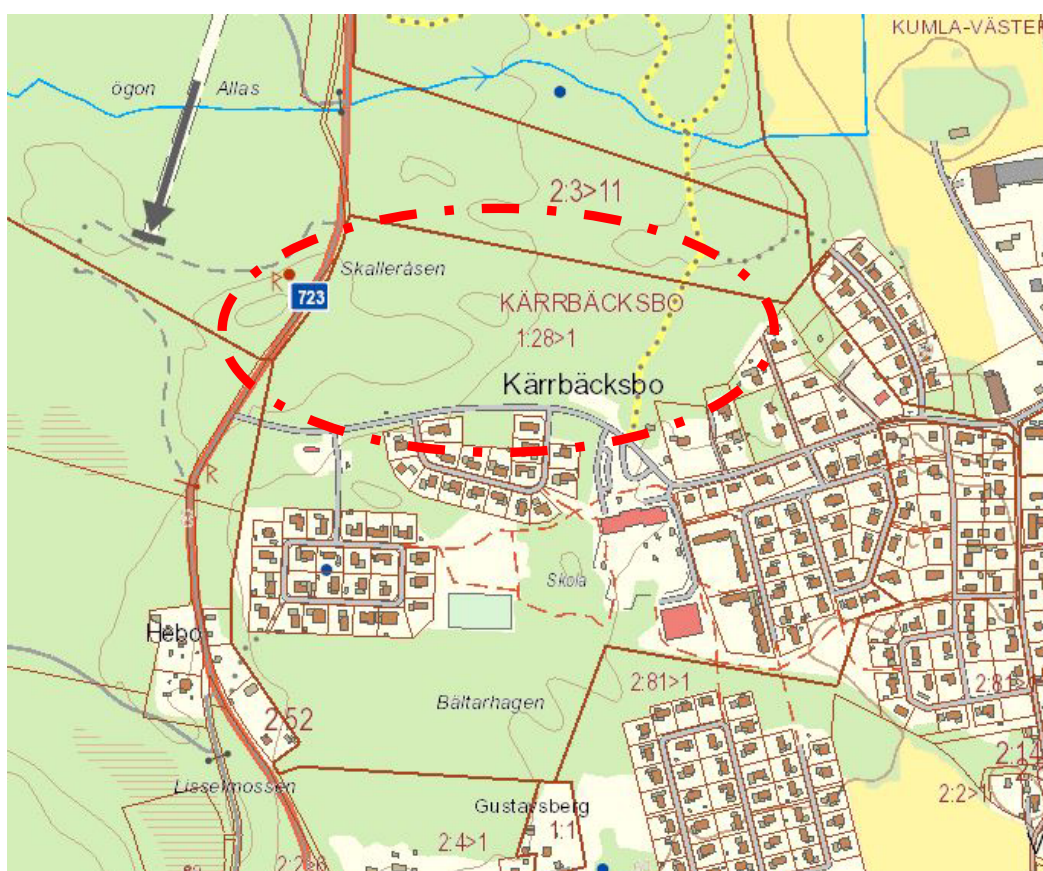


KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenhetenKSLU
2024-10-02

Kärrbäcksbo, del av Kärrbäcksbo 1:28

Ransta tätort, Sala kommun, Västmanlands län

ANSÖKAN OM DETALJPLANEUPPDRAG

*Planområdets läge*

PLANDATA

Fastighet: del av Kärrbäcksbo 1:28

Areal: ca 10 ha

Markägare: Sala kommun

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

SYFTE

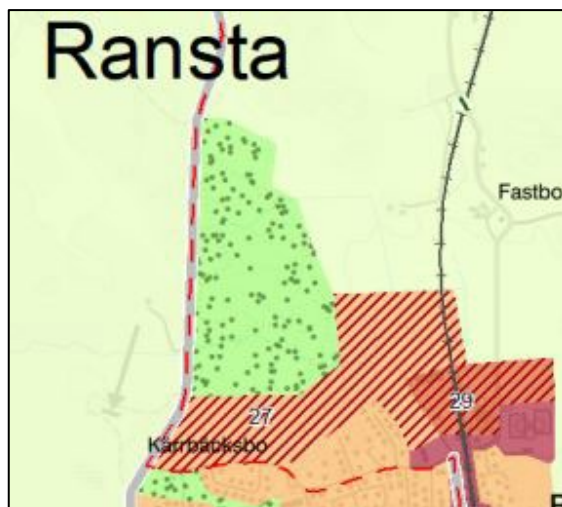
Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till att uppföra bostäder i form av småhus, rad- och kedjehus.

ÖVERSIKTSPLAN

Ransta är i Översiktsplan Sala kommun 2050 utpekad som en av kommunens servicenoder. Sala kommuns servicenoder föreslås tillsammans stå för 15–20 % av kommunens befolkningsutveckling.

Avseende aktuellt område så påtalas förutsättningarna för VA-utbyggnad att dessa troligtvis är svåra pga kuperad skog och berg i dagen. Bergschakt och noggrann, lämplig placering av lokalator blir nödvändigt att utreda.

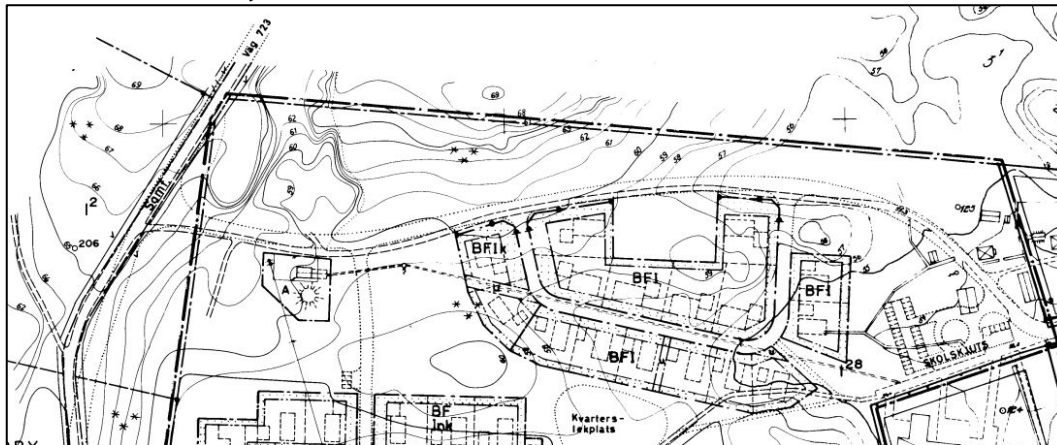
Området är utpekad (område 27) som möjligt område för utbyggnad av bostadsbebyggelse i anslutning till Ransta centrum. Den västra delen av område 27 sträcker sig norr om Kärrbäcksbovägen. Denna del behöver utredas vidare bland annat med avseende på kostnadsaspekter för utbyggnad av VA och närhet till Kumlaåsen. I hörnet mellan väg 723 och Kärrbäcksbovägen finns en deponi som täckts med massor. Hänsyn ska tas till de motionsspår som finns i området och som ansluter till bland annat Kärrbäcksbovägen.



Det står även i översiktsplanen att man ska utveckla gröna stråk som kopplar samman bostadskvarter och skog med höga värden av rekreation och att Mountainbikespår (MTB spår) i norra skogsområdet kan utvecklas med center för MTB.

Om hänsyn tas för motionsspår och tillgängligheten till dessa (inklusive MTB) samt att beaktande av platsens övriga förutsättningar görs på lämpligt sätt så har detaljplanen stöd i gällande översiktsplan.

Området utpekad i ÖP för Sala kommun 2050 (område 27 – västra delen).

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenhetenKSLU
2024-10-02**GÄLLANDE DETALJPLAN**

DP 3204

Del av området, norr om Kärrbäcksbovägen omfattas av detaljplan 3204 "Förslag till utvidgning av byggnadsplan för del av fastigheterna Kärrbäcksbo 1:28 och Västerby 2:4 i Ransta". Planen antogs 1970. Angränsande planer finns i de östra delarna och är närmast aktuellt planområde planlagt för fristående hus (DP 3198, DP 3199). Norr om planområdet är oplanerat.

Området norr om Kärrbäcksbovägen är inte planlagd med någon användningsbestämmelse utan kartan markerar endast området som skogsmark. Detta kan idag likställas som NATUR.

OMRÅDESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Ransta tätort, ca 800 meter fågelvägen från Ransta station. Planområdet består av oexploaterad kuperad skogsmark (barrskog) och planområdet begränsas i söder av Kärrbäcksbovägen, väg 723 i väster, småhusbebyggelse i öster samt skogsmark norrut.

På den södra sidan Kärrbäcksbovägen finns den närmast liggande befintliga bebyggelsen. Dessa är friliggande villor med varierande färgsättning (främst vita, bruna och röda kulörer) och fasadmateriell huvudsakligen i typiska material för 70-tals bebyggelse i panel och mexitegel. Takbeläggning är taktegel och utformning sadel- eller valmade tak.

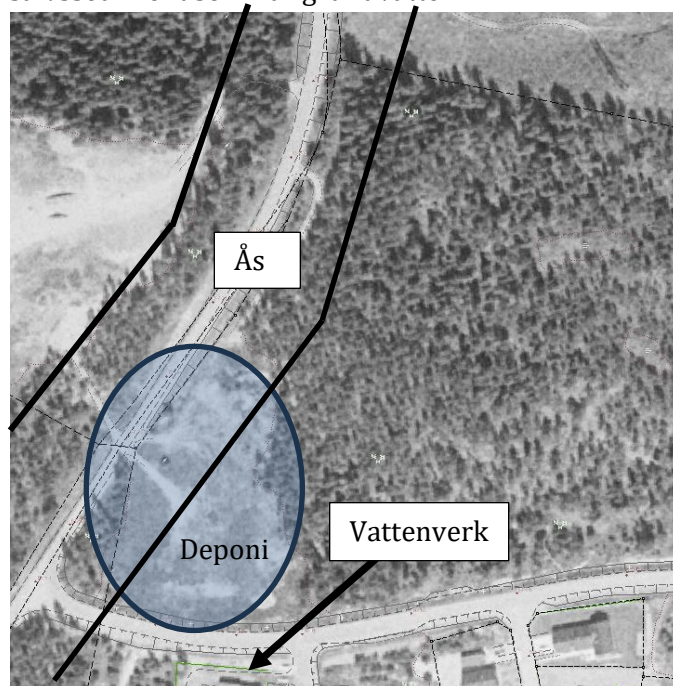
Strax sydöst om planområdet ligger Ransta skola och åt sydväst Ransta vattenverk.

I Översiktsplan för Sala kommun 2050 så är området utpekade som möjligt område för utbyggnad av bostadsbebyggelse

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Förutsättningar att beakta:

Den västra delen av planområdet (ca 50 meter) bör inte exploateras av flera skäl. Dels finns här Kumlaåsen, en rullstensås med isälvsediment som har grundvatten i god kvalitet. Den utgör även reservvattentäkt idag och ett vattenverk finns placerat direkt söder om Kärrbäcksvägen (Ranstas färskvatten tas idag från täkten i Härsved). Att planlägga nära åsen bör därmed inte göras ur ett hållbarhetsperspektiv. En andra anledning till att inte planlägga i denna del är att den sydvästra delen av planområdet har varit deponi från 1950-talet fram till 1965. Den huvudsakliga deponin fanns väster om väg 723 men från flygbilder syns att massor även tippats inom föreslaget planområde (se bild). Idag är deponin överväxt med barrskog. Vid undersökningar som Trafikverket gjorde inför byggandet av Gång- och cykelväg mellan Ransta – Kumla Kyrkby togs prover längs med den tänkta sträckningen för GC-vägen.



Proverna togs i skikt från 0,5 – 2,0 meters djup och resultaten för deponin visade på kraftigt förhöjda halter av zink och koppar (överskridande Avfall Sveriges rekommenderade haltgränser för Farligt Avfall (FA) samt även bly, barium och tyngre alifater i halter överskridande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Sammantaget så bör de västra delarna närmast väg 723 att undantas från kvartersmark, dels för föroreningsituationen men också pga. skyddsavstånd från befintlig rullstensås samt vattenverk. Möjligen kan en anslutande GC-väg från lokalgata inom ett framtida område kopplas på befintligt GC-nät samt en GC ned mot befintlig busshållplats (Hebovägen).

Området är inte inkluderat i verksamhetsområde för allmänt VA. Gränsen går vid Kärrbäcksvägen. Vid detaljplanens färdigställande bör beslut om utökat verksamhetsområde tas för aktuellt område.

UTREDNINGAR:

Geo- och Miljöteknisk undersökning:

Enligt SGU:s jordartskarta består marken främst av Berg, Sandig (delvis blockig) morän och en mindre yta med glacial lera. Jorddjupet är obefintligt för de partierna med berg i dagen och är skattat till 1-3 meter för övriga delar av planområdet. En geoteknisk undersökning tas fram i planarbetet dels för grundläggningsråd, dels för

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

att undersöka grundvattennivåer inom planområdet. Undersökningen bör även undersöka marken avseende föroreningar då det är okänt exakt hur stor utbredning den gamla deponin hade i området.

Dagvatten:

Området är kuperat med det centrala området i mitten och norr om detta som högsta punkter. Mycket av marken består av berg i dagen. Mellan höjdpunkterna finns en svacka som lämpligen kan förläggas med lokalgata för bortledning av dagvatten. Marken sluttar från högpunkterna främst åt söder men också åt väster och öster. Lågpunkter finns i de södra och sydöstra delarna av planområdet. Hur dagvattnet ska beaktas kommer utredas i planarbetet. Initialt ses de södra delarna där berg sluttar brant söderut som en mindre god plats att planlägga för byggnation. Det är troligt att mycket mark kommer fungera som naturliga infiltrationsytor i denna del (se idébild plankarta nedan).

Topografi:

Då området är kuperat så behövs en detaljerad kunskap om höjder, sänkor och andra förutsättningar för planläggningen. Detta för att på bästa sätt kunna placera lokalgator, förutse lämpliga lutningar för VA etc. Även förutsättningarna för framtida byggrätter kan utredas om hur nödvändig markberedning kan minimeras (sprängningsarbeten). Att utreda förutsättningarna (och kostnaderna) för att kunna markbereda för byggnation är viktig för genomförandet och attraktiviteten av planlagda tomter inom området.

Buller:

Planområdet ligger ca. 350-400 meter från en skjutbana. Momentana ljudstörningar bör utredas och hur detta påverkar planområdet. Även trafikbuller bör beaktas.

Naturvärdesinventering:

En naturvärdesinventering bör genomföras i området för att undersöka ifall värdefull flora eller fauna finns inom området.

Ytterligare utredningar, tex. en VA-utredning/förprojektering VA kan behövas ta fram i samband med planarbetet.

Övrigt:

Norr om området finns "Motionsspåret i Ransta". Ett elljusspår på 2500 meter. Under vintertid finns här skidspår. Området används därav av många ortsbor för motion och rekreationsändamål. Inom området finns belysning ända från Kärrbäcksbovägen och fram till motionsspåret. I planförslaget kommer denna första del att ersättas av lokalgata och parkering föreslås även placeras i närheten av slingans start. Då planområdet idag korsas av en MTB led, samt att översiktsplanen även påtalar detta kommer denna led att behöva ändras. Att möjliggöra för ett MTB center kan därför införas i detaljplanen. Även GC upp till området bör möjliggöras.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Stigen till elljus-slingan. Foto taget ungefär vid norra gränsen av planområdet samt bild på MTB led som påverkas negativt av planen (gulprickad linje).

Det ska nämnas att en nyanlagd GC har byggts norr om Kärrbäcksvägen ungefär från skolan fram till väg 723.

Busshållplats finns i direkt närhet till planområdet. Dels hållplats Ransta Skola, men också hållplats Hebovägen. Hållplatserna trafikeras av VL linje 65 som går mot Sala station .

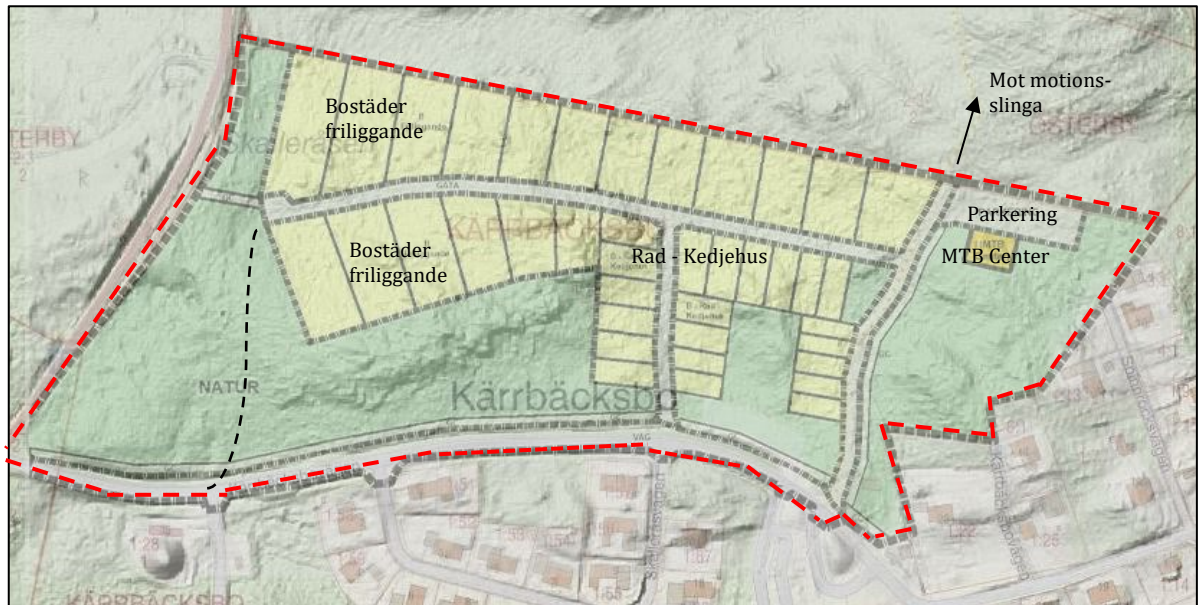


Nyanlagd GC längs med Kärrbäcksvägen – i bakgrunden bergsklacken som kan komma att exploateras i framtiden.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KSLU
2024-10-02

Planområde:



Förslag planområde och tidig idébild inför planläggning av området. Ovan 39 byggrätter för friliggande villor samt rad- kedjehus. Antalet tomter kan bli fler eller färre och bestäms i planarbetet.

FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen prövar att planlägga området för byggrätter för friliggande villabebyggelse men också med rad- eller kedjehus. Vad som är lämpligt i området avseende utformning och storlek arbetas fram i planarbetet. Bältarhagen längre söderut reglerade endast utnyttjandegrad (BYA), nockhöjd och fastighetsstorlek. Avseende utformning reglerades endast nockhöjd på komplementbyggnader. Ambitionen för detta projekt är att byggnationen på ett lämpligt sätt ska anpassas till skogen och det faktum att flera av byggnaderna kommer vara väl synliga då de kommer byggas högre upp än befintlig bebyggelse söder om Kärnbäcksbövägen.

UNDERSÖKNING STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING FÖR PLAN

Planens genomförande har stöd i kommunens översiktsplan, Översiktsplan Sala kommun 2050. Planens genomförande antas inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap 3 §. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte innebära några betydande negativa effekter. De miljöaspekter som identifierats hittills bedöms kunna hanteras inom planarbetet.

Den preliminära bedömningen är att en strategisk miljöbedömning, innefattande en miljökonsekvensbeskrivning inte behöva upprättas. En noggrannare undersökning kommer att göras och bedömningen kan ändras under det fortsatta arbetet med detaljplanen. Sala kommun kommer att samråda med Länsstyrelsen gällande denna fråga.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Resultatet av undersökningen kommer tas upp för ett särskilt politiskt beslut i samband med detaljplanen tas ut på samråd.

BEDÖMNING OCH PRELIMINÄRT UTREDNINGSBEHOV

Preliminärt bedöms att följande utredningar behöver tas fram inom ramen för planarbetet (se även ovan):

1. Vattenutredning (Dagvatten, Skyfall, VA)
2. Geo- och Miljöteknisk markundersökning
3. Topografisk utredning (noggrann höjdmätning av området).
4. Bullerutredning/bedömning
5. Naturvärdesinventering

Vilka utredningar, tillkommande eller ej behövda, fastställs under planprocessens gång.

PRELIMINÄR TIDSPLAN

Detaljplanarbetet bedöms kunna påbörjas Q4 2024 och detaljplanen bedöms preliminärt vara antagen Q4 2025.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen kommer att genomföras med standardförfarande då förslaget är förenligt med Översiktsplan Sala 2050, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas heller inte medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarande kan komma att ändras beroende på hur stort allmänt intresse stigen mot elljusspåret kan tänkas vara.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås bli 10 år efter att detaljplanen vinner laga kraft.

PLANFRAMTAGANDE OCH AVTAL

Detaljplanen tas fram av Sala kommun. Kostnader för planens framtagande kommer tas ut i bygglov i form av Planavgift.

SLUTSATS INFÖR BESLUT

Plan- och utvecklingsenheten föreslår att ett detaljplanearbete ska påbörjas för Kärrbäcksbo, del av Kärrbäcksbo 1:28.

FÖRSLAG TILL BESLUT

att uppdra åt Plan- och utvecklingsenheten att upprätta detaljplan för Kärrbäcksbo, del av Kärrbäcksbo 1:28.