

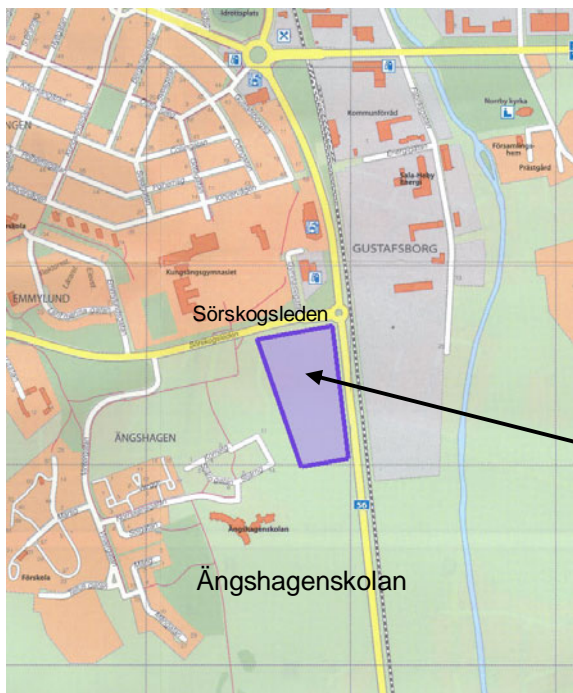
Detaljplan för

Del av Kristina 4:14

Sala kommun, Västmanlands län
- enkelt planförfarande



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2010-02-10, BILAGA 1; ”Beslut om miljöbedömning”
- Plankarta, 2010-02-10
- Fastighetsägareförteckning (ej med i utskicket)

SALA KOMMUN	Postadress	Besöksadresser	Telefon	Telefax	Postgiro
Org.nr 19-21 20 00-2098	Box 304 733 25 SALA	Stadshuset/ St. Torget Fabriksgatan 12	0224-550 00 Vx	0224-552 12/185 56 0224-552 83	12 39 10-2

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen skall ligga till grund för att uppföra byggnader för bilservice, handel och kontor på mark mellan Rv 56 samt bostäderna och Ängshagenskolan västerut.

Planprocessen – enkelt planförfarande

Plan- och bygglagen (PBL) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Planprocessen med enkelt planförfarande tar ca 6 månader att genomföra. Här nedan redovisas gången i planärendet.

Samråd

Ett förslag till detaljplan upprättas. Detta förslag skickas ut på samråd till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i ett särskilt utlåtande. Utlåtandet innehåller även kommunstyrelseförvaltningens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Antagande

Planförslaget överlämnas till bygg- och miljönämnden för antagande. Innan ärendet kommer upp i nämnden bereds det i nämndens ordförandeberedning.

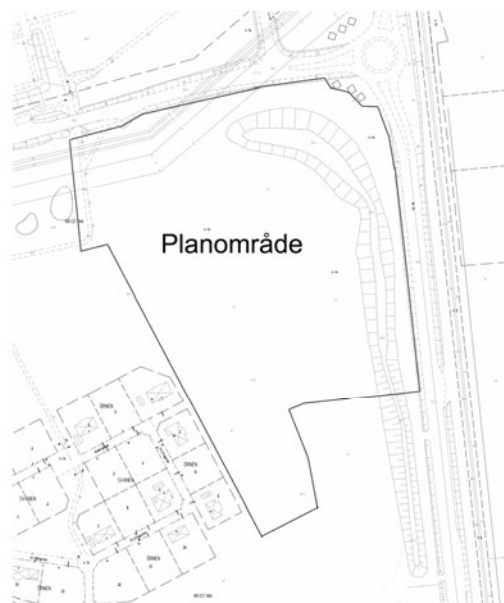
Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet satts upp på kommunens anslagstavla. De som senast under samrådstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbesluten. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Länsstyrelsen vars beslut i sin tur kan överklagas hos Regeringen.

Plandata

Planområdet är obebyggt och kan sägas fungera som buffert mellan trafiken på Rv 56 och bostäderna och skolan på Ängshagen. Det avgränsas i öster och norr av Rv 56 respektive Sörskogsleden. I väster ligger avgränsningen mot bostäderna och i söder i höjd med kv Örnén.

Områdets areal är ca 5,4 ha. Marken ägs av kommunen.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer	Kommunens översiktsplan tar inte upp någon fråga som berör denna detaljplan.
Detaljplaner	Större delen av planområdet saknar plan. Utmed Sörskogsleden berörs Dp 3562, antagen 1979-05-16 och Dp 3187, antagen 1973-05-18. I väster gränsar planområdet till Dp 4003, antagen 2008-01-30.
Miljöbedömning	<p>Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP) ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11 § genomföras. Inom ramen för denna miljöbedömning upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms.</p> <p>Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av planerings- och utvecklingsenheten på kommunstyrelsens förvaltning (se bilaga 1). Detaljplanen har vid ett genomförande inte bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan.</p> <p>Ställningstagande om miljöbedömning är preliminärt och kan komma att ändras om de synpunkter som framkommer under planprocessen visar att vissa frågor kan antas innebära betydande miljöpåverkan. I detta fall upp-</p>

Detaljplan för Del av Allmänningen 2

rättas en separat miljökonsekvensbeskrivning. Under programsamrådet inkom inga synpunkter som föranleder att miljöbedömningen ska ändras.

Kommunala beslut i övrigt Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2009-12-15 § 242 att upprätta detaljplan för området för prövning av frågan om att möjliggöra etablering av handel/verksamheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och natur

Området är i stort sett plant och gräsbevuxet. Utmed Rv56 löper en bullervall 2-3 m hög som är trädbevuxen. Vallen avses flyttas västerut till ett läge närmare bostadskvarteren och föreslås terrasseras och planteras på ett sätt som gör den lämplig både för lek och bullerdämpning.

Bebyggelse och tomtmark

Inom planområdet Planområdet är för närvarande obebyggt.

För ny bebyggelse gäller följande:

Placering

- Byggnader får inte placeras närmare Rv 56 än 30 m.

Utformning

- Eftersom området är det första i tätorten som möter bilister från Enköping/Stockholm är det viktigt att byggnader och tomtmark får en vårdad utformning. Utpräglade "baksidor" mot Rv56 skall undvikas och skall bevakas vid bygglovsprövningen.

Skala och volym

- Planen medger en byggnadshöjd om 8,0 meter och därmed kan byggnader innehålla två plan. Ofta är byggnader för de aktuella användningssätten tämligen djupa. För att inte takytorna ska bli för dominerande medger planen en högsta tillåten takvinkel om 7°.

Byggnader med ett djup om högst 15 m får ha en högsta takvinkel om 27°.

Materialval och kulör

- Eftersom alltför många företag önskar profilera sig med fasadutformning och färg kan planen inte styra detta i detalj. Planen anger att lämpliga fasadmaterial kan vara plåt, andra typer av skivmaterial och puts.

Tomtmark

- Kvartersmarken närmast Rv 56 respektive den nya lokalgatan får

Detaljplan för Del av Allmänningen 2

ej användas för upplag.

Skyltning

- Fristående skyltar ovanför takfoten tillåts ej med undantag för skylt ovanför huvudentré.

Konsekvenser med ny bebyggelse	<p>Utbyggnaden av planområdet förändrar Salas entré söderifrån. Riksvägen kommer att kantas av en trädrad i stället för en bullervall. På marken mellan vägen och fastigheternas byggnadsområden blir inte upplag tillåtna. Om man vid kommande bygglovsprövningar bevakar att byggnaderna inte utformas med trista ”baksidor” mot riksvägen bör infarten komma att upplevas vackrare än idag.</p> <p>Utformning av naturområdet med kullar så att det även kan användas för lek (pulka ex vis) och rekreation bedöms bli en kvalitetshöjning av småhusens närmiljö.</p>
Tillgänglighet	Närmsta busshållplats finns på Sörskogsleden nära den nya korsningen. Avståndet till Stora torget är fågelvägen ca 1 300 m.
Fornlämningar	Det finns inga kända fornminnen inom programområdet.
Geotekniska förhållanden	En övergripande geoteknisk undersökning har tagits fram. Enligt denna föreslås byggnader grundläggas med pålning.
Trafik	
Gatunät	<p>Trafikfrågorna har studerats i en utredning av WSP¹. Denna föreslår att planområdet trafikförsörjs via en ny lokalgata som ansluts till Sörskogsleden med en trevägskorsning. På en sträcka av ca 40 meter närmast korsningen lägger planen ett utfartsförbud utmed fastighetsgränsen.</p> <p>Lokalgatan avses bli utformad med gång- och cykelbana på gatans västra sida. Planen förbereder en ny anslutning mot Vintergatan västerut. Det är för närvarande inte klart när denna kommer att byggas ut.</p>
Parkering	Parkeringsbehovet skall tillgodoses på varje fastighet.

¹ Trafikutredning. Verksamheter på Ängshagen utmed Stockholmsvägen, WSP 2009-12-18

Störningar

Markanvändning	Förslaget innebär en ny användning av marken. Planen medger inte verksamheter som kräver större skyddsavstånd från bostäder vad avser buller eller andra störningar än 50 meter.
Trafikbuller	Mot bakgrund av att bullervallen flyttas längre från bullerkällan, Rv56, har bullersituationen utretts. Utredningen ² visar att bullernivåerna vid bostadshusen ligger lägre än vad som anges i riktlinjerna för nybyggnation från Naturvårdsverket.
Förorenad mark	<p>Det undersökta området ska exploateras med Bilservice, handel och kontor och ska därmed klassas som ett MKM-område (Mindre Känslig Markanvändning) enligt Naturvårdsverkets terminologi. I samband med den geotekniska undersökningen har Bjerking analyserat marken med avseende på föroreningar. Analysen visar att de ortsspecifika värdena för Sala klaras.</p> <p>Under samrådtiden har en miljöteknisk markundersökning av bullervallen gjorts av Bjerking. Denna visar att halterna av föroreningar ligger lägre än de platsspecifika värdena för Sala tätort. För att kunna återanvända massor inom området krävs anmälan eller tillståndsförfarande enligt Miljöbalken.</p> <p>Om schaktarbeten ska genomföras och överskottsmassor uppkommer ska dessa inte läggas på känsliga områden utan föregående kontroll. Massor med halter över MKM ska transporteras till godkänd mottagningsanläggning för omhändertagande, eller till annan plats som godkänts av miljökontoret. Personal som arbetar inom området skall bli informerade om föroreningar finns i jordmassorna.</p>
Radon	Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att programområdet ligger inom högriskområde för radon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, fjärrvärme, el	<p>Kommunala ledningar för vatten och avlopp samt fjärrvärme och el finns i områdets närhet.</p> <p>Dagvattnet föreslås avledas till fördröjningsmagasin utmed Rv56. Utformningen av systemet skall göras i samråd med den tekniska förvaltningen.</p>
-----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan	Detaljplanarbetet bedrivs med enkelt förfarande under Bygg och miljö-
---------	-----------------------------------------------------------------------

² Flyttning av bullervall: Konsekvens för trafikbullernivån i ett småhusområde på Ängshagen i Sala, Miljömonitor Sven Odén 2010-01-13.

Detaljplan för Del av Allmänningen 2

nämndens ledning.

Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut.

Februari 2010	Bygg- och miljönämnden (BMN), beslut om samråd
Feb/mars 2010	Samråd
Mars 2010	BMN, beslut om antagande

Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av nämndens protokoll. Därefter kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen.

Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Exploateringsavtal	Ett exploateringsavtal som reglerar markförsäljning, byggande av infart och plankostnad har upprättats mellan kommunen och exploatören.
Huvudmannaskap	Ansvar för åtgärder inom kvartersmark åvilar markägaren.
Ledningsrätter	Ledningsrätter finns för luftledningen utmed Sörskogsleden och för en kraftkabel centralt i området. Nya ledningsrätter kommer att behövas för de kommunala va-ledningarna i planområdet när detta blir kvartersmark.
Fastighetsbildning	Fastigheter kommer att bildas i takt med att området byggs ut.
Planekonomi	Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom exploateringsavtalet.

Staffan Stenvall
Arkitekt SAR/MSA
Sweco Architects AB

Håkan Svärd
Planerings- och utvecklingschef
Sala kommun