

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för Östra Norrberg Del av Kristina 4:8

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planområdet är beläget i östra delen av Sala tätort, direkt norr om och utmed Långgatan, länsväg 843. Avståndet till centrala Sala, Stora Torget, är cirka 1,5 km.



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Handlingar

- Plankarta
- Plan - och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Bullerutredning, 2020-06-01
- Riskanalys, 2020-06-08
- Miljöteknisk markundersökning, 2022-09-13
- Geoteknisk rapport, 2022-12-06
- Dagvattenutredning, 2022-12-06

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Planområdet, som omfattar 7 800 kvm, är beläget i bostadsområdet Norrberg i östra delen av Sala tätort. Avståndet till Sala centrum är cirka 1,5 km. Marken inom planområdet ägs av Sala kommun. Planområdet är attraktivt för bostäder då det ligger inom gångavstånd från Sala centrum med god tillgång till både kommersiell- och offentlig service samt befintlig kollektivtrafik.

Detaljplanen möjliggör byggnation av totalt fem enbostadshus som genom plankartans planbestämmelser anpassas till befintlig villabebyggelse i Norrberg.

Planområdet ligger inom den geografiska avgränsningen för Plan för Sala stad, en fördjupning av översiktsplan för Sala stad. I Plan för Sala stad framgår det att för att hitta nya boendemiljöer i stadens centrala delar krävs en förtätning av den befintliga stadsstrukturen. Plan för Sala stad redovisar i huvudsak större områden i staden som är möjliga att utveckla för bostäder samtidigt som den anger att andra mindre förtätningsprojekt i centrala lägen givetvis är möjliga.

Planprocessen för detta planärende drivs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Förfarandet innehåller två kommunikationssteg, samråd och granskning, före antagande. Antagande bedöms i dagsläget ske under hösten 2023. Först därefter kan bygglov beviljas för kommande byggnation.

Aktuellt område är inte detaljplanelagt sedan tidigare och området används idag som jordbruksmark.

Marken består av lera med större inslag av sten vilket, tillsammans med planområdets smala utformning, gör att området i sig inte är attraktivt som jordbruksmark. Avstyckning av framtida planområde medför att en rak åkerkant skapas för intilliggande jordbruksområde.

Beträffande teknisk försörjning finns färdig avsättning för kommunalt vatten och spillvatten. Området kan försörjas med fjärrvärme och fiber.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av totalt fem friliggande enbostadshus som genom plankartans planbestämmelser anpassas till befintlig bebyggelse i Norrberg.

LÄGESBESTÄMMNING, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet, som har en areal av 7 700 kvm, ligger i östra delen av Sala tätort. Avståndet till centrala Sala är cirka 1,5 km. Marken inom planområdet ägs av Sala kommun.

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (PBL) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Planprocessen med standardförfarande tar ca ett till två år att genomföra. Detta planärende befinner sig nu i samrådskedet, det första steget i planprocessen. Nedan redovisas de olika stegen i planärendet.



Samråd

Planarbetet inleds med att 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 en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Underrättelse

Inför granskning krävs en underrättelse. Underrättelsen anslås på kommunens anslagstavla. Senast samma dag som underrättelsen anslås på anslagstavlan ska kommunen skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare, vissa kända organisationer av hyresgäster, myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget, och länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs.

Granskning

Under granskningstiden håller kommunen förslaget tillgängligt för alla som vill granska det. Granskningshandlingarna och informationen om granskningen ska, förutom fastighetsförteckningen, publiceras på kommunens webbplats under samrådet.

Granskningsutlåtande

Efter granskningstiden tar kommunen fram ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

och en redovisning av kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunstyrelsen för antagande. Ärendet bereds innan antagandet i kommunstyrelsens ledningsutskott.

Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande satts upp på kommunens anslagstavla. De som senast under granskningstiden 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 Länsstyrelsen vars beslut i sin tur kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLANER

Aktuellt planområde ligger inom den geografiska avgränsningen för Plan för Sala stad, en fördjupning av översiktsplan för Sala stad. I Plan för Sala stad framgår att för att hitta nya boendemiljöer i stadens centrala delar krävs en förtätning av den befintliga stadsstrukturen. Plan för Sala stad redovisar i huvudsak större områden i staden som är möjliga att utveckla för bostäder samtidigt som den anger att andra mindre förtätningsprojekt i centrala lägen givetvis är möjliga. Detta projekt bedöms gå i linje med intentionerna i Plan för Sala stad eftersom de tillkommande fem enbostadshusen utgör en fortsättning och komplettering av den befintliga bostadsbebyggelsen i Norrberg.

Aktuellt område omfattas inte av någon gällande detaljplan.

FÖRHANDBESKED

Förhandsbesked för fem bostadsfastigheter har beviljats i bygg och miljönämnden 2020-12-08.

Sala Ryttarförening har lämnat erinran mot förhandsbesked för fem bostadsfastigheter. Svar på denna erinran delgavs Sala Ryttarförening innan överklagandetidens utgång. Flera olika myndigheter och verk har tagit fram riktlinjer för avstånd mellan hästar och bebyggelse. Riktlinjer ska fungera som vägledning vid bedömning i det enskilda fallet, men det är kommunen och länsstyrelsen, som gemensamt ansvarar för hur skyddsavstånden ska tillämpas. På Boverket sker för närvarande en översyn av de riktlinjer som bör gälla vad avser skyddsavstånd. Preliminärt skulle denna översyn ha varit klart i början av hösten 2009. Nya forskningsresultat bland annat från Akademiska sjukhuset i Uppsala visar på att spridningen av hästallergener inte är så omfattade som tidigare ansetts. Enligt forskningsrapporten är hästallergener större partiklar, som finns på hästens hår, och som lossnar vid rykning. Dessa kan inte färdas längre sträckor utomhus till skillnad från till exempel pollen som är byggda för att lätt spridas långt med vinden. Miljödomstolen och Miljööverdomstolen har i lagakraftvunna domar angående skyddsavstånd till hästhållning ansett att ett avstånd på 20 meter mellan stall och bostadshus kan godtas.

Länsstyrelsen upphävde beslut om förhandsbesked med argumentet att detaljplan skall föregå bygglov. Denna detaljplan tas nu fram. Länsstyrelsen lyfte även frågan om alternativ plats, i närområdet, har diskuterats för denna planläggning. I beslut från Länsstyrelsen framgår att ytterligare handlingar behöver tas fram, se nedan:

- Fördjupad bullerutredning anpassad för de i bygglovet redovisade byggnaderna och tomterna.
- Dagvattenutredning.
- VA-utredning.
- Geoteknisk utredning.
- Miljöteknisk markundersökning.

LANTMÄTERIFÖRÄTTNING

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Ansökan om lantmäteriförrättning lämnades in till Lantmäteriet 2021-09-02.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Direkt norr om planområdet finns ett tätortsnära skogsområde. Mot söder och öster finns jordbruksmark. Inga vattendrag finns i direkt närhet till planområdet.

Markens beskaffenhet bedöms vara lämplig för föreslagen bostadsbebyggelse genom dess goda bärlighet, låga fuktkvot och stabila geoteknik. Området har undersökts med viktsondering. Sondringen visar att marken består av lera på berg. Övre lager består av torrskorpelera med bärlighet av 100 kPa. För merparten av markytan, planerad för byggnation, vilar torrskorpelera direkt på berg. Undersökning visar också på god markstabilitet mot skuvning vid schaktning.

Marken inom planområdet lutar från nordväst till sydöst. Höjdskillnad inom området är 3,0 meter. Området är lägre beläget än intilliggande bostadsområde och högre beläget än intilliggande jordbruksmark.

BYGGNATION PÅ ÅKERMARK

Marken inom planområdet består i huvudsak av jordbruksmark utan nämnvärd vegetation. Idag brukas marken av en arrendator som med flerårig erfarenhet beskriver markens förutsättningar gällande spannmålsodling. Här framgår det att vid markytans västra delar finns hårdmark där plog och harv behöver lyftas. Detta gör att marken är svår att bruka. Även markytans form av en kil gör brukandet besvärlig, med kurvtagning och högre bränsleåtgång som följd. Arrondering med ett rak åkerkant mot öst skapas med plangränsens utformning vilket leder till en mer rationell spannmålshantering utifrån brukningsperspektiv. Sammantaget förmedlar arrendatorn att avvarande av aktuell åkerkil inte utgör en nackdel för spannmålsproduktion inom området.

Tidigare utredningar har belyst möjligheten att planlägga andra delområden i



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

närområdet. Två områden med direkt närhet till bostadsområdet Norrberg har varit aktuella för förädling till bostadsmark, se kartbild.

Område A har relativt höga halter av tungmetaller i övre marklagret. Trafikanalys har presenterat ökad trafikmängd genom området. Samlade bedömningen för lämplighetgällande denna planläggning resulterade att inte gå vidare med denna planläggning.

Område B består av skogsområde som används frekvent för rekreation. Vid tidigare analys av området har detta skogsområde bedömts berika området i sin nuvarande form. Samlade bedömningen för lämplighetgällande denna planläggning resulterade att inte gå vidare med denna planläggning.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Det befintliga och intilliggande bostadsområdet Norrberg uppfördes i huvudsak på 1970-talet. Viss kompletteringsbebyggelse har därefter tillkommit under senare tid. Bebyggelsen utgörs av fristående villor samt hopbyggda bostäder med garage, så kallade kedjehus. Fasadmaterial, fasadfärger och sadeltakens takvinklar varierar, främst avseende de friliggande villorna. Villaträdgårdarna ger ett grönt intryck med väl utvecklad grönska i form av trädgårdsträd, buskar, gräsmattor och häckar utmed bostadsgatorna.

De befintliga kedjehusen, som ligger i västra delen av Norrberg, något längre ifrån det aktuella



planområdet, är uppförda i två våningar med rött tegel och inslag av träddetaljer runt fönster, dörrar och takpartier.

Tillkommande bebyggelse

De planerade tillkommande fem bostadshusen ges med fördel olika färgsättning för att anpassas till den befintliga fristående villabebyggelsen i Norrberg. Byggnader skall ges kulör i matta färger. Byggnader skall uppföras med stående och/eller liggande träfasad. Taklutningar tillåts vara

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

mellan 22-35 grader. På huvudbyggnad tillåts frontespis uppföras med en maximal bredd av 4,0 meter.



Huvudbyggnader får uppföras med två våningar till en högsta byggnadshöjd av 6,0 meter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter. Vindsvåning får ej anordnas. För komplementbyggnader tillåts en byggnadshöjd av 3,0 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

Vid fastighetsbildning får fastighetsarean inte understiga 810 kvm, det säkerställer ambitionen om att utveckla området med fem fastigheter då endast fyra fastigheter kan bildas i den södra byggrätten samt att den norra kilfastigheten inte kan bilda två fastigheter.

Största byggnadsarea för Huvudbyggnader är 180 kvm. Största bruttoarean för huvudbyggnad är 250 kvm. Genom att reglera bebyggelses omfattning på detta sätt möjliggörs en flexibilitet i att kunna bygga 1, 1 1/2 eller 2-planshus. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 70 kvm per fastighet.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns till annan bostadsfastighet och minst 2,0 meter från fastighetsgräns mot allmän platsmark. Komplementbyggnad skall placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Uteplats som anordnas i anslutning till bostäderna kan ha behov av bullerskydd i form av byggnadsdel eller lokal bullerskärm.

På grund av närheten till spåret behöver byggnaderna ytterskal ges ljudisolering och bostädernas planlösning behöver anpassas med tanke på buller

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är attraktivt för bostäder då det ligger inom gångavstånd från Sala centrum med god tillgång till både kommersiell- och offentlig service samt befintlig kollektivtrafik för ett

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

hållbart resande med både buss (500 m) och järnväg (1,5 km). Livsmedelsbutik finns belägen cirka 1,0 km väster om planområdet. Förskolor och grundskolor är belägna cirka 1,5-2,5 km väster om planområdet.

TILLGÄNGLIGHET OCH REKREATION

Höjdsättning för mark inom planområdet ger god tillgänglighet för personer med funktionshinder.

Beträffande lek och rekreation finns en befintlig lekplats inom intilliggande bostadsområde. Direkt norr om planområdet finns tätortsnära skogspartier med strövområden. Öster om planområdet finns ridanläggning med ridskola.

HÄLSA OCH MILJÖ

En utredning av omgivningsbuller, daterad 2020-06-01, har tagits fram för planområdet. Bullerutredning visar på höga bullernivåer från järnvägen i söder. Framtida projektering behöver säkerställa att gränsvärden för buller, för inomhus- och utomhusmiljö, säkerställs.

Tidigare har klagomål för buller från betongfabrik på Fridhem kommit från boende i Norrberg. Sedan dess har betongfabriken vidtagit åtgärder som kraftigt reducerat buller. Bl.a. kan inte längre fabriken maskiner starta utan att först fabriken portar stängs.

Om uteplats anordnas i anslutning till bostäderna skall tillgång finnas till en uteplats där riktvärden för dygnsekvivalent och maximal ljudnivå dag/kväll om 50 respektive 70 dBA klaras. För området är ljudnivå skapad av spårtrafik dimensionerande.

Troligen blir det svårt att anordna uteplatser som klarar kravet för maximal ljudnivå av 70 dBA utan åtgärd.

Det kan vara möjligt att anordna uteplatser med tyst sida genom val av bostadsutformning. Eventuellt behöver uteplats förses med lokal bullerskärm. Uteplatsernas utformning behöver utredas i samband med bygglovsskedet.

Den maximala ljudnivån nattetid vid fasad blir mycket hög på grund av närheten till spåret, uppemot 85 dBA vid fasader mot söder. Rum för sömn, vila eller daglig samvaro, fönsterörrar och uteluftsdon bör inte placeras mot den mest bullerutsatta sidan mot söder. Mycket god ljudisoleringen hos fönster och fasader kommer att krävas för att klara ljudkraven från spårtrafikbuller inomhus. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen

Markprover har tagits inom planområdet och analyserats. Marken har något förhöjda halter av bly ned till 0,3 meters djup. Tomtmark behöver vara sanerad innan startbesked kan utföras.

Radon är ej undersökt. Radonventilation under husgrunder skall ställas som krav inför startbesked.

SÄKERHET

En inledande riskanalys, daterad 2020-06-08, har tagits fram för planområdet kopplat till järnvägen, Dalabanan, som löper söder om planområdet. Utifrån analysen bedöms det ej nödvändigt att genomföra en mer detaljerad analys av identifierade risker eftersom det sammanvägda

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNINGSamhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

riskbidraget från olycksrisker förknippade med trafiken på aktuell järnvägssträcka bedöms vara lågt inom planområdet. Framför allt är det avståndet från järnvägen till aktuellt planområde som gör att risknivån bedöms som acceptabel och inte behöver några ytterligare åtgärder eller en fördjupad analys. Detta grundar sig främst i att omkring 60% procent av det farliga gods som kan tänkas transporteras på järnvägen, har ett skadeområde som med god marginal understiger de 60 meter som är till planområdets gräns. Övriga transporter som medför ett längre skadeområde har så pass låg sannolikhet att inträffa att bidraget till risknivån kan ses som mycket liten. Utöver detta så uppfyller planförslaget rekommenderade skyddsavstånd. Med grund i dessa resonemang kan slutsatsen dras att trafiken på Dalabanan utmed aktuell delsträcka inte behöver beaktas vidare i planprocessen. Med hänsyn till risk så behöver inga ytterligare restriktioner eller åtgärder tillämpas för bebyggelse inom planområdet.

Frågan om att tillskapa skyddsrum för planerade bostäder är ej aktuellt.

GATOR OCH TRAFIK

In- och utfart till planområdet anordnas via Länsväg 843, Långgatan, som går utmed planområdets södra gräns. Långgatan är idag lågt trafikerad och gatan utgör inte en led för farligt gods.

Utmed Långgatan, mellan planområdet och centrala Sala finns en gång- och cykelväg. Längs planområdets västra gräns kan en ny förbindelse till befintlig gång- och cykelled ordnas.

Gatan inom planområdet kommer att utgöras av Allmän plats GATA. Parkering för tillkommande bostäder ska ske på egen fastighet.

Framkomlighet för renhållningsfordon säkras genom anläggande av en vändplan, med en diameter på 18 meter, inom planområdet.

Där infart till området är planerad finns idag en anordnad väg till åkermarken för lantbruksmaskiner. Ny väsanslutning till åker kommer anordnas invid den nya infartsvägen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

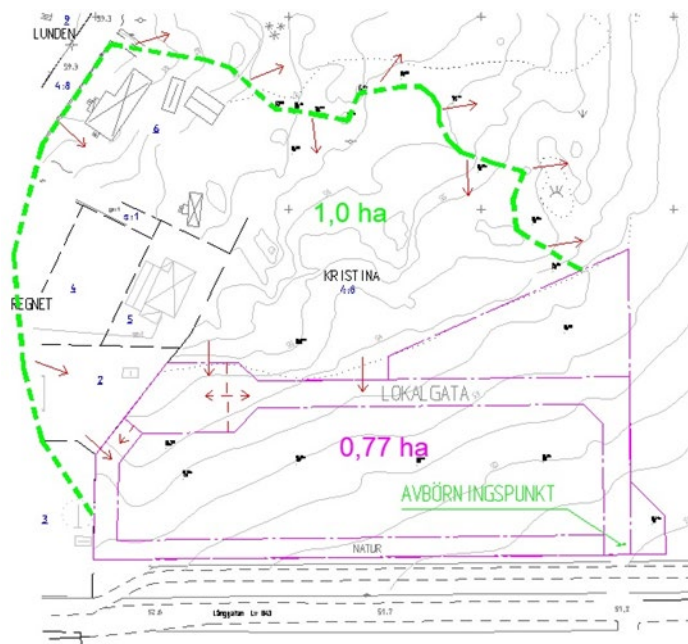
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

TEKNISK FÖRSÖRJNING - VA, DAG- OCH GRUNDVATTEN, EL, UPPVÄRMNING, AVFALL

Området planeras att införlivas med det kommunala Va-verksamhetsområdet. Området kommer anslutas till kommunala vatten och spillvattennätet. Dagvatten tas omhand lokalt och avleds via fördröjningsmagasin till recipient. De dagvattenledningar som anläggs inom området blir kommunala.

Längs planområdets södra del, utmed Långgatan, anläggs naturmark. Inom denna naturmark kan ett fördröjningsmagasin för dagvatten anläggas. Utöver detta anger plankartan att maximal hårdgöringsgrad per fastighet begränsas till 50%, även detta skapar förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta säkerställer att momentanflödet för dagvatten från området inte ökar efter byggnation.

Avrinningsområdet norr om området som avleds via planområdet har ringa storlek. Skydd för bebyggelse mot skyfall bedöms kunna säkerställas genom höjdsättning som skapar flödesväg runt kvarteretsmark.



Tillkomstvattnen från skogs- och bostadsområde norr om planområdet avbördas till planområde via 3st avbördningspunkter, samtliga med anslutning till lokalgata och naturmark.

Områdets gynnsamma topografi ger möjlighet att genom höjdsättning av lokalgata och naturmark skapa skydd mot avbördning via bostadsfastigheter.

Hela avrinningsområdet belastar avbördningspunkt vid planområdets sydöstra hörn.

Area för skogs- och bostadsområde norr om planområdet har yta av 1,0 ha och genererar vid ett 100 års 10-min regn 29 m³ och totalt momentanflöde av 48 l/s.

Grundvatten kan mätas i grävd brunn inom området. Grundvattennivån är belägen 2-2,5 meter under markytan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Tillkommande fastigheter planeras att kopplas till den lokala fjärrvärmen samt det lokala el-nätet.

För de tillkommande bostäderna planeras konventionell avfallshantering med sopbilar. Området kopplas till intilliggande befintlig miljöstation, cirka 200 meter från planområdet.

KONSEKVENSER**GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ**

Planens genomförande kommer inte att bidra till risker för natur- och/eller kulturmiljön runtom planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Isätrabäcken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten, då dagvatten tas omhand lokalt och avleds via fördröjningsmagasin till dagvattennätet längs Långgatan.

LUFTKVALITET

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

LANDSKAPSBILD OCH STADSBILD

De planerade bostadshusen ges med fördel olika färgsättning för att anpassas till den befintlig fristående villabebyggelsen. Bostäderna planeras att utformas med likvärdig arkitektonisk utformning kopplat till byggnadshöjd, fasadmateriäl, takvinklar och fönstersättningar. Intilliggande grannfastigheter kommer få bibehållen utsikt över planområdet vars bebyggelse inte kommer skymma utsikten tack vare områdets topografi.

In- och utfart till området kommer att korsa befintlig GC-väg vilket innebär en ökad trafiksäkerhetsrisk för oskyddade trafikanter. Överfart kommer ges fri sikt längs GC-vägen.

Den biltrafik som de fem bostäderna genererar bedöms vara marginell och den bedöms inte utgöra någon trafiksäkerhetsrisk för trafikanter på Långgatan.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan för kulturmiljön.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Tillkommande bebyggelse väntas leda till en ökad trafikmängd i området vilket kan leda till ökat buller och minskad säkerhet för oskyddade trafikanter. Dessa konsekvenser bedöms dock vara begränsade med avseende på föreslagna åtgärder.

Översvämningsrisker

Planens genomförande bedöms inte medföra några översvämningsrisker.

Barnkonsekvenser

Planen möjliggör för bostäder där barn och unga kan bosätta sig i framtiden. Planens läge ger möjlighet till lek och utforskande i närliggande grönska och i områdets bebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

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

Genomförda beslut och skeden:

Mars 2023 KSLU, beslut om samråd

Kommande beslut och skeden:

Mars 2023	Samråd
QX 2023	KSLU, beslut om granskning
QX 2023	Granskning
QX 2023	KS-beslut om godkännande
QX 2023	KF-beslut om antagande
QX 2023	Laga kraft

Såvida inte detaljplanen överklagas kan gatu- och parkombyggnad starta och bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen när detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDETID

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

TIDPLAN UTBYGGNAD

Utbyggnad av gator och belysning, VA-ledningar, Värme- och elförsörjning påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark, vatten och avlopp, dagvattenanläggningar och elnät till fastighetsgräns. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för dessa.

Huvudmannaskap

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Sala kommun är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

PLANKOSTNAD

Då planarkitektarbetet drivs av exploatör tas plankostnader ut löpande.

MARKFÖRVÄRV

Exploatör beviljas förvärva marken när detaljplanen vunnit laga kraft.

ANSLUTNINGAVGIFTER

Fjärrvärme, vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomiska ramar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Mark inom planområdet ägs av Sala kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsbildning ska ske med detaljplanen som grund. Lämplighet avseende fastigheters utformning prövas vid lantmäteriförrättningen.

FASTIGHETSPLAN

Fastighetsindelning sker i samband med avstyckning av mark för planområdet.

LEDNINGSRÄTTER

Inga ledningsägare har anläggning inom planområde.

ANSÖKAN OM LANTMÄTERIFÖRÄTTNING

Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

AVTAL

Markanvisningsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatör. Markanvisningsavtalet ska upprättas i enlighet med Sala kommuns riktlinjer och godkännas i kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Om initiativ och åtgärder i genomförandet förutsatts organiserade och samordnade genom avtal mellan kommunen och övriga berörda anges huvuddragen och om uppgörelse nåtts. Viktiga avtalsvillkor anges, till exempel när och hur åtgärder skall ske, till vilken kostnad, vem som skall betala. Om avtal tecknats om iordningställande och överlåtande till kommunen av mark som behövs för allmänna platser som alternativ till förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL redovisas detta.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram av:

Planförfattare: Andreas Karlsson, Finntorpets Bygg och Konsult AB. Medverkande tjänsteman har varit Jacob Fredholm, planarkitekt Sala kommun.

Jacob Fredholm
Planarkitekt

Viktor Zakrisson
Plan- och utvecklingschef