Bilaga KS 2017/94/1

SALA KOMMUN

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 12
Diarienr 2014/428 Aktbilaga 27

2017-04-12
DIARIENR: 2014/428
MISSIV

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Sofia Elrud

Kommunstyrelsens ledningsutskott

MISSIV

Beslut om granskning, Detaljplan för fastigheten Disponenten 1

Planarbete inleddes 2013. Planförslaget var ute på samråd 2015. Sedan dess har bland annat en bullerutredning och en arkeologisk utredning genomförts. Planförslaget har även bearbetats i en rad hänseenden.

FÖRÄNDRINGAR SEDAN SAMRÅDET

Sedan samrådet har bland annat följande förändringar gjorts:

- Planområdesgränsen har förändrats något.
- De befintliga bostadshusen har fått fler tillåtna markanvändningar.
- Antalet nya bostadstomter är nu sju istället för nio.
- Utformningsbestämmelserna för de nya villorna har specificerats för att värna kulturmiljön.
- Genomförandefrågorna med mera har utvecklats i planbeskrivningen.

SLUTSATS INFÖR BESLUT

Inkomna synpunkter under samrådet har sammanfattats och bemötts i samrådsredogörelsen och planförslaget har bearbetats och är nu redo att skickas ut på granskning enligt reglerna för normalt planförfarande.

FÖRSLAG TILL BESLUT

att förslag till detaljplan för fastigheten Disponenten 1 skickas ut på granskning.

Lena Steffner
Plan- och utvecklingschef

Sofia Elrud
Planarkitekt

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Sofia Elrud
Planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret
Planering och utveckling
sofia.elrud@sala.se
Direkt: 0224-74 73 24

Bilaga KS 2017/94/2

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 12
Diarienr 2014/428 | Aktbilaga 28

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Planering och utveckling

Detaljplan för

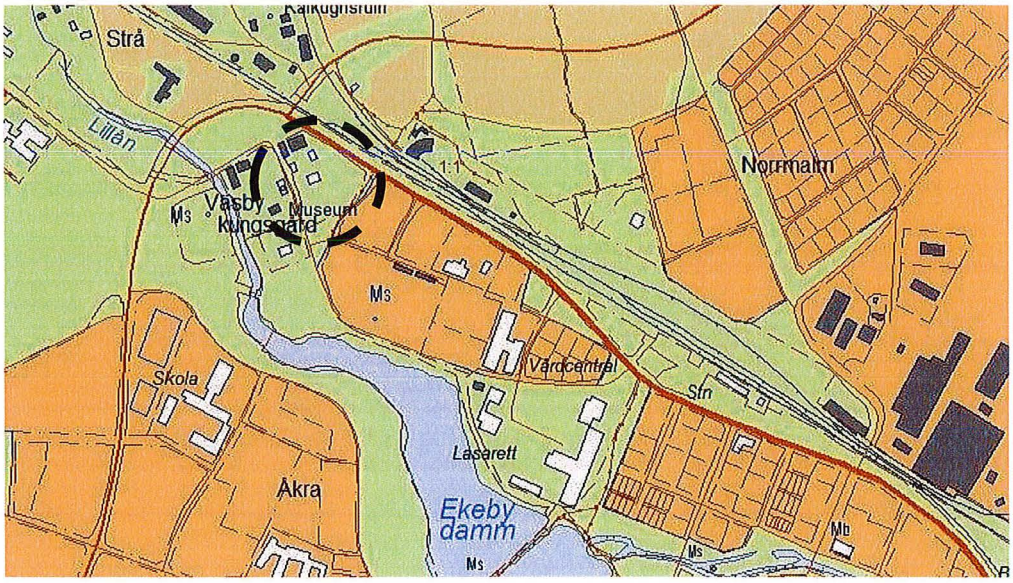
Fastigheten Disponenten 1

Sala kommun, Västmanlands län
Normalt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planområdets läge

Museigatan 1 A B C, Sala stad



Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2017-04-12
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2017-04-12
- Fastighetsförteckning, april 2017
- Behovsbedömning, juni 2015
- Arkeologisk utredning, okt 2016
- Trafikbullerberäkning, rev 2016-04-20
- Samrådsredogörelse

Bilagor:

Illustration Markbyte och -köp

Illustrationer, tänkt nybyggnation:

- Illustrationsplan, skala 1:500, 2017-03-20
- Förslag till hustyp, skala 1:100, 2015-03-13

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-74 73 08
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Inledning

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Disponenten 1 (tillika planbeställaren och exploatören) önskar utveckla sin fastighet, dels för att få ekonomi i att underhålla de stora befintliga kulturhistoriskt värdefulla uthusbyggnaderna och bostadsbyggnaderna dels för att tillskapa fler bostäder.

Detaljplanen möjliggör bostäder samt kontor och icke störande verksamhet på olika delar av fastigheten Disponenten 1. Förutom befintlig användning, Bostadsändamål, möjliggörs Kontor och icke störande verksamhet på den norra delen av fastigheten. Samtliga befintliga byggnader ges i detaljplanen skydd mot förvanskning.

Detaljplanen medger nybyggnation av sju stycken enbostadshus i två våningar, som lokaliseras i den södra delen av fastigheten utmed fastighetsgräns. Byggnaderna anpassas i sin utformning till befintlig miljö genom att de underordnas den befintliga huvudbyggnaden och skapar en ny, inramande gårdsmiljö. Detaljplanen styr med bestämmelser att de nya bostadshusen inte får vara större än de befintliga flygelbyggnaderna och ska utföras med sadeltak och faluröda träfasader för att efterlikna uthusbyggnader.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra även markanvändningarna kontor och icke störande verksamhet inom norra delen av fastigheten Disponenten 1, att skydda kulturmiljön samt att möjliggöra uppförande av sju enbostadshus anpassade till befintlig miljö.

Bild 2.
Ortofoto maj 2006.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget inom Sala tätort, nordväst om stadskärnan. Avståndet till Stora torget är ca 1 km och ca 700 m till järnvägsstationen i sydost. Planområdet ligger i anslutning till Väsby Kungsgård i väster och avgränsas av Väsbygatan i nordost.

Planområdet är ca 12 000 kvm stort och omfattar hela fastigheten Disponenten 1 som är privatägd samt lite mark runt om, som är kommunal och tillhör fastigheten Kristina 4:5.

PLANPROCESSEN

Arbetet med att ta fram denna detaljplan utförs med så kallat normalt planförfarande. Planarbetet har inte föregåtts av något programarbete.

Figur 1. Illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig

Plan- och bygglagen (PBL) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Här nedan redovisas gången i planärendet.

Samråd

Planarbetet har inletts med att ett förslag till detaljplan upprättats. Detta förslag har skickats ut på samråd till berörda intressenter samt ställts ut i kommunhusets entré och på kommunens hemsida. De synpunkter som har lämnats från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Granskning

Efter samrådet har detaljplanen bearbetats bland annat med stöd av samrådsredogörelsen. Planförslaget ska nu ställas ut för slutlig granskning. Granskningen sker under minst tre veckor och kungörs genom annons i lokalpressen. Sakägare och andra berörda underrättas i särskild skrivelse. Handlingarna finns utställda på hemsidan samt i kommunhusets entré och ibland även på annan, då angiven, plats.

Efter granskningstiden sammanställs de inkomna synpunkterna och Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstaganden i ett utlåtande.

Antagande

När handlingarna anses färdiga överlämnas planförslaget till kommunfullmäktige för antagande. Ärendet bereds innan antagandet i kommunstyrelsens ledningsutskott och kommunstyrelsen.

Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag då det just-

erade protokollet med beslutet om antagande tillkännagivits på kommunens anslagstavla. De som 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 Mark- och miljödomstolen.

Laga kraft

Under förutsättning att planen inte överklagas eller överprövas av Länsstyrelsen vinner den laga kraft när överklagandetiden löpt ut.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Närmaste riksintresseområde utgörs av järnvägen som går norr om Väsbygatan, nordost om planområdet. I Sala finns också riksintresset Sala Silvergruva och Sala bergstad, som även inkluderar gruvans dammsystem. Dessa riksintressen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Översiktliga planer

Planförslaget anses förenligt med kommunens översiktsplan, Plan för Sala ekokommun, då det föreslår ny bostadsbebyggelse i form av småhus med höga estetiska värden, väl anpassade i färg, form och storlek, till byggnadsplatsens förutsättningar. Lokaliseringen anses gå i linje med översiktsplanens ambition om att främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och andra naturresurser, samt att tillskapa estetiska mervärden.

För fastigheten Disponenten 1 redovisar den fördjupade översiktsplanen Plan för Sala stad markanvändningen Bostäder, i enlighet med befintlig användning. Enligt fördjupningen av översiktsplanen kan inom markanvändningen bostäder även i mindre utsträckning ingå handel och service men inte av centrumkaraktär. Detta nya detaljplaneförslag föreslår även kontor och mindre störande verksamheter i liten utsträckning och bedöms inte motverka Plan för Sala stads ambitioner.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet heter "Förslag till stadsplan för Väsby Kungsgård", plannr 3739. Planen, som är upprättad 1980, har fastställts av länsstyrelsen med laga kraft datum 8 april 1983. Den del av planen som berör fastigheten Disponenten 1 samt delar av parkmarken i anslutning till fastigheten i norr ersätts av denna detaljplan.

För fastigheten Disponenten 1 visar gällande plan markanvändningen "Bostäder". Friliggande villor i två våningar tillåts. För samtliga tre bostadshus är den maximala byggnadshöjden 7,6 meter. Huvuddelen av fastigheten är belagd med mark som inte tillåts bebyggas, s.k. "prickmark". Ett "u-område" skär genom fastigheten i

nord-sydlig riktning. Med u-område avses mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

För de två befintliga "uthus" som ligger inom planområdet anges en byggnadshöjd på 2,5 meter. Utmed fastighetsgräns mot Museigatan gäller utfartsförbud med undantag för två luckor, där befintliga in-/utfarter är belägna. Utmed fastighetsgräns mot Väsbygatan gäller utfartsförbud, med stängselskyldighet, längs hela sträckan.

Josefsdalsbäcken/
Lillån

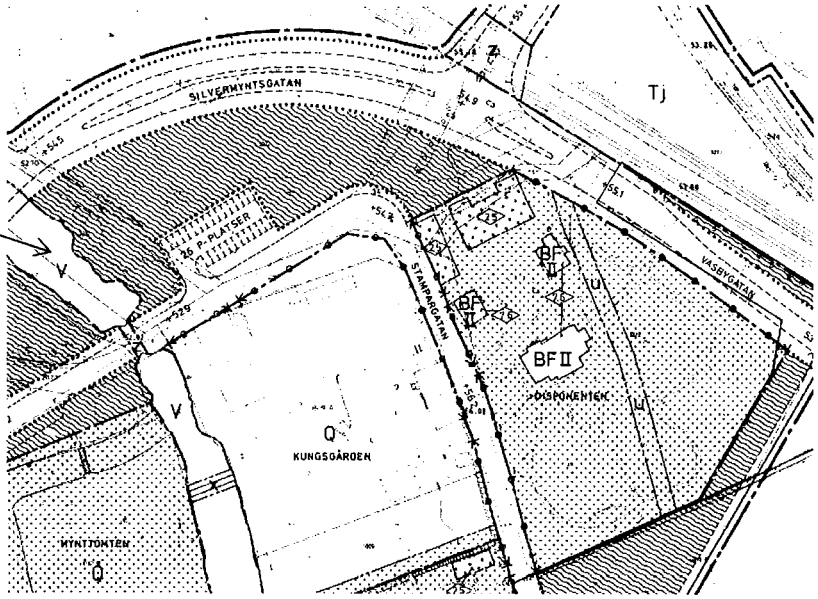
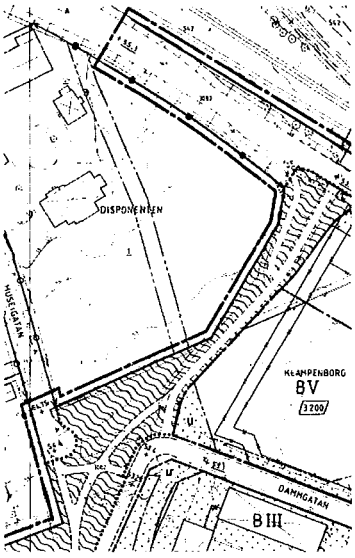


Bild 3 & 4. *Utsnitt ur gällande detaljplaner. Ovan 3739, nedan 3879.*



För området öster och söder om fastigheten Disponenten 1 gäller en annan detaljplan (nr 3879, "Förslag till stadsplan för del av kvarteret Klamparen m fl", från 1987). Även den anger likt den tidigare användningen park söder om fastigheten och gata öster om (och utfartsförbud med stängselskyldighet längs Väsbygatan).

Strandskydd

Den västra kanten på planområdet ligger precis inom 100 meter från Lillån/Josefsdalsbäcken/Övre Ekebydamm. Vid antagande av gällande detaljplan föreslogs strandskyddet här att upphävas. Detta återinträder dock med anledning av detta nya planarbete, men föreslås upphävas på nytt.

Inom planområdets remsa med 100 meters strandskydd från ån

finns en byggrätt avsedd för avfallshanteringändamål, för att slippa tung trafik och backrörelser inne på fastigheten.

Särskilt skäl för upphävandet av strandskyddet är att planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom väg och bebyggelse i enlighet med Miljöbalk (1998:808) 7 kap 18c § punkt 2. Eftersom Museigatan och fastigheten Kungsgården 1 ligger mellan Disponenten 1 och strandlinjen, saknar den lilla remsan strandskyddsområde på Disponenten 1 betydelse för strandskyddets syften.

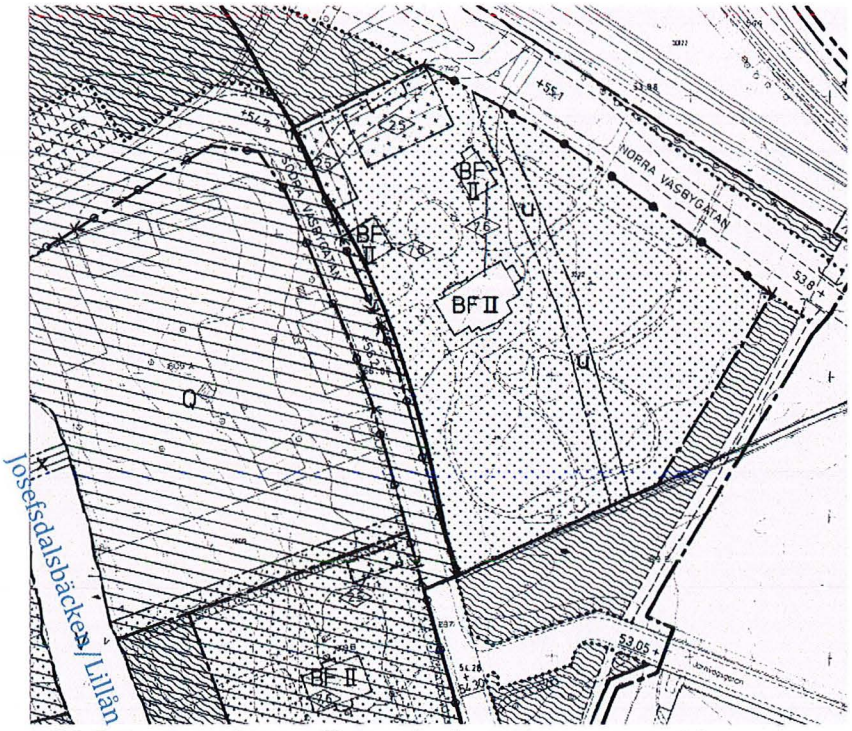


Bild 5. *Utsnitt ur karta tillhörande plan 3739. Inom området med skraffering med snedställda raka linjer upphävdes strandskyddsförordnande enligt §15 Naturvårdslagen år 1980.*

Biotopskydd

Alléträd omfattas av ett generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11 §. Vid förändringar som kan skada biotopen krävs dispens från Länsstyrelsen.

Längs Museigatan finns en allé med trädrader på båda sidor. På planområdets sida av gatan står nio fullvuxna lövträd (från söder till norr: 3 almar, 5 lindar, 1 björk). Där går även att se att träd förmodligen saknas, eftersom det är ett längre mellanrum och två hål i häcken (varav ett innehåller en stubbe). Detta kan med fördel återplanteras, dock inte alm eftersom de drabbas av almsjuka. På Väsby Kungsgårds sida av gatan är det relativt nyplanterade lindar söder om huvudbyggnaden och lite blandat norr om. Den mittersta almen på planområdets sida kan eventuellt vara död, men Länsstyrelsen i Västmanlands naturvårdsenhet ska kontaktas innan åtgärder vidtas.

I plankartan har alléträdens placering markerats med symbol (de två nordligaste är dock inte inmätta). Den utformning som är aktuell innebär att berörda alléträd kan bevaras och avsikten är att dessa så långt det är möjligt ska vara kvar. Området närmast träden har belagts med s k prickmark, för att byggnader inte ska komma för nära. Det är dock viktigt att iaktta skyddsåtgärder vid ledningsarbeten och anläggande av intern väg. Se vidare under *Mark och vegetation* nedan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnad eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av Sala kommun. Den visar att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § miljöbalken.

Ställningstagandet om miljöbedömning är preliminärt och kan komma att ändras under planprocessen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens ledningsutskott har den 3 september 2013 beslutat om planuppdrag för det aktuella området, samt 16 juni 2015 beslutat att sända detaljplanen på samråd.

Förutsättningar och förändringar

NATUR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av trädgård som till största delen är bevuxen med gräs samt fruktträd och en del andra större träd. Trädgården har tidigare utgjorts av en ståndsmässig park, men de flesta spår av det är sedan länge försvunna (se t ex gångarna i grundkartan från 1980, bild 6 nedan). Befintlig gårdsplan är grusad och till viss del stenlagd och bör så förbli både av hänsyn till kulturmiljön och för dagvattenhanteringen. Den del av trädgården som inte är tänkt till nya tomter bevaras för gemensamt trädgårdsändamål. Där bör gräsmatta dominera som markmaterial.

Längs Museigatan finns en häck och en rad större lövträd som ska bevaras (träden omfattas av biotopskydd, se ovan). Även ett antal uppvuxna större träd samt ett antal fruktträd inne i trädgården bör bevaras (både i den gemensamma trädgården och på de nya tomterna). För att dessa ska kunna ge tänkt karaktär till bostadsområdet är det viktigt att man under byggtiden är noga med att skydda träden och deras rotsystem. Se Länsstyrelsens broschyr "Skydda

träden vid arbeten".[1]

Planområdet sluttar mot söder. Höjdskillnaden mellan infarten från Museigatan och lägsta punkt i söder är drygt tre meter. Även södra änden av Museigatan ligger högre än tomtmarken längst i söder. Där är höjdskillnaden cirka en meter. Viss utfyllnad kan bli aktuell längst i söder, men att ny bebyggelse ligger lite lägre än befintlig kan vara positivt för det visuella intrycket. Vad gäller höjder är det även viktigt för att ta hand om avvattningen, se vidare under *Dagvatten*.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är inte kända men bör utredas inför byggnation. Marken bedöms dock vara byggbar.

Enligt generella jordartskartan består planområdet främst av glacial lera samt sandig morän främst i norr.

Förorenad mark

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

Sala kommun har tagit fram en strategi för bedömning av metallföroreningar i mark. Strategin har fastställt platsspecifika riktvärden (hälsoriskbaserade) för kontaminerad ytjord.

Inom planområdet bör de platsspecifika riktvärdena för Sala kommun inte överskridas. Det kan även finnas andra ännu okända markföroreningar inom planområdet, men det finns inget som tyder på att marken skulle vara förorenad utöver påverkan från gruvan då den historiskt verkar ha använts enbart som åker och trädgård. Markprover ska tas för att utreda eventuella föroreningsnivåer innan byggarbete påbörjas.

Se vidare i avsnittet om Genomförandefrågor.

Radon

Ett radonsäkert byggande rekommenderas. Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Under vintern 2010/2011 utfördes långtidsmätningar på uppdrag av dåvarande fastighetsägare (Salabostäder). I tre lägenheter påträffades förhöjda radongashalter (> 200 Bq/kvm) i de befintliga bostadshusen (Museigatan 1 A och C). Det konstaterades att detta berodde på inträngning av radonhaltig luft från marken. Åtgärdsförslag togs fram och korttidsmätning gjordes i slutet av 2012, som visade att halten sjunkit men ännu var lite hög (Museigatan 1A).

För nya bostäder hanteras radonskydd närmare i bygglovskedet. Huvudrekommendationen från Boverket vad gäller byggnadssätt med avseende på radon är att alltid bygga tätt mot marken.

---

[1] http://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/SiteCollectionDocuments/Sv/djur-och-natur/hotade-vaxter-och-djur/atgardsprogram-for-hotade-arter/Skydda_traden_vid_arbete.pdf

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar ändå påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

I samrådsskedet gjorde Länsstyrelsen bedömningen att det kan finnas kulturlager bevarade på platsen för den nya bebyggelsen inom Disponenten 1 och att arkeologiska åtgärder därför behövdes. En arkeologisk utredning utfördes 2016 av Arkeologgruppen AB (*Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, rapport 2016:58, Disponenten i Sala,* Helmut Bergold, Länsstyrelsens diarienummer 431-6411-2015). Utredningen består av arkiv-, litteratur- och kartstudier, samt fältinventering och sökschaktsgrävning. Resultatet visade entydigt att inget av antikvariskt intresse kunde konstateras i de tre olika delmomenten som utredningen innebar.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kulturmiljö och områdesbeskrivning

Planområdet omfattar Stråvillan, dess flygel- och ekonomibyggnader och den tillhörande trädgården. Området gränsar till Väsby Kungsgård i väst och i söder till en förgrening av parkstråket kring Ekeby dammar. Norr om planområdet ligger Strå kalkbruk vilket har en stark historisk koppling till planområdet.

Väsby Kungsgård har belägg från 1500-talet men anor från 1300-talet. Den ägs idag av Sala hembygds- och fornminnesförening och fungerar som museum, fest- och möteslokal och evenemangsplats. Miljön vid kungsgården är skyddad i gällande detaljplan. Fastigheten har bestämmelsen "Q", Kulturreservat. Utformningen av denna detaljplan bedöms inte påverka miljön vid Väsby Kungsgård, då särskild tyngd har lagts på utformningen av ny bebyggelse för att visa hänsyn både mot Kungsgården och Stråvillan.

Fastigheten Disponenten 1 ligger i utkanten av staden och utgör tillsammans med Väsby kungsgård något av en fond vid entré till staden. Kulturmiljövärdena anses viktiga att ta vara på och ta hänsyn till i framtida förändringar.

Planområdet i sig utgör en välbevarad helhetsmiljö där bostadshus, ekonomibyggnader och trädgårdsmiljö tillsammans är av kulturhistoriskt värde. Detta beskrivs närmare under respektive rubrik nedan. Där beskrivs även de bestämmelser som införts i planen för att skydda befintlig miljö och visa hänsyn i utformningen av ny bebyggelse.

Enligt den arkeologiska utredningen (se ovan) så bebyggdes planområdet först i och med de hus som finns där idag. De uppfördes för disponenten på Strå kalkbruk och gick under benämningen Disponentvillan. Söder om villan anlades en trädgård enligt gängse modet vid sekelskiftet 1800-1900 med fjärilsformade trädgårdsgångar. Cirka 50 år senare visar kartmaterial att parkanläggningen

ersatts av en fruktträdgård.

Stråvillan (som den kallas i senare ritningar) byggdes som bostadshus för löjtnant Carl Frunck (1844-1916) som under sprängningsarbetet i samband med byggandet upptäckte kalksten. Han undersökte marken omkring, köpte mer mark vid Strömsbacka och började med småskalig kalkbrytning vilket snabbt utvecklade sig till ett blomstrande företag. Strå kalkbruk var under 1950-talet en av Salas största arbetsgivare med över 600 anställda. Idag är företaget nedlagt och den ståndsmässiga Stråvillan rymmer bostadslägenheter.

Innan norra Väsbygatans tillkomst (i och med plan 3739, se ovan) fanns även ytterligare två uthus i norr. Dessa, som inte ansågs lika viktiga för gårdsbildningen, var tvungna att rivas i och med gatans anläggande i början av 1980-talet.

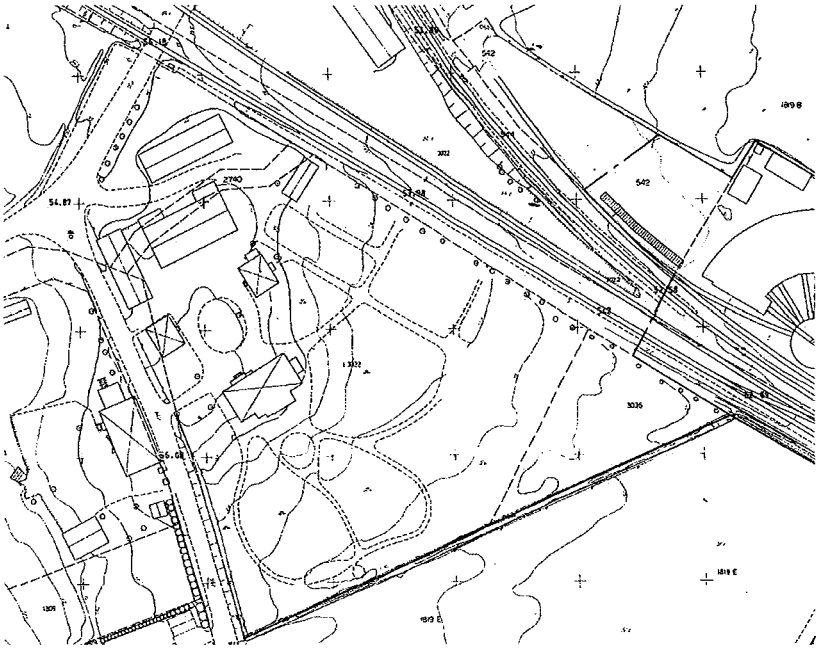


Bild 6. *Grundkarta från planarbetet 1980. Här syns de två rivna uthusen i norr och spår av de gamla trädgårdsgångarna.*

Planförslaget har utarbetats med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden. Befintliga byggnader har fått ett skydd i form av varsamhetsbestämmelser i enlighet med Plan- och bygglagen 4:16, se vidare nedan. Stora delar av trädgården bevaras och förses i plankartan med bestämmelsen n_2 – *trädgård* och gårdsplanen får bestämmelsen n_1 – *befintlig gårdsplan i grus och stenläggning ska bevaras. Även rundel med gräs eller plantering ska bevaras.* Bestämmelser om placering och utformning av ny bebyggelse har införts i plankartan dels för att skapa ett respektavstånd till Stråvillan och en utformning som ger en ny gårdsbildning dels för att se till att tillkommande byggnader underordnar sig Stråvillan och påminner om gamla

uthusbyggnader.

Inom hela området gäller ändrad lovplikt (i enlighet med PBL 4:15) för uppförande av så kallade Attefallshus som annars går som bygglovbefriade årgärder. Detta för att undvika alltför tät bebyggelse i ett område som är känsligt ur kulturmiljösynpunkt.

Befintliga bostadsbyggnader inom planområdet

På fastigheten Disponenten 1 finns bl a tre bostadsbyggnader varav en utgör huvudbyggnad i två våningar. Övriga två, betydligt mindre, bostadshus ligger norr om huvudbyggnaden och bildar parställda flygelbyggnader, lika till utseende.

Samtliga bostadsbyggnader är uppförda i liggande gul träpanel och mansardtak med taktäckning av lertegel. Huvudbyggnadens fasad är rikt dekorerad i tidstypisk anda. Den bedöms vara uppförd 1898 och flygelbyggnaderna, som har ett enklare klassicerande utförande bedöms vara uppförda minst 10 år senare. Tillsammans med uthusbyggnaderna bildar bostadsbyggnaderna en gård. Hela gårdsbilden har ett kulturhistoriskt värde, varför gården förses med s k prickmark som inte får bebyggas.

Befintliga bostadshus förses med användningsbestämmelsen BK – *bostäder och kontor*, för att möjliggöra att byggnaderna även skulle kunna användas för någon typ av verksamhet i framtiden.

Bild 7. *Gårdsbildningen med huvudbyggnaden till höger, en av flygelbyggnaderna i mitten och en skymt av stallet/det större uthuset.*

Detaljplanens utformning påverkar inte byggnadernas utformning och befintlig gårdsbildning. För bostadsbyggnaderna införs en varsamhetsbestämmelse, "k_1", som säger att byggnadernas karaktär inte får förvanskas med avseende på fasad- och taktäcknings-material, mansardtak, och fönstersättningar. Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

Vid om-, ut- eller tillbyggnad samt exteriöra förändringar av de befintliga bostadsbyggnaderna ska samråd ske med antikvariskt

sakkunnig, exempelvis på Västmanlands länsmuseum.

Bild 8. *Den ståndsmässiga Stråvillan.*

Tillkommande byggnader

Detaljplanen möjliggör uppförande av sju nya enbostadshus. Bostadshusen placeras i den södra delen av fastigheten, utmed kanten på befintlig fastighet, se illustrationskarta (nästa sida alt. Bilaga).

Plankartan har försetts med planbestämmelser som säkerställer att de tillkommande bostadshusen anpassas till befintlig miljö. De ska bl a uppföras med sadeltak och träpanel i matt röd kulör, för att påminna om traditionella uthusbyggnader. För att inte konkurrera med Stråvillan ska huvudbyggnaderna även ha i princip samma byggnadsmått som befintliga flygelbyggnader. Bestämmelser om byggnadshöjd samt gavel- och fasadlängder införs i plankartan.

De nya bostadshusen utformas i volym, material och färgsättning för att underordna sig herrgårdsbyggnaden och placeras med respekt-avstånd till den och för att bevara stora delar av äppelträdgården. Trädgården renoveras och förvaltas som gemensamhetsanläggning i bostadskvarteret (mer om det under Genomförandefrågor).

Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot den gemensamma trädgården, för att ge en inramning till gården. För att ge ett enhet-ligt och ordnat intryck får heller inte komplementbyggnader placeras närmare gemensam trädgård än huvudbyggnad på egen tomt. Komplementbyggnader på tomter som gränsar mot Väsby-gatan ska placeras i liv med bullerplank, se vidare i stycket om Störningar nedan.

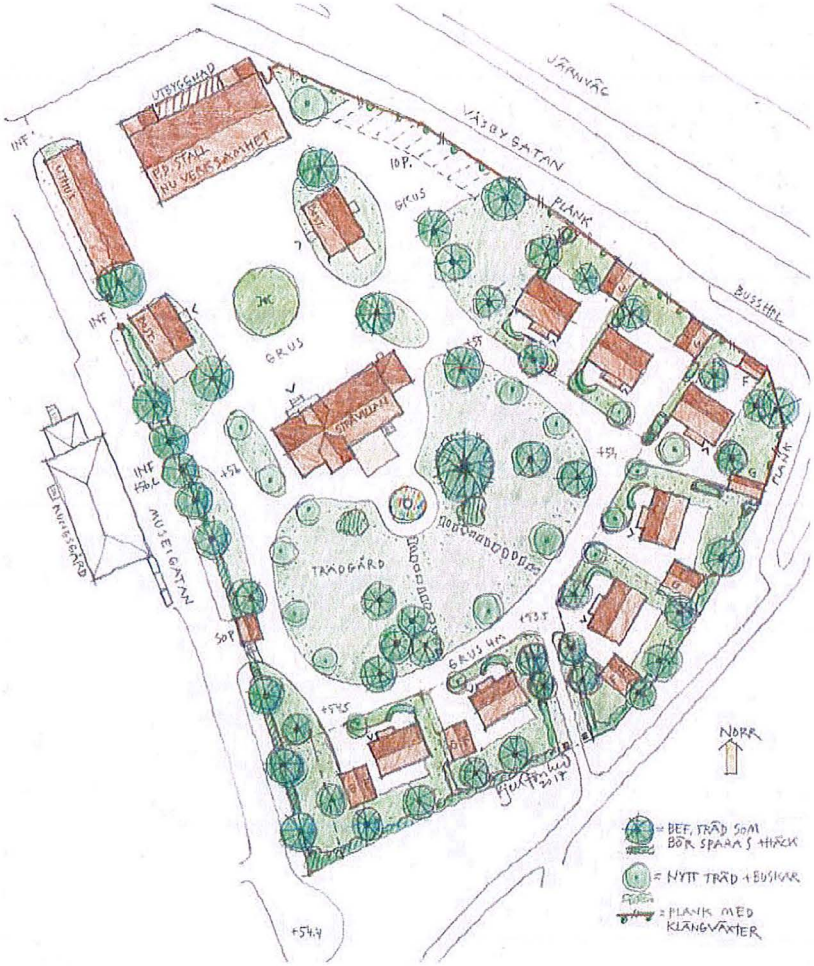


Bild 9. *Illustrationskarta. Finns även som bilaga i A3-format. Förslaget är ritat av Kjell Forshed, Arkitekt SAR/MSA.*

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Detaljplanen möjliggör att verksamheter i form av kontor eller icke störande verksamhet kan bedrivas i de två befintliga uthusen i norra delen av planområdet. Icke störande verksamhet innebär att den inte får medföra störningar eller risker för grannars hälsa och säkerhet. Det skulle t ex kunna vara någon form av hantverksverksamhet.

Uthusen bedöms vara uppförda under samma tid som bostadsbyggnaderna. Den stora byggnaden (stallet) har kulturhistoriska värden men inte i samma klass som bostadshusen. Uthuset mot Museigatan har även det ett värde men inte heller i klass med bostadshusen, utan snarare för att behålla gårdsbildningen.

Bild 10. *Den västra uthusbyggnaden, utmed Museigatan, är uppförd med stående träpanel och sadeltak.*

Bild 11. *Den östra byggnaden är uppförd i lertegel och stående träpanel på den övre delen av fasaden.*

Uthusbyggnaderna bidrar med sin placering och utformning till helheten i kulturmiljön runt Väsby Kungsgård. Båda byggnaderna har tidstypiska detaljer i inramningar, dörrar, portar och fönster. Byggnadernas exteriör med dess form och material är värd att bevara. Plankartan har försetts med en varsamhetsbestämmelse "k_2" som säger att byggnadernas karaktärsdrag ska huvudsakligen bibehållas avseende form, material, inramningar, dörrar, portar och fönster.

En tilltänkt utbyggnad vid den östra uthusbyggnadens norra fasad ges utrymme i detaljplanen.

Vid om-, ut- eller tillbyggnad samt exteriöra förändringar av uthusbyggnaderna ska samråd ske med antikvariskt sakkunnig, exempelvis på Västmanlands länsmuseum.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Lek och rekreation

Den kvarvarande trädgården söder om befintlig huvudbyggnad (Stråvillan) blir gemensam yta för lek och rekreation. Detta bland annat för att de nya tomterna blir relativt små. Den gemensamma trädgården föreslås utgöra gemensamhetsanläggning till förmån för boende både i befintliga och tillkommande bostäder. Se vidare under rubriken gemensamhetsanläggningar.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant vilket ger goda förutsättningar för framkomligheten för personer med begränsad rörlighet. Ny intern väg bör vara grusad för områdets karaktär, men kan utföras i material som ger en god tillgänglighet ändå, t ex stenmjöl.

Ingen hiss finns i befintligt flerbostadshus vilket gör det svårt för personer med funktionsnedsättning att nå övre våningar. Vid behov av ramper till befintliga byggnaders entréer eller andra åtgärder hanteras detta i bygglov. Tillgängligheten i nya byggnader säkerställs även den i bygglovhanteringen.

Fastigheten nås med biltrafik från Museigatan som i sin tur ansluter till Silvermyntsgatan. För fotgängare och cyklister föreslås även att två andra punkter att angöra området. Anslutningen till allmän plats bör här ges en utformning med god tillgänglighet, åtminstone i den södra punkten. Mot Museigatan kan höjdskillnaden vara svår att hantera annat än med en trappa.

Störningar

Planområdets närhet till järnvägen och den vältrafikerade Väsbygatan medför risk för bullerstörning.

Klagomål om bullerstörning har tidigare inkommit till Miljöenheten från hyresgäst angående buller från väg och järnväg. Den 20 november 2007 inkom dåvarande hyresvärd med en projektrapport med utredning om ljudnivåerna på Disponenten 1. Hyresvärden uppgav att de inte avsåg att vidta vidare åtgärder (innan utredningen hade extraglas installerats i fastighetens fönster). Enligt projektrapporten och den ljudnivåmätning som är utförd är antalet ljudnivåtoppar som överskrider 55 dBA en per natt. Rättspraxis är att krav på åtgärder ställs om ljudnivåtoppar på 55 dBA överskrids fler än 5 ggr per natt för järnvägsbuller respektive 65 dBA för vägtrafikbuller.

En Buller- och vibrationsutredning för Dalabanan inom Sala kommun upprättades 2001 av Banverket. Utredningen påvisar att området har en ekvivalent ljudnivå understigande 55 dB.

Efter samrådet har en bullerutredning genomförts för detta planärende, där beräkningar gjorts utifrån samrådsförslaget och trafikmängder på väg och järnväg. Trafikbullerberäkning utförd av ADL Konsult AB 2016-02-23 (rev 2016-04-20). Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller inte för planärenden,

som detta, som påbörjades innan 2 januari 2015, men de riktvärden som anges där har ändå fått vara vägledande i detta ärendes hantering eftersom det saknats författningsreglerade riktvärden tidigare. På grund av stora osäkerheter kring framtida trafikflöden är det svårt att prognosticera trafikmängder på lång sikt. Eventuell risk för ökad bullerpåverkan i framtiden på grund av förändringar i antalet fordonsrörelser skulle även kunna motverkas/hanteras genom att exempelvis reducera hastigheter. Utifrån utförda beräkningar är slutsatsen att förordningens riktvärden kan uppfyllas med föreslagen situationsplan och ett adekvat bullerplank.

Tillkommande nya enbostadshus utformas med en s k tyst sida riktad från Väsbygatan, se bilaga *Förslag till hustyp*. Dessutom uppförs plank i fastighetsgräns mot Väsbygatan för att minimera buller från väg och järnväg.

Bullerplanket ska uppföras mot Väsbygatan (se illustrationskarta) till en höjd av 2 meter. Det är viktigt med en god gestaltning av planket, för att undvika en mycket enformig karaktär ut mot Väsbygatan. Bland annat ska fasad på komplementbyggnad ersätta plank där så är möjligt, för att ge ett mer levande intryck från gatan. Planket bör målas med falurödfärg eller annan matt röd kulör på såväl ut- som insida.

Åtgärden måste företas för att förebygga olägenhet från omgivningsbuller. Utan bullerplanket bedöms byggnation av nya bostäder närmast Väsbygatan olämplig. Därför villkoras startbesked för huvudbyggnad på dessa tre tomter med att planket ska vara på plats.

Uppförande av planket åligger exploatören. För plankets framtida drift och underhåll bildas en gemensamhetsanläggning. Se vidare under Genomförandefrågor.

GATOR OCH PARK

Park / gemensam trädgård

Den kvarvarande trädgården söder om befintlig huvudbyggnad (Stråvillan) blir gemensam trädgård för befintliga och nya bostäder. Den kan med fördel även fortsättningsvis har prägel av äppelträdgård. Se även under Mark och vegetation, Lek och rekreation och Gemensamhetsanläggningar.

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Infart till planområdet sker från Museigatan, som är en återvändsgata och ansluter till Silvermyntsgatan i väster. Gång- och cykeltrafikanter kan även komma söder ifrån, från Dammgatan och parkstråket vid Ekebydamm. Förutom längs Museigatan är området välförsörjt med gång- och cykelvägar. Strax söder om planområdet, vid Väsbygatan, samt väster om planområdet, vid Silvermyntsgatan, finns planskilda korsningar för gång- och cykeltrafikanter. Museigatan har en låg trafikering idag, utom ibland vid vissa arrangemang på kungsgården. Planförslagets genomförande bedöms heller inte

innebära någon betydande trafikökning.

In- och utfart får endast ske från Museigatan, som i ursprunglig/gällande plan. Trafikförsörjning till och från de tillkommande sju bostadsfastigheterna sker på intern körväg som utgör gemensamhetsanläggning. In- och utfart tillåts ej mot Väsbygatan, ej heller mot intilliggande parkmark eller GC-väg.

Kollektivtrafik

Planområdets närhet till Sala järnvägstation gör att det finns god tillgänglighet till buss och järnväg. Busshållplats (linje 60 och Silverlinjen mot tågstationen) finns även på Väsbygatan alldeles vid fastigheten.

Parkering

Parkeringsnormen i Sala, från 2015 säger:

Bostadsändamål: flerbostadshus - 16 bilplatser/1000 kvm boarea (BOA) och enbostadshus - 2,0 bpl/lgh.

Kontorsändamål (samt skol-, bilservice- och vårdändamål): 20 bpl/1000kvm BTA.

Samt att i de fall där parkeringsnormen uppenbart inte är relevant kan en parkeringsutredning som får avgöra antalet bilplatser göras vid bygglovprövning istället.

Inom planområdet finns tre befintliga hyreshus, varav en lägenhet i vardera flygelbyggnad och 4 lägenheter i Stråvillan. Här blir p-normen svårapplicerad p g a att det verkliga platsbehovet troligen är mycket lägre än normens krav, varför en parkeringsutredning i bygglovprövningen föreslås. För kontorsverksamheten, med ca 500-750 kvm BTA, bedöms behovet av antal bilplatser uppgå till maximalt 15 stycken. Inom planområdet finns goda förutsättningar att ytmässigt klara både boendeparkering och parkering för verksamheten. Gårdsplanen bedöms rymma minst 10 bilplatser utmed stallets fasad, utöver dessa kan fler bilplatser tillskapas i anslutning till befintliga bostadsbyggnader samt utmed fastighetsgräns mot Väsbygatan.

För de sju tillkommande enbostadshusen ska parkering ske på egen fastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ledningar ligger öster om befintliga byggnader på fastigheten Disponenten 1. Plankartan har försetts med ett u-område som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Detta område utgör även befintligt servitut för VA-ledningar.

Eventuellt skulle befintliga ledningar kunna flyttas så att de inte korsar de nya bostadstomterna utan istället leds om ut till Museigatan via den nya interna vägen. På grund av höjdskillnaden skulle

en sådan flytt dock kräva att även en pumpstation anläggs. Exploatören står för kostnaderna för eventuell flytt.

Ny bebyggelse får en ny gemensam servis (anslutningspunkt) till det kommunala ledningsnätet och ansluts via en gemensamhets-anläggning. Mer om den under *Gemensamhetsanläggningar* nedan.

Dagvatten

Med mer bebyggelse ökar mängden alstrat dagvatten, d v s sådant regn- och smältvatten som avrinner från hårdgjorda ytor. Vatten från bland annat takytor och markytor med sämre infiltrations-förmåga rinner av och måste tas om hand på ett genomtänkt sätt när mängden gräsyta minskar.

Det finns två kommunala dagvattensystem att ansluta mot i området. Men ledningarna har begränsad kapacitet, varför lokalt omhändertagande eller fördröjning spelar en viktig roll. Nätet dämmer vid dimensionerande regn, men det är oklart var och hur mycket.

Dagvattenhanteringen ska redovisas i detalj i bygglovskedet, men bedöms kunna lösas i föreslagen exploatering. Det är viktigt att begränsa andelen hårdgjord yta och behålla mycket gräsmatta (eftersom den har i särklass bäst infiltrationsförmåga). Den nya infartsslingan ska vara grusad (stenmjöl) både av denna anledning och av kulturmiljöhänsyn. Att behålla så många befintliga träd som möjligt och plantera nya träd och buskar kan bidra till att mindre regnvatten når marken, då det avdunstar direkt från kronan.

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom planområdet och i andra hand fördröjas inom planområdet innan det släpps på det kommunala ledningsnätet. Dagvatten som släpps till allmän dag-vattenledning ska vara rent.

En dagvattenutredning ska tas fram inför bygglovprövning där bland annat stora lerdjup, hårdgjorda ytor, markhöjder och -lutningar inom planområdet bör ingå i beräkningarna för lämplig hantering av dagvattnet. Den samordnas med fördel med geoteknisk och geohydrologisk utredning samt utredning om markföroreningar.

Ledningar

Inom planområdet finns ett antal ledningar för olika syften, t ex VA, el, fjärrvärme och telefoni. Dessa ska beaktas i byggskedet och vid grävning m m för att undvika skador vid markarbeten, samt över-byggnad och framtida problem. Reservat för kända befintliga mark-ledningar inom kvartersmark för VA och fjärrvärme markeras med u-områden i plankartan. Övriga kända ledningar ligger på prickmark samt längs västra respektive östra kanten av befintlig fastighet.

Kända ledningsägare inom planområdet är Sala kommun (VA), Sala-Heby Energi Elnät AB, Sala-Heby Energi AB (Värme), Lidén Data Internetwork AB (SalaNet) och TeliaSonera Skanova Access AB. Det kan finnas ytterligare, av Sala kommun okända, ledningar som

berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbeten sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare även under byggtiden.

Se även vidare under rubriken Ledningsrätter nedan.

Strömförsörjning

Fastigheten är ansluten till elledningar som ligger i Museigatan. Sala-Heby Energi utgör huvudman för ledningarna.

Strömförsörjning till de nya fastigheterna kommer inte att anslutas till kabel i Museigatan på grund av kapacitetsbrist. Istället kommer en ny kabel att förläggas från kabelskåp placerat på Dammgatan till grusgatan inom området, via u-område. Nytt kabelskåp placeras även inom planområdet.

Fjärrvärme

Befintliga bostäder är försörjda med fjärrvärme. Kapacitet finns att ansluta även de nya bostäderna, dock krävs ny servis då serviserna till Museigatan 1 och 4 inte räcker.

Befintlig fjärrvärmeledning är anlagd inom aktuell fastighet, parallellt med Museigatan i den södra delen av fastigheten. Sala-Heby Energi utgör huvudman för ledningen. Ett nytt u-område läggs in i plankartan.

Elektroniska kommunikationer

Skanova förser Disponenten 1 med teleledningar. De har flera markförlagda kablar inom fastigheten, varav en är tagen ur drift. Lidén Data Internetwork AB (SalaNet) har fiberkanalisation strax utanför befintlig fastighetsgräns i söder.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid Museigatan med traditionell avfallshantering. Närmaste Omstartsstationer (för källsortering) är Silogatan (parkeringen vid tågstationen), Spångatan (Norrmalm norra), Berggatan (Åkra) och Aspgatan.

Verksamheters avfall och hushållsavfall ska kunna hanteras separat. För nya bostäder rekommenderas en gemensam lösning för avfallshantering ute vid Museigatan. Eventuella byggnader för ändamålet ska utformas estetiskt tilltalande, anpassat till miljön och enligt bestämmelse i detaljplanen.

Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen. Avfallshanteringen ska även följa kommunens förordning om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009".

Konsekvenser

Förutom de sju tillkommande bostadshusen följer denna detaljplan till stora delar befintlig detaljplan. Konsekvenserna av den nya detaljplanen bedöms vara begränsade och utgår främst från de sju tillkommande enbostadshusen samt de två befintliga uthus-byggnaderna genom tillägget att möjliggöra kontor och icke störande verksamhet.

Av hänsyn till kulturmiljön och för att minimera eventuella negativa konsekvenser vid tillskapande av de sju enbostadshusen har planen försetts med utformningsbestämmelser som anpassar tillkommande bebyggelse till befintlig. Lokaliseringen av de tillkommande bostads-husen medger att stora delar av befintlig trädgård i planområdets södra del bibehålls. På detta sätt skapas också ett respektavstånd mellan befintliga bostadshus och tillkommande bebyggelse vilket är välgörande för kulturmiljön. Men områdets nuvarande, öppna karaktär med mycket grönska kommer att påverkas av förslagets tillkommande, mycket täta bebyggelse. Efter samrådet har dock två nya tomter tagits bort, tillåten byggnadsarea minskats något och bygglovplikt för s k Attefallshus införts. I övrigt är det förstås viktigt att befintlig växtlighet sparas i så hög utsträckning som möjligt för att ändå bevara en grönskande intryck.

Planen möjliggör att de två befintliga uthusen kan användas för kontor alternativt icke störande verksamhet. Uthusen står idag i princip oanvända vilket medför ett visst förfall såvida inte underhåll sker. Med denna detaljplan kommer byggnaderna på sikt att kunna utvecklas, exempelvis hållas uppvärmda, vilket i sin tur medför att de kommer att brukas och användas. Förutsättningarna för ett kontinuerligt underhåll förbättras ekonomiskt.

Den nya användningen och tillkommande bostäder kommer att alstra fler trafikrörelser än i dagsläget, men trafikflödet bedöms fortfarande vara begränsat.

En positiv konsekvens av detaljplanen är att samtliga befintliga byggnader ges ett skydd mot förvanskning och miljön i anslutning till Väsby Kungsgård bevaras.

Detaljplanen bedöms inte motverka några nationella, regionala, eller lokala mål. Planförslaget bidrar till ett ökat bostadsbyggande genom att möjliggöra nybyggnation av sju enbostadshus, vilket är positivt eftersom det råder brist på bostäder idag och enligt prognos minst fem år framöver. Att läget är så centralt är också positivt ur infrastruktursynpunkt och för kommande bostäders attraktivitet.

Genomförandefrågor

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanearbetet bedrivs med normalt förfarande.

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

Juni 2015	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om samråd.
Juli-augusti 2015	Samråd
April 2017	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om granskning.
April-maj 2017	Granskning
Juni/augusti 2017	Kommunfullmäktige, antagande.

Såvida inte detaljplanen överklagas eller prövas av Länsstyrelsen vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av protokollet från kommunfullmäktiges sammanträde där detaljplanen antogs. Därefter kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen.

Markägoförhållanden

Fastigheten Disponenten 1 ägs av Housing gruppen Mälardalen AB, medan angränsande fastighet Kristina 4:5 ägs av Sala kommun.

Huvudmannaskap

Sala kommun är huvudman för allmän plats, vilket i detta fall endast omfattar de delar av planområdet som omfattas av markanvändningarna VÄG och GC-väg (små remsor av befintlig fastighet som ska regleras över till Kristina 4:5). Här ansvarar Sala kommun för drift och underhåll.

Ny intern körväg/infart till nya fastigheter ligger på kvartersmark och ska utgöra gemensamhetsanläggning, se vidare nedan. Detsamma gäller gemensam trädgård/park.

Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören (som även är planbeställare och fastighetsägare) respektive kommande fastighetsägare eller samfällighetsförening.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsregleringar och lantmäteriförrättningar gällande gemensamhetsanläggningar. Exploatören bekostar även eventuella kompletterande utredningar (för exempelvis dagvatten, geoteknik och markföroreningar).

Fastighetsägaren ansvarar för att kontakta Länsstyrelsen angående åtgärder som eventuellt riskerar att skada allé träd.

Den belysningsstolpe längs Museigatan som står vid den nya infart-

en till KZ-området ska flyttas till ett nytt läge en bit bort. Flytten utförs av Sala-Heby Energi AB, men bekostas av exploatören.

Avtal

Överenskommelse tecknas mellan exploatören och Sala kommun för köp samt byte av mark. Se bilaga Illustration markbyte och -köp.

Överenskommelse tecknas även mellan Sala-Heby Energi AB och exploatören angående flytt av belysningsstolpe.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförvärv och -byte

För planens genomförande ska markbyte och -förvärv ske mellan fastighetsägaren till Disponenten 1 och Sala kommun. Första steget i den lantmäteriförrättning som krävs för planens genomförande är att reglera mark mellan fastigheterna Disponenten 1 och Kristina 4:5. Enligt förslag till ny fastighetsgräns (bilaga Illustration markbyte och -köp) förs tre mindre områden från Disponenten 1 till Kristina 4:5 och två mindre och ett större område från Kristina 4:5 till Disponenten 1. Denna överenskommelse fastställs i markavtal mellan fastighetsägarna.

Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för den fastighetsbildning som planen föreslår. Den görs i två led, där fastighetsreglering mellan Disponenten 1 och Kristina 4:5 är det första och avstyckning av nya bostadsfastigheter det andra.

Fastighetsbildning ska ske i huvudsak enligt plankartans förslag och kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Planen medger en utökning av fastigheten Disponenten 1 norr om uthusen, detta kan ske genom att mark regleras från Kristina 4:5 till Disponenten 1 efter frivillig överenskommelse. I samband med denna fastighetsreglering bör även justering av fastighetsgränsen genomföras i andra punkter, för att den ska stämma bättre överens med verkligheten och följa omgivande slänt i större utsträckning. Se särskild illustration med förslag till ny gräns och beräknade ytor som skiftas mellan fastigheterna. Det blir alltså fråga om både byte av mark och köp av kommunal mark.

Detaljplanen ger även förutsättningar att bilda nya fastigheter genom avstyckning från fastigheten Disponenten 1. Detta gäller de nya bostadstomterna i söder. Avstyckning av KZ-området anses olämpligt ur kulturmiljösynpunkt, eftersom de befintliga byggnaderna ingår i en gårdsmiljö som bör hållas intakt.

Gemensamhetsanläggning

Utöver nya fastigheter behöver även gemensamhetsanläggningar bildas för planens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för en rad olika ändamål för att möjliggöra gemensamma lösningar bland annat för teknisk försörjning och infart.

En gemensamhetanläggning förvaltas av en samfällighetsförening där berörda fastighetsägare är medlemmar. Gemensamhetsanläggningen innebär ett markreservat för ett särskilt ändamål till förmån för delägarfastigheterna, det vill säga samfällighetsföreningens medlemmar. Dessa bildas genom anläggningsförrättning av Lantmäteriet. Förrättningen beskostas av exploatören.

Följande gemensamhetsanläggningar (samt tillhörande samfällighetsföreningar) ska bildas:

Gemensamhetsanläggning (ga) för gemensam trädgårdsanläggning till förmån för befintliga samt nya bostäder.

Ga för bullerplank till förmån för nya och befintliga bostäder.

Ga för gångväg från gemensam trädgård till allmän GC-väg (mellan tomter, i u-område) till förmån för nya och befintliga bostäder. Samt en anslutning till Museigatan intill källsorteringen.

Ga för infart till förmån för de nya bostadsfastigheterna i söder.

Ga för VA-anslutning (gemensam ledning från kommunal servis) till förmån för nya bostäder.

Ga för avfallssorteringsändamål.

Eventuellt ga för dagvattenhantering till förmån för nya bostäder.

Servitut

Rätten att nyttja andra fastigheter för teknisk försörjning m m kan säkerställas via officialservitut vid lantmäteriförrättning eller genom avtalsservitut.

Ledningsrätter

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören.

Ledningsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för upprättande av ledningsrätt inom aktuellt område.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar.

Rätten till allmänna ledningar säkras inom u-område genom ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Servitut får bildas över annan fastighet. Ledningsrättsåtgärder och servitutsbildning initieras och bekostas av lednings-/rättighetshavaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Se även ovan, under respektive rubrik i avsnittet Förutsättningar och förändringar.

Geoteknik

De geotekniska och geohydrologiska förhållandena inom

exploateringsområdet bör utredas inför byggnation. Det kopplas med fördel till dagvattenutredningen.

Markföroreningar

Det åligger exploatören att undersöka förekomst av markföroreningar. Detta bör göras så tidigt som möjligt, i samråd med Miljöenheten. Med stor sannolikhet finns gamla föroreningar från gruvdriften i ytjorden. Föroreningarnas utbredning och art ska undersökas. Saneringsåtgärder som schaktning och/eller uppfyllning kan bli aktuellt.

Om undersökningen visar att marken inom planområdet inte klarar Sala kommuns platsspecifika riktvärden eller att andra föroreningar (än de som kan antas finnas från gruvdriften) påträffas ska Miljöenheten kontaktas omgående och innan byggarbete påbörjas ska det finnas en godkänd efterbehandlingsplan.

I samband med bygglov ska exploatör kunna visa att riktvärdena uppfylls.

Trafik

En gemensam infart för tillkommande bostäder ska anläggas som en slinga inom planområdet. Denna kommer att utgöra gemensamhetsanläggning och är en förutsättning för genomförandet av nyexploateringen. Ansvaret för drift och underhåll av vägslingan faller på samfällighetsföreningen som ska bildas för ändamålet.

En ny infart från Museigatan skapas norr om uthusen, för eventuell lastning/lossning av gods och lämning/hämtning av passagerare till verksamheterna (för att inte belasta gårdsplanen). Parkering sker dock på södersidan av stallet.

Belysningsstolparna längs Museigatan ägs av Sala-Heby Energi och Sala kommun bekostar driften. Den belysningsstolpe som står längst norr ut, i närheten av uthuset, behöver flyttas för att möjliggöra ny infart till KZ-området. Mer om detta under Organisatoriska frågor.

Buller

Med hänvisning till genomförd bullerutredning (se ovan) ska en bullerskärm uppföras på kvartersmark längs Väsbygatan. Utan denna anses inte planförslagets nyexploatering av bostäder närmast Väsbygatan lämplig.

Vatten- och avloppsanslutning

Tillkommande bostäder ansluts till det kommunala ledningsnätet via en gemensamhetsanläggning (ga). Anläggande av ga och anslutning till servis bekostas av exploatören.

Dagvatten

En dagvattenutredning bör tas fram för tillkommande bebyggelse för att klargöra lämplig lösning för dagvattenhanteringen. Se vidare under *Teknisk försörjning* ovan.

Dagvattenhanteringen ska kunna redovisas i detalj i samband med bygglov. Krav kan t ex komma att ställas på fördröjning av en viss volym en viss tid innan det släpps på nätet.

Fjärrvärme, el och bredband

Ny bebyggelse har goda förutsättningar att anslutas till fjärrvärme, el och bredband. Exploatören kontaktar respektive bolag.

Avfall

En gemensam lösning för avfallshantering rekommenderas, likt nuvarande med hämtning ute vid Museigatan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom plankostnadsavtal. Planavgiften i bygglovskedet är därmed borttagen.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Se ovan under Organisatoriska frågor.

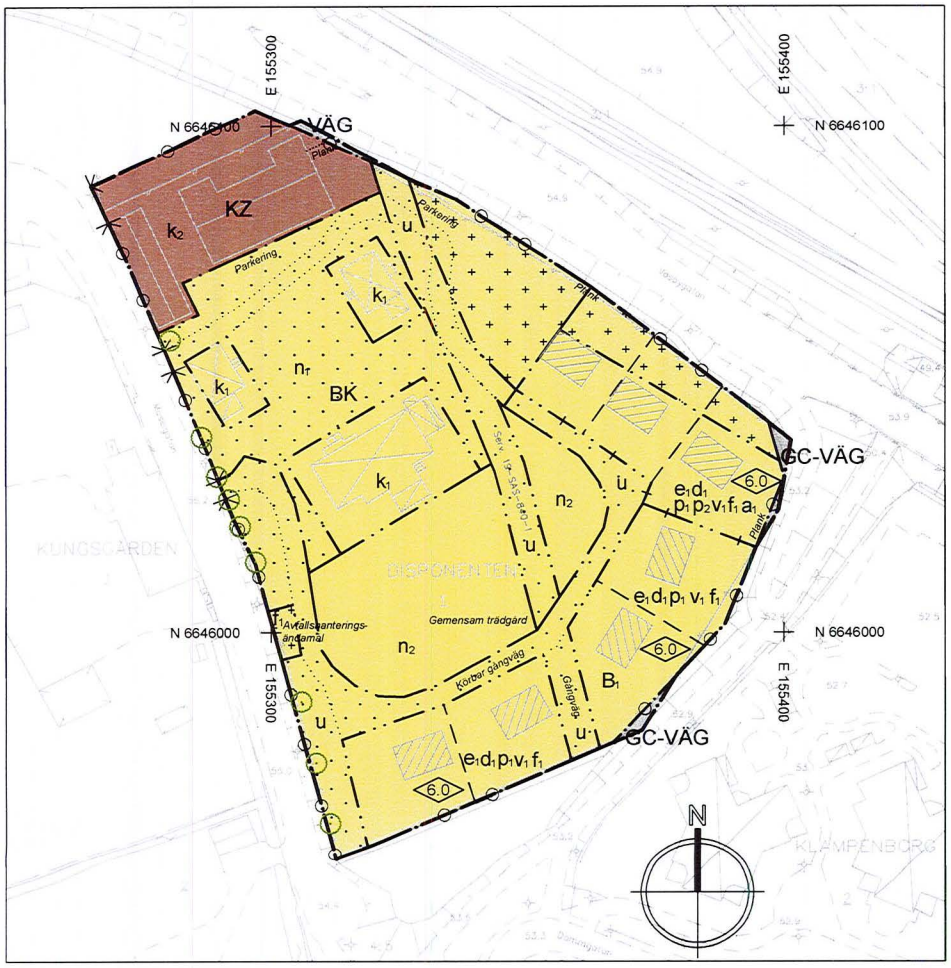
MEDVERKANDE

Detaljplaneförslaget har tagits fram av planbeställaren Housing-gruppen i Mälardalen AB med hjälp av konsult Gunnar Axinge samt arkitekt Kjell Forshed, Brunnberg och Forshed Arkitektkontor AB i samarbete med tjänstemän i Sala kommun genom Sofia Elrud och Lena Steffner.

Medverkande kommunala tjänstemän har varit följande: Marvin Asp Martins, VA-ingenjör. Isabelle Brossard, mätningstekniker. Kjell Eklund, kommunekolog. Kristin Hedman, stadsträdgårdsmästare. Linda Hemlin, driftingenjör. Ronald Houben, miljöinspektör. Jessica Lindmark, bygglovarkitekt, antikvarisk kompetens. Dan-Ola Norberg, stadsarkitekt. Christofer Olzon, mätningstekniker. Karl-Gustav Persson, mätningschef. Frans Sjöberg, projekteringsingenjör. Anna Winnersjö-Edholm, miljöinspektör.

Planchef	Planarkitekt
Lena Steffner	Sofia Elrud

Nr: **XXXX**



0 10 50 100 meter

Skala: 1:1000 i A3

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns, fastighetsgräns
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter fasaden
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter takkonturen
- Staket, häck, skärmtak
- Lyktstolpe resp. elstolpe
- KRISTINA 2:42 — Traktnamn, kvartersnamn
- 8 — Nummer på fastighet med traktnamn
- s: 2 — Nummer på fastighet med kvartersnamn
- 52 — Samfälld mark
- 50.20 P 340+ — Höjdkurva
- Avvägd höjd, polygonpunkt, kvartersnamn
- Träd, slänt

KOORDINATSYSTEM SWEREF 99 16 30

HÖJDSYSTEM RH 00

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES 2017-02-28

Karl-Gustav Persson, mätningschef

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 12
Diarienr 2014/428
Aktbilaga 29

UPPLYSNING
Åtgärder som riskerar att skada alléträd och deras rötter kräver dispens från Länsstyrelsen.

Se även bilaga Illustrationskarta och förslag hustyp.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- VÄG — Väg
- GC-VÄG — Gang- och cykelväg

Kvartersmark

- B_1 — Bostäder. Smaskalig verksamhet tillåten som komplement.
- BK — Bostäder och kontor
- KZ — Kontor och icke störande verksamhet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för ny infartsväg, anslutning till kommunalt VA, bullerplank, avfallshanteringsändamål, trädgårdsanläggning, gangväg som ansluter till kommunal GC-väg och eventuellt dagvattenhantering.

- u — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e_1 — Största exploatering per fastighet är 110 kvadratmeter byggnadsarea.
- d_1 — Största fastighetsstorlek är 550 kvadratmeter

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Hardgjorda ytor ska utgöras av grus, stenmjöl eller stenläggning. Asfalt är ej tillåtet.

- n_1 — Befintlig gårdsplan i grus och stenläggning ska bevaras. Även rundel med gräs eller plantering ska bevaras.
- n_2 — Trädgård. Gräsmatta samt befintliga träd bör bevaras. Garage ej tillåtet.

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom varje fastighet och i andra hand fördröjas inom fastigheten innan det släpps på det kommunala ledningsnätet. Dagvatten som släpps till allmän dagvattenledning ska vara rent. Dagvattenhantering redovisas på nybyggnadskarta vid bygglov.

Utfart, stängsel

- Körbar förbindelse får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p_1 — Byggnader skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationskartan. Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot gemensam trädgård alternativt mot Väsbygatan om tomten gränsar mot den. Komplementbyggnad ska placeras längre bak än huvudbyggnad på egen tomt sett från gemensam trädgård.
- p_2 — Komplementbyggnads fasad ska sammanbyggas med och ersätta bullerplank där så är möjligt.

Utformning

- 6.0 — Högsta byggnadshöjd i meter
- v_1 — Fasadlängd får vara max 10 meter. Gavelbredd får vara max 8 meter.

Utseende

- f_1 — Fasader ska vara av stående träpanel och målas med falurödfärg eller liknande matt röd kulör. Huvudbyggnad ska ha sadeltak med taktäckning av lertegel.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k_1 — Byggnadernas karaktär får inte förvanskas med avseende på fasad- och taktäckningsmaterial, mansardtak, och fönstersättningar. Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid om- eller tillbyggnad samt exteriöra förändringar ska samråd ske med antikvariskt sakkunnig, förslagsvis på Västmanlands länsmuseum.
- k_2 — Byggnadernas karaktärsdrag ska huvudsakligen bibehållas avseende form, material, inramningar, dörrar, portar och fönster. Vid om- eller tillbyggnad samt exteriöra förändringar ska samråd ske med antikvariskt sakkunnig, exempelvis på Västmanlands länsmuseum.

STÖRNINGSSKYDD

Bullerplank med en höjd av 2 meter över anslutande markniva ska finnas längs hela gatans sträckning från stallet fram till administrativ gräns (se illustrationskarta). Komplementbyggnads fasad får ersätta plank där så är möjligt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov krävs även för fristående Attefallshus (PBL 9 kap 4a§) och tillbyggnader (PBL 9 kap 4b§).

- a_1 — Startbesked för nya bostadshus får inte ges förrän bullerplank längs Väsbygatan byggts enligt bestämmelse.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

ILLUSTRATION

Text — Illustrationstext

- Föreslagen fastighetsgräns
- Illustrationslinje
- Föreslagen placering bostadshus
- Träd som omfattas av biotopskydd. De sju södra är inmätta och de två nordligaste är ungefärlig placering.

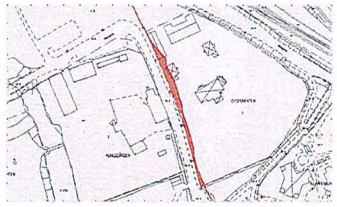


Illustration strandskyddsområde 100 m från Lillån, röd yta. Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

SALA KOMMUN

Granskning

Detaljplan för Disponenten 1

Disponenten 1, del av Kristina 4:5 — Dnr 2014/428

Sala kommun	Västmanlands län	Normalt planförfarande	
		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	KS
		Antagande	KF
Lena Steffner, Planchef	Sofia Elrud, Planarkitekt	Laga kraft	
Upprättad 2017-04-12	Reviderad		

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☒ Plan- och genomförandebeskrivning
- ☒ Ställningstagande behovsbedömning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Illustrationskarta
- ☐ Utlåtande efter utställning
- ☒ Illustration förslag hustyp
- ☒ Arkeologisk utredning
- ☒ Trafikbullerutredning

Bilaga KS 2017/94/3

brunnberg&forshed
ARKITEKTKONTOR

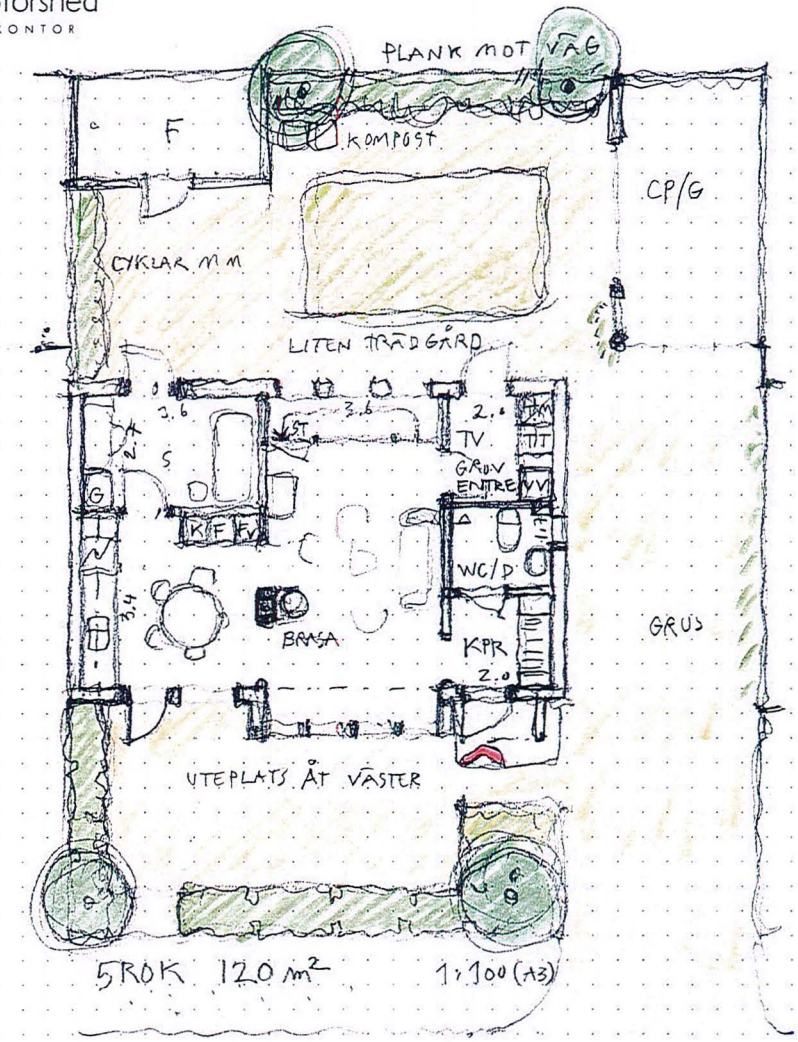
KV. DISPONENTEN 1, SALA

FÖRSLAG TILL HUSTYP 1:100 (A3) 2015-03-13

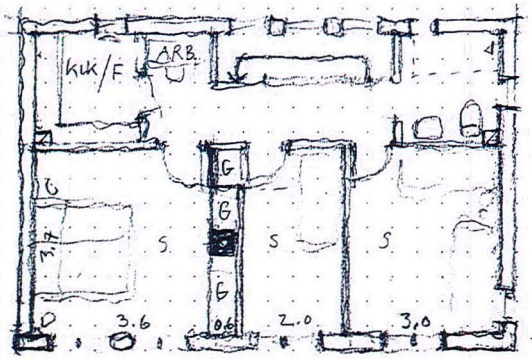
BRUNNBERG & FORSHED ARK. KONT.

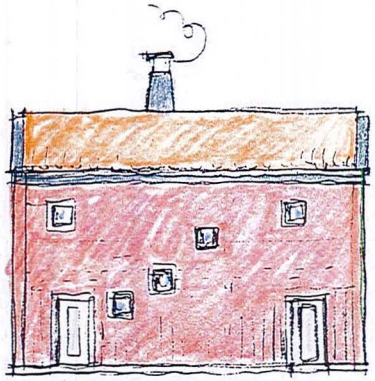
HUSET ÄR ORIENTERAT FRÅN OMGIVANDE VÄGAR OCH RIKTAR SIG IN MOT KULTURMILJÖN I VÄSTER OCH ÄPPELTRÄDGÅRDEN.

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 12
Diarienr 2014/428
Akthilaga 30



KÖRBAR GÅNGVÄG I GRUS

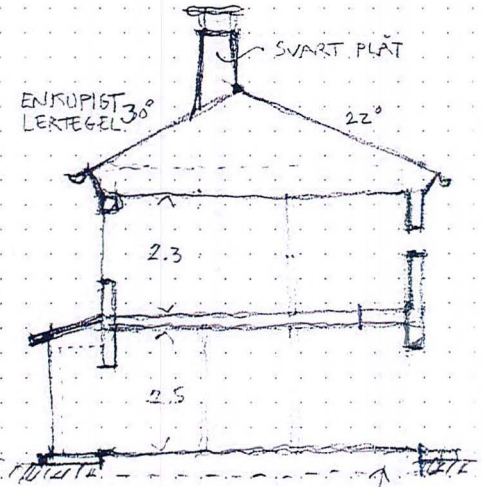




FASAD UTSIDA MOT VÄGAR

LOCKLISTPANEL MED ÄKTA FALU-RÖDFÄRG, LJUS.

TRÄDGÅRDSFASAD – ENTRÉ 1:100



MARKEN HÖJES NÅGOT!

Bilaga KS 2017/94/4

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 12
Diarienr 2014/428
Aktbilaga 31

KV DISPONTEN 1 SALA • ILLUSTRATION 1:500 (A3) • 2017 03 20 • B&F ARK / Kjell F.

Bilaga KS 2017/94/6

SALA KOMMUN

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 12
Diarienr 2014/428 Aktbilaga 32

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för

Fastigheten Disponenten 1, Sala

Sala kommun, Västmanlands län
Normalt planförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Disponenten 1, har under tiden 2015-07-27 till och med 2015-08-21 (drygt 3 veckor) varit utsänd för samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt på Medborgarkontoret i kommunhusets entré och på kommunens hemsida. Dessutom gjordes en förfrågan via ledningskollen.se.

Under samrådstiden har 24 yttranden inkommit som sammanfattas med kommentarer.

REMISSINSTANS		ANMÄRKNING
1	Länsstyrelsen i Västmanlands län	Planbestämmelser, dagvatten, kulturhistoriska värden, landskapsbild, fornlämningar
2	Lantmäteriet	Plankartan, genomförandefrågor, befintlig rättighet, anpassa befintlig fastighetsgräns, med mera.
3	Trafikverket	Trafikbuller
4	Västmanlands läns museum	Positiva. Utformning av utbyggnad ladugården
5	Kollektivtrafikförvaltningen, Landstinget	Säkerställ angöring vid busshållplats under byggtiden
6	Sala Hembygds- och Fornminnesförening	Kritiska till anpassning till befintlig miljö
7	Villaägarna i Sala-Heby	Inget att erinra
8	Hyresgäster på fastigheten Disponenten 1	Oroade, vill ha en del förtydliganden och kommer med förslag
9	Barn och utbildning, Sala kommun	Positiva. Planerar flytta skolverksamheten från "Gula villan"
10	Företagarcentrum, Sala kommun	Inget att erinra
11	Räddningstjänsten Sala-Heby	Inga synpunkter
12	Vård och omsorg, Sala kommun	Beakta tillgängligheten tidigt
13	Sala-Heby Energi Elnät AB	Ny kabel från Dammgatan. Önskar u-område
14	Sala-Heby Energi AB Värme	Kapacitet för nybyggnation, dock krävs ny servis. Beakta ledningars läge.
15	Lidén Data Internetwork AB	Har fiberkanalisation i området
16	TeliaSonera Skanova Access AB	Har ledningar i området, inget att erinra
17	Vattenfall Eldistribution Region Mellan	Inga ledningar
18	IP-Only Networks AB	Inga ledningar

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

1. Länsstyrelsen i Västmanlands län

Länsstyrelsen påpekar att planbestämmelserna behöver ses över, bland annat för att de skiljer sig från illustrationen avseende fjärrvärme och byggrätt. De framhåller även att dagvattenlösning bör behandlas i planen. Angående kulturhistoriska värden menar länsstyrelsen att bostadshusen, ekonomibyggnaderna och trädgårdsmiljön tillsammans utgör en välbevarad helhetsmiljö och ser positivt på varsamhetsbestämmelserna som införts i planen samt att trädgården till stor del försetts med punktprickning i plankartan. Länsstyrelsen anser att föreslagna planbestämmelser för de tillkommande bostäderna reglerar färgsättning och materialval på ett bra sätt och att placeringen av de nya tomterna och skissförslag på ny bebyggelse har gjorts med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen poängterar att det vore bra att undersöka hur bygglovbefriade åtgärder kan hanteras för att undvika en alltför tät bebyggelse, eftersom de menar att områdets nuvarande, öppna karaktär med mycket grönska kommer att påverkas av förslagets tillkommande, mycket täta bebyggelse. Länsstyrelsen bedömer att det kan finnas kulturlager bevarade på platsen för den nya bebyggelsen inom Disponenten 1 och att arkeologiska åtgärder därför behövs.

Kommentarer

Planbestämmelser, plankarta och planbeskrivning revideras avseende bland annat fjärrvärme, byggrätt och dagvatten.

En arkeologisk utredning utfördes 2016 av Arkeologigruppen AB (Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, rapport 2016:58, Disponenten i Sala, Helmut Bergold, Länsstyrelsens diarienummer 431-6411-2015. Resultatet visade tydligt att inget av antikvariskt intresse kunde påvisas.

Detaljplanen förses med bestämmelser angående bygglovbefriade åtgärder.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet uppmärksammar att plankartan måste kompletteras med grundkarta där nuvarande fastighetsgräns syns, teckenförklaring till grundkartan, u-område för befintlig fjärrvärmeledning samt illustrationslinje (den som visar tänkta nya fastigheter) i teckenförklaringen. Myndigheten anser även att frågor kring JK-området, fastighetsbildning och arrendering av mark norr om fastigheten måste redas ut och förtydligas. Dessutom behöver formuleringarna kring avstyckning, fastighetsreglering, gemensamhetsanläggning, samfällighetsförening och ledningsrätt förtydligas och utvecklas. De påpekar även att det ska framgå vem som bekostar kommande lantmäteriförrättningar.
Lantmäteriet uppmärksammar att endast en rättighet inom planområdet finns upptagen i fastighetsregistret och där är innehavaren en annan än i fastighetsförteckningen.
Lantmäteriet förespråkar även att en anpassning av fastighetsgränsen bör göras till rådande förhållanden mot slänt och Väsbygatan.
De uppmärksammar även att situationsplanen/illustrationsplanen och plankartan inte riktigt överensstämmer.

Kommentarer

Plankartan ritas om och kompletteras med ny grundkarta och teckenförklaring till den. Olikheter med illustrationen ses över och ändras i plankartan och illustrationslinjen läggs till i planbestämmelserna. Plan- och genomförandebeskrivningen förtydligas angående genomförandefrågor. Sala Planen styr att befintlig fastighetsgräns korrigeras i samband med lantmäteriförrättning.

3. Trafikverket

Trafikverket anser att en bullerutredning som tar höjd för en prognostiserad trafikökning till 2030 bör genomföras, att riksdagens riktvärden för trafikbuller ska följas och regleras i planbestämmelserna, samt att eventuella skyddsåtgärder för att skapa en god boendemiljö uppförs i tidigt skede i samband med exploateringen. Om avsteg från riktvärdena tillämpas anser Trafikverket att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Kommentarer

En bullerutredning har genomförts och planen har kompletterats med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller och uppförande av skyddsåtgärder.

4. Västmanlands läns museum

Länsmuseet tycker att de tillkommande byggnaderna på fastigheten har fått lämplig placering och utformning för att anpassas och underordna sig den befintliga och mycket kulturhistoriskt värdefulla miljön. Det är även positivt att befintliga byggnader på fastigheten har fått varsamhetsbestämmelser.

Angående utbyggnaden av den befintliga ladugården i norra delen av fastigheten ställer sig museet tveksam till om detta är möjligt att utföra utan att förvanska byggnadens uttryck. Utbyggnaden redovisas inte på illustrationskartan. Utbyggnaden tillåts i två våningar vilket inte är lämpligt eftersom de två befintliga utstickande byggnadsdelarna är uppförda i endast en våning. Utbyggnaden bör antingen tas bort alternativt begränsas till markplan i en våning. Utformningen bör samrådas med Västmanlands läns museum innan beslut.

Kommentar

Fastighetsägaren har utvecklat sitt förslag till utbyggnad i samråd med länsmuseet.

5. Kollektivtrafikförvaltningen, Landstinget

Kollektivtrafikförvaltningen framhåller att man måste säkerställa angöring vid hållplats Karpgatan på Väsbygatan under byggtiden. Kollektivtrafikförvaltningen har inget övrigt att erinra.

Kommentar

Synpunkten vidareförmedlas till väghållaren och fastighetsägaren.

6. Sala Hembygds- och Fornminnesförening

Hembygds- och fornminnesföreningen ställer sig frågande till planens utformning i förhållande till det planuppdrag som beslutades 2013. De informerar om att de ser området mellan Väsbygatan och Strandvägen och Stamparen/Klampenborg som ett "kulturreservat" som bör utvecklas och bevaras som ett värdefullt kulturhistoriskt reservat i Sala stad. Föreningen betonar att de inte anser att planförslagets utformning är anpassad efter befintlig miljö, men även att de inte har några invändningar mot de nya markanvändningarna i den norra delen av fastigheten.

Kommentarer

I enlighet med kommunstyrelsens ledningsutskotts beslut har planens syfte förändrats genom ett tillägg av nya bostäder sedan planarbetet startades 2013.

Idag är enbart fastigheterna Mynttomten 1 och Kungsgården 1 planlagda som kulturreservat, området runt omkring är definierat som park- eller gatumark och fastigheterna Kungsgården 2 och Disponenten 1 är utpekade för bostadsändamål utan något skydd för kulturmiljön. Med en ny plan kan de befintliga byggnaderna på fastigheten Disponenten 1 ges skydd mot förvanskning. Genom stränga bestämmelser om storlek, utformning och placering för tillkommande bebyggelse anses en god miljö kunna bibehållas.

7. Villaägarna i Sala-Heby

Villaägarna i Sala-Heby har inget att erinra.

8. Hyresgäster på fastigheten Disponenten 1

Nuvarande hyresgäster (boende) på fastigheten har skrivit ett gemensamt yttrande. De är oroade och anser att förslaget skulle leda till en försämring, men är medvetna om att det behövs fler bostäder i Sala och hoppas att största möjliga hänsyn ska tas till dem i utformning och genomförande. De framför även synpunkter på att planbeskrivningen behöver förtydligas angående antalet befintliga bostadslägenheter, radonhalter och pågående sanering, definitionen av icke störande verksamhet samt den fördjupade översiktsplanens skrivning om att även handel och service i mindre utsträckning kan ingå i markanvändningen bostäder. De undrar även vad det innebär att trädgården ska renoveras och förvaltas som gemensamhetsanläggning, samt ifrågasätter bedömningen att befintliga bostäder inte utsätts för olägenheter i form av buller eller trafik. De föreslår att skapa en ny infart från Dammgatan i söder istället.

Kommentarer

Antalet befintliga bostadslägenheter ändras i texten. "Icke störande verksamhet" innebär att t.ex. buller och luftföroreningar inte ska överskrida riktlinjer och störa boende. En detaljplan har begränsade möjligheter att styra vilken verksamhet som startas på en plats, men denna plan tillåter ingen verksamhet som innebär risker för grannars hälsa och säkerhet. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med denna information. Med skrivningen i Plan för Sala stad – fördjupning av översiktsplanen menas att även i områden som är utpekade som bostadsområden kan det tillåtas att förekomma vissa mindre verksamheter i form av handel eller service, t ex om en boende vill ha sin frisersalong i bottenvåningen på sin villa. Planbeskrivningen kompletteras med informationen om radon. En gemensamhetsanläggning eller samfällighet som det också kallas innebär att en grupp fastighetsägare gemensamt förvaltar mark och/eller anläggningar. Omständigheterna kring väg- och trädgårdssamfälligheten beskrivs tydligare i planen. Buller från genom planen tillkommande trafik bedöms inte innebära att de nationella riktlinjerna för trafikbuller i bostadsmiljö överskrids (däremot kan de åtgärder som planen fastslår minska bullret från befintliga trafikanläggningar).

9. Barn och utbildning, Sala kommun

Barn & Utbildning informerar om att Åkraskolan är den skolenhet som ligger närmast och att det även finns flera förskolor i det närmaste närområdet, främst Åkra och Gärdesta. Åkraskolan har kapacitet att ta emot eventuella nya elever bosatta i de nya bostäderna.

Den planerade exploateringen skulle möjligen också kunna ha en viss positiv effekt på den skillnad som finns mellan skolenheterna i Sala. Åkras upptagningsområde har i huvudsak barn från hyresrättsområden, en boendeform som ofta har en överrepresentation av barn från hem med

föräldrar med en utbildningsbakgrund som är lägre än snittet, invandarbakgrund och andra socioekonomiska förutsättningar som ligger till grund för att skolan behöver mer resurser. Fler bostäder med äganderätt inom upptagningsområdet kan verka utjämnande på den överrepresentationen.

Barn & Utbildning anser inte att planförslaget påverkar trafiksäkerheten för eleverna.

Det har sedan beslut om samråd uppdagats att behandlingshemmet Insikten använder ett av de befintliga bostadshusen på fastigheten för undervisning. Barn & Utbildning informerar om att det är de som driver den skolverksamheten. De tycker inte att det är bra att skollokaler delas med boende och söker lämpliga alternativ, helst i anslutning till ordinarie skolverksamhet. Barn & utbildning menar att skolverksamheten sannolikt inte kommer att vara kvar i "Gula villan" på sikt.

Kommentar
Informationen vidareförmedlas till fastighetsägaren.

10. Företagarcentrum, Sala kommun

Företagarcentrum har inget att erinra.

11. Räddningstjänsten Sala-Heby

Räddningstjänsten har inga synpunkter.

12. Vård och omsorg, Sala kommun

Vård och omsorg påpekar att det är viktigt att redan i ett tidigt skede anpassa utformningen av rum, kök, badrum och entré samt tillgänglighet för personer med nedsatt funktion.

Kommentar

Dessa frågor hanteras i bygglovprocessen, men behandlas även i planbeskrivningen.

13. Lidén Data Internetwork AB

Lidén Data (SalaNet) har kanalisation i närheten av planområdet.

Kommentar

Informationen vidareförmedlas till fastighetsägaren.

14. Sala-Heby Energi Elnät AB

SHE Elnät informerar om att de nya bostäderna inte kommer att anslutas till kabel i Museigatan, utan att ny kabel kommer att dras från kabelskåp vid Dammgatan till den nya grusvägen inom planområdet, där kabel och kabelskåp kommer att behövas. De framhåller att u-områden för ledningar bör skapas inom området och att deras förhoppning också är att kunna utnyttja befintligt u-område.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med närmare information om befintliga och nya ledningar. Plankartan kompletteras med u-områden och genomförandebeskrivningen med skrivning om ledningsrätt.

15. Sala-Heby Energi AB Värme

SHE Värme informerar om att fjärrvärme finns i området och att kapacitet för nybyggnation finns men att serviserna till Museigatan 1 och 4 dock inte kan användas. De påpekar även att ledningarnas läge bör beaktas i god tid före nybyggnationer, då det kan finnas behov av att flytta befintliga ledningar.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med mer detaljerad information. U-område för fjärrvärmeledning läggs in i plankartan.

16. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har inget att erinra mot planförslaget. De har ledningar i planområdet.

Informationen vidareförmedlas till fastighetsägaren.

17. Vattenfall Eldistribution Region Mellan

Vattenfall svarar att de inte har några ledningar i området.

18. IP-Only Networks AB

IP-Only har svarat på förfrågan i Ledningskollen och framför att de inte har några ledningar i området idag, men att de är intresserade av information om planen även framöver i planprocessen.

Slutsats

Plan- och utvecklingsenhetens sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna från externa instanser i huvudsak har tillgodosetts och ligger till grund för det bearbetade granskningsförslaget. Synpunkter inom det egna kontoret och förvaltningen har behandlats på interna möten och åtgärder har inarbetats i planförslaget.

Lena Steffner
Plan- och utvecklingschef

Sofia Elrud
Handläggande planarkitekt