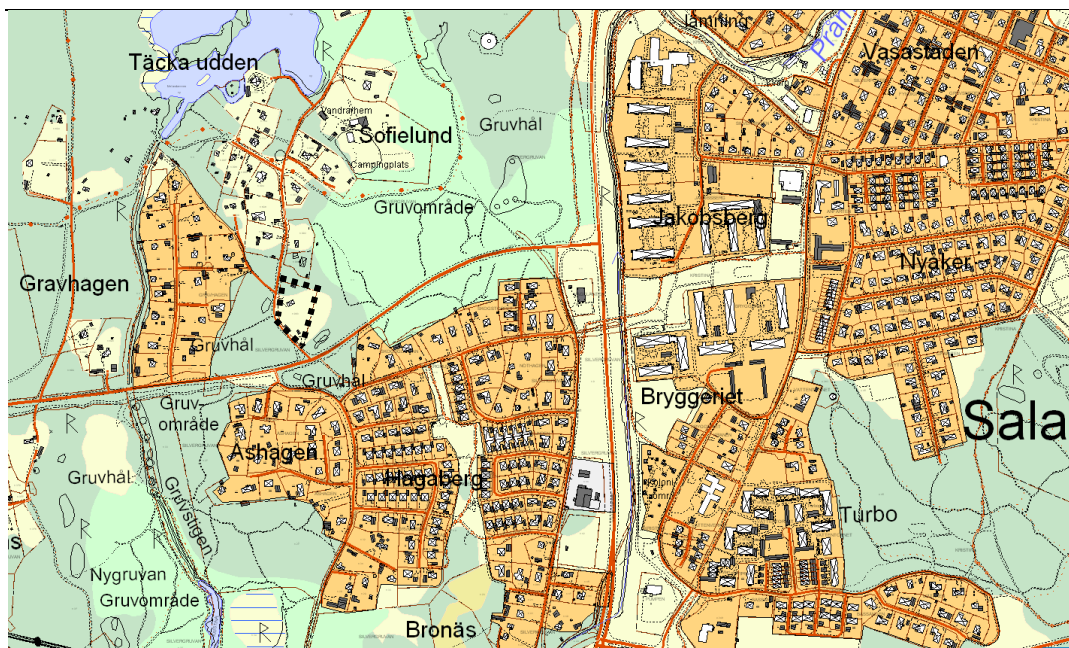


KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för Silvergruvan 1:880

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge i Sala

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Sammanfattning

Planprocessen bedrivs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) Det är kommunens avsikt att genomföra planarbetet med begränsat standardförfarande, vilket avgörs i samband med samrådsskedets slutförande.

Planen förstärker befintlig bebyggelsestruktur i området med utökad byggrätt samt möjlighet till avstyckning. Två enfamiljsbostäder avses tillåtas inom planområdet.

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av totalt 2 bostadshus med maximal byggnadshöjd av 4,5 meter samt att framtida avstyckning av fastigheten möjliggörs.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i utkanten av Sala, efter Mellandammsvägen. Planområdet utgörs endast av fastigheten Silvergruvan 1:880. Området är 3853 m² stort och består av i anspråkstagen tomtplats.

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Detaljplan för Silvergruvan 1:880 prövas genom standardförfarande. Om hela samrådsgruppen godkänner förslaget redan under samrådet kan processen drivas med begränsat förfarande. Här nedan redovisas gången i planärendet och i vilket skede planen befinner sig i.



Planskeden vid standardförfarande

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Samråd

Planarbetet konkretiseras och 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 utlåtande efter granskningen.

Granskning

Det reviderade planförslaget skickas ut till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré och görs tillgänglig på kommunens webbplats. De synpunkter som kommer in under samråd och utställningen redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även KSF:s kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunstyrelsen för antagande. Innan ärendet kommer upp i kommunstyrelsens bereds det i kommunstyrelsens ledningsutskott. Om inte planen överklagas vinner den Laga Kraft tre veckor efter att protokollet justerats.

Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande satts upp på kommunens anslagstavla. De som senast under utställningstiden 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.

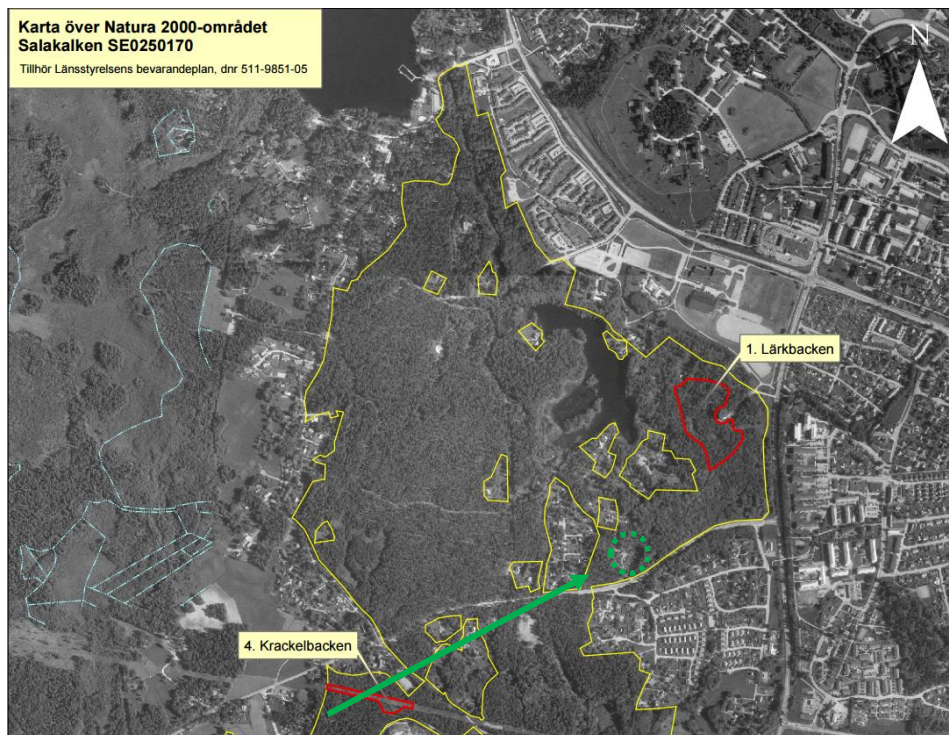
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

Planområdet ingår i känslig naturmiljö. Det ingår i Plan för Sala stads naturvårdsobjekt, benämnt som Gröna gången. Det är ett populärt område för promenad och har stor variation på växtlivet. Hoten mot områdets karaktär anses vara dränering samt avverkning.

Området är också riksintresse för naturvård samt gränsar till natura 2000-område. Syftet med området är att det ska bidra till att bibehålla eller återställa gynnsam bevarandestatus för Hällebräckan (*Saxifraga osloensis*).

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten



Planområde (grönt) i relation till natura 2000-område (gult). Enligt samrådsyttrande från Länsstyrelsen i april 2017 är fastigheten sedan april 2011 inte längre belägen inom planområdet.

Området är också utpekad som riksintresse för friluftslivet. I dessa områden ska kommunerna ta hänsyn till friluftslivet i översikts- och detaljplanering.

Planområdet ligger i närheten av riksintresse för kulturmiljövård, Sala silvergruva och Sala bergstad. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse tar hänsyn till detta och smälter in på bra sätt. Därför regleras utformningen för bebyggelsen inom planområdet. Planområdet ligger även inom miljö utpekad i Bevarandeprogram för odlingslandskapet, Sala Grubby.

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan, *Plan för Sala stad*, från 2012 benämns området som del av Måns Olsvägen och Stampers. Områdena har lantlig karaktär med traditionell utformning av byggnaderna med röd träpanel. Viss förtätning äger rum i dessa områden.

Detaljplaner



Planområdet omfattas av detaljplan för Mellandammen (4000) som vann laga kraft 2007-05-11. Genomförandetiden går ut 2022-05-11. För aktuell fastighet gäller betäckning BI, vilket betyder endast bostadsändamål med en våningshöjd. Endast 1 huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Antalet komplementbyggnader regleras inte men maximal tillåten byggnadsarea per uthus är 50 kvm. Totala byggnadsytan uppgår till 210 kvm. För huvud-

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

byggnad gäller krav på sadeltak 18-35 graders taklutning. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad uppgår till 3,0 meter.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade den 17 januari 2017 att bevilja ansökan om upprättande av detaljplan på Silvergruvan 1:880.

Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning angående miljöpåverkan är genomförd. Genomförandet av detaljplanen riskerar inte att medföra betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som anges i 6 kap 11§ MB. Länsstyrelsen har tagit del av bedömningen och delar kommunens uppfattning. Miljökonsekvensbeskrivning ska därmed inte upprättas.

Strandskydd och skydd av natur

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

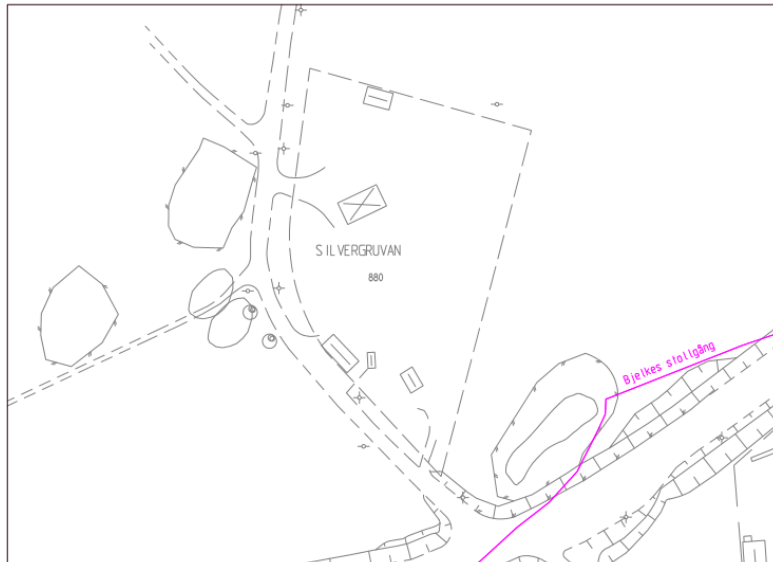
Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av plan ianspråktagen tomtplats. Mindre nedförs sluttning finns i östra delen av planområdet. Tomtplatsen består förutom bebyggelsen mestadels av anlagd trädgård.

Markbeskaffenhet, geoteknik och geohydrologi

Planområdet utgörs av morän och bedöms således vara gynnsamt för bebyggelse. Då det finns gruvgångar i närområdet och hål från tidigare ras har det gjorts utredningar angående detta. Greve Bielkes stoll passerar strax söder om planområdet och har på ett ställe rasat in. Under planarbetet undersöks risken för ras då gruvgångar finns i närheten av området.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Planområdets lokalisering i förhållande till Greve Bielkes stollgång

Förorenad mark

Inom Sala tätort och områden nära gruvan 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. I samband med att ansökan om bygglov lämnas in kommer miljökontoret att föreskriva vilka åtgärder som krävs av exploatör med avseende på eventuella föroreningar.

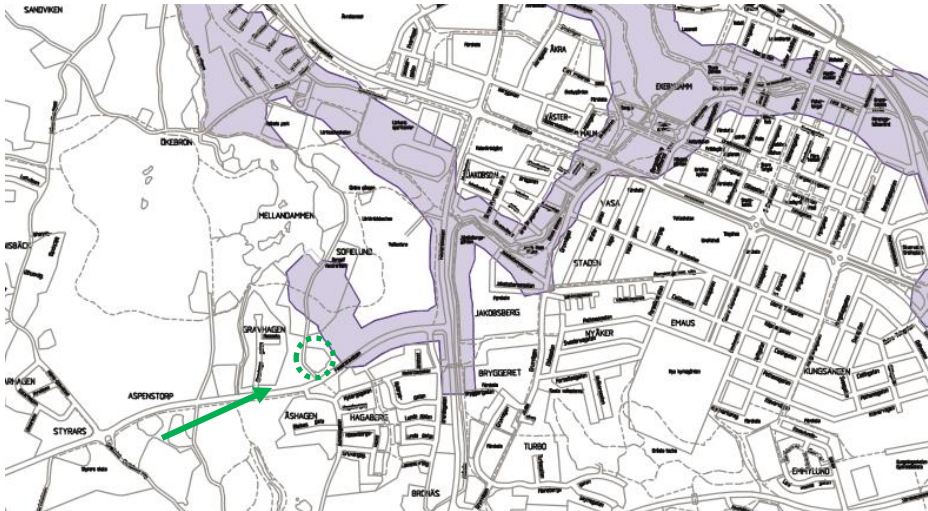
Radon

Ett radonsäkert byggande rekommenderas. Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom normalrisk för radon. Radonskydd hanteras närmare i bygglovskedet. Huvudrekommendationen från Boverket vad gäller byggnadssätt med avseende på radon är att alltid bygga tätt mot marken.

Vattenområden

I gällande översiktsplan finns en översiktlig karta över områden som riskerar att bli översvämmade. Planområdet ligger precis utanför en sådan riskzon.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Planområdets lokalisering i förhållande till identifierade områden med översvämningsrisk (lila)

Miljö kvalitetsnormer

Planen medverkar inte till att miljö kvalitetsnormerna överträds.

Lokalklimat

Terrängzon IV gäller för vindbelastning för fastighet, tätbebyggt, skyddad plats.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Precis utanför planområdet finns två fornlämningar i form av gruvhål. Dessa skall inte påverkas negativt. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Befintlig huvudbyggnad är uppförd ca 1900. Det har fasad av faluröd stående panel. Yttertak är belagt med tegelpannor. I gällande plan regleras inte höjden i meter utan i våningsantal (1 vån). Detta ändras till byggnadshöjd 4,5 meter, våningsantal ej angett.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



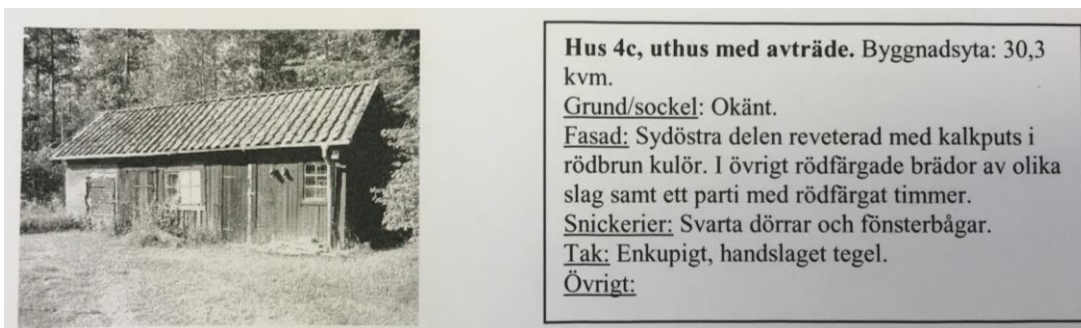
Befintlig huvudbyggnad, fasad mot syd

Tillkommande bebyggelse

Nybyggnation får ske med maximalt 4,5 meter byggnadshöjd. Byggnad skall uppföras i stående träpanel som skall vara matt röd. Huvudbyggnad ska förses med sadeltak, för uthus tillåts även pulpettak. Tillåten takvinkel är 18-35 grader för sadeltak, mindre takvinkel tillåts på uthus med pulpettak. Huvudbyggnadens takmaterial bör vara tvåkupigt lertegel.

Kulturhistoriska värden

När gällande plan arbetades fram inventerades bebyggelsen i området och inkluderades i bilagan "Mellandammsområdet kulturhistorisk byggnadsinventering". Bestämmelse "k" fortsätter att gälla även i denna plan för rubricerad komplementbyggnad.



Utdrag ur kulturhistorisk byggnadsinventering

Då området har en lantlig karaktär är det viktigt att tillkommande bebyggelse tar hänsyn till detta. Därför reglerar plankartan detta genom utformningsbestämmelse *f*.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Komplementbyggnad 4c 2016, vy mot väst

Hälsa och säkerhet

Tillgänglighet

Tillkommande bebyggelse kommer i bygglovsskedet bedömas enligt gällande krav och riktlinjer beträffande tillgänglighet.

Störningar

Buller från Fagerstavägen (väg 801) får inte överstiga 55 db vid fasad. Detta har utretts och konstateras att bullernivå är inom acceptabel nivå. Se under "tekniska frågor".

Naturmiljö och vattenområden

Området har goda möjligheter till rikt friluftsliv tack vare närströvskog och motionsspår.

Insatstid

Området har en placering i förhållande till räddningstjänsten som ger en insatstid på mindre än 10 minuter.

Gator och trafik

Planen förses med ett utfartsförbud i västra plangräns för att hindra ev framtida placering av utfart i kurva.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt finns strax norr om planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den egna fastigheten.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Uppvärmning

Idag värms befintlig byggnad med luftvärmepump och direktverkande el. Ny byggnad planeras att försörjas med bergvärme.

El

Anslutningspunkt finns strax norr om planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanarbetet bedrivs med standardförfarande under KSLU:s ledning.

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

Februari 2017	KSLU, beslut om samråd
Mars- April 2017	Samråd
Augusti 2017	KSLU, beslut om granskning
September 2017	Granskning
November 2017	KS-beslut om antagande
December 2017	Laga kraft

Såvida inte detaljplanen överklagas kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen när detaljplanen vinner laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

De fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas inom olika områden för att lösa frågor om t.ex. fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt redovisas. Frågorna löses i regel genom tillämpning av FBL, AL och LL.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör styckning av fastigheten i två delar som inte får göras mindre än 1500m². Tomtstorleken bedöms rimlig för att kunna nyttjas som fullgoda bostadstomter med rimlig byggrätt. Fastighetsbildning kan ske när så önskas, förutsatt att planen vunnit laga kraft. Exploatörer ansöker och bekostar fastighetsbildning avseende kvartersmark.

Servitut och andra rättigheter

Då anslutningspunkt för el och VA finns strax norr om planområdet föreslås ny fastighet försörjas genom ledningar som läggs på område i plankartan betecknat med u. Genom planerad fastighetsbildning kommer den södra fastigheten att behöva bli försörjd av ledningar för vatten och avlopp. Dessa kan upprättas som servitut och föreslås förläggas på mark markerad med u i plankartan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Vid en avstyckning måste varje fastighet ha sin egen elanslutning. När avstyckningen genomförs skall det redan vid byggnation av nya huset finnas egen elanslutning för denna.

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

Ledningsägare ansöker och bekostar lantmåteriförrättning inom aktuellt område som bl.a. tryggar ledningars rätt i den takt området byggs ut.

Kända ledningsägare inom planområdet är Sala-Heby Energi, Elnät AB.

Det kan finnas ytterligare, av Sala kommun okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploitörerna att undersöka om ytterligare ledningar finns. Exploitörerna ska kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom ett särskilt plankostnadsavtal i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om plantaxa.

Anslutningsavgifter

Vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter. Dessa bekostas av exploitör.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik, schakt och stabilitet

Lämpligheten för bebyggelse är god enligt utredningen *Stabilitet för gruvort 2017-06-28* som tagits fram i samband med detta planarbete.

Marknivåer

Förekommer schaktning och deponering av förorenade massor skall detta anmälas till miljökontoret och tas omhand på rätt sätt.

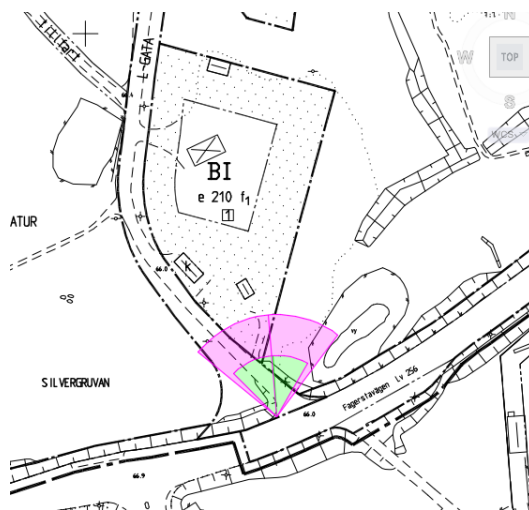
Trafik och farligt gods

Ingen ny väg behöver anläggas, varken inom eller utanför planområdet. Plangränsen kompletteras dock med utfartsförbud i den västra delen för att hindra eventuell framtida olämplig utfart i kurva. Några åtgärder på grund av farligt gods bedöms inte behövas för denna detaljplan.

Buller

Gustav Myhrman, bullerutredare på Sweco har med beräkningsprogrammet Buller Väg från Tri-vector beräknat buller från vägtrafiken.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

**Indata för bullerutredning**

ÅDT 2391

Andel tung trafik 5 %

Hastighet 50 km/h

Vägbredd 7,5 meter

Antagen mjuk mark mellan väg
och byggnad.

Grafisk redovisning av ekvivalent ljudnivå

Beräkningsresultatet visar på att 55 dBA ekvivalent ljudnivå hamnar 18 meter från väggkant och att 70 dBA maxnivå hamnar 30 meter från väggkant. Se även nedanstående bild. Grön färg visar 18 meter från väggkant och lila färg visar 30 meter från väggkant.

Vatten, avlopp och elanslutning

Vatten och avlopp ska förläggas på u-område. Detta för att säkerställa lämplig lokalisering i samband med avstyckning då anslutningspunkter finns precis norr om planområdet. Det kan även visa sig lämpligt att placera elledningar på u-område.

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas omhand på den egna fastigheten.

Dokumentation och kontroll

Dokumentation av byggnader som rivs ska genomföras av ansvarig byggherre. Rivning ska ske enligt anvisningar från Sala kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram av personal på Plan- och utvecklingsenheten, Samhällsbyggnadskontoret i Sala kommun i samarbete med konsult Andreas Karlsson från Finntorpet AB.

David Höjertz
Planarkitekt

Andreas Karlsson
Konsult