

Detaljplan för

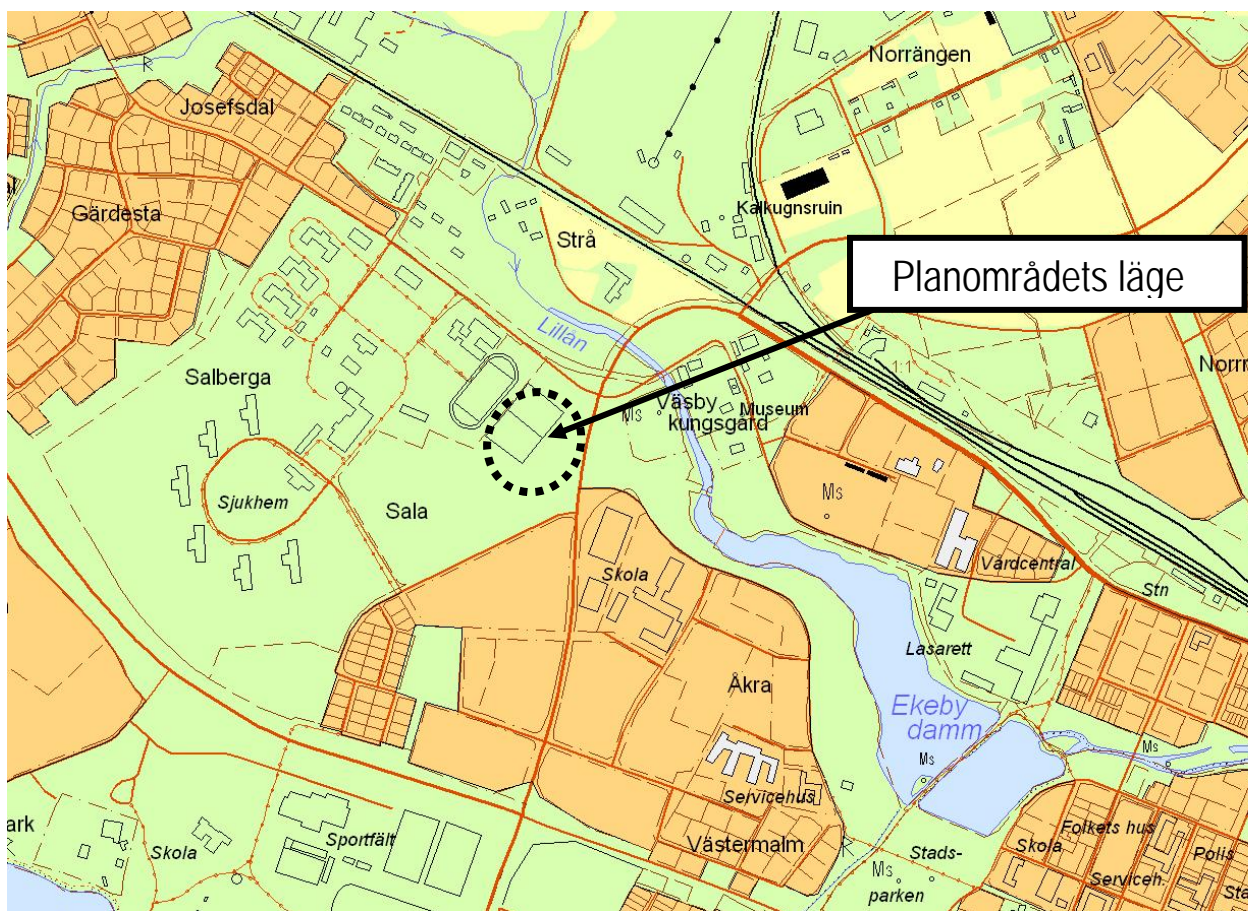
NYTT ÄLDREBOENDE SÖDER OM JOSEFDALSVÄGEN

Del av fastigheten Kristina 4:4

Sala kommun, Västmanlands län

- enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2011-09-20

Denna planbeskrivning, 2011-09-20

Motiverat ställningstagande om behovet av miljöbedömning, 2011-09-09

Fastighetsägareförteckning (ej med i utskicket)

INLEDNING

Planens syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra nybyggnad av gruppboheter för äldre i form av lägenheter i ett fem våningar högt flerbostadshus. Bostäderna avser upplåtas som hyresrätter.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet avgränsas mot Josefsdalsvägen i norr och av Silvermyntsgatan mot öster. I väster avgränsas planområdet av en befintlig granhäck och i söder av läplantering.



Bild 1 Planområdet (Illustrationen är utförd av Sundell arkitekter)

Areal

Planområdet är ca 1 ha stort.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Sala kommun.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

Området omfattas av en detaljplan för del av fastigheten Kristina 4:4 m m, antagen 2010. Planen var tänkt att ligga till grund för ett seniorboende, Bovieran, med en byggrätt på tre våningar och med en byggnadshöjd om 10,0 m.

Söder om planområdet gäller en detaljplan för del av Salbergaområdet (del av Kristina 4:245 m.fl.).

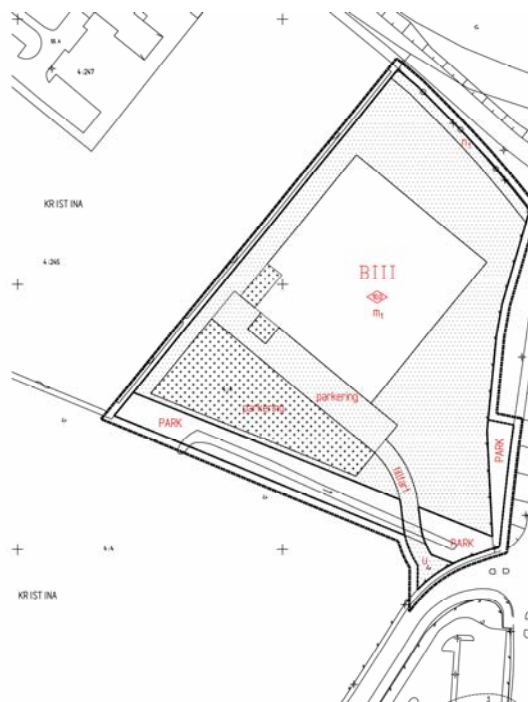


Bild 2 Gällande detaljplan

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

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.

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av enheten planering och utveckling (se bilaga). Detaljplanen för del av Kristina 4:4 har vid ett genomförande inte bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande om miljöbedömning är preliminärt och kan komma att ändras om synpunkter som framkommer under samrådet visar att vissa frågor kan antas innebära betydande miljöpåverkan. I detta fall upprättas en separat miljökonsekvensbeskrivning senare i detaljplaneskedet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2011-08-09 att upprätta detaljplan för del av Kristina 4:4 i syfte att möjliggöra äldreboende i fem våningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark

Planområdet är relativt plant. Plushöjderna för den västra delen ligger på ca 53,5 och i den östra delen runt 54,3.

I den södra delen av planområdet leder ett dike i väst-östlig riktning. Detta föreslås att kulverteras till en stäcka av ca 8 m under den planerade infarten till området.

Vegetation

Marken består idag av en stor gräsyta som används som fotbollsplan. Strax utanför den nordöstra plangränsen växer en tät granhäck och bakom denna en högre träd-rad.



Bild 3 Tät granhäck och hög vegetation (planområdet avgränsas till vänster om häcken.)

Biotopskydd

Längs Josefsdalsvägen står en rad med oxlar, dessa träd bör i största utsträckning bevaras, detaljplanen reglerar att träden inte får fällas.



Bild 4 Trädrad med oxlar ut med Josefsdalsvägen, Silvermyntsgatan i fonden.

Enligt kommunekologen har det tidigare nämnda diket idag ingen biologisk funktion med nuvarande markanvändning, dvs. gräsyta för fotbollsspel. Diket är sedan tidigare kulverterat i båda ändar och utloppet, fortsättningen på diket, är anslutet till kommunens grävattennätverk. Diket är heller inte vattenförande mer än vid vårsmältningen.

För att minimera ingreppet i diket och dess eventuella funktion som spridningsväg föreslås dock att en vägtrumma eller liknande läggs i diket under tillfarten.



Bild 5 Diket i den södra delen av planområdet

Geotekniska förhållanden Marken bedöms i nuläget vara byggbar. Behov av eventuella grundundersökningar görs i samband med projektering.

Bebyggelseområden

Utanför planområdet

Planområdet gränsar i väster mot Salbergaområdets låghus del. Söder om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse i flerbostadshus och kedjehus, öster om Silvermyntsgatan ligger bl.a. Väsby kungsgård. Norr om Josefdalsvägen är marken planlagd för bostäder (2006) men består idag av öppna gräsytor och en del vegetation.



Bild 6 Befintlig bebyggelse söder om planområdet.

Planerad bebyggelse

Den föreslagna byggnaden är tänkt att erbjuda lägenheter för gruppboende. Huskroppen är i sin form ett vinklat lamellhus (boomerangformat), fem våningar högt under ett sadeltak med tydlig lutning. Bottenvåningen kommer att innehålla lokaler för dagverksamhet samt personal- och kontorslokaler. I de följande fyra våningsplanerna finns lägenheter i fyra avdelningar. På vinden inryms lägenhetsförårråd och vissa tekniska utrymmen. Huvudentrén ligger inne på gården i byggnadens mittparti. Boendeavdelningarna har enkelsidiga lägenheter utmed en mittkorridor och gemensamma utrymmen för samvaro och måltider. Rymliga balkonger finns för varje avdelning.

Intill Josefdalsvägen placeras en mindre envåningsbyggnad för reservkraft och andra tekniska funktioner.

Landskapsanalys

Kommunens tekniska förvaltning har haft en diskussion med Kriminalvården gällande insiktsförhållandena från planerat äldreboende över anstalten. I diskuss-

ionen har det framgått från Kriminalvården att det inte föreligger någon risk för insyn in över muren på anstaltens gård.

Offentlig service

I de närmsta omgivningarna finns en låg- och mellanstadieskola och en sporthall. Sala lasarett, äldreboende och vårdcentral finns inom 1 km avstånd i riktning mot centrum.

Kommersiell service

Det är ca 1,5 km till centrala Sala med ett kommersiellt serviceutbud. Livsmedelsbutik finns ca 500 m söder om planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant med god framkomlighet för rörelsehindrade. Den nya bebyggelsens ska utformas på ett sätt som säkerställer en god tillgänglighet till byggnadens entréer, gång- och cykelvägar och friytor enligt gällande lagstiftning. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas i närheten av byggnadens huvudentré.

Trygghetsaspekter

I samband med detaljprojekteringen av byggnaden bör om möjligt Polismyndighetens riktlinjer och råd för tryggare bostadsmiljöer som anges i ”BOTRYGG 05” tillämpas.

Utemiljö, lek och rekreation

Ytor för rekreation anläggs framför allt sydväst om byggnaden som delvis omsluter gården och avskärmar den från trafikbuller. En promenadslänga inom inhägnat område planeras.

Söder om planområdet finns ett område som är planlagt som friluftsområde och består idag av en öppen grönyta med vegetation.

Området har ett attraktivt läge med närhet till centrum och järnvägsstation.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen inom de delar som är aktuella för bebyggelse. En särskild arkeologisk utredning har genomförts 19-20 april 2010. Det redovisade resultatet visar att inga fornlämningar hittades. Ytterligare arkeologiska åtgärder är inte nödvändiga.

Gator och trafik

Gatunät

Besökare når det nya äldreboendet via en infart från Silvermyntsgatan. Leveranser förslås ske från Josefsdalsvägen. Infart föreslås ske inom kvartersmark.

I dagsläget trafikeras Josefsdalsvägen av ca 2300 fordon/årsmedeldygn och Silvermyntsgatan av ca 5700 f/åmd.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Utmed Silvermyntsgatans västra sida finns en gång- och cykelväg med en underfart i tunnel i höjd med planområdet, vägen leder in till Sala centrum via stadsparken. Gång- och cykelvägen korsar Josefsdalsvägen över ett övergångsställe vid korsningen med Silvermyntsgatan. Längs Josefsdalsvägen finns trottoarer på båda sidor.



Bild 7 Gång- och cykeltunnel under Silvermyntsvägen

Kollektivtrafik

Silvermyntsgatan trafikeras av Silverlinjen. Närmaste busshållplats ligger vid Silvermyntsgatan i direkt anslutning till planområdet.

Järnvägsstationen ligger ca 1 km öster om planområdet.

Parkering

Inom fastigheten anläggs 70 bilplatser som beräknas täcka behovet av platser för besökare och anställda. De boendes bilinnehav får anses vara försumbart.

Störningar och riskfrågor

Markanvändning

Förslaget innebär en förändrad användning av marken i området. Mark som idag används för rekreation tas delvis i anspråk och kvarvarande fria ytor nyttjas intensivare.

Buller

Riksdagen har i samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställt riktvärden för buller från vägtrafik. Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Boverkets allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen – Planera för områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik" skall tillämpas, härvid följs rådets huvudregel som innebär att de ovan redovisade riktvärdena måste klaras fullt ut.

En trafikbullerutredning, daterad 2011-09-19, har utarbetats av ÅF Infrastructure

AB. För att klara riktlinjerna för ljudnivåerna utomhus mot fasader måste byggnaden placeras så att avståndet från Silvermyntsgatan mitt till fasad uppgår till ca 55 m och från Josefsdalsvägen ca 45 m. Om avstånden från respektive gata blir mindre krävs speciella lösningar, exempelvis med burspråk, för att uppnå riktvärdena.

På vardera fasad finns en inglasad balkong som gemensam uteplats. Inglasningen måste lösas så att vädring av balkongen kan ske med bibehållande av den buller-reducerande funktionen. Därför har följande planbestämmelse införts på plankartan:

Byggnad skall placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller ej överskrids.

Förorenad mark

Inom Sala tätort har genomförda studier visat på förhöjda halter av bly och kadmium. Källa för föroreningarna är Silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Bjerking 2010-02-11. Undersökningen visar att Salas platsspecifika värden för bly, kadmium, arsenik och kvicksilver klaras.

Översvämningsrisk

Sala stad är beläget direkt nedströms Sala gruvas vattensystem. Magasin som vid en vallöverspolning eller vallbrott omedelbart kommer att påverka bebyggda delar av Sala stad är sjön Långforsen, gruvkanalen längs Gröna gången samt Mellandammen. I samband med arbetet med fördjupning av översiktsplanen (Plan för Sala stad) har en övergripande översvämningsutredning gjorts. Denna utredning visar att aktuellt planområde är beläget inom riskzon 2 (gulmarkerat).

Inom detta område understryks att en särskild utredning, angående översvämningsrisk, skall utföras som föregående åtgärd inför planläggning.

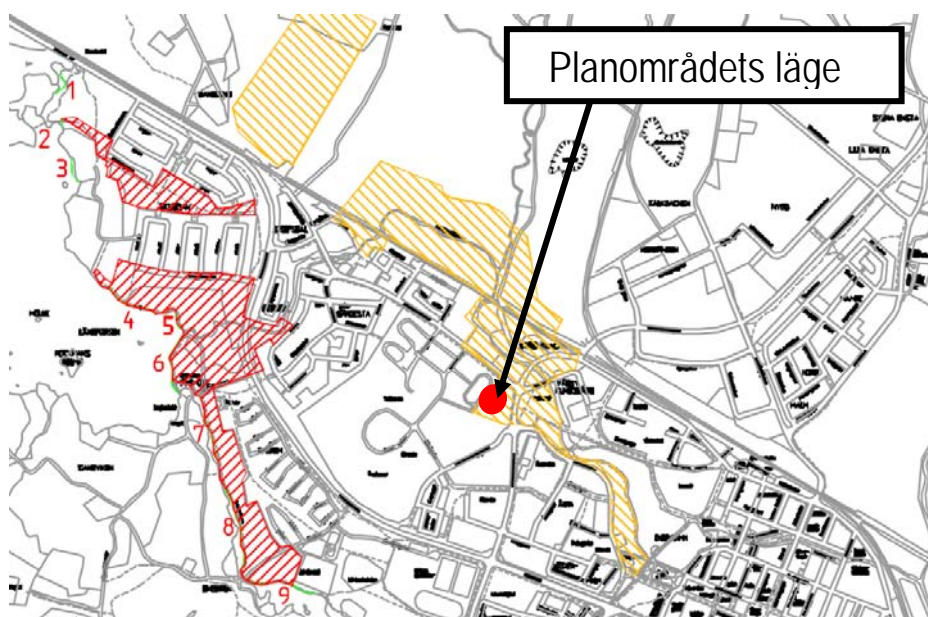


Bild 8 Bild ur analysen för framtida översvämningsscenario



Planbeskrivning för del av Kristina 4:4

En sådan översvämningsutredning har därför genomförts. Utredningen visar att man måste bygga upp en vall längs med Josefsdalsvägen för att förhindra de skador som uppstår vid eventuell översvämning. (se ritning nedan)

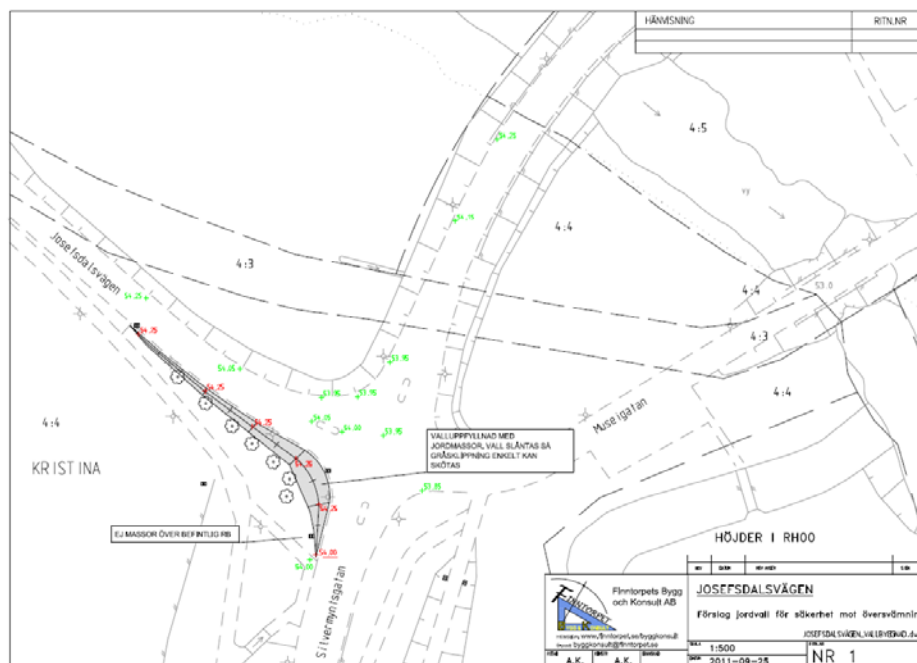


Bild 9 Förslag på jordvall som skydd mot eventuell översvämning.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala VA-nätet. Vatten och avlopp tas från norr och dagvattnet leds av mot sydost till befintlig dagvattenledning, denna ligger nordväst om korsningen Silvermyntsgatan/Josefsdalsvägen.

Värme

Södra delen av planområdet korsas delvis av en fjärrvärmekulvert.

Ei

Området ansluts till befintligt elnät i fastighetsgräns mot Josefsdalsvägen. En mindre byggnad för en reservkraftanläggning kommer att byggas nära gatan.

Avfall

Utrymmen för avfall placeras i anslutning till byggnadens gavlar med god tillgänglighet för sopbil.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanarbetet bedrivs med enkelt förfarande under kommunstyrelsens ledning. Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut.

September 2011, beslut om samråd

Oktober/november 2011, Samråd

November-december 2011, beslut om antagande

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning.

Huvudmannaskap

Planen omfattar kvartersmark och ett mindre område allmän platsmark, Park. Fastighetsägaren är huvudman och ansvarar för utbyggnad, framtida drift och underhåll av kvartersmarken.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avloppsledningar

Området ansluts till det kommunala VA-nätet. Dagvatten från planområdet leds till kommunens dagvattenledning som ligger sydost om planområdet.

Värme, el, bredband

Den nya bebyggelsen kommer att förses med fjärrvärme. Ansvarig för fjärrvärmenätet är Sala Heby Energi.

Området ansluts till befintligt elnät.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Kostnad för planarbetet tas ej ut i bygglovavgiften.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan bostadsfastigheten styckas av från Kristina 4:4 i enlighet med detaljplanens utformning. Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättning som bl.a. tryggar ledningars rätt, fastighetsbildning mm.

Ledningsrätt

Inom det u-område som redovisas på plankartan ska ledningsrätt för fjärrvärmeledning upplåtas till förmån för Sala Heby Energi och belasta den fastighet som ska bildas för äldreboende.

Staffan Stenvall
Arkitekt SAR/MSA
Sweco Architects AB

Håkan Svärd
Planerings- och utvecklingschef
Sala kommun