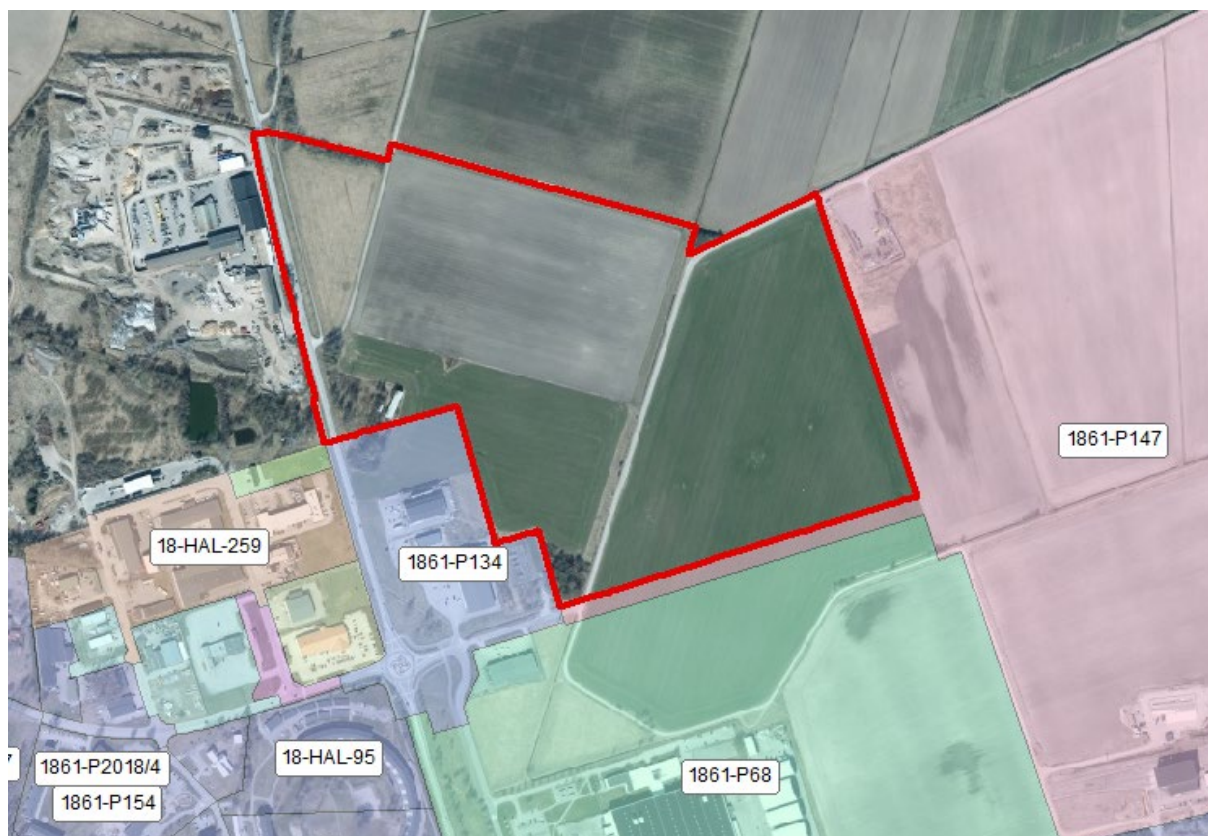


Bild 2. Gällande detaljplaner i området.

3.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

I Hallsbergs kommuns översiktsplan, antagen den 28 november 2016 av kommunfullmäktige, redovisas Rala-området som ett utvecklingsområde för verksamheter. Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanens intentioner.



Bild 3. Planområdet i förhållande till översiktsplanens utpekade utvecklingsområden.

På sida 82 i översiktsplanen står att ”nyetablering av verksamhetsområden bör ske i goda kommunikationslägen; längs järnvägsstråket och nära Rv50 samt Järsjö- och Ralaområdet i Hallsberg (...)”.

Område 11 och 12 är utpekade som utvecklingsområde för verksamheter och beskrivs enligt följande:

11. Järsjö – Rala. Området öster om Samzeliigatan bör fortsätta utvecklas som verkstadscentrum med huvudinriktning mot tillverkningsindustri. Men verksamhet med koppling mot järnväg och logistik ska också kunna prövas.

12. Längs Samzeliigatans infart till tätorten finns befintliga verksamheter bl a en hel del handel. Samzeliigatan bör utvecklas till en stilig tätortsentré med kommersiell service i vägens närområde. Ytor längre från vägen bör användas för andra verksamheter. Den del av området som ligger väster om länsvägen kan delvis integreras med bostadsbebyggelsen.

3.1.5 RIKSINTRESSEN

Inom planområdet finns inte några riksintressen.

Norr om planområdet finns riksintresset Rösavi som är en radby med omgivande öppen mark och utflyttade gårdar. Här finns också ett bygravfält. Direkt öster om Rösavi finns rälskapen som är ett riksintresse för järnväg.



Bild 4. Riksintresseområdet Rösavi och rälskapen.

3.1.6 VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet är inte inom ett vattenskyddsområde.

4 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

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

4.1 MARKFÖRHÅLLANDEN

4.1.1 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta består området av lera/silt (gult område i bilden nedan).

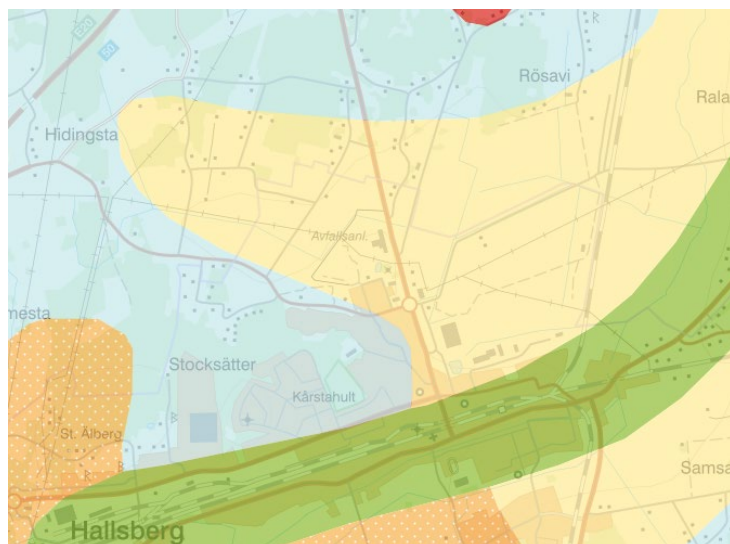


Bild 5. Jordartskarta, SGU.

Det har utförts en översiktlig geoteknisk undersökning (2010-05-07) i samband med planläggning av "Rala industriområde etapp II" (1861-P134). Undersökning är utförd av VAP. Syftet med undersökningen var att fastställa generella förutsättningar för grundläggning av byggnader samt övrig projektering inom området.

Följande område har undersökts:



Bild 6. Undersökningsområde geoteknisk undersökning, 2010 (VAP).

Den utförda undersökningen kom fram till bland annat följande rekommendationer:

- Med hänsyn till lerans svagt utbildade torrskorpa bör terrass för gator och övriga hårdgjorda ytor läggas i lerans överkant. Detta medför att belastningen från påförd fyllning kommer att ge upphov till sättningar. Dessa sättningars storlek beror av fyllningens samt det lösa lerlagrets mäktighet. Om 1,0 m fyllning påförs där lerlagret har störst mäktighet erhålls enligt ovan sättningar på ca 0,1 m.
- Grundläggning av byggnader får generellt förutsättas ske på spetsbärande pålar nedförda till berg eller i fast morän. Mindre byggnader kan eventuellt grundläggas ytligt med platta/plattor. Detta måste dock undersökas och bedömas i varje enskilt fall.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration är ej möjligt inom området.
- När detaljprojektering utförs erfordras, till vissa delar, ytterligare sondering och provtagning för dimensionering av byggnaders, gators och hårdgjorda ytors grundläggning.

Övriga rekommendationer

Ytan i planområdets västra del som ligger på isälvsmaterial ska utföras tät vid exploatering så att inte infiltration till det underliggande grundvattenmagasinet kan ske.

4.1.2 FÖRORENAD MARK

Det finns inga kända föroreningar inom själva planområdet. Bilden nedan visar potentiellt förorenade områden i närområdet.

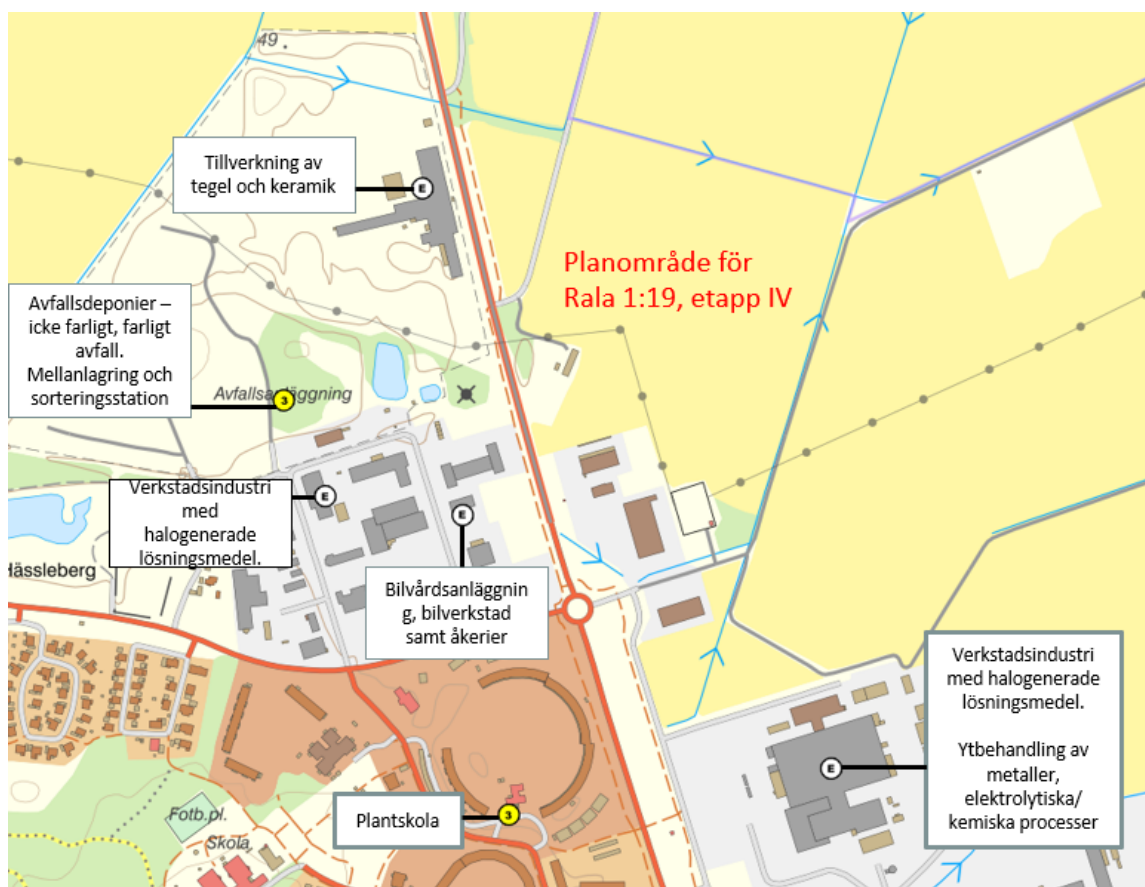


Bild 7. Länsstyrelsens kartskikt över potentiellt förorenade områden.

Structor Miljöteknik AB (bilaga 3) har utfört en översiktlig miljöteknisk undersökning avseende mark och grundvatten inom planområdet för att översiktligt ta reda på om mark och grundvatten har förorenats. Syftet med undersökningen har varit att undersöka om det i sådana fall kan medföra risk för hälsa och säkerhet och därefter avgöra om detaljplanen är lämplig inom ramen för planens syfte.

Provtagningsstrategin är anpassad till en översiktlig miljöteknisk undersökning med ett sannolikhetsbaserat angreppssätt vid provtagning av mark och grundvatten. Det innebär att provpunkter har placerats i anslutning till de misstänkta föroreningskällorna. Provpunkterna har framför allt placerats väster och söderut, kopplat till de omkringliggande MIFO objekten.

- I jord överskrider inga maxhalter tillämpade bedömningsgrunder motsvarande MKM.
- Grundvattnet innehåller ställvis förhöjda halter PFAS. Uppmätta förhöjda halter alifater bedöms härstamma från skäroljor vid tillverkning av stålören.
- Inga klorerade alifater i grundvatten överskrider tillämpade riktvärden.
- Uppmätta halter i jord och grundvatten bedöms, utifrån nu erhållna resultat och utförd riskbedömning, inte utgöra hinder för detaljplanen.

Utförda undersökningar har påvisat förhöjda halter av kadmium, relativt Naturvårdsverkets nivåer avseende MRR. Detta innebär att massor kan återanvändas inom fastigheten. Om aktuella massor avses att återanvändas som massor för anläggningsändamål utanför fastigheten, krävs att en anmälan upprättas och lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Utifrån resultat från kemiska analyser på uttagna prover i jord och grundvatten bedöms inget behov av riskreduktion föreligga utifrån exponeringsrisker eller risker för människors hälsa.

4.1.3 RADON

Planområdet bedöms inte befinner sig inom ett riskområde för radon.

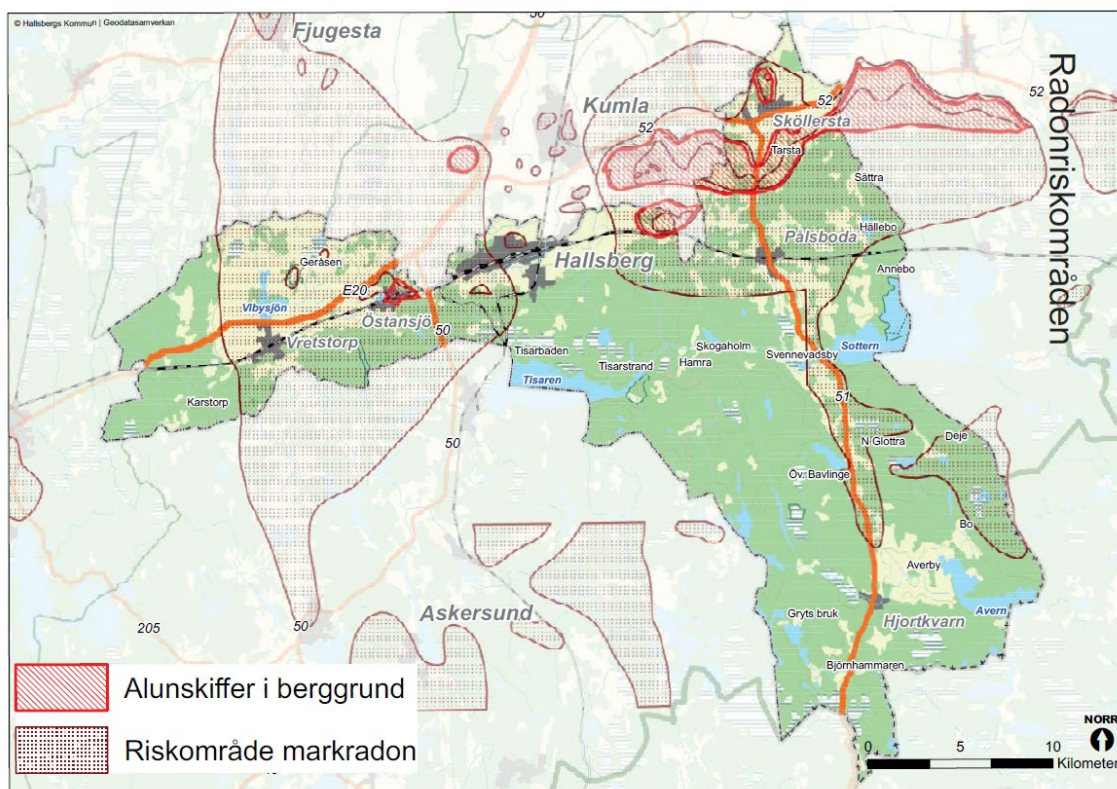


Bild 8. Kartan visar radonriskområden över Hallsbergs kommun.

4.2 NATURMILJÖ

4.2.1 NATUR/VEGETATION

Marken utgörs till största delen av åkermark, relativt platt med mindre vegetation. Genom fastigheten löper en väg norrut mot kommungränsen. Längs med den finns ett dike på vänster sida. Det finns även andra mindre diken inom planområdet.

Inventering av rullstensåsar har utförts i Hallsbergs kommun. Planområdet berörs delvis av Åbytorpsåsen. Som synes i bilden nedan sträcker sig åsen över väg 529 och in på verksamhetsområdet i väster. Åsen föreslås planläggas som kvartersmark i aktuell detaljplan.



Bild 9. Rullstensåsar i området.

4.2.2 LANDSKAPSBILD/STADSBILD

Planområdet har idag en tydlig landskapsbild då området präglas av flack åkermark med viss vegetation. Landskapsbilden med åkermark kommer att försvagas medan stadsbilden förstärks i samband med planens genomförande och etableringar i området.

4.2.3 BIOTOPSKYDDSSOMRÅDEN

Biotopskyddsområde är en skyddsform som kan användas för små mark- och vattenområden, så kallade biotoper. Småvatten och stenmurar i jordbruksmark, åkerholmar och alléer är några av de små mark- och vattenområden som är viktiga att bevara för den biologiska mångfalden. De är därför skyddade som biotopskyddsområden i hela landet.

Följande sju biotoptyper är skyddade i hela landet:

- Allé
- Källa med omgivande våtmark i jordbruksmark
- Odlingsröse i jordbruksmark
- Pilevall
- Småvatten och våtmark i jordbruksmark
- Stenmur i jordbruksmark
- Åkerholme

Inom området finns ett antal diken (småvatten). Vid ett genomförande av detaljplanen krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att genomföra planen. Detta kommer ansökas om parallellt med planläggningen för de diken som är berörda. Flera av de diken som finns inom planområdet kommer däremot ligga kvar där dem är.

4.3 KULTURMILJÖ

4.3.1 FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen. Den som vill göra ett ingrepp i en fornlämning, det vill säga rubba, ändra eller ta bort en fast fornlämning ska be om tillstånd hos länsstyrelsen, enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

4.3.2 ÖVRIGT

På den västra sidan om väg 529, i höjd med planområdet, ligger Hallsbergs tegelbruk. Tegelbruket startades omkring år 1880, medan bolaget grundades år 1899. Bruket togs i drift år 1954. Det finns idag få bevarade spår från tidigare tegelbruk i länet. Medan de flesta av tegelbruken lades ner under 1950- och 60-ladet investerades det i ett nytt bruk i Hallsberg. Detaljplanens genomförande påverkar inte Tegelbruket.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

4.4.1 JORDBRUKSMARK

Jordbruk är av nationell betydelse. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Till detta hör också regeringens livsmedelsstrategi. Strategin, som är den första svenska livsmedelsstrategin, antogs 2017 med sikte mot år 2030 och omfattar hela livsmedelskedjan. Målet är att en konkurrenskraftig livsmedelskedja där den totala livsmedelsproduktionen ökar. Detta i samband med att relevanta nationella miljömål nås i syfte att skapa tillväxt och sysselsättning och bidra till en hållbar utveckling i hela landet. Under 2023 inledde regeringen arbetet med en livsmedelsstrategi 2.0.

När Hallsbergs kommun växer ökar behovet av byggbar mark. För att kunna utveckla kommunens orter enligt en hållbar Ortsstruktur kan det ibland väga tyngre att exploatera viss jordbruksmark än att bevara den. För att kunna göra en avvägning behöver tre frågor besvaras:

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

Planområdet består till större delen av jordbruksmark.

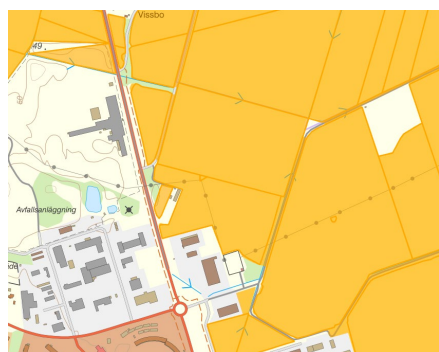


Bild 10. Brukningsvärd jordbruksmark i gult (informationskarta, Länsstyrelsen, Örebro län).

Brukningvärd jordbruksmark

Brukningvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 s. 158). Större delen av planområdet anses vara brukningvärd då jordbruksmarken har gårdsstöd enligt Jordbruksverkets blockdatabas och är större än 2 hektar.

Väsentligt samhällsintresse

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

För att Hallsberg ska växa behöver kommunen och centralorten skapa förutsättningar för fler arbetstillfällen parallellt med planberedskap för bostadsförsörjning. Hallsberg behöver därför kunna erbjuda mark för verksamheter, kontor och handel i attraktiva lägen även på lång sikt.

Verksamhetsmark efterfrågas i strategiska lägen i Hallsberg och förvaltningen gör bedömningen att det inom kort kommer att råda brist på verksamhetsmark i Hallsbergs tätort med goda förbindelser till kommunikation och infrastruktur.

Bedömningen är att den planerade bebyggelsen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse genom att skapa möjligheter till fler arbetsplatser och förbättring av näringslivets förutsättningar i kommunen. Att möjliggöra fler ytor för verksamheter bedöms därför vara av väsentligt samhällsintresse.

Detaljplanen syftar till att kunna erbjuda etableringsmöjligheter i ett attraktivt läge och bedöms bidra till en långsiktig planering.

Alternativ lokalisering

För att kunna bedöma om behovet av ett nytt verksamhetsområde kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, har utgångspunkten varit att jämföra planområdet med översiktsplanens intentioner.

Jämfört med andra utpekade utvecklingsområden för verksamheter i Hallsberg ses planområdet som mer lämpat att exploatera sett till bland annat angränsningsmöjligheter, kommunal mark, planområdet omges av ett verkstadscentrum med flera verksamheter i närområdet, etc.

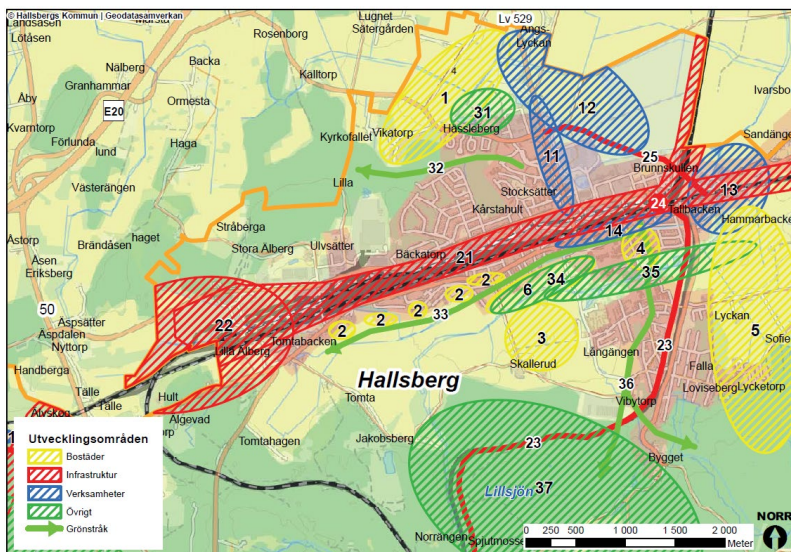


Bild 11. Utvecklingsområden som är utpekade i gällande översiktsplan för Hallsberg.

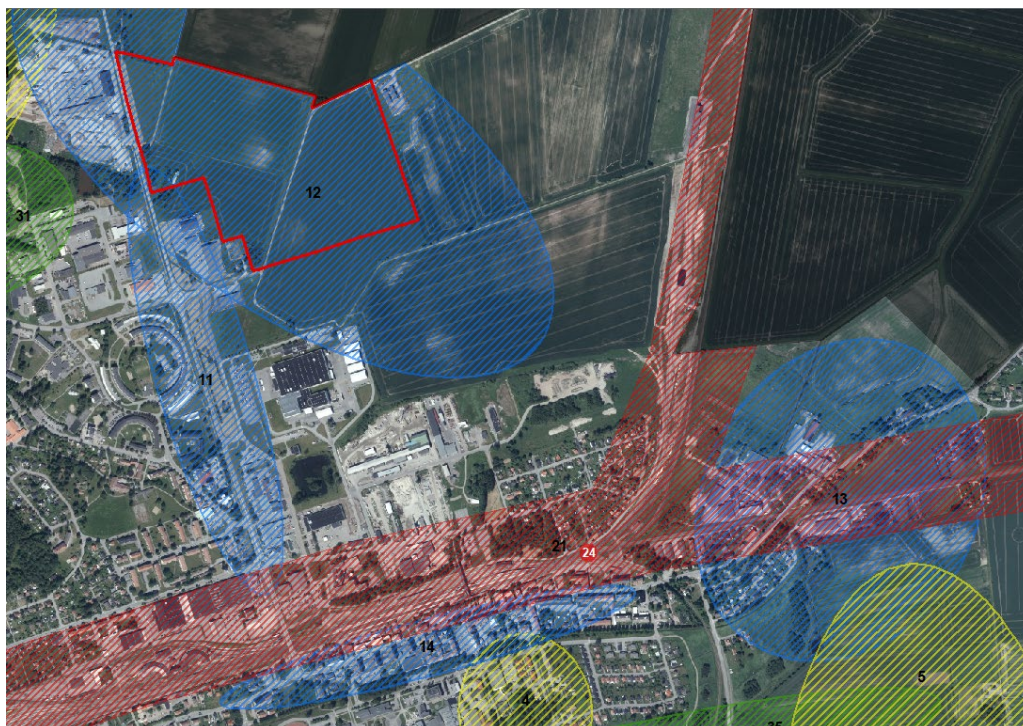


Bild 12. Planområdet (röd linje) i förhållande till utpekade områden för verksamhetsutveckling (blå områden).

Lokaliseringsutredningen utgår från ett antal kriterier som anses vara rimliga för att kunna göra en bedömning av vilken lokalisering som är mest lämplig för ändamålet.

Kriterierna har varit följande:

- Stöd i gällande översiktsplan
- Markytans storlek, vilken bör vara minst 20–25 hektar*
- Befintlig markanvändning
- Markägoförhållanden
- Möjlighet att ansluta området till bil-, gång- och cykelväg
- Det logistiska läget

*Minsta önskvärda storlek på markytan är framtagen för att kunna tillgodose efterfrågan på verksamhetsmark på längre sikt. Det är också fördelaktigt att dra nytta av de skalfördelar som ett större verksamhetsområde ger, särskilt tillsammans med de tidigare etapperna i närområdet och Hässlebergs industriområde väster om planområdet. Ett större, sammanhängande verksamhetsområde ger möjligheter till ett kluster av olika logistikverksamheter i olika storlekar. En större sammantagen yta ger även förutsättningar för framtida expansion av verksamheterna. En gemensam infrastruktur kan i ett större sammanhängande område utnyttjas på ett mer effektivt sätt.

Följande områden är utpekade i översiktsplanen som utvecklingsområden för verksamheter.

Område 11: Längs Samzeliigatans infart till tätorten

- Entré till Hallsberg norrifrån
- God infrastruktur
- Skyltläge
- Kommunalt VA och ligger till största del inom VA-verksamhetsområde
- Översvämningsrisk

- Bostäder på den västra sidan och ianspråktaget på den östra sidan av befintliga verksamheter och detaljplaner
- Strategiskt bra läge med närhet till riksväg 52 och E20/50
- Ingen mark kvar för utveckling av ett större verksamhetsområde i kommunal ägo

Område 12: Järsjö-Rala, området öster om Samzeliigatan/väg 529

- Entré till Hallsberg norrifrån
- Området präglas redan av verksamheter. Granne med Hässlebergs industriområde.
- God infrastruktur
- Skyltläge
- Ligger i ett strategiskt bra läge för fortsättning på befintligt verksamhetsområde
- Kommunalt VA finns att bygga ut
- Området består av brukningsvärd jordbruksmark
- Översvämningsrisk
- Hallsbergs kommun äger fastigheten Rala 1:19 som är aktuell för planläggning i den här detaljplanen
- Större än 20 hektar
- Strategiskt bra läge med närhet till riksväg 52 och E20/50

Område 13: Befintligt verksamhetsområde för bland annat kommunaltekniska anläggningar norr om järnvägen

- Utpekade område ligger på båda sidor om järnvägen, lite avskilt från resterande verksamheter
- Saknar skyltläge
- Kommunalt VA och inom VA-verksamhetsområde
- Består till viss del av brukningsvärd jordbruksmark
- Närhet till bostäder
- Ej sammanhängande område p.g.a. barriärer som väg, järnväg, bostäder
- Tämligen lite mark i kommunal ägo
- Skulle hela det utpekade området tas i anspråk uppfyller det storlekskriteriet men med tanke på markägoförhållandena och bostäderna så är det inte rimligt

Område 14: Hallsbergs centrum

- Området är för litet för den typen av verksamhet som planeras för
- Området ska utvecklas med avseende på handel och andra centrumfunktioner i kombination med bostäder – vilket inte överensstämmer med syftet att planlägga för ett verksamhetsområde
- Centrumläge är inte att föredra för den typ verksamhet som avses i aktuellt planområde, p.g.a. ökad trafik (även tung trafik), transporter, skrymmande varor, etc.

Slutsats

Den samlade bedömningen är att det finns två motstående intressen: att bevara brukningsvärd jordbruksmark eller utveckla Hallsberg och tillgodose verksamhetsetableringar som genererar arbetstillfällen.

Efter genomförd utredning av övriga tänkbara områden anser kommunstyrelseförvaltningen i Hallsbergs kommun att aktuellt planområde är den mest lämpade lokaliseringen då det blir en naturlig fortsättning av befintligt verksamhetsområde, samt att den typen av verksamheter som

planeras för inte lämpar sig inom de andra områdena utpekade för verksamheter. Detaljplanens syfte och läge har stöd i gällande översiktsplan.

Tätortsnära verksamhetsutveckling innebär flera fördelar för Hallsbergs invånare, bland annat vad gäller transporter till och från arbete och/eller inköp. Det genererar också mer underlag för annan service och kollektivtrafik. Hallsbergs kommun växer och förvaltningen anser att en god planberedskap gällande verksamhetsmark ingår i den långsiktiga planeringen för en hållbar utveckling i kommunen.

Det medför negativa konsekvenser för jordbruket och livsmedelsproduktionen i samband med att jordbruksmark går förlorad. Eftersom alternativa lokaliseringar också består av jordbruksmark består förlusten framför allt av arealbortfall. Kommunens mål är att vid ianspråktagande av jordbruksmark ska fragmentering av jordbruksmarken undvikas. Genomförandet av detaljplanen planeras ske i etapper vilket innebär att odling och brukande av marken ska fortsätta så långt som det är möjligt och hänsyn ska tas till växtsäsonger och möjlighet att ta skörd innan marken exploateras. Planområdet är det som är bäst lämpat för att uppnå planens syfte vid en jämförelse av andra utpekade utvecklingsområden i översiktsplanen. I väst, öst och söder gränsar fastigheten till redan detaljplanelagda områden. Att inte planlägga fastigheten Rala 1:19 skapar en lucka av ej detaljplanelagt område. Det är avgörande för Hallsbergs kommuns utveckling att få tillgång till ytterligare verksamhetsmark.

Ett annat scenario är ett så kallat nollalternativ. Det innebär att planområdet fortsätter att brukas som odlingsmark som i sin tur innebär att miljö kvalitetsmålet Ett rikt odlingslandskap uppnås vilket i sin tur möjliggör att målet med den nationella livsmedelsstrategin klaras. Detta skulle för Hallsbergs del innebära att andra områden behöver exploateras för att tillgodose efterfrågan på verksamhetsmark. Det är då troligt att någon av de andra lokaliseringalternativen som beskrivs på föregående sidor skulle kunna bli aktuella. Det är mark som inte är bäst lämpad för den här sortens verksamhetsområde och skulle innebära en negativ påverkan på bland annat Hallsbergs centrum utveckling och boendemiljön för fler invånare. Det riskerar att bli spretigt med verksamheter i kommunen på olika platser vilket försvårar utbyggnaden av god infrastruktur och medför en olönsam samhällsekonomi. Hallsbergs kommun riskerar att inte kunna svara upp mot efterfrågan på verksamhetsmark vid ett nollalternativ.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kapitlet miljöbalken. En miljö kvalitetsnorm är en bestämmelse om kvaliteten i luft, vatten, mark eller miljön i övrigt.

4.5.1 VATTEN

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas *god status*.

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Planområdets recipient är den statusklassade vattenförekomsten Ralaån. Ralaån ligger inom delavrinningsområdet "Mynnar i Kumlaån" och inom huvudavrinningsområde "Norrström".

Ekologisk status

Den ekologiska statusen bedöms som otillfredsställande med tillförlitlighet 3 - hög. Det är tillståndet hos fisksamhället som har varit avgörande för bedömningen. Vattendraget är påverkat av övergödning och rätning/kanalisering. Artsammansättningen hos påväxt-kiselalger bedöms ha måttlig status till följd av påverkan från näringsämnen och organiska föroreningar. Bottenfauna visar på god status.

Att det förekommer påverkan av näringsämnen styrks även av att statusen för näringsämnen som beror på koncentrationen av näringsämnet fosfor i vattenmassan, har bedömts som måttlig. Fosforhalterna är tidvis kraftigt förhöjda. Försurning bedöms som hög status.

Vattenförekomsten är modifierad (rätad, omgrävd mm.) till följd av markavvattning, detta har ändrat vattendragets sträckning. Problemen kan åtgärdas genom restaureringsinsatser. Tidsundantag till 2027 är fastställt eftersom restaurering är tids- och resurskrävande.

Vattenförekomsten uppnår inte god status för morfologiskt tillstånd på grund av påverkan från jordbruk. Åtgärder ska genomföras för att minska påverkan så att god status kan nås. Vattenförekomstens återhämtning tar tid och åtgärder bör därför sättas in så snart som möjligt för att nå målet. Tidsfrist till 2027 gäller för morfologiskt tillstånd med skälet att det inte är tekniskt möjligt att nå god status tidigare.

Kemisk status

Den kemiska statusen bedöms som "uppnår ej god". på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. När det gäller statusen för Hg och PBDE så är det Havs- och vattenmyndigheten som utifrån en nationell analys gjort bedömningen att gränsvärdena för Hg och PBDE överskrids i Sveriges alla vattenförekomster. Orsaken till detta är långväga atmosfärisk deposition av Hg och PBDE till mark och vatten resulterat i en belastning av dessa ämnen så att halterna i vatten överskrider sina respektive gränsvärden. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen av denna vattenförekomst så bedöms vattenförekomsten ha "God kemisk status".

Ralaån ska uppnå god ekologisk status 2027 enligt VISS.

Beslutad MKN 2012-2016 (förvaltningscykel 2) för Ralaån kvalitetskrav god ekologisk status år 2027 (tidsfrist), och god kemisk ytvattenstatus med undantag för mindre stränga krav på bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Planområdet ligger inom två beslutade grundvattenförekomster, Närkeslätten och Åbytorpsåsen. Närkeslätten som har god kemisk status och god kvantitativ status. Beslutad MKN 2010-2016 (förvaltningscykel 2) för Närkeslätten har god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Samma status gäller för Åbytorpsåsen.

Miljö kvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som gäller för varje vattenförekomst inom distriktet, avseende ytvatten och grundvatten. Syftet är att uppnå *God status* i alla vattenförekomster.

I och med den stora andelen jordbruksmark inom planområdet är den beräknade föroreningshalten, samt mängden fosfor som släpps ut innan exploatering, större än den som uppstår efter exploatering

med tillkopplad rening. Även utsläppet av kväve minskar jämfört med dagens belastning. Således innebär planens genomförande en förbättring avseende mängden näringsämnen som tillförs recipienten och underlättar därmed uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna gällande dessa ämnen.

Ett hårdgörande av ytor medför en ökad flödesbelastning som i sin tur ger en större föroreningsbelastning på recipienten. Planen bedöms därför att utan rening medföra en försämring jämfört med nuläget. En implementering av föreslagen dagvattenlösning med dagvattenbrunnar och sedimentation i svackdiken och våtdelar förmodas ge en rening av dagvattnet som leder till att föroreningsbelastningen på recipienten Ralaån ej ökar jämfört med befintlig situation.

För vattendragets ekologiska status är de utslagsgivande parametrarna tillståndet för fisk samt hydromorfologin, i form av vattendragsfårans form, konnektivitet, avvikelse i flödets förändringstakt och volymsavvikelse i vattendraget. Tillståndet för fisk beror av bristen på strömmande vatten till följd av vandringshinder och övriga förändringar av hydromorfologin i vattendraget. De hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna bedöms dock inte påverkas av planerad exploatering eftersom det inte sker något fysiskt ingrepp i recipienten.

Om de verkliga halterna av kvicksilver, kadmium och benso(a)pyren konstateras höga vid kontroll av utgående föroreningsmängder i driftsskedet, kan kompletterande rening läggas till på utgående behandlat dagvatten. Detta föreslås då utföras för en delström av dagvattenflödet, med hjälp av sorbentteknik. Med tanke på att framräknade värden bedöms innebära en marginell påverkan, förordas att en sådan åtgärd vidtas först efter att det verkliga utsläppsvärdet har bekräftats genom provtagning, eftersom sorbenttekniken innebär höga kostnader och skötselkrav.

Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande ej försämra möjligheten att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer för recipienten om föreslagen utformning av dagvattenlösning och reningsanordning tillämpas och dess funktion regelbundet kontrolleras.

4.6 BEBYGGELSEOMRÅDEN

4.6.1 BOSTÄDER

Det finns inga bostäder inom planområdet.

4.6.2 ARBETSPLATSER & ÖVRIG BEBYGGELSE

I väster gränsar planområdet till ett antal verksamheter, så som Dollarstore, Jem & Fix och Sibylla. I söder har Ahlsell ett lager, samt Volvo- som ligger cirka 200 meter söder om planområdet.

Förändringar

Planförslaget innebär att verksamhetsområdet utökas i sin helhet. Det möjliggör för nya arbetsplatser och arbetstillfällen i Hallsbergs kommun.

4.6.3 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är beläget i nordöstra Hallsberg cirka 1,1 km från Västra Storgatan som är kommunens nav för offentlig och kommersiell service.

I väst och söder omges planområdet av befintliga verksamheter. Öster om planområdet är det planlagt för ytterligare verksamheter/industri. En bit väster om planområdet finns även livsmedelsbutiken Lidl.

Förändringar

Den kommersiella servicen i norra Hallsberg stärks i och med möjliggörandet av nytt verksamhetsområde i detaljplanen.

4.6.4 TILLGÄNGLIGHET

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav för allmänna platser och lokaler dit allmänheten har tillträde.

4.7 GATOR OCH TRAFIK

4.7.1 GATUNÄT

Via cirkulationsplatsen i sydväst leds trafiken in till planområdet. Planområdet kan också angöras från en mindre väg i norr som hör till en gemensamhetsanläggning (Kumla-Björka GA:1).



Bild 13. Vägnätet i angränsning till planområdet.

Det har utförts en åtgärdsvalstudie, ÅVS, med fokus på *Trafiksäkerhet och kapacitet väg 529 Östansjö-Hallsberg-Byrsta* under 2019–2020.



Bild 14. Utredningsområdets utbredning (ÅVS).

Sträckan har pekats ut av Region Örebro län i länstransportplanen 2018-2029 som en prioriterad brist avseende framkomlighet och trafiksäkerhet. Kapacitetsproblem på sträckan har tidigare lyfts av både Region Örebro län och Hallsbergs kommun. Det gäller främst genom centrala Hallsberg där väg 529 är kommunal och heter Samzeliigatan.

Vidare har väg 529 upplevts vara smal och ha bristande trafiksäkerhet, framför allt mellan Hallsberg och Byrsta. Sträckan har även delvis bristande funktion för gång- och cykeltrafik.



Bild 15. Bild från ÅVS: avsaknad av passage för skyddade trafikanter över väg 529 vid Tegelbruket.

Utredningssträckan är klassificerad som en regionalt viktig väg norr om Hallsbergs tätort och en regionalt kompletterad viktig väg väster om Hallsbergs tätort fram till väg 50. Delar av väg 529 har funktionen som omledningsväg vid eventuella problem på E20. Sträckan som är aktuell ingår i ett

stråk som förbinder väg 50 med väg 52. Delsträckan startar mitt i Hallsberg tätort vid korsningen 529 (Samzeliigatan)/Esplanaden strax norr om Samzeliibron och fortsätter sedan norrut mot väg 52.

Parallellt med planarbetet har en trafikutredning utförts av WSP (bilaga 2). Syftet med utredningen har varit att utreda hur en ny huvudinfart till planområdet kan utformas med hänsyn till kapacitet och framkomlighet på väg 529. I utredningen har det även ingått att utreda lämplig passagetyp för den gång- och cykelbana som går på vägens västra sida söder om den befintliga infarten och därefter på den östra sidan av väg 529 norr om befintlig infart. Detta då det saknas ordnad passage i dagsläget och där sträckan också pekats ut i ÅVS:en som "bristande funktion för gång- och cykeltrafik".

För att bedöma vilken kapacitet som behövs i en framtida anslutning från väg 529 har trafikalstringsberäkningar genomförts. Dessa syftar till att kvantifiera den trafik som kommer genereras till och från ett område vid exploatering. Trafikalstringsberäkningar har gjorts för det tillkommande verksamhetsområdet inom Rala etapp IV där även intilliggande verksamheters utvecklingsplaner har beaktats. Alstringsberäkningarna har genomförts med stöd av Trafikverkets alstringsverktyg.

Hur mycket trafik som alstras kommer bero på vilken typ av verksamhet som kommer att lokalisera sig i området men även viken exploateringsgrad som kommer bli i området. För att säkerställa att korsningsutformningen har tillräcklig kapacitet för att hantera trafikflödena till och från det nya verksamhetsområdet har en exploateringsgrad om 50 procent antagits vilket i del lokal kontexten är högre än vad det troligt kommer att bli. Tittar man på omgivande verksamheter ligger exploateringsgraden på inte mer än 30%.

De initiala beräkningarna med Trafikverkets alstringsverktyg genererar väldigt höga värden i jämförelse med andra motsvarande områden/utredningar och den senaste resvaneundersökningen som gjorts för Hallsbergs kommun. Därför har vissa justeringar gjorts för att fånga ett mer troligt alstringsscenario för det tillkommande området. Följande antaganden har gjorts:

- För småindustri/hantverk har 30 resor per 1 000 BTA antagits.
- För handel (sällanköpshandel med skrymmande föremål såsom bygghandel och liknande) har 1 anställd per 100 BTA antagits samt 2,3 resor per anställd.
- För kontor har 30 BTA per anställd samt 2,3 resor per anställd antagits.
- För varje bil till och från området antas 1,25 personer sitta.
- Nyttotrafiken antas tillkomma motsvarande 5 procent av den alstrade biltrafiken.

Utöver den alstrade fordonstrafiken från det tillkommande verksamhetsområdet har även trafik från närliggande områden antagits samt att trafikmätningarna längs väg 529 och Hardemovägen

Hur den alstrade trafiken fördelar sig i vägnätet har betydelse för hur stor kapacitet de olika länkarna och korsningarna behöver klara. Med anledning av detta har en nätutläggning antagits, denna har gjorts för eftermiddagens maxtimme mellan klockan 16–17 där trafiken antas vara 10 procent av ÅDT.

Riktningfördelningarna i de olika korsningspunkterna baseras på den senaste resvaneundersökning, riktningfördelningarna för de olika trafikmätningarna, verksamhetstypernas karaktärer samt genom att studera det geografiska området och kända målpunkter. Hänsyn har även tagits till det rådande förbudet mot genomfart för tyngre transporter i Hallsbergs tätort.

WSP har därefter tagit fram en trafikanalys i Vissim med hjälp av en mikrosimuleringsmodell. Syftet med trafikanalysen är att analysera hur kapaciteten ser ut idag och hur kapaciteten påverkas av planerad exploatering. I detta har flera scenarion utretts;

Scenario 0 – Nuläge. Indata baseras på trafikmätningar och antaganden.

Scenario 1 – Det scenario som är aktuellt för detaljplanen. Befintlig infart från väg 529 flyttas längre norrut och leder in till Rala etapp IV. Utfarten har ett separerat höger- och vänstersvängfält ut från verksamhetsområdet om 25 meter. Utfarten har även simulerats med enbart ett körfält ut. Trafikalstring från detaljplaneområdet är adderad till nuläget, som har räknats upp till prognosår 2050.

Scenario 2 och 3 är scenarion som trafikutredningen har tittat på utifrån ett större perspektiv med översiktsplanens utvecklingsområden som utgångspunkt. I översiktsplanen pekas ett område, väster om väg 529, ut som utvecklingsområde för bostäder. Det är inget som kommunen arbetar aktivt med men på grund av utvecklingen av Rala etapp IV togs detta utvecklingsområde med i trafikutredningen då det skulle kunna innebära att in- och utfarter från väg 529 och framkomligheten i allmänhet på väg 529 behöver ses över längre fram.

Förändringar

Befintlig infart (från väg 529 flyttas norrut och planläggs som Gata₁ – Industrigata. Industrigatan är 12 meter bred och möjliggör även gång- och cykelväg på ena sidan. Det innebär att den befintliga infarten inte blir kvar i samma läge vid genomförandet av detaljplanen. Däremot planläggs den del som återstår inom planområdet som allmän plats: GATA med enskilt huvudmannaskap (a₁) som den samfälliga föreningen fortsätter att ansvara för.

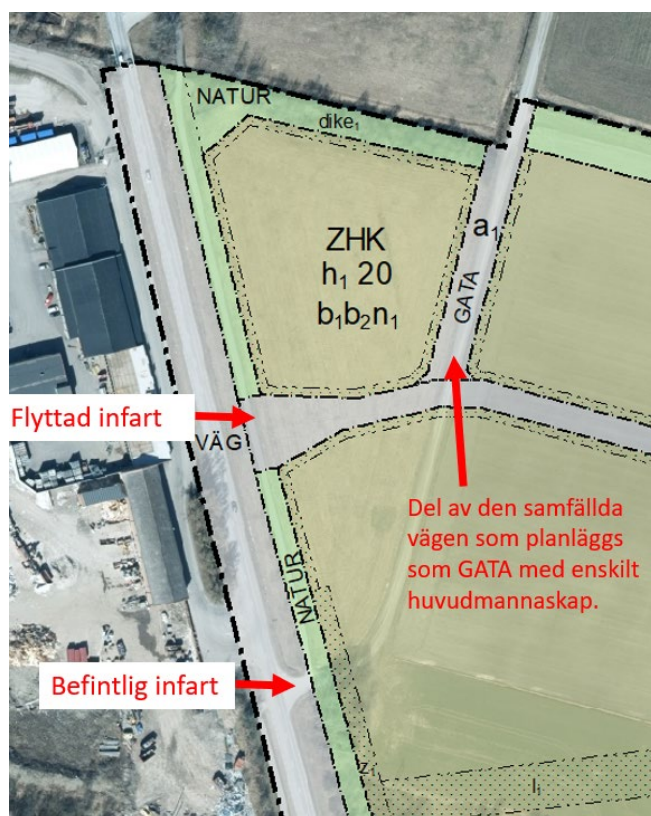


Bild 16. Förändringar i gatunätet.

Vid utfart från området via den nya kopplingen har två varianter testats och simulerats. En variant där utfarten är enkelfilig och en variant där utfarten delas upp med höger- respektive vänstersvängfält.

Vid enkelfilig utfart skapas köbildning ut ur området vid dess koppling till väg 529 där det främst är de vänstersvängande fordonen som inte kommer ut och därmed även blockerar högersvängande fordon bakom sig. Vid en uppdelning med separerat höger- och vänstersvängfält ut från verksamhetsområdet underlättas köbildningen och trafiken flyter på. Norrgående trafik, dvs. högersvängande fordon, från industriområdet har 1-2 fordon i kö. Södergående trafik har 3-5 fordon i kö. Höger- respektive vänstersvängfälten föreslås därmed vara 25 meter vardera för att kunna skapa utrymme för upp till 5 fordon i kölängd. Trafikalstring från detaljplaneområdet är adderad till nuläget, som har räknats upp till prognosår 2050.

För att säkerställa att framkomligheten på väg 529 inte påverkas av fordonstrafik som ska svänga in till det nya verksamhetsområdet föreslås ett separat vänstersvängfält för trafik som kommer norrifrån. Det separata vänstersvängfältet bör vara 50 meter långt i enlighet med VGU och avskärmas med spärrfält. För norrgående trafik behövs inte något separat högersvängfält. Detta då högersvängande fordon kan svänga fritt, medan de vänstersvängande fordonen tvingas korsa ett körfält och därmed kan en viss fördröjning uppstå.

Den anslutande vägen har projekterats om med typfordon Lmod, 25 meter, som dimensionerande fordon vilket innebär en lastbil med släpvagn av modultyp, se bilden nedan. Den korsande gång- och cykelvägen är placerad 12 meter öster om väjningsmarkeringen ut från det nya verksamhetsområdet, detta för att lastbilar eller mindre fordon inte ska blockera gång- och cykelvägspassagen när de står still i väntan på att svänga ut på väg 529. Om passagen förskjuts än mer kan även Lmod-fordon stå fritt utan att blockera, detta skulle dock påverka gång- och cykelvägens utformning än mer och markintrånget samt påverkan på gång- och cykelväg bedöms i detta fall inte försvarbart.



Bild 17. Ny infart till planområdet med vänstersvängfält och spärrfält.

Slutsats trafikutredning:

- Utformning av den flyttade anslutningen till verksamhetsområdet rekommenderas ha två körfält ut, cirka 25 meter innan dess anslutning till väg 529 för att hantera köbildning.
- Väg 529 är en del av det funktionella prioriterade vägnätet, vilket kan innebära specifika förutsättningar för vidare planering.
- Den höga exploateringsgraden och att andelen handel är 25% gör att alstringen blir hög, vilket gör att utredningens resultat ska ses som ett värsta scenario.
- Handel genererar mer trafik än t.ex. hantverk och mindre industri, så för att påverka alstringen till att bli lägre kan andelen handel ses över.
- För att säkerställa att framkomligheten på väg 529 inte påverkas av fordonstrafik som ska svänga in till det nya verksamhetsområdet föreslås ett separat vänstersvängsfält för trafik som kommer norrifrån.
- Extra långa lastbilar (upp till 34,8 meter) kan inte köra in/ut på den anslutande vägen. Att möjliggöra för fordon på 34m bedöms som ej försvarbart sett till markintrång och inverkan på vägutformning. Fordon som är 34m kan däremot ansluta via cirkulationsplatsen vid Lidl längre söderut på Samzeliigatan. Körspår i Figur 18 och Figur 19 i trafikutredningen (bilaga 2) visar att både Duo trailer och Triple trailer kan ansluta via cirkulationsplatsen vid Lidl.
- Vägområdet för väg 529 har tagits med i planområdets avgränsning av flera anledningar. Dels visar ÅVS:en att vägen är för smal. Trafikverket har också lyft betydelsen av ett tillräckligt brett vägområde för att möjliggöra eventuella åtgärder på både kort och lång sikt. Vägområdet (VÄG) är 26 meter brett förutom sträckan längst i söder där vägområdet uppgår till 32 meter i bredd.

I detaljplanen för Rala etapp 3 öster om aktuellt planområde är det planlagt för industrigator inom industrimark. När detaljplanen togs fram var det planerat för två huvudgator, en mot norr och en mot söder. För att tillträdet till dessa två huvudgator ska garanteras för de fastighetsägare, jordbrukare och verksamhetsutövare som är beroende av vägförbindelse ska en gemensamhetsanläggning bildas.

Då aktuell detaljplan ansluter till detaljplanen för Rala etapp 3 bedöms en del av industrigatan förläggas inom kvartersmark för att också denna ingå i gemensamhetsanläggningen som avses i gällande detaljplan och beskrivs i stycket ovan (som ännu inte är bildad).



Bild 18. Del av industrigata som förläggs inom kvartersmark.

4.7.2 GÅNG-, CYKELTRAFIK

I dagsläget finns det en gång- och cykelväg på den västra sidan om väg 529 som sträcker sig från Lidl-rondellen och norrut mot Tegelbruket.

Hallsbergs kommun har planer på att förlänga gång- och cykelvägen söderut även på den östra sidan. Detta skulle innebära en ökad trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafikanter genom att väg 529 inte behöver korsas i höjd med Tegelbruket. En ansökan om statlig medfinansiering för denna åtgärd har skickats in under februari 2024.

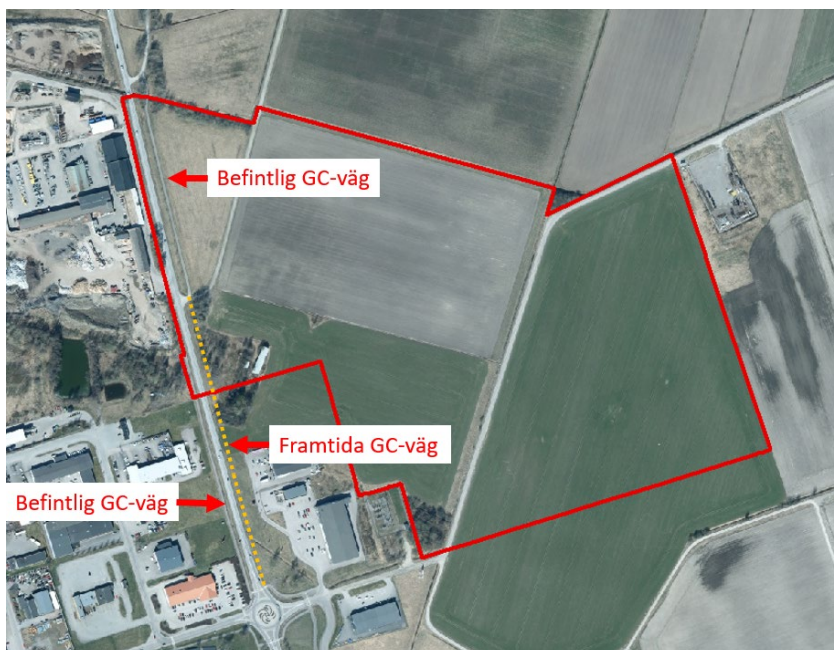


Bild 19. Bilden visar gång- och cykelvägar

4.7.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Busstrafiken mellan Hallsberg och Kumla körs via Sannahed öster om Hallsberg och inte via väg 529. Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns i centrala Hallsberg, cirka 1,5 km söder om planområdet.

4.7.4 PARKERING, VARUMOTTAGNING & UTFARTER

Inom planområdet kommer det behöva anordnas parkeringsplatser för besökare och parkering för personal. Det kommer även behöva anordnas en säker angöring för varuintag och eventuellt vid sophämtning beroende på vilka etableringar som sker. Då detaljplanen medger en bred användning behöver parkering och varuintag anordnas utifrån verksamhetens behov vilket åligger fastighetsägaren/exploatören.

4.7.5 ÅTKOMLIGHET FÖR RÄDDNINGSSINSATSER

Uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon samt räddningsvägar ska anordnas om det befintliga gatunätet eller motsvarande inte ger tillräcklig åtkomlighet för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning eller för att utföra släckinsats. Räddningsväg utformas i enlighet med Boverkets byggregler, BBR 5:721.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 TRAFIKBULLER & TRAFIKMÄTNINGAR/OMGIVNINGSBULLER

Trafiken på Samzelligatan/Lv 529 utgör en källa till buller. ÅDT är uppmätt till 8600. Då området är avsett för verksamheter bedöms användningen inte vara störningskänslig. Närmaste bostadsområde finns cirka 360 meter sydväst om planområdet.

4.8.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt Boverkets vägledning för översvämningsrisker till följd av skyfall bör, som ett minimum, ny sammanhållen bebyggelse och samhällsviktig verksamhet planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning är mindre än 1/100. För att få en uppfattning om olägenheten/skadorna som regnet orsakar kan följande vattendjupintervall användas som riktvärden:

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

Enligt Boverkets vägledning för översvämningsrisker vid höga flöden ska beräknat högsta flöde (BHF) användas vid planering av ny sammanhållen bebyggelse och samhällsviktiga verksamheter. BHF bedöms grovt motsvara ett flöde med minst 10 000 års återkomsttid – ett teoretiskt värsta scenario, en situation där alla naturliga faktorer som bidrar till ett högsta flöde samverkar, t.ex. snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark.

År 2016 gjordes en skyfallskartering över Hallsbergs tätort. Det finns ett antal lokala lågpunkter där vatten kan bli stående. I den norra delen blir skyfallskarteringen osäker på grund av att gränsen för skyfallskarteringen går just där och det då råder osäkerheter i modellens kant.

Inom planområdet på de befintliga åkermarkerna finns i nuläget ett antal lokala lågpunkter där vatten kan bli stående. Vid en exploatering ska kvartersytor höjdsättas så att avrinning från kvartersytorna kan ske till omgivande gator, grönområden och diken som ska höjdsättas lägre än kvartersytorna. På så vis kommer man att kunna styra framtida skyfall över planområdet mot de naturliga avrinningsvägarna öster ut mot Järsjögraven.

Enligt Boverkets vägledning för översvämningsrisker behöver man utgå ifrån 100-årsregn för skyfall och beräknat högsta flöde (BHF) för vattendrag. Översvämningskarteringen av Täljeåns avrinningsområde har använts som planeringsunderlag och åtgärder för att säkra planerad bebyggelse vid BHF i Täljeån måste utföras. BHF för Täljeån inom planområdet är +48,1 (RH2000). Planbestämmelsen b_2 anger att färdig golvnivå inte får underskrida +47,7 och följer samma rekommendationer som för Rala etapp III. Kommunen anser att den nivå som anges vid BHF i KlimatGIS (+48,1) är osäker i nuläget och behöver utredas och kontrollberäknas.

Generellt ska markytor utformas så att de tar minimal skada vid översvämningsituationer i området. Marknivåer och nivåer på gator ska inte i något läge understiga +47,2 (RH2000), med undantag för områden för kontrollerad uppdämning av dagvatten och områden som inte berörs av exploateringen. Om oljeavskiljare ska byggas ska placeringen nivåmässigt ske så att funktionen hos dessa inte påverkas av översvämningsstillfällena.

Källare rekommenderas inte vilket också säkerställs med en planbestämmelse (b_1).

4.8.3 RISK FÖR RAS, SKRED & EROSION

Inom området finns det förutsättning för skred, se bild nedan. Risken för skred är utpekad i de diken som finns i området. Bedömningen är att planområdet inte har förutsättningar för stabilitetsproblem och att ingen särskild stabilitetsutredning behövs.

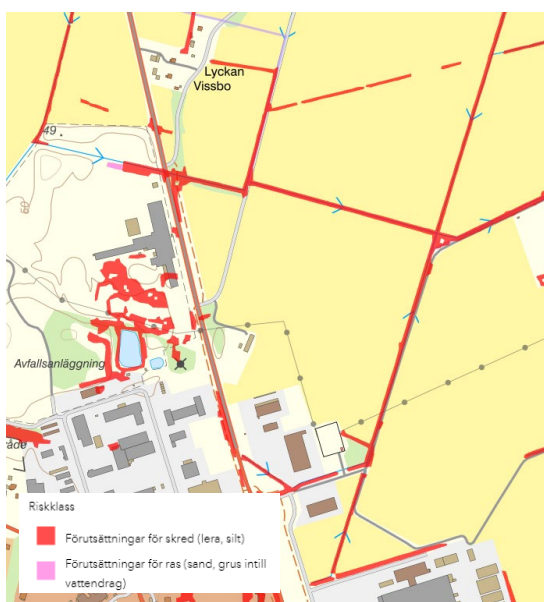


Bild 20. Ras- och skredrisker (kartskikt från Länsstyrelsen i Örebro).

Det finns inget utpekad aktsamhetsområde i SGU:s kartskikt gällande *förutsättningar för skred i finkornig jordart*.



Bild 21. Förutsättningar för skred i finkornig jordart (SGU)

4.8.4 MAGNETFÄLT

Vattenfall har en 40 kV luftledning inom en del av planområdet.

Vid planering av bebyggelse nära kraftledningar och andra elanläggningar kan frågeställningar om elektromagnetiska fält behöva beaktas.

Det finns inga nationella riktvärden som preciserar vilken exponeringsnivå från magnetfält som kan anses vara tolerabla i samband med fysisk planering. Strålsäkerhetsmyndigheten har tillsammans med flera andra myndigheter, bland andra Boverket, gett ut rapporten "Magnetfält och hälsorisker". I rapporten ger myndigheterna tillsammans övergripande rekommendationer för samhällsplanering och byggande. Magnetfält finns ständigt omkring oss. De är starkast närmast källan, till exempel kring kraftledningar eller omkring apparater, men styrkan avtar snabbt med avståndet. Ju starkare ström som används, desto starkare magnetfält.

Sedan 2002 finns ett allmänt råd från tidigare Statens strålskyddsinstitut som anger referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält. Referensvärdena är rekommenderade maxvärden och bygger på riktlinjer från EU. Syftet med referensvärdena är att skydda allmänheten mot kända hälsoeffekter vid exponering för magnetfält. De är satta till en femtionedel av de värden där man har konstaterat negativa hälsoeffekter. För magnetfält med frekvensen 50 Hz är referensvärdet 100 μT . Under de största kraftledningarna (400 kV) ligger fälten på 10 – 20 μT . Referensvärden för allmänheten är satta lägre än de för yrkesmässig exponering. Orsaken är att det inom allmänheten finns grupper som kan vara extra känsliga, som barn, äldre och sjuka.

- En ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå **över 24 kV**, där människor kan antas vistas stadigvarande, bör byggnaden placeras på ett avstånd av minst 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. I planerade byggnader där människor kan antas vistas stadigvarande ska magnetfältsfrågan tas i beaktning.
- En ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå **upp till 55 kV**, där människor **inte** antas vistas stadigvarande, bör byggnaden placeras på ett avstånd av minst 10 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

Då detaljplanen medger användningen Z, H och K bör toleransnivån på magnetfältsnivån vara högre än den rekommenderade vid nybyggnad av byggnader där människor vistas varaktigt (t ex bostäder).

Detta innebär att ett bebyggelsefritt avstånd om 10 meter på var sida om ledningen bedöms vara tillräckligt vilket tillgodoses genom prickmark i plankartan.

4.8.5 FARLIGT GODS

Länsstyrelsen i Örebro län beslutade den 5 september 2019 om förbud mot transport av farligt gods inom det område som är markerat på kartbilden nedan.

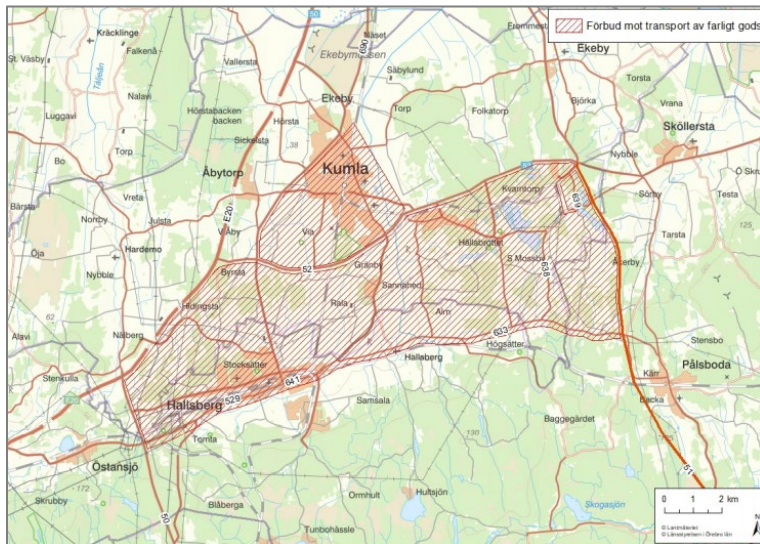


Bild 22. Kartan redovisar förbud mot transport av farligt gods, skrafferat i orange.

Det innebär följande:

1 § Inom det område som anges på kartbilaga får fordon vilka är märkningspliktiga (orange färgad skylt) enligt den europeiska överenskommelsen om transport av farligt gods på väg (ADR) eller enligt föreskrifter meddelade av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (ADR-S) inte föras.

2 § Förbudet gäller inte trafik i samband med lastning eller lossning på platser belägna inom området. Förbudet gäller inte heller trafik till och från terminal eller motsvarande belägen inom området. Vid transport enligt denna bestämmelse ska kortast möjliga lämpliga väg användas. Genomfartstransport på väg 641 förbi vattenverket i Blacksta (norr om Sannahed) är dock inte undantagen från förbudet. På väg 641 mellan Sannahed och väg 52 är transport med märkningspliktiga fordon tillåten endast i samband med lastning eller lossning vid fastighet belägen längs denna vägsträcka. Förbudet på väg 529 och väg 633 mellan väg 50 och väg 51 gäller inte transport till området i Hallsbergs kommun, söder om nämnda vägsträcka.

Vid genomförandet av detaljplanen kan antalet tunga transporter öka på väg 529.

4.9 TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.9.1 VATTEN & AVLOPP

Fastigheten är idag inte ansluten till kommunens befintliga ledningsnät. Närmsta anslutning finns i sydväst. Vid genomförande av detaljplanen kommer anslutning ske till det kommunala ledningsnätet för VA och därmed utökas VA-verksamhetsområdet.

4.9.2 DAGVATTEN

Recipient för dagvattnet från planområdet är Järsjögraven som är en del av Ralakärrens

Lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration är ej möjligt inom området med anledning av markens förutsättningar som bygger på tidigare utförd geoteknisk undersökning.

Recipient för dagvattnet från planområdet är Järsjögraven som är en del av Ralakärrens vattenavledningsföretag som i sin tur mynnar ut i Ralaån. Dagvattenutredningen (bilaga 1, VAP) beskriver den gällande domen för Ralakärrens vattenavledningsföretag 1996.

För att inte förändra avbördningens storlek, trots att det skapas hårdgjorda ytor med snabb avrinning, ska målsättningen för dagvattenhantering vid expansion av tätorten vara att "... den vattenmängd som avleds från ett exploaterat område ska motsvara avrinningen som den var i obebyggt skick".

Diket som leder genom planområdet från söder till norr och ansluter i Järsjögravens västra del ska behållas i befintligt läge längs den befintliga gatan som vid planens genomförande kommer att upprustas. Diket säkerställs genom en planbestämmelse, dike₁.

När planen genomförs kommer diket söder om planområdet, som leder i östlig riktning, att ledas om norrut till Järsjögraven. Ett område 6 – 10 meter brett måste därför avsättas längs planområdets östra gräns så att denna omledning kan utföras. Diket säkerställs då genom en planbestämmelse, dike₁.

Dagvattenutredningen föreslår alltså att dagvatten samlas upp i öppna diken och i dagvattenbrunnar för avledning via täta dagvattenledningar till regleringsbrunn vid utjämningsmagasin. Före utlopp från dagvattenanläggning till allmän dagvattenledning föreslås att dämt utlopp anläggs för att möjliggöra gravimetrisk oljeavskiljning på det utgående dagvattnet. Respektive yta som ska avvattnas ska hanteras med bästa tekniska lösning till rimlig kostnad. Oavsett storlek på regn ska dagvattnet kunna flöda mot Järsjögraven utan att orsaka skada på byggnader eller anläggningar inom planområdet.

Inga åtgärder för Ralakärrens vattenavledningsföretag krävs i arbetet med denna detaljplan.

Mark- och körytor ska höjdsättas så att dagvatten kan ledas dels på ytan dels via dagvattenledning ut från planområdet mot krondiken norr om planområdet samt centralt i planområdet längs den tänkta gatan i nord-sydlig riktning. Utlopp från dagvattenanläggningar ska anläggas med vattengångsnivå minst 0,2 meter över dikenas befintliga vattengångsnivåer.

Ett genomförande av detaljplanen får inte belasta Trafikverkets vägdikey längs med väg 529. De föreslagna lösningarna som beskrivs i dagvattenutredningen innebär att ingen belastning på väg 529 kommer att ske då alla ytor närmast vägen kommer avvattnas bort från vägen.

Dagvattenavrinningen från området ska bibehållas som från befintlig markyta, trots att hårdgjorda ytor skapas. Utjämningsmagasin ska utföras som kan magasinera skillnaden i denna avrinning.

Tidigare utredningar avseende dagvattenavledning via Ralaån, som bland annat avvattnar Hallsbergs tätort, visar att dimensionerande nederbördstillfälle är de "långa regnen" (mer än 5 års återkomsttid och 48 timmars varaktighet) där markens buffringsförmåga är mättad och avrinningen sker i det närmaste som från hårdgjord yta. Vid dessa regntillfällen är regnintensiteten mycket låg, 3,25 l/s/ha, och det samlade utflödet från det aktuella området är förhållandevis litet. Bestämmande för uppdämningar inom planområdet är alltså kapacitetsbegränsningar i Ralaån vilka får effekt vid de långvariga regntillfällena.

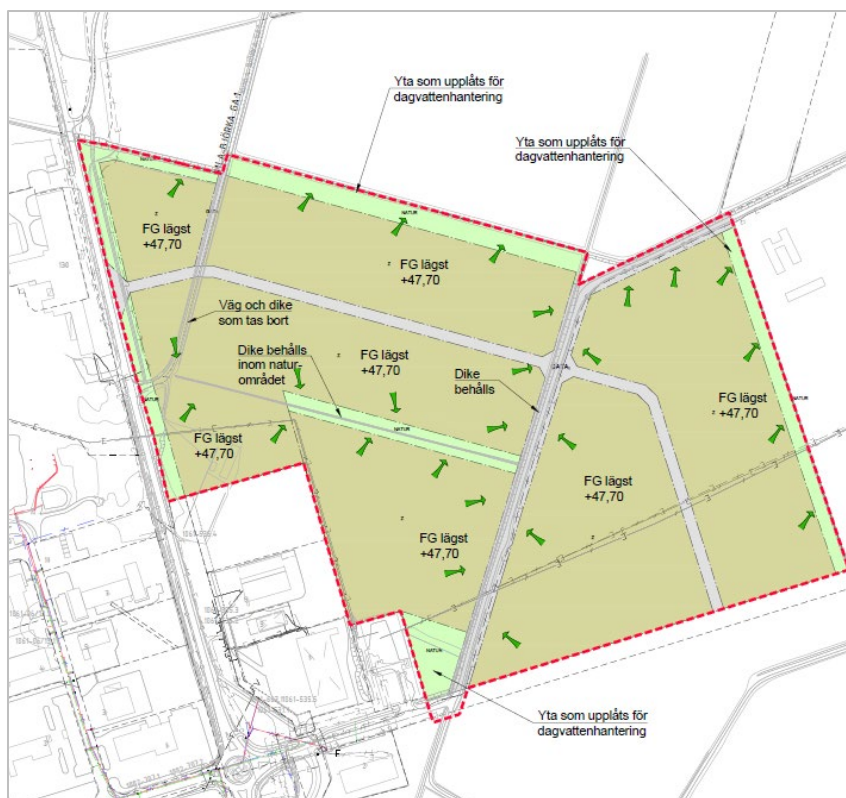


Bild 23. Dagvattenhantering för planområdet.

Dimensionering

Utgående dagvattenflöde från planområdet ska inte vara större än utflödet från den oexploaterade marken. Med stöd av Svenskt Vattens publikation P110 sidan 70 väljs flödet 25 l/s,ha från allmän mark och 12 l/s,ha från byggbar mark. Dimensionerande nederbördstillfälle för utjämningsmagasin för allmän mark föreslås vara ett regn med tio års statistisk återkomsttid med tillägg för klimatfaktor 25 %. Dimensionerande nederbördstillfälle för utjämning och föroreningsbehandling för byggbar mark föreslås vara ett regn med två års statistisk återkomsttid med tillägg för klimatfaktor 25 %.

För planområdet blir avbördningen totalt cirka 786 l/s (25 l/s,ha och 31,45 ha). Dimensionerande nederbörd är för hela planområdet ett regn med tio års återkomsttid och 40 minuters varaktighet.

Med klimatfaktor 1,25 motsvarar det regnintensiteten 95 l/s,ha eller 28,5 mm regn. Regnvolymp för hela området är vid det aktuella regntillfället, enligt bilaga 2, 6128 m³.

Erforderlig utjämningsvolym för hela planområdet beräknas till 6128 m³ minus den volym som avrinner under regnets varaktighet 40 minuter, alltså 786 l/s x 40 min x 60 s /1000 = 1886 m³ samt den volym som utjämnas och behandlas på byggbar mark = 2635 m³. Erforderlig utjämningsvolym är således 6128 m³ – 1886 m³ – 2635 m³ = 1607 m³.

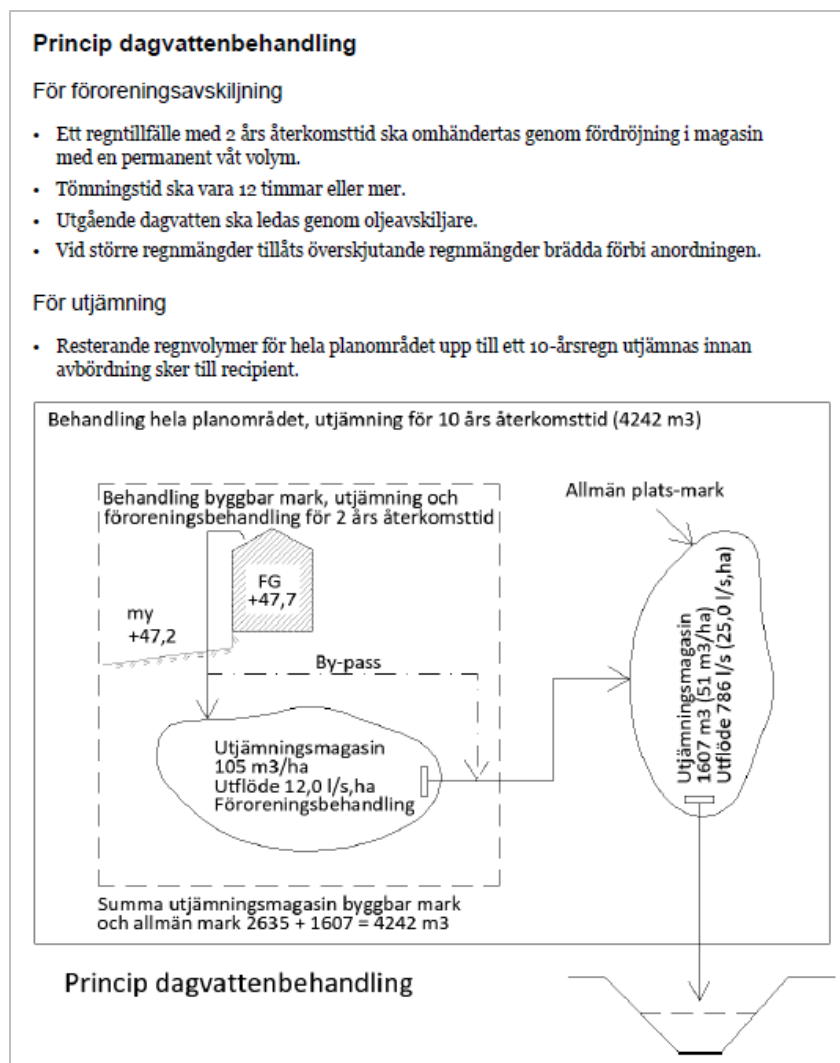


Bild 24. Principskiss dagvattenbehandling.

Föreslås att man samlar upp dagvatten från körytor i utjämningsmagasin utformade som svackdiken med dräneringsledningar och dagvattenbrunnar med kupolsil, sandfång och dämnda utlopp. Svackdikena utformas med minst 1 meter breda bottenlinjer och släntlutningar 1:4 - 1:6. Utloppen från svackdikena regleras så att det totala reglerade utflödet inte överstiger det totala tillåtna utflödet. På grund av markens beskaffenhet kan man sannolikt inte förvänta sig någon infiltration från svackdikena. Före utlopp från dagvattenanläggning till dike föreslås att våtdelar med permanenta vattenytor och dämnda utlopp anläggs för att optimera reningseffekten på det utgående dagvattnet. Uppehållstiden ska vara mellan 12 – 24 timmar för att få ett tillfredsställande resultat. Permanent vattendjup ska vara cirka 1 meter.

Rening

Partikulärt bundna föroreningar kommer att sedimentera i dagvattenbrunnar, i svackdiken och i våtdelar där de kan omhändertas. Tanken med svackdikenas utformning är att dagvatten ska infiltrera ner till den underliggande dräneringsledningen vid regn mindre än dimensionerande. Upp till dimensionerande regn kommer vattnet att stiga i svackdikena och så småningom brädda ner i dagvattenbrunnarnas kupolsilar. Före dagvattenanläggningarnas utlopp, i de våta delarna med permanenta vattenytor, kommer ytterligare sediment att avskiljas.

Olja kan avskiljas på ytan i dagvattenbrunnar och i de våta delarna på grund av dämnda utlopp. Man kan även förvänta sig en viss oxidation av olja som fastläggs i gräsytor i svackdiken när solens strålar reagerar med oljan. Den beskrivna anläggningen är lättskött och enkel att kontrollera med provtagning av sediment och vatten.

Dagvatten och miljöpåverkan

I och med den stora andelen jordbruksmark inom planområdet är den beräknade föroreningshalten, samt mängden fosfor som släpps ut innan exploatering, större än den som uppstår efter exploatering med tillkopplad rening. Även utsläppet av kväve minskar jämfört med dagens belastning. Således innebär planens genomförande en förbättring avseende mängden näringsämnen som tillförs recipienten och underlättar därmed uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna gällande dessa ämnen.

Ett hårdgörande av ytor medför en ökad flödesbelastning som i sin tur ger en större föroreningsbelastning på recipienten. Planen bedöms därför att utan rening medföra en försämring jämfört med nuläget. En implementering av föreslagen dagvattenlösning med dagvattenbrunnar och sedimentation i svackdiken och våtdelar förmodas ge en rening av dagvattnet som leder till att föroreningsbelastningen på recipienten Ralaån ej ökar jämfört med befintlig situation.

Sediment i sandfång i dagvattenbrunnar och våtdelar bör regelbundet provtas med avseende på styrande parametrar för att säkerställa utsläppshalter under tillåtna gränsvärden. Utgående dagvatten från dagvattenanläggningen bör även det regelbundet provtas med avseende på samma styrande ämnen för att kontrollera de totala utsläppshalterna. Det bör även finnas beredskap för ett eventuellt utsläpp av förorenande ämnen, kemikalier eller olja från den kommande industriverksamheten så att ett läckage går att ta om hand på plats innan utsläppet kan nå recipienten.

Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande ej försämra möjligheten att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer för recipienten om föreslagen utformning av dagvattenlösning och reningsanordning tillämpas och dess funktion regelbundet kontrolleras.

4.9.3 BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

I samråd med Nerikes Brandkår krävs en kapacitet på 900 liter/min med ett avstånd om 250–400 meter mellan brandvattenuttagen.

Det finns i dagsläget en brandpost väster och söder om planområdet, men det är önskvärt med ytterligare en brandpost om möjligt.

4.9.4 VÄRME

Fjärrvärme är framdraget till fastigheterna väster om Rala 1:19.

4.9.5 EL, TELE, BREDBAND, M.M.

Skanova har en teleledning längs med den befintliga grusvägen genom fastigheten Rala 1:19 och längs med väg 529. IP-Only har en ledning som löper längs med väg 529.

Eon har starkströmskablar längs den befintliga vägen genom fastigheten Rala 1:19 och längs med väg 529.

Ledningar som är förlagda i gatumark/vägområden erfordrar inget reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det anses inte vara nödvändigt eftersom dessa allmännyttiga ändamål generellt sett alltid är förenliga med en allmän plats.

Sett till områdets storlek och de användningen som detaljplanen föreslår kommer det krävas flertalet nätstationer för att försörja hela planområdet och då det ännu inte är klart vilka exploatörer och hur mycket som kommer att krävas är det en förutsättning att tekniska anläggningars storlek och läge kan anpassas utifrån behovet. Detta innebär att detaljplanen föreslår en mer flexibel bestämmelse gällande E-områden där transformatorstationer får anläggas inom kvartersmarken där det bedöms vara lämpligt.

Vattenfall har en luftledning inom planområdet (40 kV). Då kvartersmarkens användningsområde inom planområdet inte bedöms medge stadigvarande vistelse så räcker det med ett skyddsavstånd på 10 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

4.9.6 AVFALL

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

Avfallet ska så långt som möjligt källsorteras för att återanvändas/återvinnas. Miljöfarligt avfall ska tas om hand av respektive verksamhet.

5 PLANFÖRSLAG & MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

5.1 PLANFÖRSLAG

Urklipp av plankartan.

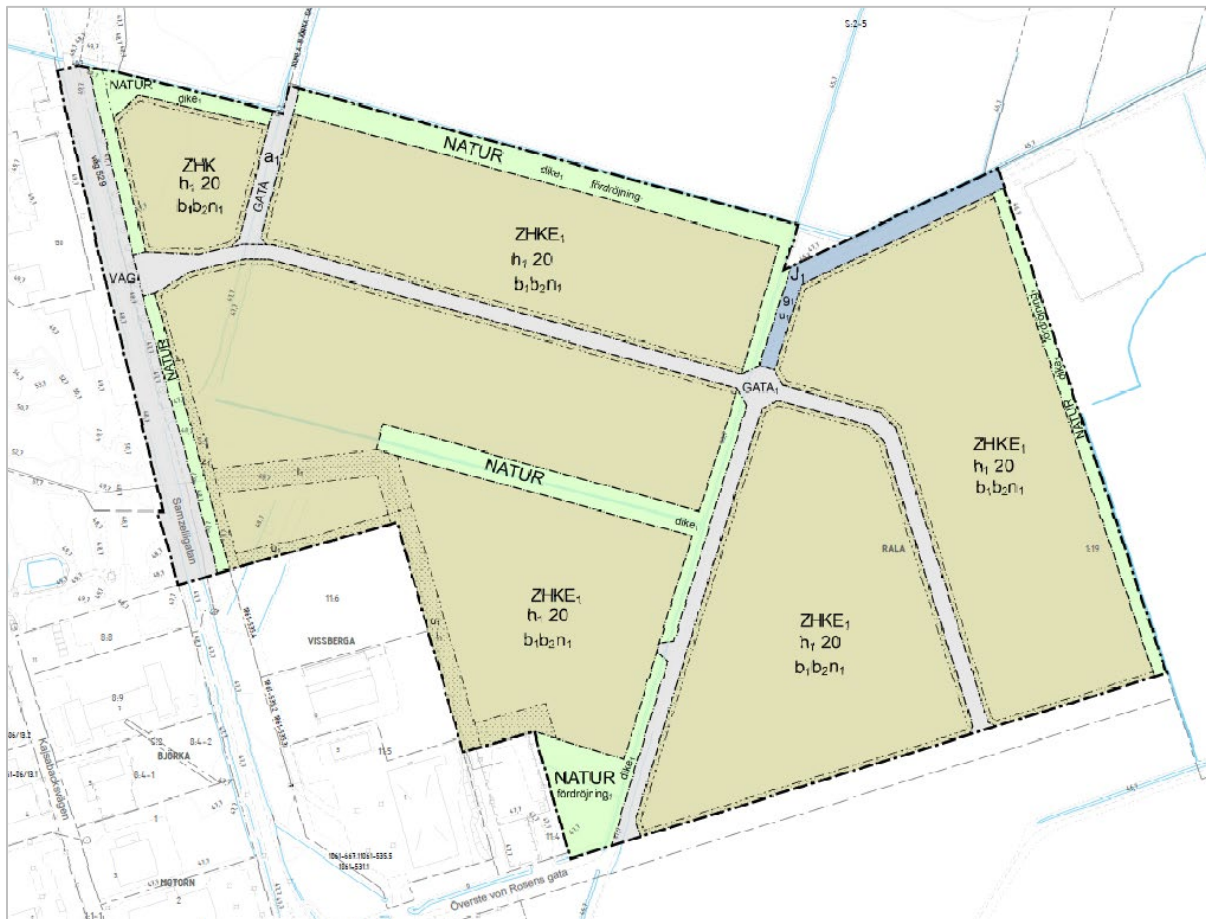


Bild 25. Bild på plankartan

5.2 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
VÄG	Väg	För att säkerställa ett tillräckligt brett vägområde.
GATA ₁	Industrigata	Industrigatan ska mata all trafik inom området.
NATUR	Natur	Användningen NATUR är i huvudsak placerad inom områden med friväxande grönområden

		där det inom några av dessa löper diken parallellt med kvartersmarken.
GATA	Gata	Del av befintlig gata tillhörande en samfärd väg flyttas norrut för att skapa en ny infart till planområdet. Den del som blir kvar och som leder trafiken för de boende norrut planläggs som allmän plats/GATA med enskilt huvudmannaskap då allmänhetens utnyttjande av den vägen inte är tillräckligt stor för att vara en kommunal väg med kommunalt huvudmannaskap.

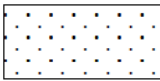
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
Z	Verksamheter	Detaljplanen ska möjliggöra verksamheter för att fortsätta utbyggnaden av befintligt verksamhetsområde. Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.
K	Kontor	Detaljplanen ska även möjliggöra kontorsverksamheter för att bredda användningsområdet då det är ett attraktivt läge med närhet till kommungränsen.
H	Detaljhandel	Detaljplanen ska medge detaljhandel för att bredda användningsområdet i stort. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen.
J ₁	Industrigata	Industrimata förlagd på kvartersmark för att möjliggöra en gemensamhetsanläggning där de jordbrukare, verksamhetsutövare och fastighetsägare som behöver tillgång till gatan ansvarar för drift och skötsel av den.
E ₁	Transformatorstation	Inom planområdet krävs flera transformatorstationer sett till områdets storlek och tillåtna användning. Placering av dessa behöver tas i beaktning i samband med exploatering varav en flexibel bestämmelse.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
a ₁	Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen.	Del av befintlig gata tillhörande en samfärd väg flyttas norrut för att skapa en ny infart till planområdet. Den del som blir kvar och som leder trafiken för de boende norrut planläggs som allmän plats/GATA med enskilt huvudmannskap då allmänhetens utnyttjande av den vägen inte är tillräckligt stor för att vara en kommunal väg med kommunalt huvudmannskap.
dike ₁	Dagvattendike	För avvattnings av dagvatten som ska ske i diken.
födröjning ₁	Utgående dagvattenflöde från allmän plats-mark ska utjämnas med en total volym av minst 51 m ³ per hektar allmän plats-mark samt ett maximalt utflöde på 25 l/s per hektar allmän plats-mark.	För att säkerställa fördröjningsvolymen för dagvattenhanteringen inom allmän platsmark.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
"Prickmark" 	Marken får ej förses med byggnad.	Inom planområdet finns en del u- och l-områden som ledningsägare önskar hålla byggnadsfritt vilket säkerställs med prickmark. Längs med gator är det också lämpligt att hålla undan bebyggelse för en ökad sikt mot gata och trafik.
b ₁	Källare får ej finnas.	På grund av markförhållanden inom planområdet bör källare ej tillåtas.
b ₂	Byggnad ska utföras så att färdig golv-nivå inte underskrider +47,7 (RH2000).	Bestämmelsen utgår från resultatet i dagvattenutredningen med hänsyn till de styrande villkoren och för att minimera risken för framtida översvämningar.
h ₁	Nockhöjd	Högsta nockhöjd är anpassat till gällande detaljplaner i anslutning till planområdet.
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Bestämmelsen säkerställer att industrigatan inom kvartersmark kan läggas samman med gemensamhetsanläggningen som föreslås i detaljplanen för Rala etapp 3 då intentionerna och förutsättningarna är likvärdiga.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Det finns viktiga ledningar inom planområdet som i detaljplanen reserveras för det ändamålet.
z ₁	Markreservat för allmännyttig körtrafik.	För att kvartersmarken ska vara åtkomlig för fordonstrafik förlängs bestämmelsen om

		allmännyttig körtrafik norrut. Bestämmelsen är planlagd i gällande detaljplan för "Rala, etapp II" i söder.
l ₁	Markreservat för allmännyttig luftledning.	Det finns en viktig luftledning inom planområdet som i detaljplanen reserveras för det ändamålet.
n ₁	Utgående dagvattenflöde från kvartersmark ska utjämnas med en total volym av minst 105 m ³ per hektar byggbar mark samt ett maximalt utflöde på 12 l/s per hektar byggbar mark.	För att säkerställa hanteringen av dagvatten inom kvartersmark behöver utgående dagvattenflöde säkras genom bestämmelse i plankartan.

6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

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

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 TIDPLAN

Tidplanen är preliminär.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut att påbörja planarbetet	Juni 2021
Kommunstyrelsens arbetsutskotts samrådsbeslut	Maj 2023
<i>Samråd</i>	<i>Juni 2023</i>
Kommunstyrelsens arbetsutskotts granskningsbeslut	April 2024
<i>Granskning</i>	<i>April 2024</i>
Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen	Juni 2024
Detaljplanen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	Juli 2024

6.1.2 HUVUDMANNASKAP & ANSVARFÖRDELNING

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

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

Kommunen är huvudman för allmän plats. En mindre del av planområdet föreslås omfattas av enskilt huvudmannaskap för allmän plats: GATA.

Trafikverket är väghållare för väg 529.

6.1.3 EXPLOATERINGSAVTAL/MARKANVISNING

I dagsläget finns det inga planer på att upprätta exploateringsavtal eller gå ut med markanvisning.

6.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.2.1 FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastigheter inom planområdet:

- Rala 1:19: Framtagandet av ny detaljplan innebär att fastigheten blir planlagd, vilket den inte är i dagsläget. Det innebär ändrad markanvändning från jordbruksmark till kvartersmark (verksamheter). Fastigheten kommer därefter att styckas av och bilda nya fastigheter.
- Vissberga 8:1>1. Del av fastigheten blir planlagd för att säkerställa ett tillräckligt brett vägområde för väg 529.

Fastigheter utanför planområdet:

- Rala 4:29
- Rösavi 2:15>2

- Rösavi 3:5>3
- Vissberga 11:4
- Vissberga 11:5
- Vissberga 11:6
- Vissberga 11:7
- Vissberga 8:3
- Vissberga 8:10
- Vissberga 8:8
- Skördetröskan 2
- Skördetröskan 3

Fastigheter utanför/i angränsning till planområdet berörs genom att markanvändningen ändras påtagligt från jordbruksmark till kvartersmark i samband med detaljplanens genomförande.



Bild 26. Grön-skrafferat = kommunal mark

6.2.2 RÄTTIGHETER

- Detaljplanen föreslår två u-områden för underjordiska ledningar. Ett u-område i plankartan innebär ingen rättighet. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett en ledningsrätt eller ett servitut upplåtas. Detta ansöker och bekostar ledningsägaren.
- Detaljplanen föreslår ett l-område för luftledning. Ett u-område i plankartan innebär ingen rättighet. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett en

ledningsrätt eller ett servitut upplåtas. Detta ansöker och bekostar ledningsägaren.

- Infarten och gatan som berörs inom 1881-Kumla-Björka-GA:1 flyttas norrut och del av denna planläggs inom allmän plats: industrigata. Den övriga delen som fortsatt leder norrut planläggs som allmän plats: gata med enskilt huvudmannaskap (a₁).

Det innebär att gemensamhetsanläggningen behöver omprövas och en omfördelning/minskning av de upplåtna områdena ske för att ett genomförande av detaljplanen ska vara möjligt. Hallsbergs kommun ansöker och bekostar en ansökan om omprövning då den berörda delen av gemensamhetsanläggningen ligger inom kommunens fastighet Rala 1:19.

- Detaljplanen föreslår att en del av industrigatan förläggs inom kvartersmark (J₁) och ingå i en gemensamhetsanläggning (g₁) i enlighet med intentionerna som finns i gällande detaljplan för Rala etapp 3 i direkt anslutning till aktuellt planområde.
- Servitut för allmännyttig körtrafik (z₁) föreslås inom en del av kvartersmarken i väster för att möjliggöra infart på samma sätt som för grannfastigheterna i söder.



Bild 27. Ljusrosa område visar servitut för fastigheterna Vissberga 11:5-11:7.

Fastigheterna Vissberga 11:5-11:7 är belagda med servitut. Servitutet innebär en rätt att använda ett 8 meter brett område för utfart till. Hallsbergs kommun ansöker om servitut med samma

rättigheter respektive skyldigheter upprättas för den fastighet som berörs av z₁-bestämmelsen i samband med fastighetsbildning.

6.2.3 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning om inte annat avtal träffas.

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

6.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunen får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter, anslutningsavgifter och från mark- och fastighetsförsäljning. Därtill tar kommunen ut avgifter för bygglov och bygganmälan.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar kan komma att regleras i exploateringsavtal (om det blir aktuellt att upprätta ett sådant).

6.3.2 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte att ta ut planavgift.

6.3.3 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kostnader för skötsel, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för.

6.3.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Anslutningsavgifter och driftkostnader för VA debiteras enligt gällande taxa.

6.3.5 GATUKOSTNADER

Hallsbergs kommun är ansvarig för drift och skötsel av allmänna gator vid genomförandet. Del av den väg som planläggs som industrigata möjliggör infart till verksamheter som ligger i Kumla kommun för vilken det bör det upprättas avtal kring. Se bild nedan.



Bild 28. Del av industrigatan som möjliggör infart för verksamheter i grannkommunen.

6.3.6 ÖVRIGT

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

6.4 TEKNISKA FRÅGOR

6.4.1 TEKNISKA ANSLUTNINGAR

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningar för el, tele, fjärrvärme med mera ansöks om hos respektive leverantör.

6.4.2 MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Planområdet berörs av ett markavvattningsföretag; *Ralakärrens vattenledningsföretag* från år 1996. Vid planläggning ska man i största möjliga mån bevara och säkerställa markavvattningsföretaget.

Kulvertering, omgrävning eller rensning av diken inom Ralakärrens vattenavledningsföretag föranleder prövning enligt kapitel 11 miljöbalken, detta behöver kontrolleras i samband med att detaljprojektering påbörjas.

Det finns också en täckdikningsplan. Täckdikningsplanerna är inte några tillstånd, dessa visar var hushållningssällskapet och lantbruksnämnden har tagit fram täckdikningsplaner. Dessa behöver således inte upphävas eller omprövas. Däremot är det bra att tänka på hur man ska lösa dränering i framtiden, det kan vara så att täckdikningen fortfarande fyller en funktion.

6.4.3 VA-VERKSAMHETSOMRÅDE

VA-verksamhetsområdet berörs till viss del i den södra delen av fastigheten. Vid genomförandet av detaljplanen bör verksamhetsområdet för VA utökas.

6.4.4 ÖVRIGT

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

6.5 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

6.5.1 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) och börjar gälla från och med laga kraftdatum.

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.

6.5.2 BIOTOPSSKYDDSDISPENS

Förutsättning för detaljplanens genomförande är att dispens medges. Ansökan sker parallellt med planarbetet och innan ett antagande av detaljplanen sker.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har upprättats av kommunstyrelseförvaltningen genom Sanda Madzo i samarbete med berörda tjänstepersoner inom Hallsbergs och Kumla kommuner.



**HALLSBERGS
KOMMUN**

Kommunstyrelseförvaltningen

POSTADRESS Hallsbergs kommun, 694 80 Hallsberg

BESÖKSADRESS Västra Storgatan 14 i Hallsberg TFN 0582-68 50 00

E-POST kommun@hallsberg.se

WEBBPLATS www.hallsberg.se