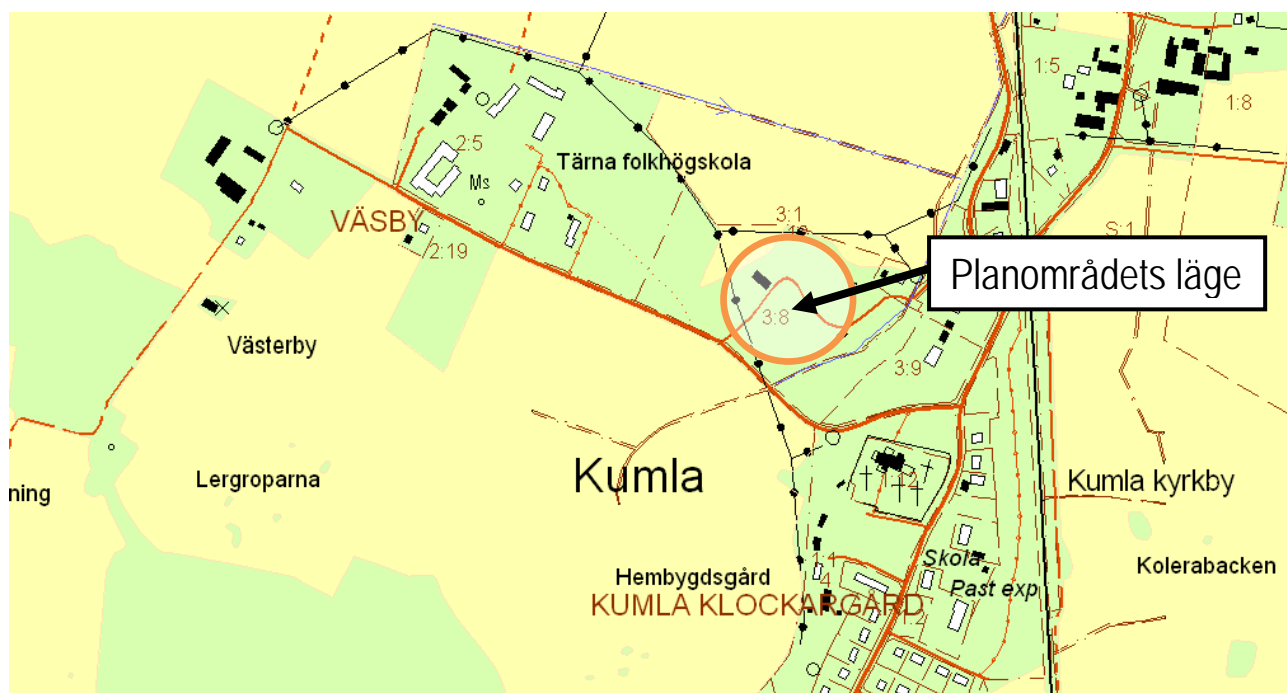


Detaljplan för

## Del av Kumla Prästgård 3:8, Kumla kyrkby

Sala kommun, Västmanlands län  
- enkelt planförfarande

# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



## HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2011-08-15, rev. 2011-12-19
- Bilaga: Miljöbedömning av detaljplan, 2011-08-11
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2011-08-15, rev. 2011-12-19
- Fastighetsägareförteckning, (ej som bilaga)

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

## INLEDNING

### Sammanfattning

I planområdet möjliggörs bostadsbebyggelse i form av sex nya villor med tillhörande yta för uppförande av uthus och garage. Planen utgår från typiska kulturhistoriska och lantliga värden i de krav som ställs på utformningen av den nya bebyggelsen. De framtida fastigheterna kommer att trafikförsörjas via en ny lokalgata och ha en gemensam återvinningsstation i anslutning till infarten av området utmed Folkhögskolevägen.

### Planens syfte

Planens syfte är att skapa ny bostadsbebyggelse på del av fastigheten Kumla prästgård 3:8, belägen nordväst om Kumla kyrka.

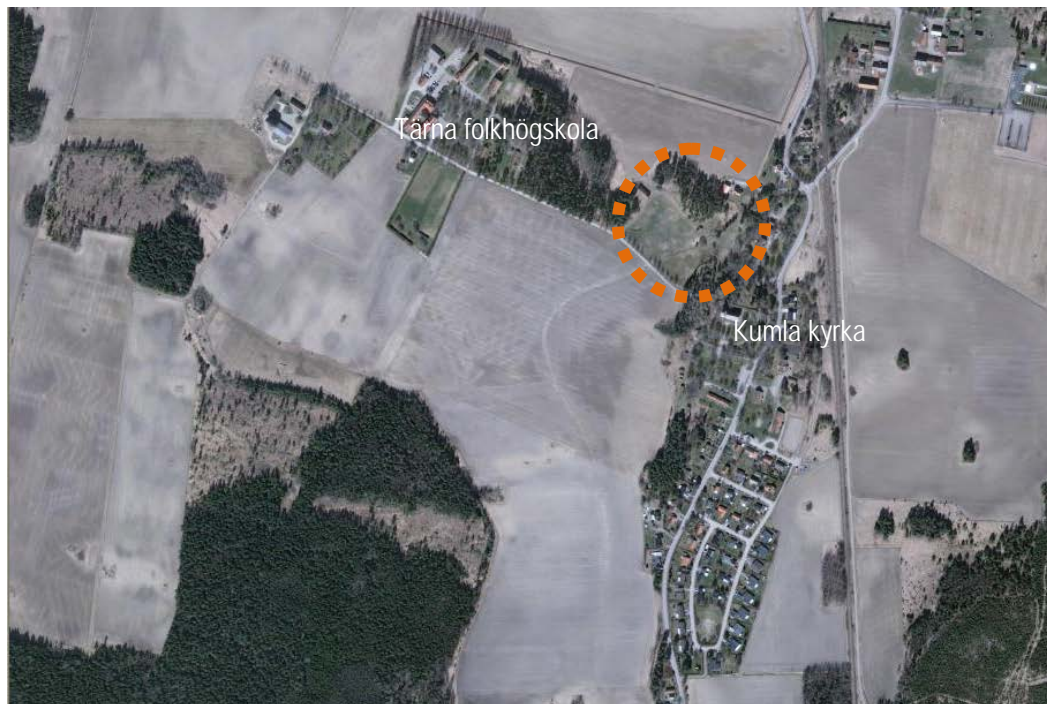
## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Kumla kyrkby ca 8,5 km söder om Sala tätort. Det begränsas i söder och sydväst av vägen till Tärna Folkhögskola, i öster av Prästgården, i norr av åkermark och i nordväst av ett mindre skogsparti.

### Markägoförhållanden

Fastigheten har beteckningen Kumla Prästgård 3:8 och ägs idag av Sala Kommun



*Planområdet ligger mellan Tärna folkhögskola och Kumla kyrka.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan understryker att ny bostadsbebyggelse i första hand ska utformas som småhus med höga estetiska värden väl anpassade i färg, form och storlek till platsens förutsättningar. I plan för Sala ekokommun anges följande riktlinjer för byggande på landsbygden:

*”Utanför tätorten är det lämpligast att placera ny bebyggelse i anslutning till redan befintliga bebyggelsegrupper där den utgör en naturlig komplettering. Det är också viktigt att undvika jordbruksmark och att placera byggnader i gränsområdet mellan skog och öppen mark, intill befintliga vägar med bevarande av natur och terrängförhållanden. Traditionellt byggnadsätt och traditionell färgsättning är att föredra på landsbygden.”*

### Detaljplaner

Området är ej tidigare detaljplanelagt.

### Miljöbedömning

Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP) ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11 § genomföras. Inom ramen för denna miljöbedömning upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms.

Miljöbedömningen har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av Kommunstyrelsens förvaltning, enheten för planering och utveckling. Enheten anser att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB avses upprättas. Se förslag till beslut i bilaga till detta dokument.

### Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2011-08-23 § 179 att uppdraga till kommunstyrelsens förvaltning att sända ut detaljplan för del av Kumla Prästgård 3:8 i Kumla kyrkby på samråd.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består till största del av öppen hagmark som sluttar mot söder där ett lågt liggande dike utgör områdesgräns. Platsen är i nordost omgiven av ett glesare parti tallskog och i nordväst av ett mer tätbevuxet skogsområde. Norr om Folkhögskolevägen i sydväst växer en enkelsidig björkallé.

Det tätare skogsområdet på fastigheterna i nordväst kommer att glesas ut för att skapa en successiv övergång mellan tomtmark och naturmark.

- Geotekniska förhållanden** Det finns inga geotekniska data för planområdet. Marken bedöms dock vara byggbar. Kompletterande geotekniska utredningar bör dock genomföras före byggstart för att utreda grundläggningsförhållanden för respektive byggnad.
- Radon** Inga radonmätningar är gjorda inom planområdet. Ny- och tillbyggnad av bostadshus skall därför uppföras i radonsäkert utförande.
- Fornlämningar** 2007 gjordes en undersökning i området av Stiftelsen Kulturmiljövård Mälardalen. Man fann då en skärvestensvall (alternativt gravhög) öster om planområdet vilken daterades till bronsålder/äldre järnålder (rapport 2007:67). Högen betecknas som en fast fornlämning och är därmed skyddad av bestämmelser i kulturminneslagen.
- Utredningen redovisar att antikvariska åtgärder inte är nödvändiga inför nybyggnation på platsen inom det område där utredningsgrävning genomfördes. Skulle det bli aktuellt med markingrepp inom den del där utredningsgrävning inte genomfördes ska kontakt med länsstyrelsen tas.
- Strandskydd** I angränsning till planområdet finns ett dike som är beläget längs med områdesgränsen i sydöst. Detta dike omfattas liksom andra vattenområden av det lagstadgade strandskyddet och fodrar i det här fallet ett skyddsavstånd på minst 25 meter till tomtgräns. Strandskyddet kom till på 1950-talet för att förhindra överexploatering av stränder och bevara allmänhetens tillgång till vattennära områden. 1994 utvidgades strandskyddet till att även skydda stränder på grund av deras stora betydelse för den biologiska mångfalden.

## Bebyggelseområden

- Befintlig bebyggelse** Planområdet är idag bebyggt med ett magasin och en vedbod vilka är rester efter övriga lantbruksbyggnader som en gång i tiden tillhört ett numera nedlagt mejeri. Båda byggnaderna är uppförda i trä med tegelbeklädda sadeltak. De är målade med slamfärg vilket ger ett matt och djuprött intryck.
- Norr om planområdet finns en nyrenoverad rödmålad trävilla med ett tillhörande uthus/garage.



*Bild från platsen idag. Befintligt magasin skymtas bakom tallarna till vänster.*



*Vy från över området.*

## Ny bebyggelse

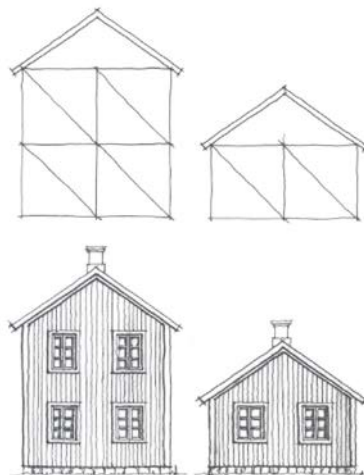
Planområdet är indelat i sex tomter vars area varierar mellan ca 1000-1500 m<sup>2</sup>. På samtliga tomter tillåts byggnation av villor i en till två våningar med tillhörande uthus och garage.

Med stöd ur skriften *Hus på landet*, utgiven av Länsstyrelsen i Västmanlands län, har planen utformats för att föra vidare kvaliteter från den historiska byggnadstraditionen i området. Publikationen förmedlar ett förhållningssätt till hur man bör utforma och placera nya byggnader i lantlig miljö. Det handlar till stor del om att föra vidare en arkitektonisk kontinuitet där nya tillägg ses som komplement till befintliga miljöer.

Landsbygdens arkitektur har under lång tid baserats på ett fåtal enkla former. Byarna i Västmanland har antingen byggt på den centralsvenska gårdsformen eller den herrgårdsinspirerade planen där manskgården flankeras av två flygelbyggnader. Byggnaderna byggdes enligt principen att varje funktion på gården hade sin egen byggnad. Garage och andra uthus inom planområdet ska därför placeras med traditionell gårdsformation som utgångspunkt.

Vidare får garage, förrådsutrymmen och dylikt inte byggas samman med huvudbyggnad utan ska fungera som separata volymer med syfte att rama in och förstärka gårdskaraktären. Huvudbyggnadens långsida och huvudentré ska vara orienterad mot gata och förgårdsmark i syfte att tydliggöra och aktivera gårdsrummet och kopplingen till husen på andra sidan gatan.

Vid nybyggnation bör nya byggnader utformas så att skalan och proportionerna lämpar sig för omgivningen. Ett äldre lantligt envåningshus är oftast dubbelt så brett som högt och ett tvåvåningshus är ofta lika brett som högt. För att ta tillvara på nämnd kvalitet rekommenderas därför att bygga hus med högre takhöjd alternativt förhöjt väggliv. Syftet är att undvika ett klumpigt utseende och istället ge huset mer resning och dignitet.



*Höjdbredd förhållande i traditionell bebyggelse, (Hus på landet, 2004, s.45)*

Största tillåtna byggnadsyta per fastighet är 210 kvm. Maximal byggnadsyta för huvudbyggnad i ett plan är 160 kvm och för huvudbyggnad i två plan 120 kvm. Maximal yta per uthus är 50 kvm.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7 meter och 3 meter för uthus/garage eller dylikt. Maximal gavelbredd för uthus/garage eller dylikt är 6 meter.



*Illustrationsplan över området. Höjdkurva per stigning är 0,5 m.*

Planområdet är beläget på en höjdrygg i ett öppet landskap. Nya byggnader får stöd i befintlig vegetation norr om planområdet. Nya byggnader ska uppföras i matt röd, gul eller grön färg. Takmaterial på samtliga byggnader ska vara röda takpannor alternativt rödfalsad plåt men på mindre tillbyggnader såsom altantak tillåts även andra takmaterial.

Huvudbyggnad ska i huvudsak förses med sadeltak, där taklutningen tillåts ligga mellan 20-34 grader. Frontespis och takkupor får dock byggas men valmat och/eller brutet tak tillåts ej. För mindre ut- och tillbyggnad tillåts även andra takutformningar så länge de inte kommer i konflikt med sadeltaket och stör upplevelsen av en sammanhängande takutformning av traditionell karaktär. På uthus, garage eller dylikt tillåts både sadel- och pulpettak.



*Den röstreckade linjen visar fornlämningens skyddsområde.*

I planområdets nordöstra del angränsar två tomter till markerad fornlämning, benämnd skärvhög (se ovan).

#### Tillgänglighet

Planområdets marknivåer är sådana att goda förutsättningar finns för att god tillgänglighet ska kunna uppnås inom fastigheterna. Tillgängligheten för funktionshindrade inom området ska vara god och tillgänglighetsnormer följas.

#### Friytor

##### Lek och rekreation

Området ligger vackert beläget med ett mindre skogsparti i norr och väster där möjlighet för lek och rekreation finns. En mindre yta sparas också i söder där fruktträd föreslås planteras på naturtomt.

#### Gator och trafik

##### Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Befintligt vägnät kommer nyttjas för att nå bostadsområdet. En mindre lokalgata kommer att skapas för att nå de nya bostadstomterna. Ett släpp mellan tomterna i öst görs för att möjliggöra för en gångförbindelse mellan lokalgatan och skogsområdet i öster.

Belysning	Belysningspunkter kommer att anordnas efter lokalgata.
Parkering	All parkering av bil och cykel sker på egen tomtplats.
Kollektivtrafik	Närmaste busshållplats finns i början på Folkhögskolevägen, nordost om Kumla kyrka. Avståndet dit är ca 350 m.
Namnförslag på vägar, och kvarter	Den nya vägen som anläggs ges namnet Skärvtensvägen vilket läggs in på plankartan. Området ges namnet Prästhagen.
<b>Störningar</b>	
Buller	Trafiken på Folkhögskolevägen understiger 500 fordon/årsmedeldygn. Med detta låga trafikflöde behövs därför ingen hänsyn tas till eventuella bullerstörningar inom planområdet.
<b>Teknisk försörjning</b>	
Vatten och avlopp	Fastigheterna planeras att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar direkt öster om planområdet. Dagvattnet omhändertas lokalt.
Uppvärmning	Enskilda anläggningar för värme ska installeras i bostäderna.
El	En ny transformatorstation byggs längs med folkhögskolevägen.
Avfall	Planen medger gemensamma sopsorteringskärl utmed Folkhögskolevägen i sydväst.
Bredband	Bredband förbereds genom att tomrör grävs ner i lokalgatan.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplan	<p>Detaljplanen bedrivs med enkelt planförfarande under kommunstyrelsen. Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut.</p> <p>Sep 2011 - Kommunstyrelsen arbetsutskott (KSAU), beslut om samråd Okt 2011 - Samråd i 3 veckor Feb 2012 - Kommunstyrelsen (KS), beslut om antagande</p> <p>Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av kommunstyrelsen protokoll.</p> <p>Genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft.</p>
Ansvarsfördelning / Huvudmannaskap	<p>Sala kommun är huvudman för allmän plats inom området.</p> <p>Sala kommun ansvarar för planläggning, anläggning av gata och allmän platsmark, fastighetsbildning och försäljning av tomter.</p> <p>Markägaren har ansvar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.</p>
Uppskattad tidplan för genomförande	<p>Fastighetsbildning påbörjas våren 2012.</p> <p>Tomtförsäljning hösten 2012.</p> <p>Anläggning av lokalgatan beräknas vara klar till sommaren 2012 med gruskörbana.</p> <p>VA-ledningar kommer byggas ut under sommaren 2012. I samband med detta kommer Vattenfall att ges möjlighet att samförlägga el-ledningar.</p>

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning	<p>Detaljplanen ger underlag för lantmäteriförrättning och bildandet av nya fastigheter.</p>
Ledningsrätt	<p>Sala kommun bekostar och genomför förrättningen kommunal VA-ledning och el-ledning genom kvartersmark tryggas genom ledningsrätt.</p>

### Ekonomiska frågor

Planekonomi	<p>För att genomföra detaljplanen uppstår exploateringskostnader för anläggning av ny lokalgata. Värdet av tomterna som tillskapas bedöms uppväga kostnaderna.</p> <p>Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras fastighetsägare enligt gäl-</p>
-------------	---

lande VA-taxa.

Telenät anslutes till respektive fastighet efter särskilt avtal mellan fastighetsägare/byggherre och bekostas av fastighetsägare/byggherre.

Elnät anslutes till respektive fastighet bekostas av fastighetsägare/byggherre.

Planavgiften tas ut i samband med bygglovet enligt gällande plantaxa.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning bör utföras före grundläggning senast i samband med byggprojektering och bekostas av byggherren.

De tekniska utredningar som krävs för bygglov/startbesked och genomförande bekostas av byggherren.

Therese Nyberg  
Planarkitekt

Kicki Söderback  
Planarkitekt

Anders Dahlberg  
Markingenjör

Håkan Svärd  
Planerings- och utvecklingschef