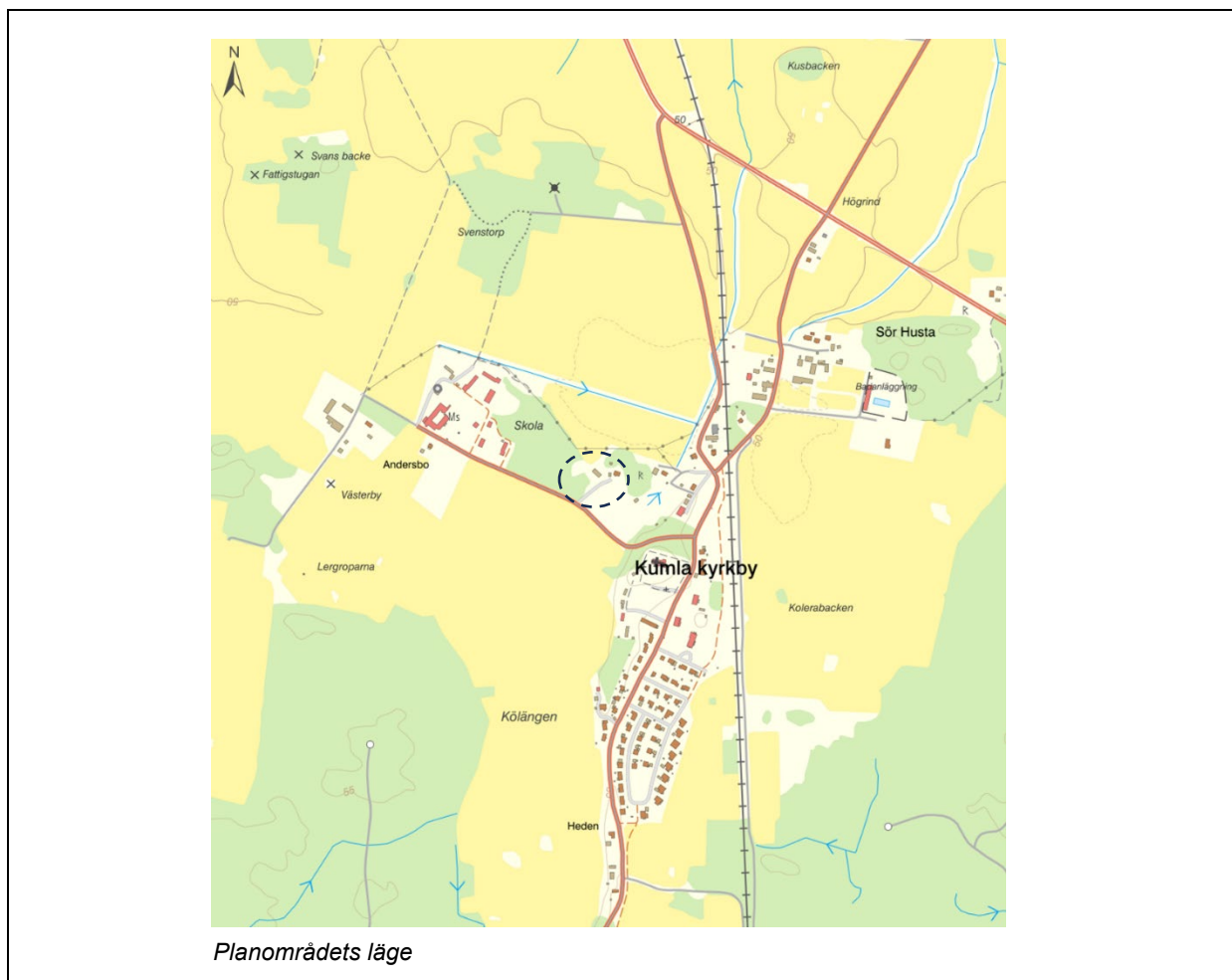


Planbeskrivning



Ändring av Detaljplan för del av Kumla Prästgård 3:8
Kumla Kyrkby ,
Sala kommun, Västmanlands län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	HANDLINGAR OCH PLANPROCESS	4
1.1	HANDLINGAR	4
1.2	PLANPROCESSEN	4
1.2.1	BEGRÄNSAT STANDARDFÖRFARANDE	5
2	DETALJPLANEÄNDRINGENS SYFTE	5
2.1	SYFTE	5
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	5
3.1	BAKGRUND	5
3.2	HELA DETALJPLANEN	7
3.3	GENOMFÖRANDETID	8
3.4	ALLMÄN PLATS	8
3.4.1	HUVUDMANNASKAP	8
3.5	KVARTERSMARK	8
3.6	BEFINTLIGT	8
3.7	VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	8
4	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
4.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	9
5	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	18
5.1	AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	18
5.2	ALLMÄN OMRÅDESBESKRIVNING SAMT LANDSKAPSKAPSBILD	18
5.3	NATUR OCH FRIYTOR	19
5.3.1	MARK OCH VEGETATION	19
5.4	BEBYGGELSE	19
5.4.1	BEFINTLIG BEBYGGELSE	19
5.5	KOMMUNALA	20
5.5.1	KOMMUNALA BESLUT	20
5.5.2	DETALJPLAN	21
5.5.3	ÖVERSIKTSPLAN	22
5.6	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	23
5.6.1	JORDBRUKSMARK	23
5.6.2	SKOGSBRUK	23
5.7	MILJÖKVALITETSNORMER	23
5.7.1	LUFT	23
5.7.2	VATTEN	23
5.7.3	BULLER	23
5.8	MILJÖ	24
5.8.1	STRANDSKYDD	24
5.8.2	DAGVATTEN	24
5.8.3	BIOTOPSKYDD	24
5.9	HÄLSA OCH SÄKERHET	25
5.9.1	RISK FÖR RADON	25
5.9.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING, EROSION, SKRED SAMT RAS	25
5.10	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	25
5.11	KULTURMILJÖ	26
5.11.1	FORNLÄMNINGAR	26
5.11.2	KYRKLIGT KULTURARV	26
5.11.3	ARKITEKTONISKT VÄRDEFULLA KULTURMILJÖER OCH BYGGNADER	26
5.12	TEKNIK	27

5.12.1	VATTEN OCH AVLOPP	27
5.12.2	AVFALL.....	27
5.12.3	VÄRME, EL OCH BREDBAND	27
5.12.4	POSTUTDELNING	28
5.13	SERVICE.....	28
5.14	TRAFIK.....	28
6	PLANERINGSUNDERLAG	29
6.1	KOMMUNALA	29
6.1.1	DETALJPLAN.....	29
6.1.2	ÖVERSIKTSPLAN.....	29
6.1.3	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808).....	29
6.1.4	SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	29
7	KONSEKVENSER.....	30
7.1	NATUR	30
7.1.1	GRÖNOMRÅDE	30
7.2	MILJÖ.....	30
7.2.1	UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	30
7.2.2	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	30
7.2.3	DAGVATTEN.....	30
7.2.4	BIOTOPSKYDD.....	31
7.3	MILJÖKVALITETSNORMER	31
7.3.1	LUFT.....	31
	PLANÄNDRINGEN BEDÖMS INTE INNEBÄRA ATT LUFTKVALITETSNORMERNA ÖVERSKRIDS, VARKEN FÖR BEFINTLIGA ELLER TILLKOMMANDE BOSTÄDER I OMRÅDET.....	31
7.3.2	VATTEN.....	31
7.3.3	BULLER.....	31
7.4	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	31
7.4.1	RADON.....	31
7.4.2	ÖVERSVÄMNING, EROSION, SKRED SAMT RAS	31
7.5	KULTURMILJÖ	31
7.6	SOCIALA	31
7.6.1	BARN.....	31
7.7	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	32
7.7.1	JORDBRUKSMARK.....	32
7.7.2	SKOGSBRUK.....	32
7.8	TRAFIK.....	32
7.8.1	MOTORTRAFIK.....	32
7.8.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	32
8	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	33
8.1	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	33
8.1.1	FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER	33
8.1.2	FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	33
8.2	TEKNISKA FRÅGOR.....	34
8.2.1	VATTEN OCH AVLOPP.....	34
8.3	EKONOMISKA FRÅGOR	34
8.3.1	PLANAVGIFT	34
9	MEDVERKANDE	35

1 HANDLINGAR OCH PLANPROCESS

1.1 HANDLINGAR

Till ändringen av detaljplan hör följande handlingar i samrådsskedet:

Planbeskrivning 2026-04-29

Plankarta (Skala 1:1000 A2) 2026-04-29

Plan- och genomförandebeskrivning för DP 4035 Del av Kumla Prästgård

3:8 Fastighetsförteckning 2026-05-26*

Handlingar markerade med * finns inte med på Sala kommuns hemsida på grund av GDPR (behandling av personuppgifter i EU).

1.2 PLANPROCESSEN

En detaljplan krävs när områden ska bebyggas och när användningen av en fastighet eller ett område avses att förändras. Kommunens planläggning fastslår användning av mark- och vattenområden samt reglerar bebyggelse, gator, parker och friluftsområden.

Initiativet till att upprätta en detaljplan kan komma från markägare och exploatörer men även från politiskt håll när frågor som exempelvis ledningsförsörjning, vägdragningar eller byggnationer av allmännyttiga verksamheter kräver en förändrad markanvändning.

I en detaljplan är plankartan den juridiskt bindande handlingen som ligger till grund för bygglovsprövning. Den anger bland annat hur bebyggelse ska regleras, vad som ska vara allmän platsmark eller kvartersmark.

Planbeskrivningen syftar till att beskriva de förändringar som planen innebär för en plats, samt områdets förutsättningar. Planbeskrivningen är också ett stöd för att underlätta tolkning av plankartan. I ett nyligen avgjort rättsfall (HD 2022-12-09 P 266-22, P 270-22, P 272-22) så har planbeskrivningen i stort fått en mer avgörande betydelse hur eventuellt oklara planbestämmelser ska tolkas och tillämpas. Planbeskrivningen blir därmed den förklaring, guide till plankartan där inkluderade beskrivningar av plankartans bestämmelser blir ledande i hur de ska tolkas och vad som kan medges i den senare bygglovsprocessen.

Genomförandebeskrivningen syftar till att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

En ändring av en detaljplan görs när man vill göra mindre förändringar i gällande detaljplan. En ändring ska läsas ihop med underliggande detaljplan för att få en komplett bild av vad som gäller för platsen. Planändringen avses ersätta delar av den nu aktuella planen.

Processpilen nedan illustrerar var i planprocessen som den aktuella detaljplanen befinner sig.

Samråd tid: 27 maj 2026 – 17 juni 2026



1.2.1 BEGRÄNSAT STANDARDFÖRFARANDE

Ändringen av detaljplanen handläggs med ett begränsat standardförfarande. När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning av planförslaget utan detaljplanen kan antas direkt efter samrådet. För att planförslaget ska gå igenom ska samtliga sakägare i samrådskretsen godkänna planförslaget. Om samrådskretsen godkänner förslaget vid samrådet finns det inte fler möjligheter att lämna synpunkter.

2 DETALJPLANEÄNDRINGENS SYFTE

2.1 SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplan är att tillåta även parhusbebyggelse där idag enbart friliggande villor tillåts.

Detaljplaneändringen överensstämmer med ursprungligt syfte i DP 4035 Del av Kumla Prästgård 3:8.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 BAKGRUND

I juli 2012 vann den detaljplan som nu avses ändras, Detaljplan för Del av Kumla Prästgård 3:8, laga kraft. Planens syfte var att skapa ny bostadsbebyggelse på

del av fastigheten Kumla Prästgård 3:8, belägen nordväst om Kumla kyrka. Planen medgav ny bostadsbebyggelse i form av friliggande villor.

När planen vunnit laga kraft styckades fastigheten och 6 fastigheter för bostadsbebyggelse tillskapades. 2015 såldes en fastighet som kort därefter bebyggdes med en friliggande villa med tillhörande komplementbyggnader.

Sala kommun sålde år 2020 övriga 5 fastigheter, Kumla Prästgård 3:11, 3:12, 3:14, 3:15 och 3:16, till MB Arkitekthus AB.

I december 2023 inkom en ansökan om förhandsbesked till bygglovsenheten. Ansökan gällde att MB Arkitekthus AB ville uppföra 5 parhus på fastigheterna. I normalfall avser prövningen av förhandsbesked lokalisering av ny bebyggelse, men i detta fall har lokaliseringen avgjorts i en detaljplanprövning. Avsikten var i stället att pröva det insända förslaget mot detaljplanens bestämmelser och plan- och genomförandebeskrivningens intentioner av ny bebyggelse.

Bygg- och miljönämndens samlade bedömning var att ett positivt förhandsbesked kunde lämnas under förutsättning att planerad bebyggelse anpassades efter områdets topografiska skillnader och att flertalet större träd bevarades på de skogbevuxna fastigheterna, samt att större variation tillskapades i färg-, form- och materialval än i det redovisade förslaget. Det konstaterades att den, i ansökan om förhandsbesked, föreslagna fastighetsklyvningen skulle innebära ett antal planavvikelser, men eftersom fastighetsbildningsfrågor inte avgörs av Bygg- och miljönämnden så utgick handläggningen endast från byggnaderna som föreslogs, samt hur de befintliga fastigheterna såg ut.

Förhandsbeskedet överklagades till länsstyrelsen. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att de medgivna parhusen inte var förenliga med detaljplanens bestämmelse om friliggande villor och att avvikelsen inte kunde betraktas som liten eller förenlig med detaljplanens syfte. De upphävde därför förhandsbeskedet.

Länsstyrelsens beslut överklagades till mark och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen delade länsstyrelsens skäl och bedömning att de medgivna parhusen inom fastigheterna Kumla Prästgård 3:11, 3:12, 3:14, 3:15 och 3:16 inte är förenliga med detaljplanens bestämmelse om friliggande villor. I domskälet står även att det av detaljplanen framgår att det finns olika bestämmelser avseende maximal byggnadsyta för huvudbyggnad i ett plan respektive två plan och noterar att vind inte har ansetts utgöra en våning, vilket hade påverkat bedömningen av om huvudbyggnadernas byggnadsyta är förenlig med detaljplanens bestämmelse. Mark- och miljödomstolen beslutade i maj 2024 att avslå överklagandet.

En ansökan om ändring av detaljplan inkom den 22 augusti 2025 från MB arkitekthus AB. Avsikten med planändringen är att göra förslaget som presenterades i ansökan om förhandsbesked planenlig och därmed möjliggöra för parhusbebyggelse på fastigheterna.

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade om ett positivt planbesked för planändring av Detaljplan för del av Kumla Prästgård 3:8 vid sammanträde 2025-11-19 (KSLU § 176).

3.2 HELA DETALJPLANEN

Föreslagen parhusbebyggelse innebär lika många huvudbyggnadskroppar (5 stycken) som föreslogs genom gällande detaljplan, men mindre fastigheter. Varje huvudbyggnad kommer bli 160 kvm, vilket är lika stort fotavtryck som tilläts tidigare, men istället för 1 våning kommer parhusen ges 1,5 våningar. Bestämmelse rörande våningsantal tas bort eftersom Boverket inte rekommenderar att man reglerar våningsantal längre. Maximal nockhöjd regleras istället och sätts till 8,5 m vilket innebär att två våningar kan uppföras. Det är vad som tilläts tidigare, men för att följa rekommendationer från Boverket har nu begreppet nockhöjd använts istället för byggnadshöjd. Planändringens planområde skiljer sig från den ursprungliga planens eftersom ändringen endast rör de fem fastigheter som ägs av planintressenten.



Situationsplan som visar planerad parhusbebyggelse.



Plankarta för detaljplanen som nu avses ändras, DP 4035 Del av Kumla Prästgård 3:8. Röd markering visar vilken del av planområdet som berörs av ändringen.

Många bestämmelser är samma som för den ursprungliga planen, översättning har behövts för att följa nu gällande föreskrifter. Under rubriken "Motiv till detaljplanens regleringar" beskrivs alla tillkommande bestämmelser. Här redogörs även för skillnader mellan vad som tilläts idag och vad som tilläts enligt den ursprungliga planen mer ingående.

Planändringen gäller tillsammans med den ursprungliga planen och det är viktigt att båda planbeskrivningar läses tillsammans för att få en helhetsbild av vad som gäller för området.

3.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetid är 10 år (120 månader) från det att planändringen vunnit laga kraft.

3.4 ALLMÄN PLATS

Ändringen av detaljplan omfattar bara kvartersmark. Bestämmelser som rör allmän platsmark kommer fortsatt gälla enligt den tidigare detaljplanen.

3.4.1 HUVUDMANNASKAP

Sala kommun kommer fortsatt vara huvudman för allmän platsmark som omfattas av den tidigare detaljplanen.

3.5 KVARTERSMARK

Kvartersmarken kommer utgöras av användningen B – Bostäder. Övriga regleringar inom kvartersmarken görs genom egenskapsbestämmelser om bland annat typ av bebyggelse, fastighetsstorlek, markens utnyttjande, nockhöjd, maximal byggnadsarea osv.

3.6 BEFINTLIGT

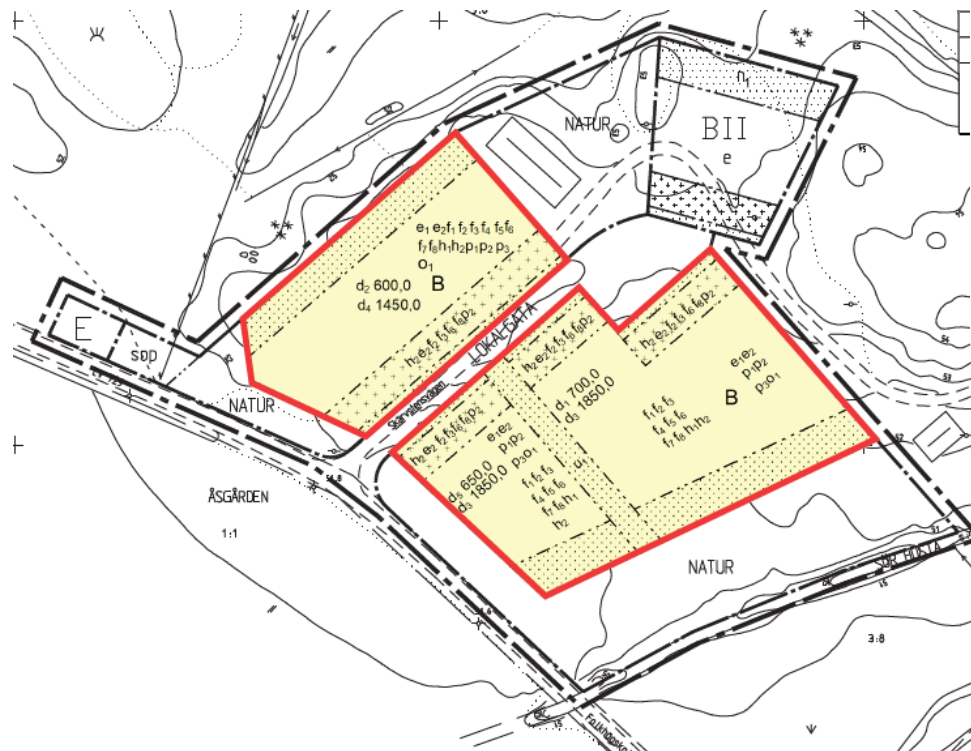
Inom gällande detaljplans genomförandetid byggdes området ut med kommunal grusväg med gatubelysning, allmänna dricks- och spillvattenledningar samt elnät. För de delar av den befintliga detaljplanens planområde som inte omfattas av ändringen gäller fortsatt tidigare planbestämmelser.

3.7 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av en ny plan. I det här fallet rör planändringen endast ett möjliggörande av parhusbebyggelse på fastigheter där idag bara friliggande villor tillåts. Planändringen kommer inte medföra större skillnad i exploateringsgrad och den tillåter ingen ändrad markanvändning. Det finns i plan- och bygglagen (PBL) ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring av detaljplan. Ändringen ska dock uppfylla krav som ställs genom PBL på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.



4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR



Utklipp från plankarta för ändring av detaljplan för Del av Kumla Prästgård 3:8.

<u>Ny bestämmelse</u>	<u>Bestämmelse från tidigare DP</u>	<u>Motivering till ny bestämmelse</u>
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK		
B Bostäder	B Friliggande villor	Ändras för att möjliggöra för annan bostadsbebyggelse. Genom utformningsbestämmelse f1 regleras att endast

		friliggande småhus eller parhus tillåts.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK		
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		
 Marken får inte förses med byggnad.  Marken får endast förses med komplementbyggnad.	<p>Marken får inte bebyggas.</p> <p>Marken får endast bebyggas med uthus, uteplats, garage eller dylikt</p>	<p>Samma bestämmelser som den äldre detaljplanen men med ny formulering enligt bestämmelse i Boverkets plankatalog.</p>
<i>Höjd på byggnadsverk</i>		
h ₁ - Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 m.	Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7 meter och för uthus 3 meter.	<p>Översatt bestämmelse eftersom Boverket inte rekommenderar att man använder sig av byggnadshöjd längre.</p> <p>Ny högsta nockhöjd motsvarar ungefär ett 2 våningshus, vilket är lika många våningar som fick byggas tidigare.</p> <p>Vid översättning av bestämmelsen har störst hänsyn tagits till antal våningar som tidigare tilläts, inte högsta tillåtna byggnadshöjd. Detta eftersom 7 meter i högsta tillåtna byggnadshöjd skulle i nockhöjd kunna innebära runt 10,5 meter, vilket motsvarar runt 3 våningar.</p>
h ₂ - Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4 m.	Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är	Översatt bestämmelse eftersom Boverket inte rekommenderar att man

	7 meter och för uthus 3 meter.	använder sig av byggnadshöjd längre. Motsvarar lite mer än höjden för ett enkelgarage.
Markreservat för allmännyttiga ändamål		
u ₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.	Har omformulerats enligt formulering i plankatalogen, ingen skillnad i innebörd.
Takvinkel		
o ₁ - Takvinkel för huvudbyggnad ska vara mellan 20–34 grader.	Huvudbyggnad ska förses med sadeltak med taklutning mellan 20 – 34 grader.	Ingen ändring från tidigare plan, har getts beteckning enligt nya föreskrifter.
Utnyttjandegrad		
e ₁ - Största byggnadsarea är 160 m ² per byggnadskropp för huvudbyggnad.	Största tillåtna byggnadsarea är 210 kvadratmeter. Maximal byggnadsyta för huvudbyggnad i 1 plan är 160 kvadratmeter, för 2 plan 120 kvadratmeter. Maximal yta per uthus 50 kvadratmeter.	Med byggnadsarea (BYA) menas en byggnads markavtryck. Bestämmelsen ändras för att möjliggöra för parhus utan att nämnvärt påverka möjlig exploateringsgrad. Är formulerat på sådant sätt att huvudbyggnad kan ligga på två fastigheter men att den sammanlagda byggnadsarean aldrig kan överstiga 160 m ² . Det är fortfarande möjligt att bygga en friliggande villa som är 160 m ² . Tidigare reglerades total byggnadsarea för

		<p>huvudbyggnad och komplementbyggnader. Nu är bestämmelserna uppdelade och byggnadsarea för huvudbyggnad respektive komplementbyggnader regleras separat.</p> <p>Bestämmelserna innebär att total tillåten byggnadsarea för ett parhus med varsin komplementbyggnad blir $160 + 30 + 30 = 220 \text{ m}^2$ istället för $210 \text{ m}^2/\text{fastighet}$ som tilläts tidigare. Dock innebär det endast $110 \text{ m}^2/\text{fastighet}$ om huvudbyggnad är parhus.</p> <p>Bestämmelser som rör antal tillåtna våningar och hur byggnadsarea är beroende av våningsantal tas bort, eftersom Boverket inte längre rekommenderar att våningsantal regleras.</p> <p>Det innebär att det nu kommer vara möjligt att bygga ett två våningar högt hus som har en byggnadsarea på 160 m^2, när man tidigare endast kunde bygga 120 m^2 om byggnaden var två våningar. Dock tilläts då större byggnadsarea för komplementbyggnader.</p> <p>En annan skillnad i möjlig exploateringsgrad är ändring i bestämmelse rörande minsta tillåtna fastighetsstorlek</p>
--	--	---

		(ändringen beror på möjliggörandet av parhusbebyggelse). Detta antas dock inte leda till någon risk för en mycket större exploateringsgrad än vad som tidigare tilläts eftersom fastigheterna som följer ny minsta möjliga fastighetsstorlek skulle bli väldigt smala. Men också på grund av bestämmelse om huvudbyggnads minsta avstånd till fastighetsgräns vid friliggande villa samt att långsida ska vara mot lokalgata. Kombinationen av dessa bestämmelser gör att det inte är möjligt att anlägga 160 m ² friliggande villor på varje enskild fastighet om de är minsta möjliga fastighetsstorlek.
e ₂ - Största byggnadsarea är 30 m ² för komplementbyggnad per fastighet.	Största tillåtna byggnadsarea är 210 kvadratmeter. Maximal byggnadsyta för huvudbyggnad i 1 plan är 160 kvadratmeter, för 2 plan 120 kvadratmeter. Maximal yta per uthus 50 kvadratmeter.	Ändras i och med att den bestämmelse som rör byggnadsarea blir olika bestämmelser för komplementbyggnad och huvudbyggnad.
Fastighetsstorlek		
d ₁ 700,0 - Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²	e minsta tomtstorlek är 1000 kvadratmeter.	Ändras för att möjliggöra för parhus, men inte för fler fastigheter än totalt 10 (idag 5).

		I stället för begreppet "tomt" används "fastighet" eftersom "tomt" inte är definierat i PBL.
d ₂ 600,0 - Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²	e minsta tomtstorlek är 1000 kvadratmeter.	Ändras för att möjliggöra för parhus, men inte för fler fastigheter än totalt 10 (idag 5). I stället för begreppet "tomt" används "fastighet" eftersom "tomt" inte är definierat i PBL.
d ₃ 1850,0 - Största fastighetsstorlek är angivet värde i m ² .	Fanns inte i tidigare plan.	Planbestämmelse läggs till för att inte möjliggöra för större fastigheter än vad som tillåts idag.
d ₄ 1450,0 - Största fastighetsstorlek är angivet värde i m ² .	Fanns inte i tidigare plan.	Planbestämmelse läggs till för att inte möjliggöra för större fastigheter än vad som tillåts idag.
d ₅ 650,0 - Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²	e minsta tomtstorlek är 1000 kvadratmeter.	Ändras för att möjliggöra för parhus, men inte för fler fastigheter än totalt 10(idag 5). I stället för begreppet "tomt" används "fastighet" eftersom "tomt" inte är definierat i PBL.
Utformning		
f ₁ - Endast friliggande småhus eller parhus	Fanns ej i tidigare plan, byggnadstyp reglerades genom användningsbestämmelse.	Planbestämmelse läggs till för att möjliggöra för parhus.
f ₂ - Tak ska vara av röda takpannor eller röd falsad plåt	Tak ska utföras med röda takpannor eller röd falsad plåt. På	Ingen ändring från tidigare plan, har getts

förutom på mindre tillbyggnader där annat takmaterial tillåts.	mindre tillbyggnader tillåts andra materialval.	beteckning enligt nya föreskrifter.
f ₃ - Samtliga fasader ska målas med matt röd, gul eller grön färg.	Samtliga fasader ska målas med matt röd, gul eller grön färg.	Ingen ändring från tidigare plan, har getts beteckning enligt nya föreskrifter.
f ₄ - Huvudbyggnad ska förses med sadeltak. Frontespis och mindre takkupor får byggas. Valmat tak tillåts ej, För mindre ut- och tillbyggnad tillåts även andra takformer så länge de inte kommer i konflikt med sadeltaket och stör upplevelsen av en sammanhängande takutformning av traditionell karaktär.	Huvudbyggnad ska förses med sadeltak med taklutning mellan 20 – 34 grader. Frontespis och mindre takkupor får dock byggas. Valmat tak tillåts ej. För mindre ut- och tillbyggnad tillåts även andra takformer så länge de inte kommer i konflikt med sadeltaket och stör upplevelsen av en sammanhängande takutformning av traditionell karaktär.	Ingen ändring från tidigare plan, har getts beteckning enligt nya föreskrifter.
f ₅ - Huvudbyggnad får inte byggas samman med eventuellt garage eller annan komplementbyggnad.	Huvudbyggnad får inte byggas samman med eventuellt garage eller uthus.	Formuleras om för att undvika äldre begrepp. Ingen ändring i betydelse från tidigare plan, har getts beteckning enligt nya föreskrifter.
f ₆ - Maximal tillåten gavelbredd för komplementbyggnad är 6 meter.	Maximal tillåten gavelbredd för	Formuleras om för att undvika äldre begrepp. Ingen ändring i betydelse från tidigare plan, har

	uthus, garage och dylikt är 6 meter.	getts beteckning enligt nya föreskrifter.
f ₇ - Takkupa får placeras mot lokalgata om den sammanslagna längden av alla takkupor upptar mindre än 1/3 av takets längd och om en enskild takkupa har en maxbredd som är mindre än 3,2 meter.	Fanns ej i tidigare plan.	Planbestämmelse läggs till. Bestämmelsen f ₇ säkerställer att man inte får bygga takkupor om dessa tidigare hade räknats in i byggnadshöjden, då det annars hade kunnat innebära att man får bygga ett högre hus än vad som tidigare var möjligt.
f ₈ - Komplementbyggnader ska ha sadel- eller pulpettak.	På uthus tillåts både sadel- och pulpettak.	Har omformulerats för att inte använda det äldre begreppet "uthus", ingen förändring i betydelse.
Placering		
p ₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns om huvudbyggnad är friliggande småhus. Fastighetsgräns får överbyggas av huvudbyggnad om huvudbyggnad är parhus.	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och uthus ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Om eventuellt garage har infart direkt från gatan fordras ett avstånd på minst 6 meter från lokalgata.	Ändring har gjorts för att möjliggöra för parhus. Om huvudbyggnad i stället är friliggande småhus gäller samma som förut.
p ₂ - Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Om eventuellt garage har infart direkt från gatan fordras ett avstånd på minst 6 meter från lokalgata.	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och uthus ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Om eventuellt garage har infart direkt från gatan	Ingen ändring i betydelse från tidigare plan. Har omformulerats för att inte använda det äldre begreppet "uthus", samt getts beteckning enligt nya föreskrifter.

	fordras ett avstånd på minst 6 meter från lokalgata.	
p ₃ - Huvudbyggnad ska placeras med långsida och huvudentré mot förgårdsmark/lokalgata.	Huvudbyggnad ska placeras med långsida och huvudentré mot förgårdsmark/lokal gata.	Ingen ändring från tidigare plan, har getts beteckning enligt nya föreskrifter.
GENOMFÖRANDETID		
Genomförandetid är 10 år (120 månader) över hela planområdet och börjar gälla f.r.o.m. laga kraft datum.		Gäller för planändringen.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdets totala areal är 7558 m². Samtliga fem fastigheter som berörs av planändringen ägs av planintressenten MB Arkitekthus AB.

Fastighet	Areal (m ²)
Kumla Prästgård 3:11	1328
Kumla Prästgård 3:12	1420
Kumla Prästgård 3:14	1597
Kumla Prästgård 3:15	1813
Kumla Prästgård 3:16	1400

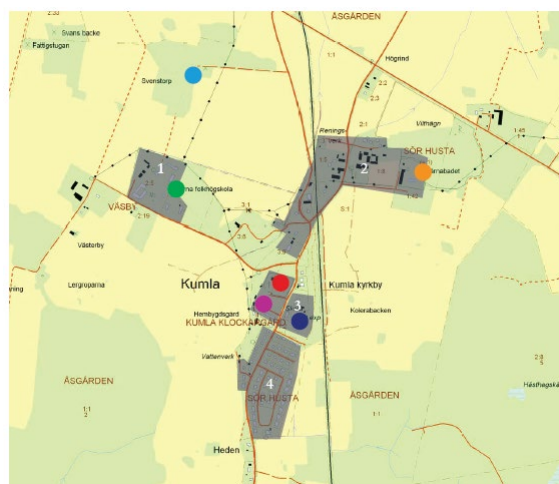
5.2 ALLMÄN OMRÅDESBESKRIVNING SAMT LANDSKAPSKAPSBILD

Planområdet ligger i Kumla kyrkby, ungefär 10 km söder om Sala stad. Platsen omges av öppen jordbruksmark och mindre blandskogspartier med framförallt tall och björk. Tidigare låg ett mejeri på platsen, och fortfarande finns två byggnader kvar: ett litet torp och en lada.

I en ortsanalys som gjorts för Kumla kyrkby beskrivs att orten karaktäriseras av fyra olika områden. Områdena samt viktiga målpunkter syns i kartan nedan.

I den nordvästra delen av byn hittar man folkhögskoleområdet Tärna folkhögskola. Huvudbyggnaden uppfördes ursprungligen år 1880 men byggdes senare om år 1928 till sitt nuvarande utseende. Elev och lärarbostäder byggdes under 1940-talet och bär spår av sin tids enkla och sparsmakade arkitekturstil. Byggnaderna är slätputsade i olika nyanser av gult och med vitt och grönt som accentfärg. Inom det nordöstra området hittar man den

- Tärna folkhögskola
- Tärnabadet
- Barnhemsbacken
- Kumla kyrka
- Klockargården och Kumla församlingshus
- Hembygdsgården



De fyra områdena som Kumla kyrkby karaktäriseras av enligt ortsanalysen.

gamla mejeribygnaden längs med den norra delen av Kumlavägen. Inom området har även byns numera nedlagda affär en gång legat. I området ligger även utomhusbadet Tärnabadet. Det tredje området domineras visuellt av den ljusa 1300-tals kyrkan som är belägen på en kulle omgiven av byns kyrkogård. Väster om kyrkan ligger hembygdsgården med sina knuttimrade hus från 1700-talet. I de södra delarna av området hittar man två skolbyggnader varav den äldsta idag är omvandlad till privatbostad medan den yngre används som pastoratbyggnad. Detta område är det största bostadsområdet i Kumla kyrkby. Här skedde en omfattande nybyggnation av villor under åren 1950-1970. De flesta av husen är 1-1,5 plansvillor med tillhörande garage och trädgård. Funktionalistiska enkla och sparsmakade stildrag blandas med 60-talets formspråk bestående av mexitegel, betongglas, indragna fasadpartier med kontrasterande svart eller mörkbrun kulör.

5.3 NATUR OCH FRIYTOR

5.3.1 MARK OCH VEGETATION

Planområdet angränsar i öst till öppen hagmark som sluttar mot söder. Norr om planområdet finns ett parti tallskog och i nordväst lite tätare blandskog med framförallt tall och björk.

Strax söder om planområdet, längs med Folkhögskolevägen, växer en ensidig björkallé som omfattas av generellt biotopskydd.

5.4 BEBYGGELSE

5.4.1 BEFINTLIG BEBYGGELSE

Intill planområdet finns idag ett friliggande envåningshus med komplementbyggnader som uppfördes inom den gällande detaljplanen. Det finns även en äldre lada, samt ett mindre torp som båda tidigare tillhörde mejeriet som låg på platsen. Ladan ligger på kommunal mark som är planlagd som Natur och torpet ligger utanför den gamla detaljplanen.



Till vänster syns det mindre torp som tillhörde mejeriet som tidigare fanns på platsen och till höger ladan.



Vy från Skärvstensvägen mot det friliggande småhuset med komplementbyggnader som finns på platsen.

5.5 KOMMUNALA

5.5.1 KOMMUNALA BESLUT

- *Planbesked för planändring av Detaljplan för del av Kumla Prästgård 3:8 2025-11-19 (KSLU § 176)*
- *Planuppdrag för Ändring av detaljplan för del av Kumla Prästgård 3:8 2026-1-28 (KSLU § 18)*
- *Godkännande för samråd 2026-05-20 (KSLU § 93)*
- *Särskilt beslut avseende betydande miljöpåverkan 2026-05-20 (KSLU § 94)*

Kommande beslut i ärendet

- Godkännande för antagande (KSLU, KS)
- Antagande (KF)

5.5.2 DETALJPLAN

Gällande detaljplan som avses ändras, *DP 4035 - Del av Kumla Prästgård 3:8*, vann laga kraft i juli 2012 och genomförandetiden gick ut i juli 2022. Planens syfte är att skapa ny bostadsbebyggelse på del av fastigheten Kumla prästgård 3:8, belägen nordväst om Kumla kyrka.

Plan- och genomförandebeskrivningen anger att ny bostadsbebyggelse ska vara i form av sex nya villor med tillhörande yta för uppförande av uthus och garage.

Inom planområdet finns planlagd mark för friliggande villor (B), lokalgata (LOKALGATA), naturmark (NATUR) och transformatorstation (E). Mark finns avsatt för underjordiska ledningar (U-område).

Genom plankartan regleras största tillåtna byggnadsarea, högsta tillåtna byggnadshöjd, avstånd huvudbyggnad och

komplementbyggnader får placeras från fastighetsgräns, samt att huvudbyggnad ska placeras med långsida mot lokalgata.

Plankartan anger att garage, förråd och andra komplementbyggnader inte får byggas samman med huvudbyggnaden utan dessa ska fungera som separata volymer med syfte att rama in och förstärka gårdscharaktären. Vidare regleras högsta tillåtna gavelbredd för komplementbyggnad samt taktyp, taklutning och fasadfärg.

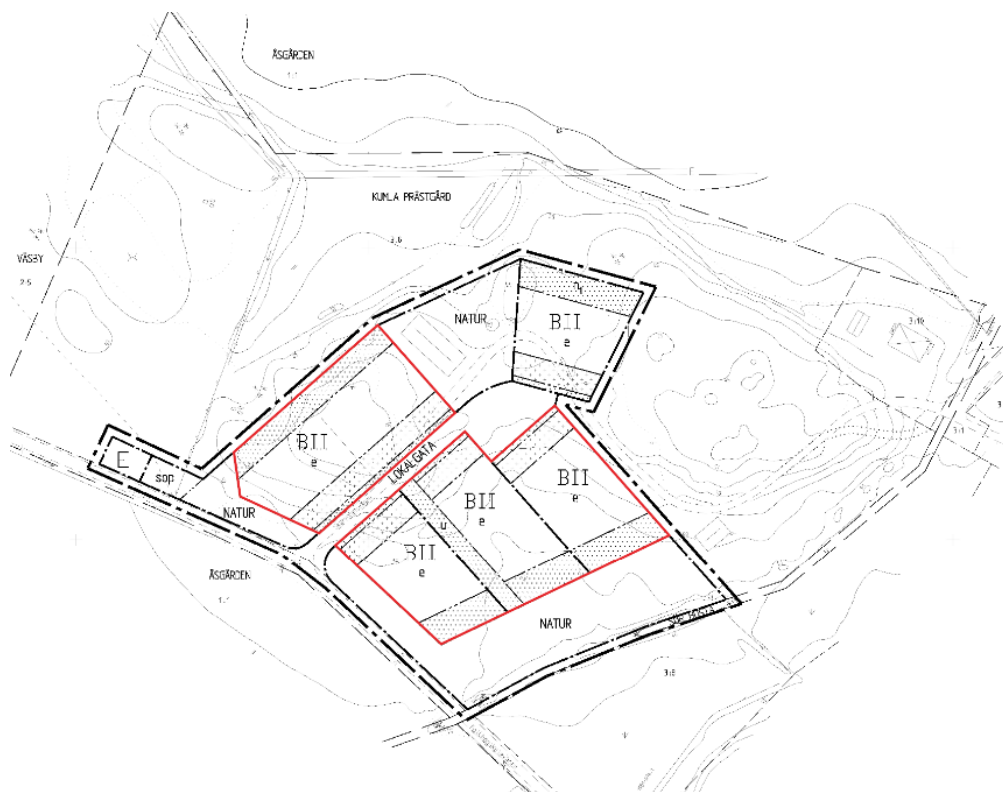
Plan- och genomförandebeskrivningen rekommenderar att bygga hus med högre takhöjd, alternativt förhöjt väggliv med syfte att ge husen resning och dignitet samt undvika ett klumpigt utseende.



Planområde för DP 4035 Del av Kumla Prästgård 3:8.



Illustrationsplan från gällande detaljplan.

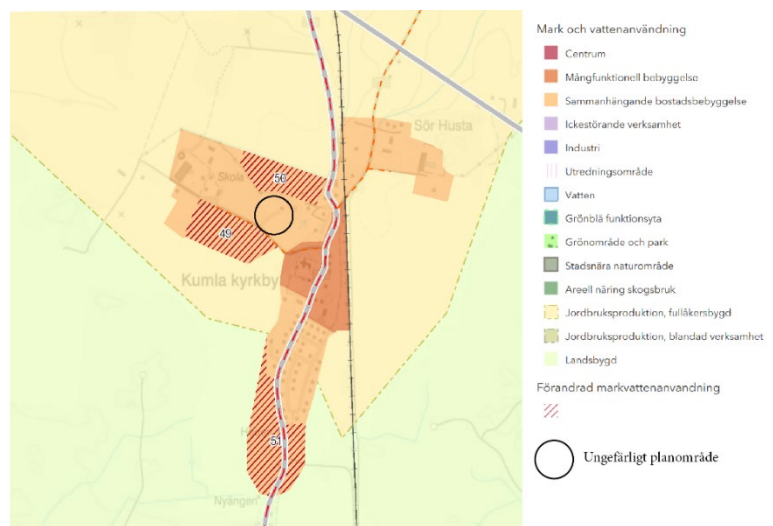


Plankarta från gällande detaljplan DP 4035 Del av Kumla Prästgård 3:8 som nu avses ändras. Röd markering visar vilka delar som berörs av ändringen.

5.5.3 ÖVERSIKTSPLAN

Området är i Översiktsplan för Sala kommun 2050 utpekad som "sammanhängande bostadsbebyggelse". I anslutning till planområdet finns utpekad två möjliga utvecklingsområden för centrumnära bostadsbebyggelse. I vägledningen för dessa står bland annat att stor hänsyn ska tas till kulturmiljön kring kyrkan och vid Tärna folkhögskola, samt att landskapsbild och utblickar ska beaktas.

Vidare finns det en generell vägledning avseende ny bebyggelse i utvecklingsorter som säger att "Ny bebyggelse ska förhålla sig till orten och omgivningen samt dess karaktär och kultur- och naturvärden."



Området är utpekad som "sammanhängande bostadsbebyggelse" i Översiktsplan för Sala kommun 2050.

Planändringen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

5.6 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

5.6.1 JORDBRUKSMARK

Planområdet ligger ungefär 25 meter från betesmark i sydväst. Mellan planområdet och betesmarken finns mark som är planlagd som natur. Betesmarken brukas inte idag.

5.6.2 SKOGSBRUK

Planområdet angränsar till produktionsskog i nordväst.

5.7 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens 5:e kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i mark, utomhusluft, vatten eller miljön i övrigt.

5.7.1 LUFT

Miljökvalitetsnormer syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Gällande utomhusluft har regeringen utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna. I Sala kommuns kontrollstrategi för luftkvalitet 2024-2025 är den sammantagna bedömningen att det finns förutsättningar för god luftkvalitet i Sala kommun och att det finns få verksamheter med betydande luftkvalitetspåverkan.

5.7.2 VATTEN

Planområdet ingår i tillrinningsområde för grundvattenförekomsten Kumlaåsen. Kumlaåsen ligger ungefär 100 meter från planområdet. Kumlaåsen har statusklassningen God för både kemisk och kvantitativ status och omfattas av krav enligt dricksvattenföreskrifterna.

5.7.3 BULLER

Enligt plan- och bygglagen, ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet. Buller har en negativ effekt på människors hälsa och livsmiljö. I förordningen om trafikbuller finns riktvärden för buller. I 3§ som gäller buller från spårtrafik och vägar står angivet att buller från trafik inte bör överskrida 60 dBa ekvivalent ljudnivå vid en bostadsfasad.

5.8 MILJÖ

5.8.1 STRANDSKYDD

I plan- och genomförandebeskrivningen för den detaljplan som genom ändringen avses ändras, nämns att planområdet angränsar till ett dike i sydöst som omfattas av strandskydd. Det skulle innebära att en mindre del av planområdet för planändringen omfattas av detta strandskydd. Diket omfattas dock inte av något strandskydd. Historiska ortofoton visar att ett vattendrag senast fanns här någon gång mellan 1960–1975. Sedan 2025 gäller inte längre det generella strandskyddet vid små insjöar och smala sträckor av vattendrag och inte heller vid vatten som anlagts efter den 30 juni 1975.



Historiskt ortofoto från år 1960, blå prick markerar diket.



Historiskt ortofoto från år 1975, blå prick markerar diket.

5.8.2 DAGVATTEN

Det finns inga dagvattenledningar inom planområdet. Dagvatten ska omhändertas lokalt på respektive fastighet.

5.8.3 BIOTOPSKYDD

I söder, längs med Folkhögskolevägen, i anslutning till planområdet, växer en ensidig björkallé som omfattas av generellt biotopskydd.



Vy från Folkhögskolevägen som visar den ensidiga björkallén.

5.9 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.9.1 RISK FÖR RADON

Planområdet ingår, liksom stora delar av Sala kommun, i högriskområde för radon enligt kommuntäckande radonriskkarta som togs fram 1995. Inga radonmätningar är gjorda inom planområdet.

5.9.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING, EROSION, SKRED SAMT RAS

Det finns ingen särskild risk för översvämning, erosion, skred eller ras inom planområdet.

5.10 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken bedöms i gällande detaljplan vara byggbar men det beskrivs också att kompletterande geotekniska utredningar bör genomföras före byggstart för att utreda grundläggningsförhållanden för respektive byggnad.



Jordartskarta över planområdet visar att marken utgörs av glacial lera (mörkgul), samt sandig morän (ljusblå prickad yta).

5.11 KULTURMILJÖ

5.11.1 FORNLÄMNINGAR

Norr om planområdet finns en fornlämning, vilken utgörs av en hög som är ca elva meter bred samt ca en meter hög. Med anledning av fornlämningen gjordes år 2007 en särskild utredning för att undersöka fastigheten Kumla Prästgård 3:8 i samband med Sala kommuns planer på att bebygga markområdet. Utredningen visade att det inte krävdes några ytterligare antikvariska åtgärder inför den redovisade exploateringen så länge inte marken som ligger nordöst om området, vid känd fornlämning, berörs. Fornlämningen nordöst om planområdet skyddas enligt 2 kap. Kulturmiljölagen.



Ortofoto med fornlämning i närheten av planområdet

5.11.2 KYRKLIGT KULTURARV

Sydost om planområdet ligger Kumla kyrka. Kumla kyrka byggdes omkring år 1300 och ersatte då en äldre kyrka på platsen. År 1482 pryddes kyrkans valv av Albertus Pictors målningar. Under mitten av 1700-talet förlängdes kyrkan och ett kraftigt torn med lanternin uppfördes. Kyrkogården har utvidgats under historiens gång vilket är utläsbart ur den äldsta delens murar och senare utvidgningar omgärdade av häckar.

Prästgården byggdes år 1886 och byggdes om på 1950-talet. I anslutning till kyrkan finns en hembygdsgård med bland annat en timrad parstuga från 1700-talet samt mindre bodar med tidigare funktioner såsom smedja, likbod och redskapsbod. Kyrkan ligger på en höjd sett från planområdet och döljs av träd.

Kumla kyrka är ett skyddat kyrkligt kulturminne enligt 4 kap. Kulturmiljölagen.

5.11.3 ARKITEKTONISKT VÄRDEFULLA KULTURMILJÖER OCH BYGGNADER

Nordväst om planområdet ligger Tärna folkhögskola som bedöms vara en arkitektoniskt värdefull kulturmiljö. Skolorområdet är enhetligt med byggnaderna placerade i ett stort, flackt skogsparti omgärdat av buskar. Skolorområdet uppfördes mellan 1880–1940 och samtliga byggnader är målade i ljusgul kulör.

Huvudbyggnaden stod klar år 1880 men fick sitt nuvarande utseende med klassiska detaljer som frontespis, kolonner och vitmålade hörnpilastrar 1928. Elev- och lärarbostäder byggdes under 1940-talet. På 1950-talet byggdes ett kommunkontor bredvid skolbyggnaderna.



Täarna folkhögskola som ligger nordväst om planområdet.

5.12 TEKNIK

5.12.1 VATTEN OCH AVLOPP

Det finns allmänna dricks- och spillvattenledningar med anslutningsmöjlighet till planområdet. Området planeras att tas in i verksamhetsområde för allmänt VA.

5.12.2 AVFALL

Avfallshantering i Sala kommun utförs av VafabMiljö. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen. Avfallshantering ska följa kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation 2023" samt kommunens riktlinjer om källsortering. Från den 1 januari 2027 ska kommuner ordna fastighetsnära insamling av förpackningar från hushåll. De avfallsslag som ska hämtas fastighetsnära är matavfall, förpackningsavfall och restavfall. Bestämmelsen finns i 3 kap. 36 § avfallsförordningen. Kommuner ska också ordna insamling av skrymmande förpackningar vid lättillgängliga insamlingsplatser.

Hos kommunens återvinningscentral Återbruket-Returen lämnas sorterat grovavfall från hushållen.

5.12.3 VÄRME, EL OCH BREDBAND

Inom planområdet har Vattenfall utbyggt elnät med anslutningsmöjlighet. Det är även förberett för fiber.

5.12.4 POSTUTDELNING

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland innebär att det är Postnord som ska godkänna placering och standard på postmottagningsfunktionen. Vid nybyggnation av småhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

5.13 SERVICE

Planområdet ligger nära förskola (200 meter), samt Tärna folkhögskola (400 meter). Närmsta grundskola (F-6) ligger ca 5 kilometer bort i Ransta och närmsta gymnasium samt högstadieskola finns inne i Sala stad. Det finns ett privat stödboende i Kumla kyrkby som riktar sig till vuxna med psykiska eller neuropsykiatriska funktionsvariationer. Övrig vård i form av vårdcentral och tandläkare finns närmast i Sala stad.

5.14 TRAFIK

Inom planområdet finns en kommunal grusväg, Skärvstensvägen, som ansluter till Folkhögskolevägen och sedermera Kumlavägen som går genom Kumla kyrkby. Delar av Folkhögskolevägen har begränsad bredd, som minst runt 4 meter och är som smalast genom skogspartiet norr om kyrkan. In till centrala Sala tar det ca 15 minuter med bil och buss, till Ransta ca 6 minuter med bil och 10 minuter med buss. Närmsta busshållplats ligger ca 5 minuters promenad från planområdet.

Sedan år 2025 finns en gång- och cykelväg mellan Ransta och Kumla som går vidare mot Sala.



Vägar i området, röd markering visar planområdet.

6 PLANERINGSUNDERLAG

6.1 KOMMUNALA

6.1.1 DETALJPLAN

DP 4035 Del av Kumla Prästgård 3:8. Laga kraft 2012-07-30. Lagras i fysiskt arkiv och digitalt (www.sala.se) Start > Bygga, bo och miljö > Detaljplaner och områdesbestämmelser > Gällande detaljplaner.

6.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Sala kommun 2050. Antagen 2023-09-25. Lagras i fysiskt arkiv och digitalt (www.sala.se) Start > Bygga, bo och miljö > Översiktsplanering.

6.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

En bedömning av betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta planens karaktäristiska egenskaper, typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska en undersökning av betydande miljöpåverkan utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt 6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

En undersökning om planändringen kan komma att innebära betydande miljöpåverkan har tagits fram och skickats för samråd till Länsstyrelsen Västmanlands län.

6.1.4 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ett särskilt beslut om att planändringen inte kommer innebära en betydande miljöpåverkan har tagits av Kommunstyrelsens ledningsutskott 2026-05-20 (KSLU 94).

7 KONSEKVENSER

7.1 NATUR

7.1.1 GRÖNOMRÅDE

Planändringen innebär ingen ändring av markanvändning och ytor som idag är planlagda som Natur kommer även fortsättningsvis att vara det. Planändringen kan komma att innebära att fler människor delar på närliggande naturområden, men i och med att ökningen av antal boende som möjliggörs är begränsad och det finns gott om grönytor i närområdet kan det inte antas påverka i någon högre grad.

7.2 MILJÖ

7.2.1 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Planförslaget bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3 MB, planområdet ingår inte i något av de områden som omnämns i kap 4 MB. Förslagets genomförande bedöms inte heller medföra att de gällande miljö kvalitetsnormerna enligt MB kap 5 överskrids.

7.2.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Planändringen bedöms medföra viss negativ påverkan på kulturvärden, då den innebär att en något större exploateringsgrad tillåts vilket påverkar landskapsbilden. Skillnaden är dock marginell och faktisk påverkan bedöms bli liten. Planändringen bedöms även till viss del påverka materiella värden, då en högre exploateringsgrad innebär att fler människor bor i närhet till betesmarken och det finns därför större risk att den inte går att bruka som betesmark. Eftersom avståndet mellan tomtmark och betesmark som minst är 25 meter, bedöms faktisk påverkan bli liten.

Ett genomförande av den ändrade detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eftersom den påverkan som sker på kulturvärden och materiella värden är av mindre omfattning.

Med utgångspunkt från undersökningen av betydande miljöpåverkan är kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplaneändringen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § i Miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Länsstyrelsen har 2026-04-14 yttrat att de delar kommunens bedömning (Lst diarienummer 1901-2026).

7.2.3 DAGVATTEN

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje fastighet.

7.2.4 BIOTOPSKYDD

Planändringen rör endast kvartersmark och innebär inte en ändring av markanvändning. Den bedöms därför inte påverka den biotopsskyddade björkallén som ligger utanför planändringens planområde. Inga andra naturvärden har identifierats.

7.3 MILJÖKVALITETSNORMER

7.3.1 LUFT

Planändringen bedöms inte innebära att luftkvalitetsnormerna överskrids, varken för befintliga eller tillkommande bostäder i området.

7.3.2 VATTEN

Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för Kumlaåsen.

7.3.3 BULLER

Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för buller.

7.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

7.4.1 RADON

Ny- och tillbyggnad av bostadshus ska uppföras i radonsäkert utförande.

7.4.2 ÖVERSVÄMNING, EROSION, SKRED SAMT RAS

Planändringen bedöms inte innebära någon ökad risk för översvämning, erosion, skred eller ras.

7.5 KULTURMILJÖ

Planändringen innebär en något högre exploateringsgrad inom planområdet och i stället för att enbart friliggande villor tillåts möjliggörs även parhusbebyggelse. Den ökade exploateringsgraden samt ändringen till parhusbebyggelse kan till viss del påverka landskapsbilden, men faktisk påverkan bedöms vara liten.

Planändringen gäller tillsammans med den ursprungliga planen och det är viktigt att båda planbeskrivningar läses tillsammans för att få en helhetsbild av vad som gäller för området, särskilt när det kommer till beskrivning av hur ny bebyggelse ska förhålla sig till närliggande kulturmiljö.

7.6 SOCIALA

7.6.1 BARN

Planändringen bedöms medföra positiva konsekvenser för barn då den möjliggör att fler kan bosätta sig i ett naturnära läge med närhet till förskola.

7.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

7.7.1 JORDBRUKSMARK

I och med en högre exploateringsgrad kommer fler människor bo i närhet till betesmarken som ligger 25 meter från planområdet. Betesmarken brukas inte idag, men fler människor som är bosatta i närheten kan ha viss påverkan på möjligheten att bruka den som betesmark. Tomtmark och betesmarken ligger på vardera sida om en 25 meter bred remsa som är planlagd som Natur. Med avseende för avståndet, bedöms faktisk påverkan på betesmarken bli liten.

7.7.2 SKOGSBRUK

Planändringen bedöms inte innebära påverkan av möjligheten att bedriva skogsbruk.

7.8 TRAFIK

7.8.1 MOTORTRAFIK

Planändringen antas medföra en viss ökning av trafikmängd inom området på både Skärvstensvägen och Folkhögskolevägen. Den ökade mängden beror på att parhusbebyggelse kommer tillåtas där idag endast friliggande villor tillåts. Vid ungefär 5 resor/dag och bostad blir skillnaden 50 resor istället för 25.

7.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I och med trolig ökad motortrafikmängd minskar säkerheten till viss del för gång- och cykeltrafikanter som delar vägbana med motortrafik, på både Skärvstensvägen och Folkhögskolevägen, särskilt under byggtid. Dock får tas i beaktan att den huvudsakliga motortrafik som i framtiden kommer röra sig på Skärvstensvägen utgörs av boende i fastigheterna på gatan som kommer vara välbekanta med trafiksituationen. Genom prickmark regleras att bebyggelse inte får ligga närmare än 2 meter från Skärvstensvägen, samt att garage med utfart direkt till Skärvstensvägen inte får ligga närmare än 6 meter, vilket ger förutsättningar för god sikt.

8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

8.1 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

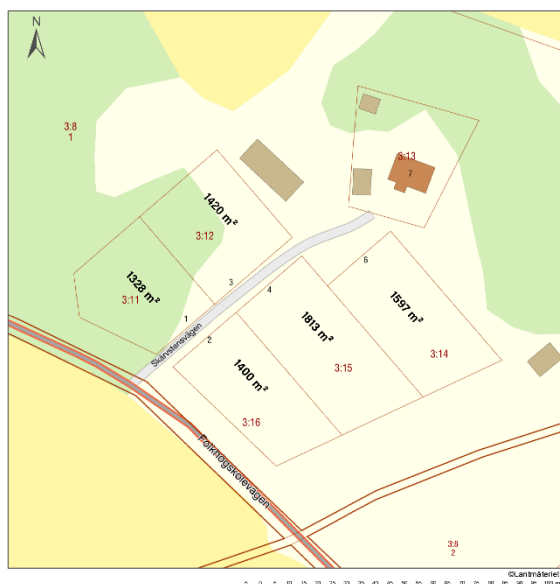
8.1.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

I den nu gällande detaljplanen DP 4035 Del av Kumla Prästgård 3:8, reglerades att minsta tillåtna fastighetsstorlek fick vara 1000 m². Förslaget till ändring reglerar även största tillåtna fastighetsstorlek. Genom nya bestämmelser som reglerar fastighetsstorlek möjliggörs att befintliga tomter delas i två.

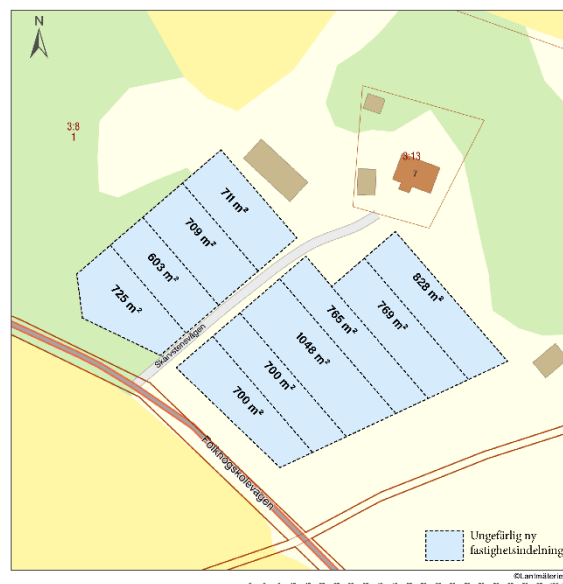
d ₁ 700,0	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²
d ₂ 600,0	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²
d ₃ 1850,0	Största fastighetsstorlek är angivet värde i m ²
d ₄ 1450,0	Största fastighetsstorlek är angivet värde i m ²
d ₅ 650,0	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²

8.1.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Genom nya planbestämmelser möjliggörs att parhus får överbygga fastighetsgräns, samt att fastigheter får vara mindre än vad som tillåts idag. Nuvarande fem fastigheter, se bild nedan till vänster, avses styckas enligt nedanstående bild till höger.



Fastighetsindelning idag med angivna storlekar.



Ungefärliga nya fastighetsindelningar med angivna storlekar.

8.2 TEKNISKA FRÅGOR

8.2.1 VATTEN OCH AVLOPP

Allmänna dricks- och spillvattenledningar med anslutningspunkter finns utbyggt till planområdet. I och med väntad styckning av fastigheter kan det bli aktuellt med fler anslutningspunkter. Det finns kapacitet till området att ansluta föreslagna parhus till VA.

Området planeras att tas in i verksamhetsområde för allmänt VA.

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

8.3.1 PLANAVGIFT

Framtagandet av detaljplanen har debiterats helt via plankostnadsavtal. Planavgift ska därmed inte debiteras vid framtida bygglov.

9 MEDVERKANDE

Detaljplaneändringen har tagits fram av Plan- och utvecklingsenheten i samarbete med andra kompetenser inom miljö och bygglov på samhällsbyggnadskontoret. Planförslaget har också stämts av med berörda kompetenser på tekniska kontoret.

Marta Dypbukt
Planarkitekt
Landskapsarkitekt LAR/MSA

Emma Öberg
Planarkitekt

Victor Zakrisson
Planchef

Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten

POSTADRESS: Sala kommun 733 25 Sala

BESÖKSADRESS: Stora torget 1 TFN 0224-74 70 00

E-POST kommun.info@sala.se WEBBPLATS www.sala.se