

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för Södra och Östra Ängshagen

Sala kommun, Västmanlands län
Utökat förfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Södra och Östra Ängshagen har under perioden **2024-06-03 – 2024-08-31** (13 veckor) varit utsänd på samråd. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget tillgängligt på kommunens hemsida och i kommunhusets entré. Inför samrådsperioden skickades planförslaget ut till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl.

Ett samrådsmöte i Sala Folkets hus, A-salen, arrangerades av kommunen **2024-08-22** klockan 17:30-19:00.

Här nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådsskedet. Samhällsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Remisslista	Synpunkter
<ul style="list-style-type: none">Länsstyrelsen	<ul style="list-style-type: none">Bedömer att planförslaget överensstämmer med översiktsplanenNoterar att planens genomförande kan påverka väg 56 genom köbildning och anser att kommunen ska utreda en trafiklösning i dialog med Trafikverket.Noterar att den geotekniska undersökningen saknar redogörelse för de konsekvenser som planens genomförande kan få för väg 56 och järnvägen avseende markens stabilitet. Inför granskningsskedet anser Länsstyrelsen att vidare utredning ska göras och förslag på åtgärder säkerställas.Vill påpeka att kommunen ska säkerställa att föreslagen hantering av dagvatten inte påverkar väg 56 eller järnvägen negativt.Ras och skred: Länsstyrelsen menar att det är angeläget att rekommendationerna i den geotekniska undersökningen följs.Ang. att det i planbeskrivningen uppges <i>att kompletterande geotekniska undersökningar samt en riskanalys ska genomföras/upprättas utifrån behov inför projektering och byggande</i>, anser Länsstyrelsen att kommunen ska tydliggöra hur detta ska säkerställas inför ett genomförande av detaljplanen.Anser att riktvärden för trafikbuller ska regleras i planbestämmelser, där högsta tillåtna decibelnivå anges för uteplatser och ljuddämpad sida. Enligt Länsstyrelsens bedömning ska även högsta tillåtna decibelnivå för verksamhetsbuller vid bostäder anges i planbestämmelser.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	<ul style="list-style-type: none">• Anser att kommunen ska klargöra vilka delar av planområdet som ligger inom zon A respektive zon B.• Vill lyfta att det i planbeskrivningen står att <i>det vid bygglovsgivning för verksamheter behöver föras en dialog kring eventuella störningar som verksamheterna väntas generera</i>. Samt att det i planbeskrivningen återges från bullerutredningen gällande vad som bör beaktas vid närmare planering. Länsstyrelsen anser att kommunen ska klargöra hur detta ska säkerställas inför bygglovsskedet.• Anser att kommunen ska utveckla sitt resonemang kring skyddsavstånd och de åtgärder som vidtas avseende allergener och närliggande hästgård. Samt att kommunen ska föra en dialog med verksamhetsutövaren kring dagens verksamhet och hur den väntas utvecklas.• Gällande att det i planbeskrivningen står att det vid bygglovsgivning för verksamheter ska göras en bedömning av risk för luktstörning, anser Länsstyrelsen att kommunen ska klargöra hur detta säkerställs i detaljplanen inför bygglovsskedet.• Noterar att planområdet uppges ligga inom högriskområde för radon. Kommunen skriver att byggaktören ansvarar för att utreda markradon inför byggnation, att radonsäkert byggande rekommenderas och att radonskydd ska hanteras i bygglovsskedet. Länsstyrelsen anser att åtgärder mot radon ska regleras i plankartan.• Länsstyrelsen delar kommunen bedömning om att dispens från strandskyddet inte krävs för förläggning av ny ledning för utlopp från planområde, förutsatt att berörd mark enbart har triviala naturvärden samt att arbete nära Sagån undviks under vår och försommar då växt- och djurlivet är mest störningskänsligt. Dessa förutsättningar bör tydliggöras i planbeskrivningen.
--	---

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	<ul style="list-style-type: none">• Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att diket i väster längs med skogsbrynet samt sträckan längs med den gamla landsvägen mot Sala inte är biotopskyddat. Däremot bedömer Länsstyrelsen att diket i öst-västlig riktning ut mot väg 56 är biotopskyddat. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att dispens från det generella biotopskyddet krävs om diket flyttas eller ändras i sin sträckning.• Anser att den vall som regleras med SKYDD1 och i planbeskrivningen beskrivs kunna planteras med buskar och mindre, skulle stärka de gröna sambanden och vara positivt för biologisk mångfald och andra ekosystemtjänster. För att kommunens intentioner ska säkerställas anser Länsstyrelsen att denna typ av utformning behöver regleras i plankartan på ett motsvarande sätt som alléerna. Detta kan med fördel även göras för det gröna sambandet i nord-sydlig riktning norr om åkerholmarna och längs GC-vägen som planläggs som PARK.• Noterar att bestämmelsen SKYDD2 saknas längs GC-vägen intill ytan som bland annat planläggs för förskola. För att det gröna stråket ska vara funktionellt krävs att det förlängs hela vägen fram till skogen och detta behöver därför regleras i plankartan.• Bedömer att ett genomförande av samrådsförslaget av detaljplanen, med de i planbeskrivningen angivna försiktighetsåtgärderna för fladdermöss, inte riskerar att innebära skada eller störningar för fladdermöss på ett sådant sätt att dispens krävs. Anser dock att det är önskvärt att de intentioner gällande funktionaliteten för de gröna stråken som finns i planbeskrivningen också regleras i plankartan.• Bedömer att ett genomförande av detaljplanen, med sitt exponerade läge, kommer att påverka upplevelsen av stadens entré och att förståelsen för de historiska spåren riskerar att försvinna.
--	---

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

	<ul style="list-style-type: none"> • Bedömer att landskapsbilden kommer påverkas då den lågskaliga bostadsbebyggelsen och det öppna landskapet planeras att kompletteras med högre byggnader. Länsstyrelsen anser att en ny bebyggelse bör bygga vidare på den karaktär som finns i Ängshagen och som lyfts i bebyggelseinventeringen som har utförts av Västmanlands läns museum. • anser att plankartan behöver kompletteras med planbestämmelser som styr materialval och kulörval för all tillkommande bebyggelse. Ny bebyggelse bör, med hänsyn till stadsbilden, utföras enligt 2 kap. 6 § PBL. • Ingen erinran ur fornlämningssynpunkt. • Anser att lägenhetsbebyggelsen (L2003:8107) med fördel kan markeras i grundkartan. • Anser att kommunen bör komplettera planbeskrivningen med bullerkartor från trafikbullerutredningen. • Anser att kommunen bör tillämpa den uppdaterade vägledning som Naturvårdsverket publicerade 2023, <i>Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar</i>. • Vill uppmärksamma kommunen om att Vattenfall Eldistribution AB avser att söka koncession för en ny kraftledning som ska ersätta en befintlig kraftledning mellan stationerna i Krylbo och Sala. Ett av sträckningsalternativen som presenteras i undersöknings- och avgränsningssamrådet passerar genom planområdet för Södra och östra Ängshagen. • Delar inte kommunens bedömning och anser därmed att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § PBL är nödvändig.
<ul style="list-style-type: none"> • Lantmäteriet 	<ul style="list-style-type: none"> • Ritningstekniska synpunkter på grundkartans utseende. • Vill upplysa om befintlig ledningsrätt för starkströmsledning. • Ritningstekniska synpunkter på redovisning av vissa bestämmelser i plankartan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	<ul style="list-style-type: none"> • Lantmäteriet önskar en förtydligande beskrivning av kommunens rätt att lösa in allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. • Lantmäteriet önskar ett förtydligande kring vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. • Synpunkt gällande kombinationen allmän och enskild kvartersmark. • Synpunkt på utformning av planbestämmelse exploateringsgrad.
<ul style="list-style-type: none"> • Trafikverket 	<ul style="list-style-type: none"> • Informerar om att Trafikverket planerar ny GC-väg mellan Kumla Kyrkby och Sala. • Vill tydliggöra att tidigare planer på att anlägga en ny GC-väg längs med väg 56 ändrats och istället kommer oskyddade trafikanter hänvisas till befintlig GC-väg inne i planområdet. Trafikverket ser därför ett behov av att befintlig GC-väg behålls. Trafikverket noterar att den tidigare planerade GC-vägen längs med väg 56 är en riskreducerande åtgärd i riskutredningarna. Om GC-vägen är en förutsättning för att göra marken lämplig utifrån risker med farligt gods behöver en annan åtgärd ses över. • Anser att kommunen måste komplettera dagvattenutredning med uträkningar som tar höjd för 50-årsflöden och att flödet inte får öka mot Trafikverkets trummor och diken i och med exploatering. • Vill framhålla vikten av att säkerställa att valda lösningar gällande hantering av dagvatten inte innebär påverkan på den statliga infrastrukturen. • Vill informera om att tillstånd från väghållningsmyndigheten kommer krävas för arbeten på befintlig ledning samt för att placera ny ledning inom statligt vägområde. • Vill informera om att tillstånd krävs för att beträda järnvägsfastighet. För att dra ny ledning inom Trafikverkets mark eller korsa järnväg krävs även avtal med Trafikverket. • Vill informera om att tillkommande bebyggelsen inte får medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka väg- och järnvägsanläggningen negativt.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	<ul style="list-style-type: none"> • Anser att geoteknisk utredning behöver kompletteras med konsekvenser och eventuella påverkningar/skador som kan uppkomma på Trafikverkets anläggningar i samband med byggnationsarbete. Vill ta del av denna komplettering innan granskning av detaljplanen. • Saknar förslag på hur köbildningen som uppstår på väg 56 till följd av exploateringen, ska lösas. • bedömer att åtgärder kan behöva göras på det statliga vägnätet till följd av exploatering, som kommunen ska vara beredd att bekosta. • Synpunkter på innehåll och antaganden i "Trafikutredning - del av Ängshagen" samt "Trafik-Mikrosimuleringsanalys Södra och östra Ängshagen". • Informerar om att nya trädplanteringar ska hålla sig utanför väg 56 vägområde samt säkerhetszon (10 m), samt att träd ska kunna underhållas utan att beträda vägområdet och utan att fordon stannar eller parkerar på väg 56. Vill även trycka på att planteringen inte får påverka den statliga infrastrukturen eller trafikanter som färdas på den negativt. • Trafikverket anser att bestämmelsen skydd mot störningar är otydlig och behöver ses över. • Vill informera om att byggnader och andra föremål som är högre än 20 m kan komma att påverka luftfarten och att en lokaliseringsbedömning behöver göras. • Trafikverket önskar att yttra sig över alla skyltar som riktar sig till trafikanter inom Trafikverkets väghållarskap för att avgöra deras effekt på trafiksäkerheten.
<ul style="list-style-type: none"> • Bergsstaten 	<p>Vill upplysa om att det i närområdet finns gällande rättighet enligt minerallagen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Försvarsmakten 	<p>Inga synpunkter. Planförslaget riskerar inte påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Bygg- och miljönämnden, Sala kommun 	<ul style="list-style-type: none"> • Anser att planförslaget är anpassad för att inte påverka fladdermusfaunan negativt, men att det bör förtydligas att belysning där skog möter tomt som förskola och bostäder

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	<p>kan placeras, bör vara nedåtriktad och rörelsestyrd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anser att dagvattenutredning tydligt visar att dagvatten kan omhändertas utan att påverka MKN för ytvattennegativt och att redovisning om hantering av skyfall inom området är väl genomarbetad, men att det saknas redovisning om hur Sagåns nedströms liggande mark påverkas av att vatten vid skyfall leds till Sagån. • Anser att planförslaget möjliggör ett bostadsområde där olika typologier och byggnadshöjder på ett genomtänkt sätt samspelar med befintlig bebyggelse och omgivning. • uppmuntrar att en arkitektonisk frihet tillåts i planen och tillstyrker att utformningen av tillkommande byggnader hanteras i bygglovsprövningen.
<ul style="list-style-type: none"> • Äldre- och omsorgsnämnden, Sala kommun 	Vill se ett utökat tillgänglighetsperspektiv i detaljplanen, annars inga invändningar.
<ul style="list-style-type: none"> • Sala-Heby Energi AB – avd. Värme 	Ligger inom planerat område för expansion fjärrvärme. Goda möjligheter att ansluta byggnader.
<ul style="list-style-type: none"> • GlobalConnect AB 	Befintliga ledningar berörs inte inom området. Vill delta i framtida ledningssamordningar.
<ul style="list-style-type: none"> • Postnord 	Postnord vill bli kontaktade i god tid för att godkänna placering av postmottagning.
<ul style="list-style-type: none"> • Skanova (Telia Company) 	Har ledningar inom planområdet som de vill behålla i nuvarande läge.
<ul style="list-style-type: none"> • VafabMiljö 	Inga synpunkter
<ul style="list-style-type: none"> • Vattenfall Eldistribution 	Har ledningsprojekt som påverkar området. Samråd är hos kommunen som remiss.
<ul style="list-style-type: none"> • Villaägarna Sala-Heby 	<ul style="list-style-type: none"> • Vill uttrycka missnöje med tidpunkten som valts för samrådssvar eftersom den infaller under en tid då många har semester och menar på att det därför försvårat möjligheterna att ta kontakter och genomföra ett grundligt arbete med svar på detaljplanen. • Anser att jordbruksmarken fortsatt bör fungera som en foderreserv och/eller en spannmålsreserv. • Anser att ett centrumnära boende i flerfamiljshus, exempelvis på Norrmalm och Norrängen samt området norr om järnvägen är mer attraktivt för äldre personer och personer som pendlar.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	<ul style="list-style-type: none"> • Saknar synpunkter från pensionärsorganisationer om hur de ställer sig till ett äldreboende i västra delen av Ängshagen. • Anser att förskola bör placeras i anslutning till befintlig skola. • Vill uttrycka en rädsla för att centrumhandeln kommer att drabbas negativt av nytt verksamhets- och handelsområde • Anser att större byggnader som planerats väster och söder om Mångatan, med 2, 3 och 4 våningar samt 7 våningar, borde utgå på grund av påverkad utsikt/insyn för boende på Mångatan, samt eftersom nya byggnader kommer att försvåra tillträde till skogen. • Anser att den byggnadstyp i 7 våningar som föreslås, kommer att kraftigt öka trafiken i området med åtföljande buller och försämrad luftmiljö. • Anser att det i bullerutredningen borde framgå hur ljudmiljön på Mångatan påverkas. • Antar att luftmiljön kommer försämrans av tillkommande parkeringsyta. • Vill lyfta att det är brist på större grönområden mellan byggnaderna i den västra delen av planområdet. • Anser att detaljplanen i sin helhet bör omprövas.
<ul style="list-style-type: none"> • SPF Seniorerna Sala 	<ul style="list-style-type: none"> • Positiva till bostadsbebyggelse av ett område med nära kontakt med gammal jordbruksmark och lättillgänglig skog. • Positiva till tillgängligheten för kollektivtrafik och transporter, kommunala, kommersiella och personliga. • Anser att möjligheterna att bygga hus med lägenheter, exempelvis trygghetsboende, är mycket positivt. • Vill se att det kommer finnas reserverade parkeringsplatser, uppställning samt laddmöjligheter för rullstolar och promenadscootrar. • Vill se tillgängliga gångstråk i närliggande naturmark.
<ul style="list-style-type: none"> • Gemensamt yttrande: SD, M, KD och L 	<p>Anser att</p> <ul style="list-style-type: none"> • planen riskerar att försämra Ängshagens nuvarande gemenskap och stabilitet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	<ul style="list-style-type: none"> • man bör dela upp planen i två delar för att utveckling av verksamhetsmark ej ska fördröjas. • planen ska möjliggöra för fler bostäder som passar mindre hushåll. • sanerings- och genomförandekostnader ska vara fullt utredda innan planen godkänns. • förskolans placering innebär logistiska utmaningar och ökad trafik. • tillkommande höghus kommer att påverka områdets karaktär och trivsel • planen saknar tillräckligt med småhus, parhus och "Tiny Houses" • en förändring av bebyggelsestypen i Södra Ängshagen skulle kunna leda till ökad press på den lokala infrastrukturen. • andra platser lämpar sig bättre för att bygga flerbostadshus. • det inte finns ett dokumenterat behov av mer mark för bostadsbyggande i Sala kommun.
<ul style="list-style-type: none"> • Salas bästa 	<p>Anser att</p> <ul style="list-style-type: none"> • åkermark bör fredas och att framtida byggnation sker på outnyttjad ängsmark. • förskola och äldreboende bör placeras vid befintlig skola för att samla de kommunala tjänsterna. • man ska ta bort bestämmelse gällande vilken sorts handel som tillåts för att behoven kan ändras över tid. • det iom planen kommer att finns ett behov av förstärkt kollektivtrafik, ny påfart till riksväg 56 och ny gc-väg från södra ängshagen till hammarhagen. • en fortsatt expansion av Södra Ängshagen har alla förutsättningar för att bli en utvecklande och intressant stadsdel att bo och verka i och utgöra entré till staden söderifrån.
<ul style="list-style-type: none"> • MSB 	<p>Avstår från att yttra sig</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Hallbyggarna Sala AB 	<p>Lämnar förslag på placering av ny brandstation samt idrottshall.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 1 - Råven 16:1 	<ul style="list-style-type: none"> • Anser att fler villor eller radhus skulle passa i området, men att lägenhetshus, förskola, parkeringar och höghus förstör bilden av området.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	<ul style="list-style-type: none"> • Anser att planens genomförande leder till ökad bil-, cykel- och gångtrafik vilket minskar trafiksäkerheten. • Anser att exploatering kommer leda till ökad insyn till bostad. • Tror inte att det kommer vara ett attraktivt område för äldre och yngre människor att bosätta sig på. • Anser att exploatering kommer att ändra områdets karaktär och minska naturvärden. • Är positiv till förlängning av affärsområde vid riksväg 56.
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 2 – Örnen 6:1 	<ul style="list-style-type: none"> • Anser att trafikbullernivå i området ökat de senaste åren i och med nya verksamheter på Oriongatan, samt ny bostadsbebyggelse på Galaxgatan och tror att den riskerar att stiga ytterligare i och med planens genomförande. • Önskar bullersänkande åtgärd typ bullervall eller bullerplank likt det som planeras längre söderut. • Önskar gc-passage över Sörskogsleden för att få ner hastigheten på vägen samt skapa alternativ till tunnel. • Önskar trafiksänkande åtgärder typ farthinder för att säkerställa att hastighetsbegränsning följs. Även se över tryggheten i korsningen Vintergatan-Galaxgatan.
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 3 - Fiskarna 7:1 	<p>Anser att</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området inte kommer att kunna hantera den trafik byggnationer innebär • Exploatering kommer skapa en otryggare miljö för barn och försämrad utemiljö för de som bor på Ängshagen • Mark behövs för hö till deras hästar
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 4 - Samlingsyttrande Norr Kivsta 1:4, 7-9, 20 	<ul style="list-style-type: none"> • Anser att bebyggelse planeras för nära befintlig hästverksamhet. • Vill ta del av utredningar/miljöbedömningar som gjorts kring skyddsavstånd till sakägarens fastighet där hästverksamhet bedrivs. • Vill även ta del av dagvatten- och geoteknikutredningar.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 5 – Oxen 2:1 	<ul style="list-style-type: none"> • Anser att planen medför en försämring av sakägarens utsikt. • Anser att trafikökning kommer att leda till att Ängshagen inte längre är ett lugnt område. • Lyfter att ängen bakom sakägarens tomt använts som foderreserv. • Anser att planen kommer att leda till värdeminskning av sakägarens hus.
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 6 – Karlavagnen 2:1 	<p>Anser att</p> <ul style="list-style-type: none"> • tillkommande trafik kommer att öka bullernivå, försämlra luftkvalitet samt skapa en mindre trafiksäker miljö. • djurlivet kommer påverkas negativt • områdets naturnära och lantliga karaktär kommer påverkas.
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 7 – Norr Kivsta 1:20 	<ul style="list-style-type: none"> • Är rädd att klagomål på hästverksamhet kommer att komma från nya boende. • Vill ha friheten att ändra inriktning på gårdens verksamhet till t.ex. köttdjur. • Undrar hur kommunen ska säkerställa att sakägarens marker inte översvämmas med kontaminerat vatten vid stora regn. • Tror att otryggheten för häst och djurägare kommer att öka iom att fler människor kommer röra sig i området. • Tror att befolkningsökning i området kommer leda till fler klagomål när sakägaren vill avverka sin skog. • Trycker på att sakägaren behöver hela sin mark för hästverksamhet.
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 8 – Lejonet 4:1 	<ul style="list-style-type: none"> • Tycker att hus som planeras är för höga och att man istället ska bygga fler villor samt radhus. • Tycker att man ska vänta med att bygga ut Ängshagen tills det att områden norr om järnvägen färdigställts. • Undrar om det gjorts marknadsundersökning på hur många som kan tänka sig att bo i de planerade högre husen. • Tycker att äldreboende är mer lämpligt att lägga centralt. • Tror att trafiksäkerhet och miljö kommer att försämlras.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

	<ul style="list-style-type: none"> • Tycker att angränsade lövskog är viktig att behålla och att inväxande gran ska hållas undan. • Tycker att äldre barrskog ska lämnas orörd. • Vill ha bättre stig upp till huvudstigen.
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 9 – Samlingsyttrande - Boende på Mångatan 	<p>Anser att</p> <ul style="list-style-type: none"> • i första hand endast området för verksamheter ska exploateras. I andra hand endast östra delen ska exploateras och det i tredje hand endast planeras villor i den sydvästra delen med trädgårdar vända mot befintliga villatomter. • bullernivån kommer att öka • trafiksäkerheten i området kommer att minska • luftkvaliteten kommer att försämrats • planen försämrar boendemiljön för boende på Mångatan. • om kommunen avstår från den planerade exploateringen av Ängshagen i allmänhet och den sydvästra delen i synnerhet så skulle kommunen visa allvar med att så långt det är möjligt avstå från att bygga på värdefull odlingsbar mark och därigenom också skydda djurliv och biologisk mångfald. • Ny väg kommer att bilda barriär mot skogen. • Ny bebyggelse och parkering kommer att leda till ökad insyn till befintliga bostäder på Mångatan. <p>Anser inte att</p> <ul style="list-style-type: none"> • nya bostäder passar in i områdets karaktär • Ny parkeringsyta kommer att användas av boende i nya trevåningshus eftersom den ligger på andra sidan en trafikerad väg, som inte är trygg att korsa med barn och barnvagn. <ul style="list-style-type: none"> • Vill lyfta att man vid exploatering av den östra delen bör visa stor hänsyn till människor och djur i Norr Kivsta. • Vill uttrycka oro för gifter och metaller i jorden och vad som händer om de frigörs i samband med exploatering. • Vill lyfta att det i östra delen planeras fler grönområden än i västra runt Mångatan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	<ul style="list-style-type: none"> • Vill informera om digital namninsamling.
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 10 – Oxen 1:1 	<ul style="list-style-type: none"> • Synpunkt på förändrad utsikt från Sakägares hus och minskad naturupplevelse. • Anser att tillkommande trafik och nya grannar kommer att leda till ökad buller- och ljudnivå. • Vill att man bara bygger på östra sidan. • Vill inte att man bygger höga hus, bara villor. • Ger förslag på att man istället kan bygga på förskoletomter om man river Emmylunds, Ekorrens och Dalhems förskolor. • Ger förslag på att man kan bygga ett kombinerat äldreboende/förskola vid Dalhem p.g.a. att det redan går buss förbi där, att det känns som att det blir lättare med transport och leveranser och att det finns fina omgivningar där.
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 11 – Väduren 5:1 	<ul style="list-style-type: none"> • Synpunkt på förändrad utsikt från och omgivning runt Sakägares hus. • Är rädd för att djurlivet kommer att försvinna. • Lyfter att äng som ingår i planområdet varit krisreserv till Sakägares stall. • Tycker att det är för trångt att bygga bakom Sakägares hus. • Tycker att det är orättvist att västra delen inte har grönområden inplanerade och att alla på den delen av Mångatan blir inbyggda. • Tror det kommer bli svårare att sälja Sakägares hus. • Anser att buller och avgaser kommer att komma vid tung och stor mängd trafik • Anser att en stor mängd tillkommande människor kommer att skapa en otrygg miljö. • Anser inte att ny typ av byggnader passar in bland befintliga bostäder. • Anser att man inte borde bygga en stadsdel intill en hästhage. • Anser att karaktären för byggnationen inte följer redan inbyggda gröna korridorer. • Anser att det finns centralt belägen mark som är mer lämplig att bebygga.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	<ul style="list-style-type: none"> • Vill att man nöjer sig med att bygga på delen mot väg 56.
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 12 – Väduren 1:1 	<ul style="list-style-type: none"> • Vill att sydvästra delen av området i första hand fortsatt ska vara foderreserv, i andra hand bebyggas med villor med tomter vända mot befintliga tomter på Mångatan och i tredje hand flytta 3-, 4- och 7-våningshus samt parkeringen med 80 platser till östra delen av planområdet och planera för t.ex. parhus i sydvästra delen. • Anser att Ängshagens karaktär kommer att förändras och att man inte kommer kunna skapa en mjuk övergång mellan stad och landsbygd. • Anser att man iom planering av grönområden i östra delen men inte västra visar större hänsyn för de som flyttar dit än de som bor där nu. • Anser att föreslagen parkering och återvinningsstation kommer att försämra Sakägares boendemiljö. • Undrar var i Sala stad man tänker sig att ett framtida behov av villor kan tillgodoses. • Anser att det finns andra sätt och andra områden att utveckla Sala stad på som inte minskar stadens attraktivitet som småstad. • Anser att Silvervallen är mer lämplig för planerad bebyggelse.
<ul style="list-style-type: none"> • Sakägare 13 – Kristina 4:246 	<ul style="list-style-type: none"> • Anser att det inte tillräckligt utretts hur detaljplanen påverkar befintliga verksamheter på angränsande fastigheter. • Anser att kemiskt växtskydd, damm, lukt och störande ljud från maskiner kommer bli ett problem iochmed föreslagen detaljplan. • Informerar om skyddzon som kan krävas vid användning av kemiskt växtskydd. • Lyfter att del marken inom planområdet inte är såld och att planen bör ta hänsyn till att denna kan brukas även framöver. • Anser att hantering av dagvatten är välutredd • Vill informera om att flytt av befintlig vattenledning ska ske på bekostnad av den som behöver förlägga om ledningen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

1. Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER - PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT 11 KAP. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör *Riksintressen enligt 3 kap. MB* och *Hälsa och säkerhet* ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 kap. MB

Riksintressen för kommunikationer

Väg 56 och järnvägen, som angränsar till planområdet, är utpekade riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap. MB och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningarna.

Länsstyrelsen noterar att ett genomförande av detaljplanen kan komma att påverka väg 56 genom köbildning. I samrådsförslaget saknas förslag på åtgärder. Länsstyrelsen anser att kommunen ska utreda en trafiklösning i dialog med Trafikverket.

Vidare noterar Länsstyrelsen att den geoteknisk undersökningen saknar en redogörelse för vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen kan få för väg 56 och järnvägen avseende markens stabilitet. Inför granskningsskedet anser Länsstyrelsen att detta ska utredas vidare och att förslag på eventuella åtgärder ska säkerställas. Länsstyrelsen vill också påpeka att kommunen ska säkerställa att föreslagen hantering av dagvatten inte påverkar väg 56 eller järnvägen negativt.

Se även Trafikverkets yttrande, dnr TRV 2024/6631

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Hälsa och säkerhet

Ras- och skred

Det är angeläget att rekommendationerna i den geotekniska undersökningen följs. I planbeskrivningen uppges att kompletterande geotekniska undersökningar samt en riskanalys ska genomföras/upprättas utifrån behov inför projektering och byggande. Länsstyrelsen anser att kommunen ska tydliggöra hur detta ska säkerställas inför ett genomförande av detaljplanen.

Trafik- och verksamhetsbuller

Länsstyrelsen anser att riktvärden för trafikbuller ska regleras i planbestämmelser, där högsta tillåtna decibelnivå anges för uteplatser och ljuddämpad sida. Enligt Länsstyrelsens bedömning ska även högsta tillåtna decibelnivå för verksamhetsbuller vid bostäder anges i planbestämmelser.

I planbeskrivningen återger kommunen tabell 1 och 2 i Boverkets allmänna råd, BFS 2020:2, avseende verksamhetsbuller.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska klargöra vilka delar av planområdet som ligger inom zon A respektive zon B.

Kommunen uppger i planbeskrivningen att det vid bygglovsgivning för verksamheter behöver föras en dialog kring eventuella störningar som verksamheterna väntas generera. Ett avsnitt från bullerutredningen gällande vad som bör beaktas vid närmare planering återges också i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att kommunen ska klargöra hur detta ska säkerställas inför bygglovsskedet.

Allergener

Länsstyrelsen anser att kommunen ska utveckla sitt resonemang kring skyddsavstånd och de åtgärder som vidtas avseende allergener och den närliggande hästgården. Lokala förhållanden som topografi, vindriktning och vegetation ska beaktas. För att säkerställa att allergener inte blir ett problem vid ett genomförande av detaljplanen anser Länsstyrelsen att kommunen ska föra en dialog med verksamhetsutövaren kring dagens verksamhet och hur verksamheten kan förväntas utvecklas i framtiden.

Lukt från verksamheter

Kommunen uppger i planbeskrivningen att det vid bygglovsgivning för verksamheter är viktigt att göra en bedömning av risk för störning i form av lukt. Länsstyrelsen anser att kommunen ska klargöra hur detta säkerställs i detaljplanen inför bygglovsskedet.

Radon

Länsstyrelsen noterar att planområdet uppges ligga inom högriskområde för radon. Kommunen skriver att byggaktören ansvarar för att utreda markradon inför byggnation, att radonsäkert byggande rekommenderas och att radonskydd ska hanteras i bygglovsskedet. Länsstyrelsen anser att åtgärder mot radon ska regleras i plankartan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER - RÅD ENLIGT 2 KAP. PBL

Naturmiljövärden

Strandskydd

Kommunen bedömer att dispens från strandskyddet inte krävs för förläggning av ny ledning för utlopp från planområdet eftersom åtgärderna är tillfälliga och marken återställs. Länsstyrelsen delar denna bedömning förutsatt att berörd mark enbart har triviala naturvärden samt att arbete nära Sagån undviks under vår och försommar då växt- och djurlivet är mest störningskänsligt. Dessa förutsättningar bör tydliggöras i planbeskrivningen.

Biotopskydd

Kommunen bedömer att det inte finns något biotopskyddat dike inom planområdet. Länsstyrelsen delar denna bedömning för diket i väster längs med skogsbrynet samt sträckan längs med den gamla landsvägen mot Sala. Däremot bedömer Länsstyrelsen att diket i öst-västlig riktning ut mot väg 56 är biotopskyddat. Kommunen konstaterar själva att det är ett dike som leder vatten österut och bilagda foton styrker även detta. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att dispens från det generella biotopskyddet krävs om diket flyttas eller ändras i sin sträckning.

Grön infrastruktur

Kommunen uppger i planbeskrivningen att den vall som regleras med SKYDD₁ kan planteras med buskar och mindre träd för att utgöra skydd mot bland annat bostäder. Detta skulle även stärka de gröna sambanden och vara positivt för biologisk mångfald och andra ekosystemtjänster. För att kommunens intentioner ska säkerställas anser Länsstyrelsen att denna typ av utformning behöver regleras i plankartan på ett motsvarande sätt som alléerna. Detta kan med fördel även göras för det gröna sambandet i nord-sydlig riktning norr om åkerholmarna och längs GC-vägen som planläggs som PARK.

Länsstyrelsen noterar att bestämmelsen SKYDD₂ saknas längs GC- vägen intill ytan som bland annat planläggs för förskola. För att det gröna stråket ska vara funktionellt krävs att det förlängs hela vägen fram till skogen och detta behöver därför regleras i plankartan.

Artskydd

Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av samrådsförslaget av detaljplanen, med de i planbeskrivningen angivna försiktighetsåtgärderna för fladdermöss, inte riskerar att innebära skada eller störningar för fladdermöss på ett sådant sätt att dispens krävs. Det är dock önskvärt att de intentioner som finns i planbeskrivningen också regleras i plankartan enligt ovan gällande funktionaliteten för de gröna stråken, för att ingen störning oavsiktligt ska uppstå vid ett genomförande av detaljplanen eller vid framtida skötsel.

Kulturmiljövärden

Landskapsbild och utformning

Planområdets södra delar utgör entré till Sala stad söderifrån. Det öppna odlingslandskapet som möter staden är till stora delar orört sedan 1800-talet på båda

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

sidor om järnvägen, även om vissa delar på nordöstra sidan är bebyggda. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av detaljplanen, med sitt exponerade läge, kommer att påverka upplevelsen av stadens entré och att förståelsen för de historiska spåren riskerar att försvinna.

Landskapsbilden kommer enligt Länsstyrelsens bedömning att påverkas då den lågskaliga bostadsbebyggelsen och det öppna landskapet planeras att kompletteras med högre byggnader.

Länsstyrelsen anser att en ny bebyggelse bör bygga vidare på den karaktär som finns i Ängshagen och som lyfts i bebyggelseinventeringen som har utförts av Västmanlands läns museum (se kulturarvskartan).

Till följd av ovanstående anser Länsstyrelsen att plankartan behöver kompletteras med planbestämmelser som styr materialval och kulörval för all tillkommande bebyggelse. Ny bebyggelse bör, med hänsyn till stadsbilden, utföras enligt 2 kap. 6 § PBL.

Fornlämningar

Länsstyrelsen har ingen erinran ur fornlämningssynpunkt.

Lägenhetsbebyggelsen (L2003:8107) kan med fördel markeras i grundkartan.

Miljö

Trafikbuller

Länsstyrelsen anser att kommunen bör komplettera planbeskrivningen med bullerkartor från trafikbullerutredningen. Detta underlättar kommunens hantering om det inkommer klagomål från boende gällande buller efter ett genomförande av detaljplanen.

Information

Trafikbuller

För trafikbuller på förskolgården hänvisar kommunen till Naturvårdsverkets skrift *Vägledning och riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik*. Länsstyrelsen anser att kommunen bör tillämpa den uppdaterade vägledning som Naturvårdsverket publicerade 2023, *Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar*.

Nätkoncession

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att Vattenfall Eldistribution AB avser att söka koncession för en ny kraftledning som ska ersätta en befintlig kraftledning mellan stationerna i Krylbo och Sala. Ett av sträckningsalternativen som presenteras i undersöknings- och avgränsningssamrådet passerar genom planområdet för Södra och östra Ängshagen.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Det nu aktuella planförslaget var tidigare uppdelat i två separata detaljplaner. Kommunen har bedömt att ett genomförande av de två detaljplanerna, var för sig, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har delat kommunens bedömning i de två genomförda undersökningssamråden.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Kommunen bedömer fortsatt att ett genomförande av detaljplanen, med nu aktuell geografisk omfattning, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med den information som Länsstyrelsen har idag, delar Länsstyrelsen inte kommunens bedömning och anser därmed att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § PBL är nödvändig.

Länsstyrelsens motivering

Marken som planläggs är idag obebyggd och ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära en stor förändring för omkringliggande bebyggelse, anläggningar och verksamheter.

Detaljplanen berör en rad olika miljöaspekter som i samrådsförslaget till stor del enbart har hanterats i separata utredningar. En samlad redogörelse av konsekvenser, överväganden och åtgärder för de miljöaspekter som berörs saknas. Länsstyrelsen anser att en miljökonsekvensbeskrivning skulle ge den helhetsbild som saknas i samrådsförslaget.

KOMMUNENS KOMMENTAR**Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL****Riksintressen enligt 3 kap. MB*****Riksintressen för kommunikationer***

Inför granskningsskedet har planförslaget justerats och trafikutredningen uppdaterats.

Exploateringen inom detaljplanen förväntas generera en ökad trafikbelastning på det omkringliggande vägnätet, inklusive Sörskogsleden och väg 56. En viss trafikökning är i princip oundviklig i takt med att staden växer. I regel är det korsningspunkterna som sätter gränsen för vägnätets kapacitet, och det är också där eventuella kapacitetsproblem först uppstår. Om det finns risker för kapacitetsproblem i en korsning kan det få följd effekter som sprider sig vidare i systemet.

Den nya trafikutredningen innehåller uppdaterade beräkningar som visar att trafiken i de analyserade korsningarna blir mindre belastade än vad som beräknades inför samrådet. Resultatet visar att korsningarna Vintergatan/Sörskogsleden och Oriongatan/Sörskogsleden vid ett fullt utbyggt planförslag förväntas ha god kapacitet år 2045, utan risk för köer på Sörskogsleden. Mer information finns i bilagan Trafikutredning och i planbeskrivningen.

En kapacitetsanalys (WSP 2025-10-24) av korsningen Sörskogsleden/Rv 56 har också genomförts för att undersöka om planens utbyggnad riskerar att påverka riksintresset för kommunikation, riksväg 56. "Scenario 2" från trafikutredningen har använts i utredningsalternativet, eftersom det genererar mest trafik. Alstringen har beräknats utifrån veckans maxtimme. I analysen har Trafikverkets utvecklingstal använts för att motsvara prognosticerade trafikmängder för år 2045. Beräkningar redovisas för korsningens tre ben; Rv 56-norra benet, Rv 56-södra benet samt Sörskogsleden. Kapacitetsanalysen för utredningsalternativet (fullt utbyggt planförslag 2045) visar att belastningsgraden beräknas understiga 0,8 i samtliga av korsningens tre ben, vilket innebär att korsningen bedöms ha en god kapacitet. Den högsta belastningsgraden uppstår i det norra benet på väg 56, med en

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

belastningsgrad på 0,72. De längsta kölängderna beräknas uppkomma på Sörskogsleden med en genomsnittlig kölängd på 0,7 fordon och en kölängd under maxtimmen, 90:e percentilen, beräknas till 1,7. Det innebär att 90% av trafikanterna under maxtimmen får en kortare kö än 1,7 bilar.

Sammanfattningsvis bedöms att den trafik som en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget väntas generera inte kommer att orsaka påtaglig skada på riksväg 56 och riksintresset för kommunikationer.

Inför granskningsskedet har också den geotekniska undersökningen uppdaterats. Den nya versionen beskriver vilka konsekvenser detaljplanen kan få för väg 56 och järnvägen när det gäller markens stabilitet.

Planförslaget har anpassats för att följa de restriktioner som anges i undersökningen. Gränsen för planområdet flyttats en meter bort från väg 56. Dessutom har all mark som påverkas av restriktioner för fyllning och schakt lagts inom Trafikverkets vägområde respektive på allmän plats för att säkerställa att Trafikverket och kommunen har rådighet över marken.

Inom ytan för kvartersmark med begränsningen prickmark i verksamhetsområdet får inga byggnader uppföras. På denna yta gäller utformningsbestämmelsen (f#)Upplag ska avskärmas från insyn och får inte orienteras utomhus mot riksväg 56. De laster som kan komma i fråga på aktuell yta för prickmark bedöms främst komma ifrån trafik, vilket ryms inom den angivna maximala belastningen, 55kPa respektive 60kPa (efter 30m från väggkant).

Inom kvartersmarken med möjlighet att uppföra bebyggelse definierar den geotekniska utredningen en generell begränsning av markbelastningen till 60kPa, inom zon 1-3 (zonkarta presenteras i planbeskrivningen under avsnitt geotekniska förhållanden). Verksamhetsområdet ligger till stora delar inom zon 1, med lerdjup över 6 meter, och grundläggning av byggnader ska förutsättas ske med pålning. Övrig belastning som kan förekomma bedöms inte överstiga 60kPa. Vid eventuell planering av vallar över 0,5m behöver marklov sökas och frågan hanteras då inom ramen för detta. .

Utförligare beskrivningar finns i bilagan Geoteknisk undersökning och i planbeskrivningen, avsnitt Förutsättningar och förändringar- Geotekniska förhållanden. Den uppdaterade geotekniska utredningen har under framtagandet av granskningshandlingarna förmedlats till kontaktperson på Trafikverket, den 10:e november med uppdateringar den 18:e november 2025, för möjlighet till kommentar och diskussion.

Dagvattenutredningen har reviderats i arbetet med granskningsförslaget och fördröjningsbehovet har beräknats utifrån ett 50-årsregn. Fördröjningsytor med kapacitet att hantera ett 50-årsflöde är reserverade som skyddsområde i plankarta. Flödesberäkningar och dimensionering har utförts enligt Svenskt Vattens publikation P110 med klimatkfaktor 1,3.

Ett skyfall, eller 100-årsregn, kommer vid ett fullt utbyggt planförslag att ledas genom planområdet längs med planerade skyfallsstråk och samlas vid korsningen mellan riksväg 56 och vägen in till Norr Kivsta. Skyfallsstråk är regleras i plankarta som GATA eller SKYDD. En jämförelse genom lågpunktskartering i Scalgo Live för ett 100-årsregn före och efter planerad exploatering, visar att vattenmängderna vid korsningen inte ökar efter

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

exploatering. För mer information, se avsnitt Hydrologiska förhållanden i planbeskrivningen (särskilt underrubrik Dagvatten) samt Dagvattenutredning utförd av Väg- och VA-Ingenjörerna (2025-12-12)

Hälsa och säkerhet

Ras- och skred

I detaljplanarbetet har en geoteknisk undersökning tagits fram som övergripande har undersökt markförhållandena inom planområdet. Inför granskningskedet har undersökningen uppdaterats med särskilda restriktioner för att säkerställa att väg 56 och järnvägen inte påverkas negativt med avseende på markens stabilitet.

Planförslaget har anpassats för att följa de restriktioner som anges i undersökningen. Gränsen för planområdet flyttats en meter bort från väg 56, 11 m från väggkant. All mark som påverkas av restriktioner för schakt har genom detta lagts inom Trafikverkets vägområde respektive på allmän plats för att säkerställa att Trafikverket och Sala kommun har rådighet över marken. De restriktioner gällande maximal markbelastning som gäller innebär höga vallar. Detaljplanen möjliggör inte för några vallar eller uppfyllnader av den storleken. För att höja eller sänka marken mer än 0,5 meter behöver marklov sökas vilket innebär att frågan hanteras inom ramen för detta. I planbeskrivningen finns utförliga beskrivningar för hur mycket marken maximalt får belastas.

Den uppdaterade geotekniska utredningen har under framtagandet av granskningshandlingar förmedlats till kontaktperson på Trafikverket, den 10:e november med uppdateringar den 18:e november 2025, för möjlighet till kommentar och diskussion.

Mer information finns i bilagan Geoteknisk undersökning och i planbeskrivningen, avsnitt Geotekniska förhållanden samt Hälsa och säkerhet- Markstabilitet

Utöver ovan beskrivet visar den geotekniska undersökningen att det inte föreligger någon risk för ras eller skred, varken för dagens eller framtida planerade markförhållanden.

Kommunen bedömer därför att marken är lämplig för de planerade användningarna, i enlighet med kraven i 2 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL) om markens lämplighet.

Risker för ras och skred i själva byggskedet regleras däremot av annan lagstiftning, såsom arbetsmiljölagstiftningen och Boverkets byggregler, och hanteras i det fortsatta bygglovs- och genomförandeskedet. Sådana frågor regleras därför inte i detaljplanen.

Trafik- och verksamhetsbuller

Kommunen anser att det i regel inte är lämpligt att ange specifika riktvärden för trafikbuller i planbestämmelserna i en detaljplan. Detta beror på att riktvärden kan komma att ändras över tid, vilket skulle kunna göra detaljplanen inaktuell eller svår att tillämpa. Detta går också i linje med Boverkets rekommendationer kopplade till buller. Riktvärdena presenteras i stället i planbeskrivningen och plankartan har försetts med planbestämmelser som säkerställer att området blir lämpligt för den planerade användningen utan att behöva ange specifika bullernivåer i detaljplanen.

Detaljplanen tillåter användningen verksamheter vilket innebär att verksamheter med begränsad omgivningspåverkan kan lokaliseras på platsen. Verksamheterna som lokaliseras

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

här får endast i begränsad utsträckning avge lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar.

Planförslaget är utformat så att området som planläggs för verksamheter ligger mot riksväg 56. På västra sidan av verksamhetsområdet planläggs det för en gata på 15 meter, med allé, och väster om gatan planläggs det för bostäder. För att göra bostadsområdet lämpligt på platsen planläggs det närmst verksamhetsområdet för flerbostadshus i form av lamellhus på cirka 4 våningar för att, med avseende på buller, avskärma bostadsområdet från verksamhetsområdet.

För att skydda bakomliggande område från trafikbuller har placeringsbestämmelser tagits fram som reglerar att lamellhusen placeras med långsida mot Oriongatan. För lägenheter mot Oriongatan med en yta över 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara vända mot en ljuddämpad sida, dvs mot väster. Uteplatser behöver vara placerade på sidan vänd bort från huvudgata för att följa trafikbullerförordningen. Verksamheterna i det nya området kan i begränsad utsträckning komma att ge upphov till buller och då kommer de bestämmelser som skyddar bostäder och uteplatser från trafikbuller, även skydda från eventuellt buller från verksamhetsområdet. Detta gör att buller i nivå med zon B (BFS2020:2) kan tillåtas i verksamhetsområdet.

I kommande bygglovsprövning behöver det fastställas om en verksamhet är lämplig att etableras på platsen. Detta behöver göras från fall till fall, utifrån en bedömning av verksamhetens art och de förutsättningar som finns på platsen. En bestämmelse gällande begränsning av buller har lagts till i verksamhetsområdet. I det fall en verksamhet i ett senare skede, efter bygglovsgivning, förändras på ett sätt som medför störningar för boende behöver det prövas som ett tillsynsärende enligt miljöbalken (1998:808).

Allergener

Sala kommun har haft dialog med ägaren till hästgården. Planförslaget har justerats så att möjlighet att uppföra ny bebyggelse placeras minst 100 meter från hästgårdens fastighetsgräns och minst 50 meter ifrån jordbruksverksamhet. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande dessa frågor, se avsnitt Hälsa och säkerhet- Lukt/Luftkvalitet/Olägenhet kopplad till djurhållning och jordbruk.

Lukt från verksamheter

Detaljplanen tillåter användningen verksamheter vilket innebär att verksamheter med begränsad omgivningspåverkan kan lokaliseras på platsen. Verksamheterna som lokaliseras här ska i begränsad utsträckning avge lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar.

Planförslaget är utformat så att området som planläggs för verksamheter ligger mot riksväg 56. På västra sidan av verksamhetsområdet planläggs det för en gata på 15 meter och väster om gatan planläggs det för bostäder. I plankartan regleras att en ensidig allé ska planteras längs gatan. För att göra bostadsområdet lämpligt på platsen planläggs det närmst verksamhetsområdet för flerbostadshus på cirka 4 våningar för att avskärma bostadsområdet från verksamhetsområdet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Till följd av planområdets närhet till riksväg 56 samt järnvägen ska, enligt den Riskutredning som tagits fram i detaljplanen, friskluftsintag placeras på bostäderna så att de vetter bort från riksväg 56 samt järnvägen. Även om verksamheterna i det nya området i begränsad utsträckning ska avge lukt kommer den här bestämmelsen vara positiv även för eventuell lukt då vindriktningen i området är sydvästlig och verksamhetsområdet ligger i öst mot riksväg 56 samt järnvägen.

I kommande bygglovsprövning kommer kommunen behöva göra en bedömning och fastställa om en verksamhet är lämplig att etableras på platsen. Bedömningen ska göras från fall till fall och utifrån vilka förutsättningar som finns på platsen.

En osäkerhetsfaktor är att den bedömning som sker vid bygglovsgivning är en nulägesanalys. Verksamheter som kan innebära störningar för omgivande bebyggelse kan förändras över tid, vilket kan medföra att de blir mer eller mindre störande än vad de var vid bygglovsgivning. Detta förväntas kunna styras med anmälningsplikt enligt miljöbalken, med hänsyn till närliggande bostäder.

Radon

Frågan hanteras vid tekniskt samråd, i bygglovsprövningen, för att säkerställa att byggnadsverket uppfyller de tekniska egenskapskraven i PBL, samt kraven i Boverkets föreskrifter (2024:8) om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL**Naturmiljövården****Strandskydd**

Planbeskrivningen har uppdaterats med förutsättningarna enligt yttrandet. Se avsnitt om strandskydd i planbeskrivningen.

Biotopskydd

Sala kommun har för avsikt att ansöka om dispens för diket efter att granskning är genomförd, inför antagande.

Grön infrastruktur

Plankartan har uppdaterats med följande planbestämmelse på den vall som sträcker sig längst med planområdets södra gräns:

plantering₂ - Plantering av buskar, träd eller liknande

Ingen planbestämmelse har lagts på den allmänna platsmarken i nord-sydlig riktning längs gång- och cykelvägen. Denna förbindelse avses också att förstärkas med en variation av träd och buskar. Detta kommer att konkretiseras i en skötselplan för hela området som planeras att färdigställas mellan granskning och antagande av planen. De stora dragen beskrivs under avsnittet Natur-Naturvärden i planbeskrivningen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Planförslaget har uppdaterats inför granskningskedet. Den södra delen av området planläggs nu som allmän plats NATUR. Det gör att skogen kopplas ihop med det gröna stråket längs vallen och det gröna stråket vid gång- och cykelvägen.

Artskydd

Plankartan har uppdaterats med planbestämmelse om plantering av buskar och träd på den vall som sträcker sig längst med planområdets södra gräns. Plankartan har också förändrats sedan samrådsskedet och den södra kanten av skogen är ianspråktagen för bebyggelse. Kring dessa förändringar har dialog förts med Länsstyrelsen med avseende på fladdermössens livsmiljöer. Bland annat planeras en flytt av skogsbrynet längre in i skogen, för att skapa distans mellan födosöks- och transportstråk och ny bebyggelse. Sala kommun har för avsikt att ta fram en skötselplan för hela området där de åtgärder som planeras för att värna fladdermössens livsmiljöer konkretiseras och utvecklas. I planbeskrivningen beskrivs de stora dragen under avsnitt Natur- Naturvärden.

Kulturmiljövärden

Landskapsbild och utformning

Planområdet är lokaliserat mellan bebyggelse från olika tider, av olika typer och karaktär. Bebyggelsen i det befintliga Ängshagen är utbyggd i etapper under drygt 40 år. Den tillkommande bebyggelsen kommer även den att gradvis växa fram och tillföra nya årsringar till Ängshagenområdet.

Detaljplanen reglerar för en bredd av byggnadstyper vilket möjliggör för en levande stadsdel som vänder sig mot människor i olika livsfaser. De olika typerna av bebyggelse används i planens olika delområden för att skapa olika miljöer och värden. Planförslaget har uppdaterats i granskningskedet och bebyggelsen som tillåts är generellt sett lägre. Längs Mångatans befintliga bebyggelse används byggnadstyper som parhus och radhus i 1,5- 2 våningar, för att anpassa skalan. Anslutning av nytt område till befintliga miljöer har med avseende på volym, höjder och topografi, studerats och visualiserats bland annat genom längdsektioner som sträcker sig mellan befintliga miljöer och nytt planområde. Se planbeskrivningen, avsnitt Bebyggelse- Kulturmiljö och gestaltning. Vad gäller Länsstyrelsens önskemål om att i plankartan reglera material- och kulörval vill Sala kommun lyfta fram den skiftande palett av material och kulörer som redan finns i Ängshagen. Fasader finns i tegel och trä, med stående och liggande panel. Fasadkulörer finns i falurött, olika nyanser av beige/aprikos, gult, ljusgrått till mörkgrått, blått och grönt. Några bilder finns i planbeskrivningens avsnitt Kulturmiljö och gestaltning- Förutsättningar. Dessutom vill Sala kommun åberopa PBL 4 kap 32§ 3st enligt vilken en detaljplan inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Lag (2011:335).

Sedan den befintliga bebyggelsen i Ängshagen planerades och byggdes har samhället utvecklats och en av de viktigaste utmaningarna som behöver hanteras i stadsplaneringen är frågan om hållbarhet, ekonomisk, social och ekologisk. De regleringar som definierar det nya områdets gestaltning är valda för att det nya området ska ansluta till den befintliga miljön

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

med omsorg. Inte för att exakt efterlikna det som har byggts på Ängshagen sedan 1980-tal utan för att skapa ett kompletterande område som hanterar samtidens uppgifter.

Planområdet ligger i gränslandet mellan odlingslandskap med traditionella bymiljöer och de södra delarna av Sala stad, och planförslaget bedöms leda till viss förändring i både landskapsbild och entrén till södra delarna av staden. Stadens södra gräns flyttar en bit närmare den traditionella bymiljön vid Norr Kivsta. Från riksvägen och entrén till Sala kommer förlängningen av verksamhetsområdet bli den mest framträdande delen av den nya planen. En målsättning är att med detaljplanens regleringar av höjder, utformnings- och placeringsbestämmelser, samt bestämmelser om markens anordnande, sträva mot ett mer harmoniskt och enhetligt verksamhetsområde. Regleringar som skyddsvall i söder och sparade naturstråk bidrar till att avståndet mellan jordbrukslandskapet och nytt bostadsområde säkras och övergången mildras.

Sammantaget bedömer Sala kommun att de förändringar i landskapsbild och kulturmiljö som planen för med sig är måttfulla och väl studerade. Se vidare resonemang och bilder i planbeskrivningen under avsnitt Bebyggelse- Planförslag, Kulturmiljö och gestaltning samt Landskapsbild och stadsbild.

Fornlämningar

Lägenhetsbebyggelse (L2003:8107) har lagts till i grundkartan.

Miljö**Trafikbuller**

Planbeskrivningen har kompletterats med bullerkartor från trafikbullerutredningen.

Information**Trafikbuller**

Inför granskningsskedet av detaljplanen har trafikbullerutredningen uppdaterats. I den uppdaterade utredningen tillämpas den uppdaterade vägledning som Naturvårdsverket publicerade 2023, Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar.

Nätkoncession

Kommunen känner till planerna på en ny kraftledning mellan Krylbo och Sala. Ett möte har hållits med Vattenfall och Sala-Heby Energi om det sträckningsförslag som kan påverka detaljplanen. Kommunen har också svarat på samrådet och tydligt redovisat vilken sträckning man föredrar, för att undvika negativ påverkan på detaljplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Under arbetet med granskningsförslaget har Sala kommun tagit fram en ny bedömning av betydande miljöpåverkan för hela planområdet. Syftet är att få en mer komplett bild av hur planens genomförande påverkar miljöaspekter på platsen. Då Sala kommun bedömer att detaljplanen för södra och östra Ängshagen klassas som ett "annat stadsbyggnadsprojekt" enligt PBL kap 4 §34 är bedömningen för betydande miljöpåverkan uppdaterad med de utökande frågeställningarna av miljöeffekterna, enligt 2 kap. 5§ å 10–13§§ miljöbedömningsförordningen (2017:966):

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

1. verksamhetens eller åtgärdens utmärkande egenskaper,
2. verksamhetens eller åtgärdens lokalisering, och
3. de möjliga miljöeffekternas typ och utmärkande egenskaper.

Genom den utökade bedömningen har Sala kommun kommit fram till att ett genomförande av planförslaget innebär olägenheter som antingen är tillfälliga (påverkan under byggtiden) eller sådana olägenheter som uppkommer vid nybyggnad i tätortsmiljö (ökad trafik och förändrad stads- och landskapsbild) och som i det här fallet inte bedöms innebära någon betydande olägenhet. Utifrån sociala aspekter bedöms planen huvudsakligen medföra positiva konsekvenser.

I den utökade bedömningen gör Sala kommun den samlade preliminära bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6 kap 5 §. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § bedöms därmed inte behöva genomföras.

Beskrivningen av konsekvenser i planbeskrivningen är uppdaterad, bland annat med ett sammanfattande, resonerande avsnitt.

2. Lantmäteriet

Grundkarta

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna?

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas

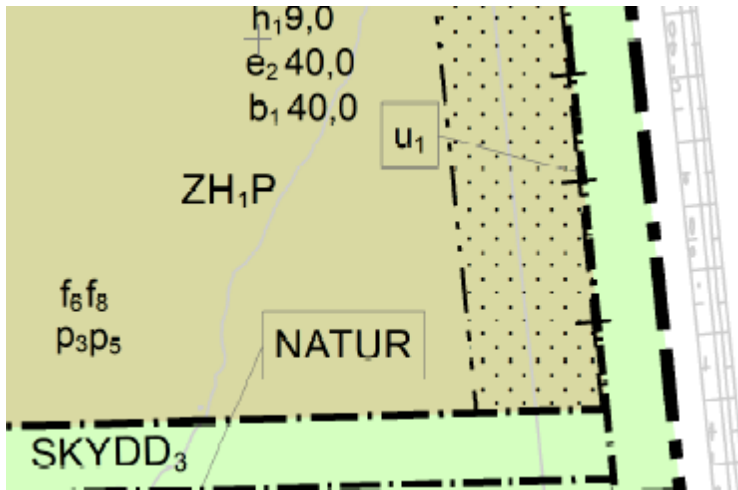
I planområdet finns en befintlig ledningsrätt med beteckningen 1981-937.1, starkströmsledning. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:

- Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel.
- I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det kan vara lämpligt att skapa en fastighetsindelningsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

Plankarta

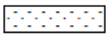
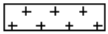
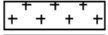
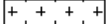
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

På plankartan finns det gråa rutor med tillhörande linjer runt bestämmelser, se skämklipp nedan. Det är svårt att uppfatta vart dessa gäller på grund av den gråa färgen.



Plankarta

I listan över planbestämmelserna på plankartan under egenskapsbestämmelser för kvartersmark finns bestämmelsen "begränsning av markens utnyttjande (korsmark)". Korsmarken redovisar tre olika betydelser. Detta måste kompletteras med bestämmelser på ytorna för att förtydliga, alternativt olika bestämmelser istället för korsmark, för att plankartan som är den juridiska handlingen ska kunna visa var bestämmelsen gäller.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>	
	Marken får inte förses med byggnad.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad.
	Marken får endast förses med förrådsbyggnad eller liknande, tillhörande odlingsförening
	Marken får endast förses med byggnad för cykelgarage

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsbestämmelser

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen förskola och centrumverksamhet betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Fast antal kvm tillåten exploatering angiven per fastighet

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelingsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna byggnads- eller bruttoarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KOMMUNENS KOMMENTAR

Grundkarta

Grundkartan har uppdaterats med fastighetsbeteckningar.

I nuläget har kommunen inte möjlighet att ändra redovisningen av höjdkurvorna i grundkartan.

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på området som kan bebyggas

Den befintliga ledningsrätten 1981-937.1 ligger dels inom område i planen som planläggs för allmän plats gata samt allmän plats natur och dels inom ett område i planen som planläggs för kvartersmark. Den del av ledningen som ligger i område som planläggs för kvartersmark ska flyttas. Detta är överenskommet med ledningsägaren, Sala Heby Energi. Flytt av ledningsrätten föreslås hanteras i samband med aktuell fastighetsbildningsprocess. Planbeskrivningens genomförandedel har uppdaterats med information kring flytten.

Plankarta

Plankartan har uppdaterats till granskningsskedet av detaljplanen och grå rutor och streck är inte längre aktuella och har därför tagits bort.

Plankartan har uppdaterats till att innehålla endast en betydelse för korsmark.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Planbeskrivningen har uppdaterats med utförligare information angående inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Se avsnitt Fastigheter och rättigheter. Enligt 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen har kommunen rätt att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats. Omvänt är kommunen enligt 14 kap. 14 § Plan- och bygglagen också skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in sådan mark. Detta innebär att både Sala kommun och ägaren till Kristina 4:246 kan kräva att kommunen ska lösa in de delar av Kristina 4:246 som i plankartan är utmärkta som NATUR, PARK och SKYDD. Om det blir aktuellt med inlösen ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. Expropriationslagen.

Vilka bestämmelser avgränsas med sekundära egenskapsgränser

Plankartan har uppdaterats till granskningsskedet av detaljplanen. Plankartan innehåller inte längre några sekundära egenskapsgränser.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Kommunen har beaktat rättigheterna och skyldigheterna att lösa in kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). Kommunen har ett intresse i att driva ett samverkanshus på platsen. Föreslagen användning i detaljplanen har anpassats efter kommunens behov utifrån bebyggelse och verksamhet.

Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken enligt 14 kap. 14 § PBL så länge inte bygglov söks för ett av ändamålen. Kommunen har även enligt 6 kap. 13 § PBL rätt att i vissa fall lösa in kvartersmark för allmänt ändamål. Att dessa situationer skulle aktualiseras i denna detaljplan bedöms inte som troligt eftersom det finns ett känt kommunalt intresse av att fortsatt vara fastighetsägare och bedriva verksamheterna på platsen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Fast antal kvm tillåten exploatering angiven per fastighet

Planbestämmelserna i samrådets plankarta kopplade till exploateringsgrad relaterades till % av fastighetsarean. Även i granskningskedets plankarta relateras exploateringsgraden till en andel av fastighetsarean. De lyder:

e₁ 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

e₂ 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

3. Trafikverket

Infrastruktur

Öster om planområdet går väg 56 och järnvägen Sala-Oxelösund för vilka Trafikverket är väghållare respektive infrastrukturägare. Väg 56 och järnvägen är utpekade riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Med det avses att funktionen hos riksintresset ska säkerställas. Ny bebyggelse får inte negativt påverka nuvarande eller framtida användning av anläggningen. Exploatering nära vägen/järnvägen får heller inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av densamma. Stråken är även utpekade transportleder för farligt gods.

Gång- och cykelväg

För information planerar Trafikverket en ny gång- och cykelväg mellan Kumla Kyrkby och Sala för att förbättra pendlingsmöjligheterna. Trafikverket hade tidigare planer på att anlägga en ny GC-väg öster om planområdet, längs med väg 56. Trafikverket vill tydliggöra att detta har ändrats och istället kommer oskyddade trafikanter att hänvisas till den befintliga GC-vägen inne i planområdet. Trafikverket ser därav ett behov av att den befintliga GC-vägen finns kvar. I plankartan är vägen planlagd som naturmark, men kan med fördel regleras som gång- och cykelväg. För mer information om projektet, se Trafikverkets hemsida: Väg 70, Kumla kyrkby-Sala, gång- och cykelväg - www.trafikverket.se.

Dagvatten

I dagvattenutredningen beräknas dagvattnet utifrån ett 20-årsregn. Trafikverkets diken och trummor utmed statlig väg/järnväg är generellt dimensionerade för minst 50-årsflöden. Eftersom dagvattnet leds mot den statliga infrastrukturen behöver utredningen kompletteras med uträkningar som tar höjd för 50-årsflöden och redovisa fördröjningsåtgärder som är dimensionerade att hantera dessa flöden. Kommunen behöver räkna på ettregn som motsvarar minst ett 50-årsflöde. Flödet får inte öka mot Trafikverkets trummor och diken, varken mängd- eller hastighetsmässigt, när området är utbyggt. Fördröjning ska dimensioneras för att omhänderta skillnaden mellan utflödet innan respektive efter utbyggnad. Trafikverket vill framhålla vikten av att säkerställa att valda lösningar gällande hantering av dagvatten inte innebär påverkan på den statliga infrastrukturen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Trafikverket noterar att kommunen planerar att anlägga en ny trumma under väg 56 och järnvägen samt lägga om en befintlig dagvattenledning. Trafikverket vill informera att det enligt 44 § väglagen (1971:948) krävs tillstånd av vägghållningsmyndigheten för arbeten på befintlig ledning samt för att placera en ny ledning inom vägområdet, både längs med och tvärs statlig väg. Mer information kring detta finns på Trafikverkets hemsida: Ansök om ledningsärenden inom vägområdet – Bransch (trafikverket.se). Det krävs även tillstånd för att beträda järnvägsfastighet. För att dra ny ledning inom Trafikverkets mark eller korsa järnväg, krävs avtal med Trafikverket. Mer information kring detta finns på Trafikverkets hemsida: Ledningsärenden inom mark och järnväg - Bransch (trafikverket.se).

Geoteknik

Den tillkommande bebyggelsen får inte medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka väg- och järnvägsanläggningen negativt. I den geotekniska utredningen saknas konsekvenser och eventuella påverkningar/skador i samband med byggnationsarbete för/på Trafikverkets anläggningar. Det framgår att arbetet innebär schaktning, eventuell grundvattensänkning, sättningar, pålning/vibrationer m.m. Den geotekniska utredningen behöver kompletteras med hur detta påverkar den statliga infrastrukturen. Trafikverket vill ta del av ett kompletterat underlag innan granskning av detaljplanen.

Trafik

Trafikverket har tittat på trafikutredningen och trafik-mikrosimuleringsanalysen. Trafikverket noterar att den ökade trafikallstringen kommer att påverka den statliga infrastrukturen i form av bland annat köer. Däremot saknar Trafikverket förslag på hur köbildningen som uppstår på väg 56 till följd av exploateringen, ska lösas. Detta behöver kommunen utreda och underlaget behöver kompletteras med lösningar. Trafikverket bedömer att åtgärder även kan behöva göras på det statliga vägnätet. Kommunen ska vara beredd på att ta kostnader för åtgärder på det statliga vägnätet till följd av exploateringen. Väg 56 är utpekad riksintresse för kommunikationer och ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet. En god framkomlighet är viktig att bevara.

*Detaljsynpunkter***Trafikutredning – del av Ängshagen**

- Kap 4.2 Bostadsområdet: Gällande att flerbostadshus alstrar mindre, finns det ändå inte en möjlighet att även hushållen här kommer ha två bilar och t.ex. parkera den andra på gatan?
- Kap 4.2 Verksamhetsområdet: Saknar en validering av alstringen, t.ex. jämfört mot trafikmätningar från liknande områden inom Sala (om detta finns), eftersom alstringsverktyget kan ge orimliga trafikflöden för dessa verksamheter vilket också nämns i utredningen.
- Kap 4.4: Varför antas maxtimmen och varför valideras inte antagandet mot de trafikmätningar som presenterats i Tabell 1?

Trafik-Mikrosimuleringsanalys Södra och östra Ängshagen:

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

- Sid 3: Angående att mottagna trafikmätningar inte har data på timmesnivå så finns detta att tillgå för de statliga mätningarna på väg 56. Om detta var fallet för trafikutredningen (se kommentar ovan) borde detta ha förtydligats i utredningen.
o Förtydliga vilken maxtimme som har studerats, för- eller eftermiddag?
- Sid 7: Använd termen "trafikutvecklingstal" i stället för trafikuppräkningsstal. Förtydliga hur ökningen på 9 % per år räknats fram då den är baserad på äldre tal och länken till dokumentet i fotnoten fungerar inte.
- Sid 7: Motivera varför Trafikverkets trafikutvecklingstal har valts för att skriva upp trafiken, är dessa rimliga för det studerade området? På väg 56 finns historiska mätningar tillgängliga, varför har inte dessa studerats?
- Sid 8, 9, 14, 15: Använd benämningarna jämförelsealternativ (JA) och utredningsalternativ (UA)
- Sid 35, 37: Resultatet av simuleringen visar påverkan på statlig väg för samtliga studerade utformningar, inte enbart en centrerad cirkulationsplats. Utredningen behöver därför kompletteras med studerade effekter på väg 56 med anledning av exploateringen.
- Sid 36, 37, 38: Varför studeras inte en utformning/åtgärd där Oriongatan och Gymnasiegatan möts som en cirkulationsplats där den nya anslutningen föreslås? Ett så stort avstånd som möjligt mellan cirkulationerna är att föredra.
- Trafikverket vill även se en kapacitetsanalys i Capcal för väg 56/Sörskogsleden för scenarierna nuläge, 2040 utan scenario 4, 2040 med scenario 4 och för valt/valda åtgärdsförslag som studeras vidare.

Plantering

Enligt plankartan vill kommunen anlägga en trädallé längs väg 56. Väg 56 har en säkerhetszon på 10 meter från väggkant där inga oeftergivliga föremål får placeras. Trädallén med tillhörande grenar ska hålla sig utanför vägområdet och säkerhetszonen. Kommunen ska kunna underhålla träden utan att beträda vägområdet. Inga fordon får stanna eller parkera på väg 56. Planteringen får varken påverka den statliga infrastrukturen negativt eller påverka trafikanter som färdas på vägen.

Planförslaget möjliggör att en yta på 10 meter planläggs som allmän plats **NATUR** utanför vägområdet och säkerhetszonen. Trädallén planeras på denna yta och ska inte påverka den statliga infrastrukturen negativt eller påverka trafikanter som färdas på vägen.

Farligt gods

Trafikverket noterar att den tidigare planerade GC-vägen längs med väg 56 är en riskreducerande åtgärd i riskutredningarna. Trafikverket vill återigen förmedla att den inte kommer att anläggas. Om GC-vägen är en förutsättning för att göra marken lämplig utifrån risker med farligt gods behöver en annan åtgärd ses över.

Trafikverket anser att bestämmelsen skydd mot störningar är otydlig och att kommunen behöver se över den.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Luftfart

Trafikverket vill informera om att byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Flygplatser och LFV är sakägare för civil luftfart och ska därför samrådas innan det etableras föremål högre än 20 meter. En lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) behöver göras vid varje enskild etablering. En lokaliseringsbedömning kan beställas hos LFV. För mer information, se LFV:s hemsida: Flyghinderanalys (lfv.se).

Skyltning

Trafikverket ansvarar för trafiksäkerheten på statliga vägar och vill därför få möjlighet att yttra sig över alla skyltar som riktar sig till trafikanter inom Trafikverkets väghållarskap för att bedöma skyltarnas effekt på trafiksäkerheten.

Fortsatt arbete

Trafikverket önskar en fortsatt dialog kring trafiksituationen samt önskar ta del av kompletterat underlag gällande trafik, dagvatten och geoteknik innan granskning av detaljplanen. Om det blir aktuellt att utföra åtgärder på det statliga vägnätet ska avtal, som reglerar fördelning av ansvar och kostnader, tecknas mellan Trafikverket och kommunen innan detaljplanen antas.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Infrastruktur

Planförslaget är utformat för att funktionen hos riksintressena ska säkerställas både vad gäller användning samt möjlighet till drift, underhåll och framtida utveckling. Planförslaget är även utformat för att inte beröras av risker från dessa transportleder för farligt gods. Se vidare svar under respektive avsnitt Trafik, Risk, Geoteknik, Dagvatten, Farligt gods.

Gång- och cykelväg

Kommunen håller med Trafikverket om att den gång- och cykelväg som redan finns inom området ska vara kvar. Marken regleras i plankartan som allmän plats NATUR, inom vilken gång- och cykelväg ingår.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har reviderats i arbetet med granskningsförslaget och fördröjningsbehovet har beräknats utifrån ett 50-årsregn. Fördröjningsytor med kapacitet att hantera ett 50-årsflöde är reserverade som skyddsområde i plankarta. Flödesberäkningar och dimensionering har utförts enligt Svenskt Vattens publikation P110 med klimatfaktor 1,3.

Ett skyfall, eller 100-årsregn, kommer vid ett fullt utbyggt planförslag att ledas genom planområdet längs med planerade skyfallsstråk och samlas vid korsningen mellan riksväg 56 och vägen in till Norr Kivsta. Skyfallsstråk är regleras i plankarta som GATA eller SKYDD₂. En jämförelse genom lågpunktskartering i Scalgo Live för ett 100-årsregn före och efter planerad exploatering, visar att vattenmängderna vid korsningen inte ökar efter exploatering. För mer information, se avsnitt Hydrologiska förhållanden i planbeskrivningen

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

(särskilt underrubrik Dagvatten) samt Dagvattenutredning utförd av Väg- och VA-Ingenjörerna (2025-12-12)

Gällande tillstånd för att anlägga ett nytt utlopp och göra arbeten på befintlig ledning har en dialog inletts med TRV och möte har ägt rum 2025-11-10. Sala kommun har för avsikt att ansöka om ovan nämnda tillstånd efter att granskning är genomförd, innan antagande av detaljplanen.

Geoteknik

Inför granskningsskedet har den geotekniska undersökningen uppdaterats. Den nya versionen beskriver vilka konsekvenser detaljplanen kan få för väg 56 och järnvägen när det gäller markens stabilitet.

Planförslaget har anpassats för att följa de restriktioner som anges i undersökningen. Gränsen för planområdet flyttats en meter bort från väg 56, 11 m från väggkant. All mark som påverkas av restriktioner för schakt har genom detta lagts inom Trafikverkets vägområde respektive på allmän plats för att säkerställa att Trafikverket och Sala kommun har rådighet över marken. De restriktioner gällande maximal markbelastning som gäller innebär höga vallar. Detaljplanen möjliggör inte för några vallar eller uppfyllnader av den storleken. För att höja eller sänka marken mer än 0,5 meter behöver marklov sökas vilket innebär att frågan hanteras inom ramen för detta. I planbeskrivningen finns utförliga beskrivningar för hur mycket marken maximalt får belastas.

Den uppdaterade geotekniska utredningen har under framtagandet av granskningshandlingar förmedlats till kontaktperson på Trafikverket, den 10:e november med uppdateringar den 18:e november 2025, för möjlighet till kommentar och diskussion.

Mer information finns i bilagan Geoteknisk undersökning och i planbeskrivningen, avsnitt Geotekniska förhållanden samt Hälsa och säkerhet- Markstabilitet

Trafik

Inför granskningsskedet har planförslaget justerats och trafikutredningen uppdaterats. Den nya trafikutredningen innehåller uppdaterade beräkningar som visar att trafiken i de analyserade korsningarna blir mindre belastad än tidigare beräknat.

Exploateringen inom detaljplanen förväntas generera en ökad trafikbelastning på det omkringliggande vägnätet, inklusive Sörskogsleden och väg 56. En viss trafikökning är i princip oundviklig i takt med att staden växer. I regel är det korsningspunkterna som sätter gränsen för vägnätets kapacitet, och det är också där eventuella kapacitetsproblem först uppstår. Om det finns risker för kapacitetsproblem i en korsning kan det få följd effekter som sprider sig vidare i systemet.

Den uppdaterade trafikutredningen innehåller uppdaterade beräkningar som visar att trafiken i de analyserade korsningarna blir mindre belastad än tidigare beräknat. Resultatet visar att korsningarna Vintergatan/Sörskogsleden och Oriongatan/Sörskogsleden har god kapacitet, utan risk för köer på Sörskogsleden.

Dessutom har en kapacitetsanalys gjorts för korsningen Sörskogsleden/Rv56. Beräkningar redovisas i analysen för korsningens tre ben; Rv 56-norra benet, Rv 56-södra benet samt

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Sörskogsleden. Kapacitetsanalysen för ett fullt utbyggt planförslag år 2045 visar att belastningsgraden beräknas understiga 0,8 i samtliga av korsningens tre ben, vilket innebär att korsningen bedöms ha en god kapacitet.

Mer information finns i bilagan Trafikutredning, WSP, 2025-05-28, Kapacitetsanalys Sörskogsleden/Rv56, WSP 2025-10-24, och i planbeskrivningen. Resultatet i de uppdaterade utredningarna har stämts av med Trafikverket. Vissa detaljfrågor kopplade till den tidigare trafikutredningen och mikrosimuleringsanalysen bedöms därigenom vara besvarade.

Detaljsynpunkter

Trafikutredning- del av Ängshagen

- *4.2: Till granskningsskedet har kommunen utfört trafikmätningar (2025) i befintliga Ängshagen. Beräkningar visar att varje bostad i området i genomsnitt står för två fordonrörelser per dag. Ängshagen består i dag mest av småhus, som oftast har fler bilar per hushåll. I det nya området som planeras ska det byggas både småhus och flerbostadshus. Eftersom flerbostadshus brukar generera mindre trafik per bostad, räknar trafikutredningen med ett lägre genomsnitt – ungefär 1,8 fordonrörelser per bostad och dag Enligt Sweco som tagit fram trafikutredningen finns det relativt mycket data och olika studier som visar på att en bostad i ett småhus alstrar mer trafik än en bostad i ett flerbostadshus, även om dessa är belägna bredvid varandra. Detta som en följd av att det exempelvis bor färre personer per bostad i flerbostadshus och att det oftast finns mer begränsad tillgång till parkering för flerbostadshus.*
- *4.2: Till granskningsskedet har kommunen utfört trafikmätningar i det befintliga verksamhetsområdet Fridhem i Sala. Kommunen förväntar sig att liknande verksamheter ska etablera sig inom planområdet och antar således att trafikstringen från verksamheterna inom området står i proportion till det befintliga verksamhetsområdet Fridhem. Mer information finns i bilagan Trafikutredning och i planbeskrivningen.*
- *4.4: Trafikmätningarna på kommunal väg är inte uppdelade på timmesnivå. När sådan inte finns att tillgå är 10% ett vanligt antagande att göra.*

Trafik-Mikrosimuleringsanalys Södra och östra Ängshagen:

Den uppdaterade trafikutredningen visar att trafiken i de analyserade korsningarna blir mindre belastad än tidigare beräknat och resultatet visar att korsningarna Vintergatan/Sörskogsleden och Oriongatan/Sörskogsleden har god kapacitet, utan risk för köer på Sörskogsleden. Därför har inte Trafik- och Mikrosimuleringsanalysen uppdaterats till granskningsskedet av planen eftersom analysen inte längre är aktuell för planförslaget. Punkt 1-6 gällande mikrosimuleringsanalysen besvaras därför ej, enligt överenskommelse med Trafikverket. Svar för punkt 7 i detta avsnitt:

En kapacitetsanalys för riksväg 56/Sörskogsleden har gjorts i arbetet med granskningsförslaget. Den presenterar de tre scenarier Trafikverket önskar. Kapacitetsanalysen för ett fullt utbyggt planförslag år 2045 visar att belastningsgraden i

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

korsningen Sörskogsleden/riksväg 56 beräknas understiga 0,8 i samtliga av korsningens tre ben, vilket innebär att korsningen bedöms ha en god kapacitet.

Sammanfattningsvis bedöms att den trafik som en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget väntas generera inte kommer att orsaka påtaglig skada på riksväg 56 och riksintresset för kommunikationer.

Plantering

Planförslaget möjliggör att en yta på 10 meter planläggs som allmän plats (SKYDD)/(PARK) utanför vägområdet och säkerhetszonen. Trädallén planeras anläggas på denna yta och ska inte påverka den statliga infrastrukturen negativt eller påverka trafikanter som färdas på vägen.

Farligt gods

Gång- och cykelvägen är inte en förutsättning för att göra marken lämplig med tanke på farligt gods. Detta tydliggörs i det tillägg till riskutredningen som tagits fram (Riskbedömning för detaljplan – PM, version 2, Bricon 2023-12-07)

Planbestämmelser gällande skydd mot störningar har förtydligats. Förslag skickat till kontaktperson på TRV för översyn 2025-11-07.

Luftfart

Till granskningsskedet har planförslaget justerats och möjliggör inte längre för bebyggelse som är högre än 20 meter. Bebyggelsen anses därför inte komma att påverka luftfarten.

Skyltning

Det krävs bygglov för att sätta upp en skylt inom område med detaljplan och frågan hanteras därför vidare i bygglovsskedet. Trafikverket kan komma att remitteras i samband med bygglovsprövningen i de fall byggenheten inte kan bedöma skyltarnas effekt på trafiksäkerheten.

Fortsatt arbete

Dialog har förts med Trafikverket under arbetet med framtagande av ett granskningsförslag. De olika delarna av Trafikverkets yttrande är avstämde eller kommunicerade till respektive kontaktperson. Eventuella avtal mellan Trafikverket och kommunen avses tecknas innan detaljplanen antas.

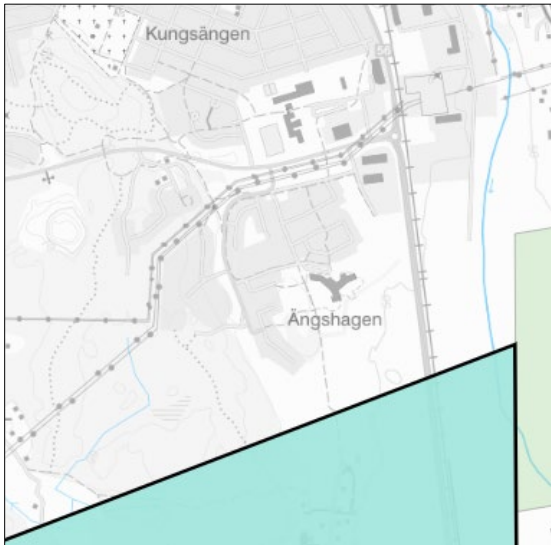
4. Bergsstaten

I närområdet finns nu ett gällande rättighet enligt minerallagen (1991:45): se karta, området turkos med svart kontur.

Tillståndsnamn - Innehavare - Giltigt till

Tullsta nr 10, BHP Midgård AB, 2027-05-14

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



KOMMUNENS KOMMENTAR

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om den gällande rättigheten.

5. Försvarsmakten

Försvarsmaktens bedömning

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

6. MSB

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) avstår från att yttra sig till kommunen i rubricerat ärende.

Länsstyrelsen har ansvar för att företräda och samordna statens intressen i planprocesser samt tillhandahålla planeringsunderlag. Länsstyrelsen utövar tillsyn och ska särskilt bevaka frågor rörande riksintressen, hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

Länsstyrelsen är dessutom geografiskt områdesansvarig myndighet med uppgifter enligt förordningen (2017:870) om länsstyrelsernas krisberedskap och uppgifter inför och vid höjd beredskap. Länsstyrelsen ska enligt förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion bevaka att risk- och beredskapshänsyn tas i samhällsplaneringen. MSB ger stöd i frågor om skydd mot olyckor, krisberedskap och civilt försvar, och lämnar underlag och synpunkter till länsstyrelsen vid behov. Information om MSB:s planeringsunderlag och metodstöd finns på www.msb.se.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

7. Bygg- och miljönämnden, Sala kommun

Natur

Artskyddsförordningen

Naturvärdesinventeringen påvisade att det finns fladdermöss i området. I samråd med länsstyrelsen bestämdes det att det inte behövdes någon fördjupad fladdermusinventering men detaljplanen har anpassats för att inte påverka fladdermusfaunan negativt.

Slutresultatet är ett väl genomarbetat förslag till fladdermusanpassning över stora delar av planområdet. Vid tomten där förskolan och bostäder kan placeras finns dock bestämmelser om att belysning kan uppföras på skogssidan av byggnaden. Det är behövligt då boende, personal och barn ska känna sig trygga när de rör sig på området. Tillsynsmyndigheten önskar dock att belysningen som sätts upp är rörelsestyrd så att området mot skogen inte belyses i onödan. Belysningen bör också vara nedåtriktad och riktad mot byggnaderna i stället för ut mot skogen.

Miljö

Dagvatten och översvämningar

En dagvattenutredning har utförts i planarbetet. Utredningen visar på att dagvatten från området kan tas omhand utan att påverka MKN för ytvatten negativt. Redovisningen om hantering av skyfall är även den väl genomarbetad för att planområdet inte ska påverkas negativt av ett skyfall bl.a. genom bestämmelser om en skyfallsväg i södra delen av området. Det saknas dock ett övergripande perspektiv då man hänvisar till att översvämningsvattnet kommer att ledas ut till Sagån. Det finns inte någon redovisning på om Sagån kan ta emot vatten från ett skyfall utan att nedströms liggande mark påverkas negativt. Vid den stora översvämningen 2023 påverkades Sagån starkt och stora ytor nedström Sala stad översvämmades vilket gör att frågan bör beaktas.

Kulturmiljö och gestaltning

Gestaltning

Planförslaget möjliggör ett bostadsområde där olika typologier och byggnadshöjder på ett genomtänkt sätt samspelar med befintlig bebyggelse och omgivning. I förslaget beskrivs en variation av material och kulörer i det befintliga Ängshagen och en intention att med den tillkommande bebyggelsen addera nya årsringar till Sala och Ängshagenområdet. Möjlighet att styra och diskutera utformning av bebyggelse finns i exempelvis markanvisningsavtal och bygglov, inför genomförande. Byggenheten uppmuntrar att en arkitektonisk frihet tillåts i planen och tillstyrker att utformningen av tillkommande byggnader hanteras i bygglovsprövningen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KOMMUNENS KOMMENTAR

Natur, Artskyddsförordningen:

Tillsynsmyndigheten önskar dock att belysningen som sätts upp är rörelsestyrd så att området mot skogen inte belyses i onödan. Belysningen bör också vara nedåtriktad och riktad mot byggnaderna i stället för ut mot skogen.

Den planbestämmelse som reglerar belysning längs med fladdermössens stråk lyder: "Fasadbelysning ska ske sparsamt och endast med nedåtriktat ljus."

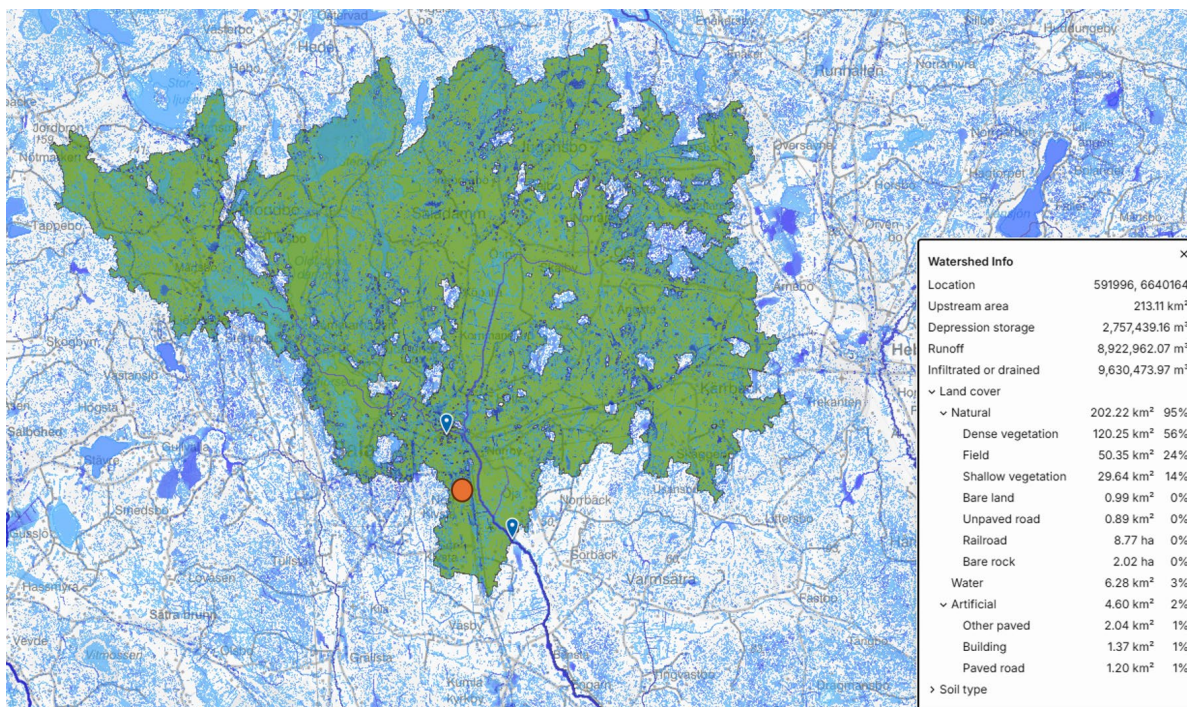
Att med planbestämmelser tvinga till tekniska lösningar som rörelsestyrning har inte stöd i PBL. I plankartan till granskningsförslaget har skogens nedre kant tagits i anspråk för bebyggelse. För att kompensera för detta tas en skötselplan för planområdet fram. I denna beskrivs bland annat hur det bryn som idag löper längs med skogskanten ska flyttas längre upp i skogen, med ett avstånd till kvartermarken. Skötselplanen sammanfattas i stora drag under avsnittet Natur-Naturvärden.

Miljö, Dagvatten och översvämningar:

För att kunna bedöma vad Sagån kan ta emot krävs en omfattande modellering av hela avrinningsområdet. Den utredning som är gjord kan redovisa följande uppgifter för att ge en uppfattning om påverkan på Sagån:

- Det totala avrinningsområdet till Sagån vid det orangemarkerade planområdet uppgår till 21 300 hektar enligt underlag från Scalgo. Inom detta avrinningsområde finns idag 460 hektar hårdgjorda ytor enligt samma underlag.*
- Det nya planområdet omfattar 32 hektar, vilket motsvarar 0,15 % av det gröna avrinningsområdet som visas i bilden nedan. Den planerade exploateringen innebär en ökning av hårdgjorda ytor med maximalt 16 hektar. Detta innebär att andelen naturmark inom det gröna området minskar från 94,89 % till 94,82 % medan andelen hårdgjorda ytor ökar från 2,16 % till 2,23 %.*

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten



Dagvattenutredningen som är gjord räknar på fördröjningsytor för 50-årsflöden (att jämföra med att 20-årsflöden vanligen fördröjs inom planområdet) och stora ytor avsätts för fördröjningsanläggningar inom planområdet. Ett skyfall (100-årsregn) kommer vid ett fullt utbyggt planförslag, ledas genom planområdet längs med planerade skyfallsstråk och samlas vid korsningen mellan riksväg 56 och vägen in till Norr Kivsta. En jämförelse genom lågpunktskartering i Scalgo Live för ett 100-årsregn före och efter planerad exploatering, visar att vattenmängderna vid korsningen inte ökar efter exploatering.

En exploatering av det nya detaljplaneområdet kommer visserligen att bidra till en ökad andel hårdgjorda ytor inom Sagåns avrinningsområde, men detaljplanen har tagit stor höjd för översvämningsfrågan inom planens gränser. Sammanfattningsvis görs bedömningen att den påverkan som ett utbyggt planområde beräknas ha på Sagån är i sammanhanget minimerad.

Kulturmiljö och gestaltning:

Noteras.

8. Äldre- och omsorgsnämnden, Sala kommun

Tillgänglighetsperspektivet tas inte upp som en egen del i detaljplanens olika dokument och finns inte med som ett specifikt område vid förstudiens koppling till Agenda 2030.

Vid ny detaljplanering är det viktigt att tillgänglighetsanpassa bebyggelse och mark inom områdets hela yta och dess närliggande delar, så att personer med nedsatt rörelseförmåga eller orienteringsförmåga oavsett ålder, utan hinder, kan använda sig av det nya detaljplanerade områdena för Södra och östra Ängshagen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

En god belysning, tillgänglighet vid cykelparkeringar och återvinningsstation, räcken vid trappor och kontrastmarkeringar, ramper vid kanter för att underlätta att ta sig fram med rullstol, tillgänglig och tydlig skyltning som också kan förstås av personer som inte kan läsa text är en del exempel på viktiga anpassningar för tillgänglighet inom området. Viktigt är också att tänka på att angöringsavståndet från ny parkeringsplats för rörelsehindrade inte ska överstiga 25m från byggnaders entré (det illustreras i detaljplanens dokument, Trafikutredning – del av Ängshagen 2023-05-17 figur 39 sid 45).

När det gäller byggnationer inom planområdet så behöver det även här vara möjligt för personer med nedsatt rörelseförmåga eller orienteringsförmåga att röra sig utan hinder. Hiss med punktskrift och talfunktion, kontrastmarkeringar i trappor, tillräckliga utrymmen för att ta sig fram med hjälpmedel såsom rullstol och rullator och bra skyltning med bilder för de som inte kan läsa text är exempel på tillgänglighetsanpassningar att ta hänsyn till i byggnationer. Se vidare i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:5) om tillgänglighet och Tillgänglighet i detaljplaner.

Under förutsättning att ny detaljplan för Södra och östra Ängshagen tar hänsyn till påtalad brist på tillgänglighetsperspektiv har Vård och omsorgskontoret inget att invända mot föreslagen detaljplan.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Detaljplanen kan inte reglera tillgänglighet utan det är byggherren som ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls. Kraven i PBL, PBF och BBR är samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet. Det är naturligtvis tillåtet och möjligt att bygga bättre än vad minimikraven i reglerna anger.

9. Sala-Heby Energi AB – avd. Värme

Detaljplanen och de kommande etableringarna ligger inom planerat område för expansion samt förtätning utav fjärrvärme. Energi- och klimatstrategin i området förordar fjärrvärme för att det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

Sala-Heby Energi AB, Affärsområde Värme har fjärrvärmenät till norr om det planerade området och därför finns väldigt goda förutsättningar för att ansluta byggnader.

I övrigt har Sala-Heby Energi AB, Affärsområde Värme, inget att erinra

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

10. GlobalConnect AB

GlobalConnect ABs befintliga ledningar i Sala kommun berörs inte i detaljplanen för södra och östra Ängshagen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Vi deltar gärna i framtida ledningssamordningar för att eventuellt nyförlägga kanalisation i och ikring detaljplaneområdet.

För ledningssamordning kontaktas: fiber.drift.underhall@globalconnect.se

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

11. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Posthantering vid nybyggnation kan i sig inte regleras i detaljplan utan behandlas i ett senare skede. Detaljplanen gör det möjligt att genom ny infrastruktur skapa angöring till all ny bebyggelse i området.

12. Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

KOMMUNENS KOMMENTAR

Sala kommun kommer att agera utifrån ingånget markavtal för kommunikationsledningar signerat 2016-10-05 och 2016-10-10. Om Skanova vill åberopa några särskilda rättigheter (servitut eller ledningsrätter) utöver det bör dessa inkomma i samband med Skanovas granskningsyttrande.

13. VafabMiljö

VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

14. Vattenfall Eldistribution

Hej,

Vattenfall Eldistribution har ledningsprojekt som vi samråder om just nu. Vissa av de stråk vi samråder om passerar genom det område som kommunen skickar för samråd.

Vi vill därmed hänvisa till vårt samråd och de planer vi har på att förnya ledning ÄL3 S9 och den koncession vi redan har för att förnya ÄL76 S4.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen är medveten om den pågående planeringen för ny kraftledning mellan Krylbo och Sala och har haft möte med Vattenfall och Sala-Heby energi avseende det sträckningsalternativ som berör detaljplanen. Kommunen även har svarat på inkommen samrådsremiss avseende vilken sträckning som förordas från kommunens sida så att det inte påverkar detaljplanen negativt.

15. Villaägarna Sala-Heby

Allmänt

Villaägarna Sala-Heby vill uttrycka vårt missnöje med tidpunkten som valts för att lämna samrådssvar. En detaljplan som har bearbetats inom kommunen sedan 2018 har nu skickats ut för samråd den 3 juni 2024, med sista svarsdag den 31 augusti 2024. Detta är en tidpunkt på året då många vanligtvis är på semester, vilket kraftigt försvårat möjligheterna att ta kontakter och genomföra ett grundligt arbete med svaret på detaljplanen. Vi anser att det hade varit möjligt att förlänga samrådstiden ytterligare någon månad utan att det hade påverkat det fortsatta arbetet inom kommunen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Villaägarna Sala-Heby ifrågasätter lämpligheten att detaljplanera ett område på 33 hektar, där 21,5 hektar huvudsakligen utgörs av jordbruksmark. Detta trots att kommunen har andra ytor som idag inte används för bebyggelse och som dessutom är mer centrumnära och passande att bebygga. Där finns även existerande infrastruktur som kan nyttjas. Vi anser att jordbruksmarken fortsatt bör fungera som en foderreserv och/eller en spannmålsreserv som en del av framtida krisberedskap.

För att locka nya invånare till Sala är det viktigt att erbjuda något annat än vad storstäderna erbjuder. Möjligheten att bo i ett marknära radhus med trädgård till ett överkomligt pris eller i en egen villa är något som verkligen kan attrahera. Låt därför Ängshagen behålla sin karaktär med låga hus och villabebyggelse. Detta gör området attraktivt och bör bibehållas för framtiden.

Vi anser att ett centrumnära boende i flerfamiljshus, exempelvis på Norrmalm och Norrängen samt området norr om järnvägen, skulle vara mer attraktivt än lägenheter på Ängshagen för de äldre personer som kanske vill sälja sin villa och som kan tänka sig att flytta. Det skulle i sin tur öka omsättningen bland den äldre villabebyggelsen i Sala och ge yngre personer möjlighet att köpa sitt första egna hus. För att göra detta attraktivt krävs dock att kommunen satsar på en vägtunnel under järnvägen vid Silvermyntsgatan och en gångpassage vid järnvägsstationen.

I det omfattande arbete som ligger bakom detaljplanen har många blivit tillfrågade och lämnat synpunkter, exempelvis skolor och barngrupper. Vi saknar dock synpunkter från pensionärsorganisationer om hur de ställer sig till att bygga ett stort äldreboende i västra delen av Ängshagen. Vi förstår att det kommer att behövas särskilda boenden för äldre i framtiden, men vi tror inte att den föreslagna placeringen är vad den äldre generationen efterfrågar. Det är troligare att man vill bo närmare samhällsservice och olika vårdalternativ.

Vid en eventuell utbyggnad av södra och östra Ängshagen kommer naturligtvis ett behov av förskoleverksamhet att uppstå, men i vilken omfattning är svårt att säga. Att placera en förskola i västra kanten av området verkar dock inte lämpligt. Vi anser att det borde finnas samordningsvinster med att placera en förskola i nära anslutning till den befintliga Ängshagenskolan i stället.

När det gäller placeringen av verksamhets- och handelsområdet, som är tänkt som ett "skyltfönster" vid infarten från väg 56, vill vi uttrycka en rädsla för att centrumhandeln kommer att drabbas negativt. Det står dessutom uttryckligen i planen att man tror att det ska öka servicen för de boende i Ängshagen. Därtill har vi ännu inte sett vilket resultat den tänkta satsningen vid Evelund kommer att ge och har därför svårt att se nyttan av att exploatera åkermarken vid Ängshagen för detta ändamål.

Synpunkter specifikt avseende västra Ängshagen

Villaägarna Sala-Heby har tagit del av våra medlemmars och de boendes synpunkter på den föreslagna detaljplanen, vilka redovisas i det följande och som Villaägarna Sala-Heby ställer sig bakom. Vi ser ett flertal olägenheter som kommer att drabba de boende på Mångatan negativt, och vi motsätter oss den plan som presenteras för området.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

- Villaägarna anser att de större byggnader som planerats väster och söder om Mångatan, med 2, 3 och 4 våningar samt den helt avvikande byggnaden med 7 våningar, helt borde utgå. De planerade radhusen med 2 våningar direkt sydväst om Mångatan kommer att bilda en sammanhängande mur som kraftigt hindrar de boendes möjlighet att se annat än andra våningen och taken på radhusen, vilket innebär ett stort ingrepp i deras boendemiljö. De inritade byggnaderna på den del som utgör grönytor mellan de boende på Mångatan och skogsområdet kommer att fungera som en barriär som försvårar tillträdet till skogen, inte bara för de boende på Mångatan utan för alla i området. Vi anser att kilen nedanför Mångatan bör lämnas obebyggd.
- Den byggnadstyp i 7 våningar som enligt detaljplanen föreslås i förlängningen av Vintergatan kommer, om den byggs, att kraftigt öka trafiken i området med åtföljande buller och försämrade luftmiljö. Det är särskilt skrämmande är att byggnaden kraftigt avviker från områdets övriga bebyggelse med sina 7 våningar. Höghuset som ska kombinera förskola och äldreboende innebär att varutransporterna kommer att vara omfattande, med leveranser av mat, tvätt etc. Vidare kommer hämtning och lämning av barnen vid förskolan att bidra till hög trafikmängd morgon och kväll. Det är också rimligt att anta att det planerade äldreboendet kommer att vara beroende av färdtjänst- och sjuktransporter till olika vårdinstanser, vilket bidrar till ökad trafik.
- Under avsnittet om trafikbuller redovisas olika riktvärden som ska följas och hur dessa värden påverkar bostädernas utformning och uteplatsernas placering för att undvika buller. Trots detta redovisas ingenstans hur de boende på Mångatan, som har sina trädgårdar och uteplatser vända mot den förlängda Vintergatan, påverkas av buller. Detta är ett tydligt förbiseende i detaljplanen som vi motsätter oss. Det borde tydligt framgå, eftersom det, oavsett om det ligger inom gränsvärden, då det klart försämrar ljudmiljön på Mångatan mot dagens.
- I detaljplanen är en stor parkeringsplats inritad nedanför Mångatan, en konsekvens av den tilltänkta bebyggelsen. Där får man förutsätta att det under vintern kommer att ske ett stort antal kallstarter, och att bilarna under tiden för rengöring från snö och is kommer att stå med motorn på tomgång, något som ytterligare försämrar luftmiljön i området.
- För att ytterligare öka trafikflödet på Vintergatans förlängning kan man under avsnittet om avfall se att en avfallsstation är planerad i området. Den ska vara centralt belägen i den västra delen, nära området som medger parkering och säkrar tillgängligheten. Utformningen och typen av station överläts till VAFAB, och vi vet därför inte om det, utöver ökad trafik, kommer att uppstå andra olägenheter med avfallet som deponeras.
- Det som utmärker det västra området är bristen på större gröna områden mellan byggnaderna, vilket annars är tydligt på kartbilderna för övriga Ängshagen. Här har man antingen glömt, eller medvetet velat förtäta bebyggelsen för att maximera utnyttjandet av den lilla kil som området utgör.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Vi anser med detta att detaljplanen i sin helhet bör omprövas, att det i första hand bör finnas andra områden som på ett positivt sätt bidrar till inflyttning till Sala. Vi anser att en samlad bebyggelse i staden är att föredra istället för att bygga en stor mängd lägenheter på jordbruksmark i stadens ytterkanter. Centrumnära lägenheter nära resecentrum tror vi lockar mer för dem som pendlar till sina arbeten.

KOMMUNENS KOMMENTAR**Allmänt**

Vid standardförfarande är samrådstiden inte reglerad, vilket betyder att kommunen kan anpassa samrådets längd efter förutsättningarna i det enskilda ärendet. Vid utökad förfarande ska samrådet vara minst tre veckor, men kan förlängas om behov finns. På grund av att samrådstiden inföll under sommaren sattes samrådstiden till drygt tre månader.

I Översiktsplan för Sala 2050 pekas planområdet ut som lämpligt för sammanhängande bostadsbebyggelse och icke störande verksamheter. Enligt översiktsplanen ska Sala stad utvecklas som en tät och sammanhållen tätort med funktionsblandad bebyggelse, vilket bland annat innebär att ny bebyggelse prioriteras i anslutning till befintlig bebyggelse. Planområdet är tydligt avgränsat mot omgivande områden och utgör en naturlig bostadsutvidgning söder om det befintliga bostadsområdet Ängshagen. Vid jämförelse mellan Ängshagen och andra områden lokaliserade på jordbruksmark bedöms Ängshagen som ett mer fördelaktigt alternativ för ny bebyggelse. Detta beror bland annat på områdets närhet till befintlig bebyggelse och infrastruktur samt dess redan etablerade användning för friluftsliv, rekreation och angränsande verksamhetsområde.

Inför granskningsskedet har planförslaget arbetats om. I Ängshagen möjliggörs det för en blandad bebyggelse eftersom olika boendeformer attraherar människor med olika bakgrund, ålder, livsstil och ekonomi. På så sätt möjliggörs det för ett levande och inkluderande område där barnfamiljer, äldre, unga vuxna och ensamstående kan bo tillsammans. Flerbostadshus ger högre täthet, vilket stödjer funktioner som kollektivtrafik, infrastruktur och serviceutbud på platsen. Kombinationen syftar till att utveckla en stadsdel med balans mellan urbanitet och grönska.

I direkt anslutning till befintlig bebyggelse på Ängshagen prioriteras lägre bebyggelse i form av radhus och parhus i cirka 1,5 – 2 våningar. I sydväst mot den befintliga skogen möjliggör detaljplanen för högre byggnad i cirka 4 våningar där det planeras för förskola, äldreboende och gemensamma lokaler. Mot den öppna ängsmarken i söder möjliggör detaljplanen för punkthus i cirka tre våningar. För att skydda ny bebyggelse mot buller möjliggör detaljplanen för flerbostadshus att uppföras i cirka 4 våningar i områdets östra del. För mer information, se avsnitten Kulturmiljö och gestaltning respektive Landskapsbild och stadsbild under kapitlet Bebyggelse, i planbeskrivningen.

Norrmalm och Norrängen samt trafiklösningar i anslutning till dessa områden berör inte aktuell detaljplan.

Eftersom det finns befintlig skola och förskola på Ängshagen har en utemiljöanalys tagits fram genom dialog med fritids, skola och förskola för att ta reda på var barnen vistas och hur de använder sitt närområde idag. Förskolans placering har analyserats ur många aspekter

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

och placering i områdets västra del har fördelar kopplat bland annat till det bullerskyddade läget och närhet till skog och natur.

I samband med samrådet för detaljplanen har planförslaget bland annat skickats till SPF Seniorerna Sala för att samla in kunskap och synpunkter. Se deras yttrande i samrådsredogörelsen. I planarbetet har dialog skett med vård- och omsorg samt utbildningsförvaltningen kring placering av äldreboende samt förskola.

Det planerade verksamhets- och handelsområdet utgör en förlängning av befintligt verksamhetsområde på Ängshagen. Handeln regleras i detaljplanen till att endast tillåtas i form av skrymmande varor vilket innefattar försäljning av varor som kräver bil eller liknande fordon för hemtransport vilket är handel som generellt planeras utanför centrum. Begränsningen av handel i detaljplanen syftar bland annat till att behålla förutsättningar för stadskärnans centrumhandel. Detaljplan för Evelund är inte längre aktuell.

Synpunkter specifikt avseende västra Ängshagen

Inför granskningsskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartersmark har minskat. Detta innebär bland annat att sydvästra delen av planområdet planläggs som allmän plats natur. Mellan bebyggelsen på västra sidan planläggs för allmänna natursläpp mellan bebyggelsen som både fungerar som utblickar samt förbindelse mellan bostadsområde och skogen. I direkt anslutning till Mångatans befintliga bebyggelse prioriteras lägre bebyggelse i form av radhus och parhus i 1,5 – 2 våningar. För att skapa utblickar mellan radhusen reglerar detaljplanen att en radhuslänga får bestå av maximalt fem sammanhängande radhus och/eller vara maximalt 32 meter lång. För mer information, se avsnitten Kulturmiljö och gestaltning respektive Landskapsbild och stadsbild under kapitlet Bebyggelse, i planbeskrivningen.

Inför granskningsskedet har planförslaget arbetats om. I sydväst mot den befintliga skogen möjliggör detaljplanen nu för bebyggelse att uppföras till 16,5 meter vilket innebär att byggnad kan uppföras i cirka i 4 våningar. Trafik som genereras av de olika funktionerna som tillåts i detaljplanen har beräknats i trafikutredningen och vidare har den ökade trafikmängden analyserats i bullerutredningen, som uppdaterats till granskningsskedet. Bullerutredningen redovisar även påverkan på både tillkommande och befintlig bebyggelse på Ängshagen tydligare än i samrådsskedet. Analysen visar att Mångatans bebyggelse ligger inom gällande riktvärden för trafikbuller till befintliga bostäder. Se vidare under avsnitt Hälsa och säkerhet- Trafikbuller i planbeskrivningen.

Inför granskningsskedet har planförslaget arbetats om och den tidigare planerade parkeringsplatsen har ersatts med kvartersmark där det får uppföras parhus. Det innebär även att den avfallsstation som planerades förläggas på parkeringsplatsen inte längre är aktuell på platsen. Den nya avfallsförordningen innebär att avfall med olika fraktioner ska samlas in vid varje fastighet. För de fall där insamling vid fastigheten inte bedöms möjlig att ordna har en yta för gemensam avfallsstation ordnats vid vändplatsen i västra delen av området.

Inför granskningsskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartersmark har minskat. Detta innebär bland annat att sydvästra delen av planområdet planläggs som allmän plats natur. Mellan bebyggelsen på västra sidan planläggs för allmänna natursläpp

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

mellan bebyggelsen som både fungerar som utblickar samt förbindelse mellan bostadsområde och skogen. För att skapa utblickar mellan radhusen reglerar detaljplanen att en radhuslänga får bestå av maximalt fem sammanhängande radhus och/eller vara maximalt 32 meter lång.

16. SPF Seniorerna Sala

Vi är positiva till bostadsbebyggelse av ett område med nära kontakt med gammal jordbruksmark och lättillgänglig skog. Tillgängligheten för kollektivtrafik och transporter, kommunala, kommersiella och personliga, är mycket väsentligt då avståndet till centrum är långt för att vara i Sala.

Möjligheterna att bygga hus med lägenheter, exempelvis trygghetsboende, är mycket positivt.

Vid dessa är det viktigt med reserverade parkeringsplatser, uppställningsplatser för rullstolar och promenadscootrar, även tillgång till batteriladdning.

Det intilliggande skogsområdet bör förses med bekväma stigar då fysisk motion är viktig för äldre.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Detaljplanen kan inte reglera tillgänglighet utan det är byggherren som ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls. Kraven i PBL, PBF och BBR är samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet. Det är naturligtvis tillåtet och möjligt att bygga bättre än vad minimikraven i reglerna anger.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade som ligger maximalt 25 meter från byggnadernas entré ritats ut i illustrationsplanen.

Utveckling av intilliggande skogsområde ska studeras vidare i genomförandet av detaljplanen.

17. SD, M, KD och L – Gemensamt yttrande

Gemensamt yttrande om förslaget till ny detaljplan för Södra Ängshagen

Inledning

Inledningsvis vill vi tacka för möjligheten att delta i samrådet om detaljplanen för Södra Ängshagen. Våra partier lämnar gemensamt följande yttrande kring förslaget till ny detaljplan.

Sammanfattning

Vi anser att detaljplanen som nu skickats ut på samråd är i behov av ett flertal justeringar. Vi har i korthet redogjort för det i en protokollsanteckning vid beslutet om samråd vid kommunstyrelsens ledningsutskotts sammanträde 2024-05-22, och

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

har till detta samråd utvecklat vårt resonemang för att också inkludera hur vi anser att detaljplaneförslaget i sin nuvarande form riskerar att påverka kommunens utveckling och dess ekonomi negativt.

Men framför allt behöver justeringar göras för att säkerställa att den plan som antas inte påverkar de närboende negativt genom att förstöra en stor del av områdets karaktär och den gemenskap som finns där. Vårt resonemang finns i sin helhet att läsa efter denna sammanfattning av våra förslag till förändringar;

1 Planens påverkan på områdets miljö, atmosfär och trivsel

Planen riskerar att försämra Ängshagens nuvarande gemenskap och stabilitet genom att introducera lägenhetshus i ett område som främst består av villor, vilket kan leda till ökad omflyttning och försämrad livskvalitet.

2 Detaljplanen bör återigen delas upp i två olika delar

Att sammanfoga planer för bostadsbyggande och verksamhetsmark kan fördröja utvecklingen av verksamhetsmarken. Vi rekommenderar därför att planerna delas upp igen för effektivare genomförande.

3 Flyttkedjornas betydelse för bostadsmarknaden

För att underlätta bostadsmarknaden och främja naturliga flyttkedjor föreslår vi att planen omarbetas för att inkludera fler bostäder som passar mindre hushåll, särskilt för äldre som vill lämna sina villor.

4 Genomförandekalkyl med saneringskostnader saknas

Det är kritiskt att alla sanerings- och genomförandekostnader är fullt utredda innan planen godkänns. Att gå vidare utan en komplett ekonomisk kalkyl är ekonomiskt riskabelt för kommunen.

5 Förskolans placering försvårar för föräldrar

Den föreslagna placeringen av förskolan innebär logistiska utmaningar och ökad trafik. Vi föreslår en omvärdering av placeringen för att bättre möta familjers behov och minska miljöpåverkan.

6 Höghusens påverkan på området och områdets befintliga invånare

Trots minskningen av höghus är vi fortsatt oroade över deras påverkan på befintliga invånare. Vi föreslår alternativa byggplatser för att skydda områdets karaktär och trivsel.

7 Brist på villor, parhus och "Tiny Houses" i planen

Planen saknar tillräckligt med småhus, parhus och "Tiny Houses", vilket är efterfrågat av Salaborna. Vi föreslår att planen revideras för att inkludera fler småhus, vilket skulle stödja lokala företagares möjligheter att delta i byggandet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Våra resonemang i sin helhet

1 PLANENS PÅVERKAN PÅ OMRÅDETS MILJÖ, ATMOSFÄR OCH TRIVSEL

För det första, och som det största problemet med utformningen, ser vi hur detaljplanen kommer att förändra Ängshagen till det sämre.

Ängshagen/Ängshöjden är idag områden som fungerar väl och där en känsla av gemenskap och trygghet skapas över tid på det sätt som ofta sker i villa- och parhusområden. Och det är den bebyggelsen som i mångt och mycket präglar Södra Ängshagen fram tills nu. Det har lockat invånare med ett långsiktigt perspektiv på sitt boende. Vi tycker därför att det vore naturligt att i detta område fortsätta bygga på liknande sätt, inte minst sett till hur de boende på Ängshagen redan gett uttryck för sitt starka ogillande för detaljplanens utformning. Vi instämmer i den oro som lyfts fram av Salaborna på Ängshagen.

För om det, som planen föreslår, nu introduceras lägenhetshus i ett område som hittills dominerats av villor och radhus, riskerar vi att bryta denna sammanhållning och förändra områdets sociala struktur på ett sätt som inte är fördelaktigt för området och inte heller för Sala i större perspektiv. Lägenhetshus attraherar som regel mer rörliga befolkningsgrupper, vilket i sin tur kan leda till en ökad omflyttning och mindre stabilitet i området. Detta kan motverka den trygghetskänsla och de sociala band som är viktiga för att upprätthålla ett välfungerande och trivsamt bostadsområde.

För Sala, som är en kommun med en stark tradition av långsiktig bosättning och samhällsbyggande, är det avgörande att nya invånare ser sin flytt till kommunen som ett steg mot att slå rot och bli en del av det långsiktiga lokalsamhället. Lägenhetshus, särskilt i ett område som Södra Ängshagen, skulle kunna försvaga denna dynamik.

Det är heller ingen hemlighet att sociala bostadsprojekt liknande detta har försökts och misslyckats tidigare. Vi är övertygade om att förändringen av bebyggelsestypen även i detta fall kommer att påverka områdets attraktionskraft negativt.

Södra Ängshagen har lockat invånare som söker en viss livskvalitet och boendestandard, något som traditionellt är förknippat med lågintensiv bebyggelse som villor och radhus.

Ängshagens karaktär är en del av Salas identitet och det är viktigt att denna inte urholkas genom en ökning av lägenhetshusbebyggelse, som kan leda till ett minskat intresse från de nyinflyttade som vi faktiskt vill attrahera – familjer och yrkesverksamma som söker ett långsiktigt hem snarare än ett tillfälligt boende.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Slutligen är vi övertygade om att en förändring av bebyggelsestypen i Södra Ängshagen skulle kunna leda till ökad press på den lokala infrastrukturen och försämrade levnadsvillkor för dem som redan bor där. Lägenhetshus medför ofta en högre befolkningstäthet, vilket kan leda till ökade krav på parkering, trafik, och andra kommunala resurser. Detta kan i sin tur skapa en känsla av överbelastning och försämrad livskvalitet för de nuvarande invånarna.

Att Sala behöver en blandad bebyggelse är dock ingenting vi motsätter oss i sak. Men det finns långt mer passande alternativ för större flerbostadshus än ett av våra mest populära villa- och radhusområden.

Till exempel kan flerbostadshus med fördel byggas nära stationsområdet, på Norrmalm. Då hamnar de automatiskt nära kollektivtrafik utan ytterligare behov av utbyggnad av busslinjer och liknande. Att Sala bygger flerbostadshus centralt kring stationen kommer dessutom att vara bättre för oss i den dialog som kommunen har med Trafikverket avseende deras investeringar i Sala station.

För Sala kommun är det viktigt att vi tar beslut som stödjer en hållbar och harmonisk stadsutveckling, där vi bygger vidare på det som redan fungerar och bevarar de kvaliteter som gjort våra bostadsområden attraktiva och eftertraktade. Att bygga enligt detta förslag med en stor andel flerbostadshus på Södra Ängshagen går emot dessa principer och riskerar att underminera områdets befintliga värden.

Planen riskerar dessutom att minska kommunens möjligheter att få till byggnation på de områden där det redan finns antagna planer. Det är bland annat därför som Koalition Salas budget föreslog att bostadsbyggande på Södra Ängshagen inte ska genomföras så nära i tiden.

Det är fortfarande en analys som håller, givet de andra projekt som ännu inte kommit i gång. Det finns helt enkelt inget dokumenterat behov av mer mark för bostadsbyggande inom den närmaste framtiden.

Tvärt om finns redan områden som är planerade och där kommunen har investerat resurser. Mer mark för lägenhetshus behövs inte förrän dessa områden är sålda och byggda.

Utöver det ger inte heller befolkningsprognoserna för Sala kommun något stöd för en större utbyggnad under de kommande tio åren.

Därför motsätter vi oss förslaget och uppmanar i stället kommunen att arbeta om planen för att bevara områdets nuvarande karaktär och tillmötesgå Salabornas syn på områdets framtida utveckling.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Vi vill framhålla att även om det finns goda skäl att avvakta med bostadsdelarnas samråd, vill vi inte fördröja processen för verksamhetsmarken.

Det är också olyckligt att styret väljer att arbeta vidare med det som tidigare var två olika detaljplaner inom ramen för en och samma plan. Givet läget på bostadsmarknaden och det flertal misslyckade detaljplaner för bostadsbyggande som kommunen har bakom sig, ser vi en risk med att sammanfoga detaljplanen för verksamhetsmark med planen för bostäder. Bostadsmarkens planområde riskerar att försena tillgången på verksamhetsmark. Dessutom ser vi svårigheter med den ekonomiska uppföljningen av genomförandet av planen när dessa två planer slås samman. Mot den bakgrunden rekommenderar vi därför att planerna återigen delas upp för att slutföras var och en för sig. Då får vi den verksamhetsmark som vi vill kunna erbjuda till företag för att utnyttja Salas geografiska läge.

Vi uppmanar därför förvaltningen att återigen dela denna detaljplan i två separata delar, där verksamhetsmarken kan fortsätta sin process obehindrat, medan bostadsdelarna ges den tid och eftertanke som krävs för att säkerställa en hållbar utveckling.

3 FLYTTKEDJORNAS BETYDELSE FÖR BOSTADSMARKNADEN

Vi menar också att planen behöver göras om för att hjälpa Sala kommun att etablera bättre flyttkedjor. I ett välfungerande samhälle bör det finnas en naturlig flyttkedja som börjar med att en person skaffar bostad i en mindre hyresrätt, går vidare till större lägenhet eller kanske en villa när man bildar familj. I ett senare skede i livet söker man sig återigen till ett mindre boende som passar bättre i en vardag där barnen flugit ut och hushållet blivit mindre igen.

Ett vanligt problem i många svenska kommuner idag är att flyttkedjan ofta stannar vid villan, vilket leder till att hela kedjan avstannar. Det finns ingen poäng för ett äldre par att sälja en trivsam villa med låga kostnader för att flytta in i nybyggda hyresrätter, speciellt inte med de höga hyresnivåer som vi ser på den svenska hyresmarknaden. Detta driver såklart upp villapriserna till orealistiska nivåer, det finns ju inga mindre, liknande alternativ till bostad som lockar.

Om man tittar på bostadsområdena i Ängshagen idag, finns det naturliga alternativ för äldre och föräldrar vars barn har flyttat ut. Här finns villalikhande bostäder till rimliga priser som är mindre, men som fortfarande erbjuder en trädgård och altan.

Med sådana alternativ ökar chansen att villaägare tar detta naturliga steg i flyttkedjan, vilket skulle kunna lätta på bostadsmarknaden i andra delar av kedjan. Denna typ av boende är också ett bra alternativ för personer som kanske inte har råd att köpa en villa men ändå vill lämna hyresrätten. Den plan som styret nu går fram med tar inte hänsyn till denna högst påtagliga

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

problemyta. Därför anser vi att planen borde göras om för att i högre grad bidra till att skapa bostäder som passar de mindre hushållen, och då inte i form av lägenhetshus.

4 GENOMFÖRANDEKALKYL MED SANERINGSKOSTNADER SAKNAS

Vi anser att det är av yttersta vikt att säkerställa att alla saneringskostnader och övriga genomförandekostnader är fullständigt utredda. Att fastslå en detaljplan utan en tillförlitlig exploateringskalkyl riskerar att skapa problem senare. Vi vet detta med bitter erfarenhet från Silvervallen, där orealistiska krav på utformning och för högt ställda ambitionsnivåer kring gatu- & parkmark samt material och utformning gjort att ingen byggherre varit villig att genomföra byggnation.

En sådan kalkyl behöver tillkomma innan detaljplanen för Södra Ängshagen godkänns. Kommunens ekonomi tillåter inte att vi går vidare med projekt där finansieringen är osäker eller ofullständig. Att påbörja ett omfattande exploateringsprojekt utan att ha full finansiering är både ekonomiskt oansvarigt och riskerar att belasta kommunens framtida budget på ett ohållbart sätt. Vi rekommenderar därför att denna del av planen omprövas och att finansieringen klargörs innan vidare steg tas.

5 FÖRSKOLANS PLACERING FÖRSVÅRAR FÖR FÖRÄLDRAR

Vi ser också en betydande logistisk och miljömässig utmaning i den föreslagna placeringen av den nya förskolan i området. Placeringen innebär logistiska svårigheter för föräldrar som har barn i både skola och förskola, vilket sannolikt kommer att öka trafiken och därmed ha negativa miljöeffekter.

Dessutom kan den önskade samverkan mellan förskola och äldreboende uppnås på andra, mer praktiska sätt, förslagsvis genom samlokalisering med befintlig skola. Då underlättas hämtning och lämning. Vi föreslår därför att placeringen av förskolan omvärderas för att bättre möta familjers behov och minimera miljöpåverkan. Det måste också säkerställas, givet befolkningsutvecklingen, att en förskola behövs på detta område. Detta behöver klargöras i dialog mellan skolkontoret och fastighetskontoret som en del av kommunens plan för långsiktig lokalförsörjning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

6 HÖGHUSENS PÅVERKAN PÅ OMRÅDET OCH NUVARANDE BOENDE

Även om det är positivt att de flesta höghus har tagits bort i det reviderade förslaget, kvarstår vår oro över hur ny bebyggelse kan påverka de nuvarande invånarna i området. Vi anser att ytterligare undersökningar bör genomföras för att hitta alternativa byggplatser som minimerar påverkan på de boende.

Att skydda områdets nuvarande karaktär och de boendes trivsel bör vara en central del av detaljplaneringen. Det här bör såklart läsas in i argumentationen i punkt ett, men förtjänar ändå att särskilt nämnas då just höghusens placering och storlek riskerar att påverka boende negativt.

7 BRIST PÅ VILLOR OCH "TINY HOUSES" I PLANEN

Vi noterar med besvikelse att planen inte innehåller tillräckligt med utrymme för villor och mindre styckebyggda hus, så kallade "Tiny houses". Dessa typer av bostäder bidrar till områdets unika charm och har visat sig vara starkt efterfrågade av Salaborna. Det ger möjligheten till boende i ett trevligt villaområde även för de mindre familjerna och hushållen.

För att upprätthålla och stärka områdets attraktionskraft föreslår vi att planen revideras för att inkludera fler småhus och "Tiny Houses", vilket också skulle tillgodose en bredare grupps bostadsbehov. Detta hänger självklart ihop med våra anmärkningar i punkt 3. Eftersom våra resurser är begränsade bör vi satsa på det som är enkelt att starta och inte kräver alltför stort kapital. Då ökar också chansen för de mindre byggföretagen att vara med och köpa tomter för att bygga på. Det vore bra för de lokala företagen, enligt oss.

För Moderaterna, Sverigedemokraterna och Kristdemokraterna i Sala kommun

Erik Hamrin (M), oppositionsråd Magnus Edman
(SD), gruppledare Magnus Holm (KD), gruppledare
Mona Johansson (L), gruppledare

KOMMUNENS KOMMENTAR

Vi tackar Sverigedemokraterna, Moderaterna, Kristdemokraterna och Liberalerna för synpunkterna. För den politiska styrningen av planen hänvisas till beslut i kommunstyrelsen.

18. Salas bästa

Att Sala får fortsätta att växa på ett hållbart sätt är en förutsättning för välstånd i kommunen. Detta dels för att kommunen ska kunna erbjuda hög kvalitet inom kärnområdena skola och omsorg, men fortsatt inflyttning är också en förutsättning för ett gott handelsutbud och ett bra företagsklimat.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Ängshagen är sedan 80-talet ett utpekad område för bebyggelse och expansion och finns även med i kommunens översiktsplan som tillväxtområde. Som namnet på stadsdelen antyder, är det idag bebyggt med bostäder och skola på just ängsområden, trots att detta ska fredas i så lång utsträckning som möjligt.

För Salas Bästa är det därför viktigt att åkermarken fredas och att även framtida byggnation på området sker på outnyttjad ängsmark, så som är fallet med den yta som nu är tänkt att tas i anspråk.

Planen för Södra Ängshagen har omfattat flertalet höghus. Generellt sett är det mest yteffektivt att bygga flerfamiljshus på höjden, det är något som gör att byggprojekt av flerfamiljshus går ihop.

Dessa har dock begränsats i antal och fått lägre bygghöjd i senaste revideringen. Det minskar antalet bostäder totalt, men vi anser att det är bra, för att skapa en balans för att täcka behovet av flerfamiljshus utöver de villatomter som planeras, utan att förändra områdets karaktär.

Planen för Södra Ängshagen ställer också krav på utvecklingen av Ängshagen som helhet. Här anser vi att man borde frånga tanken att äldreboende och förskola ska rymmas på höjden och istället hitta samordningsvinster med befintlig skola. Förskola, skola och omsorg får gärna samordnas, men använd befintliga ytor intill befintlig skola och utgå därifrån. Bygg ut området med de kommunala tjänsterna som ett centralt hjärta och ta hänsyn till grönytor så att området får kvar sina lungor.

När det kommer till utvecklingen av affärsverksamhetsområden, behövs det mer mark i Sala generellt sett för etableringar. Här anser vi att det är bra att man tittat på helheten för området, men att det kan vara bra att dela upp detaljplanen, för att kunna vara mer flexibel vid etableringar.

Vi anser också att det är dumt att begränsa vad för handel som får finnas på området i detaljplanen, då behoven kan förändras över tid. Det viktigaste är att de företag som etablerar sig intill ett bostadsområde inte är för störande eller farliga för kringmiljön.

Salas Bästa ser också att det finns behov av ny trafikförsörjning med genomgående buss som kör slingan i hela området från Vintergatan och vidare till Oriongatan.

För att öka möjligheten för pendlare mot Västerås/Enköping/Stockholm bör också förutsättningar för en påfart från området ut på Tärnarakan (riksväg 56) söderut skapas. Då minimeras trafik ut på Sörskogsleden och ett snabbare flöde söderut skapas för de som bor på Södra Ängshagen.

Det är också bra att området är anslutet mot gång- och cykelbanenätet i Sala centralort och till den kommande gc-leden Sala-Kumla-Ransta. Det är av största vikt att den gc-väg som föreslagits över skogen från Södra Ängshagen till Hammarhagen (och därmed även Kila/Evelund) blir av. Salas Bästa anser att Södra Ängshagen har alla förutsättningar att bli en utvecklande och intressant stadsdel att bo och verka i. Detta genom varsamt blandad bebyggelse på ängsmarken, samtidigt som åkermarken i söder fredas från byggnation.

En fortsatt expansion av Sala söderut kommer dessutom att ge resenärer på riksväg 56/70

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

vid Kivstarondellen en tydlig känsla av att man närmar sig en stad. Detta kan i sin tur bidra till fler besökare och på sikt även fler invånare i vår vackra stad!

Salas Bästa
Styrelsen

KOMMUNENS KOMMENTAR

Vi tackar Salas bästa för synpunkterna. För den politiska styrningen av planen hänvisas till beslut i kommunstyrelsen.

19. Hallbyggarna Sala AB

Vi har några förslag till kommunen inför samrådsmöte Södra och östra Ängshagen.

På Oriongatan 3 finns idag en fastighet som JMCH äger. Vi har idag verksamhet i hallen som är på 2000 m2 bottenplatta och total yta på 3000 m2.

Vi har ett gym Johannas powerhouse som driftar 2000 m2 och så har vi 3st padelbanor och även Hallbyggarnas kontor.

Förslag är att Kommunen lägger en ny brandstation i fastigheten.

Vi har även möjligheten på tomten att bygga cirka 1000 m2 till. Vi har tänkt att det skulle passa med en mindre idrottshall där.

Läget på Oriongatan 3 måste vara helt perfekt till Kungsängsgymnasiet och Ängshagen om det fanns en idrottshall.



KOMMUNENS KOMMENTAR

Adressen ligger utanför det aktuella planområdet och ingår därför inte i detaljplanen. Användningen på den benämnda fastigheten är enligt gällande detaljplan bilservice, handel och kontor vilket begränsar möjligheten att uppföra nämnda verksamheter.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

20. Sakägare 1

För 5 år sedan valde vi att flytta från Västerås till Sala. Ett av skälen till att det blev just Sala var att vi fann en sådan tomt som vi eftersökte just på Ängshagen där vi kunde bygga vårt hus i ett lugnt villaområde med närhet till naturen. Ett idylliskt villa/radhus-område med mycket barnfamiljer i utkanten av all stadsbebyggelse och trafik.

I och med det förslag som finns för Ängshagens utbyggnation så ser vi att hela den bilden kommer att försvinna vilket vi är högst olyckliga över.

Att utöka området med ytterligare villor eller radhus som en förlängning av nuvarande område skulle ses som en naturlig utökning, och som skulle smälta in i bebyggelsen, men att bygga lägenhetshus, förskola, parkeringar och höghus skulle förstöra hela bilden området.

Lägg därtill den otroligt ökade mängd trafik, både bilar och tyngre trafik, som skulle passera genom området vilket också förstör den idyll som vi har idag och påverkar även säkerheten. De cykel och gångvägar som idag går igenom området skulle också få en markant ökad trafik med ökad risk för säkerheten.

För många som bor i ytterkanten av området ut mot gårderna, främst Mångatan, skulle detta vara en riktig dödsstöt genom att man tar bort hela känslan av att bo ut mot landet där man kan se hästhagar och det vackra landskapet. Från att man idag kan gå ut och ta morgonkaffet i lugn och ro och kika ut över ängarna så kommer man få lov att stirra rätt in i lägenhetshus och tappa allt det privata med full insyn.

Vi tror heller inte att lägenheter skulle anses som påstås attraktiva för äldre eller yngre människor då det ligger relativt långt från stadskärnan. Risken finns då som på så många andra platser i Sverige att dessa kommer vara oattraktiva, och därmed inte locka den grupp av människor man har för avsikt att få hit. Vi ser en ökad risk för att detta likt andra liknade projekt blir ett socialt placeringsområde istället för att man på egen hand söker sig hit. Det i sig medför många andra negativa inslag vilket skulle påverka Ängshagens popularitet.

Varför riskera att ta död på vad Ängshagen erbjuder idag och som gör detta område så fantastiskt!?

Det måste finnas andra mer centrala platser i Sala där man kan bygga lägenhetshus som både är mer attraktivt och som inte påverkar närområdet så som detta kommer att göra. Vi ger som exempel, Silvervallen, där vi idag redan har ett boende för 65+ och en stor outnyttjad och oskött tomt. Den ligger dessutom centralt och bör vara mer attraktiv.

Gällande en förlängning av affärsområdet längs tärnarakan så ses detta absolut som en positiv förändring. Dels för Sala som stad genom att få en ökad handel men även som ljud/vindskydd från söder och öster.

Så vi ber er att tänka om kring denna detaljplan och förstör inte den idyll som Ängshagen idag erbjuder. Bevara den bebyggelse vi har och satsa på liknade struktur. Bevara närheten till vår lantliga sida och den idyll vi har.

KOMMUNENS KOMMENTAR

I Översiktsplan för Sala 2050 pekas planområdet ut som lämpligt för sammanhängande bostadsbebyggelse och icke störande verksamheter. Enligt översiktsplanen ska Sala stad utvecklas

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

som en tät och sammanhållen tätort med funktionsblandad bebyggelse, vilket bland annat innebär att ny bebyggelse prioriteras i anslutning till befintlig bebyggelse.

I Ångshagen möjliggörs det för en blandad bebyggelse eftersom olika boendeformer attraherar människor med olika bakgrund, ålder, livsstil och ekonomi. På så sätt möjliggörs det för ett levande och inkluderande område där barnfamiljer, äldre, unga vuxna och ensamstående kan bo tillsammans. Flerbostadshus ger högre täthet, vilket stödjer funktioner som kollektivtrafik, infrastruktur och serviceutbud på platsen. Kombinationen ska utgöra en balans mellan urbanitet och grönska.

Inför granskningsskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartersmark har minskat. Detta innebär bland annat att sydvästra delen av planområdet planläggs som allmän plats natur. Mellan bebyggelsen på västra sidan planläggs för allmänna natursläpp mellan bebyggelsen som både fungerar som utblickar samt förbindelse mellan bostadsområde på Ångshagen och skogen.

I direkt anslutning till befintlig bebyggelse på Ångshagen prioriteras lägre bebyggelse i form av radhus och parhus i cirka 1,5 – 2 våningar. I sydväst mot den befintliga skogen möjliggör nu detaljplanen för högre byggnad i cirka 4 våningar där det planeras för förskola, äldreboende och gemensamma lokaler. Mot den öppna ängsmarken i söder möjliggör detaljplanen för punkthus i cirka tre våningar. För att skydda ny bebyggelse mot buller möjliggör detaljplanen för flerbostadshus att uppföras i 4 våningar i områdets östra del. För mer information, se avsnitten Kulturmiljö och gestaltning respektive Landskapsbild och stadsbild under kapitlet Bebyggelse, i planbeskrivningen.

Inför granskningsskedet av detaljplanen har trafikutredningen samt trafikbullerutredningen uppdaterats utefter det nya planförslaget. Trafikutredningen visar att vägnätet klarar både dagens och framtida trafik. Trafikbullerutredningen visar att både befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet samt ny bebyggelse inom planområdet ligger inom riktvärdena för trafikbuller, alternativt att värdena inte försämras utifrån dagens situation. Som en del av planförslaget planeras fler gång- och cykelvägar. Dessa ska knytas samman med de redan befintliga stråken i Ångshagen för att skapa en trygg och smidig förbindelse för gående och cyklister i Ångshagen.

21. Sakägare 2

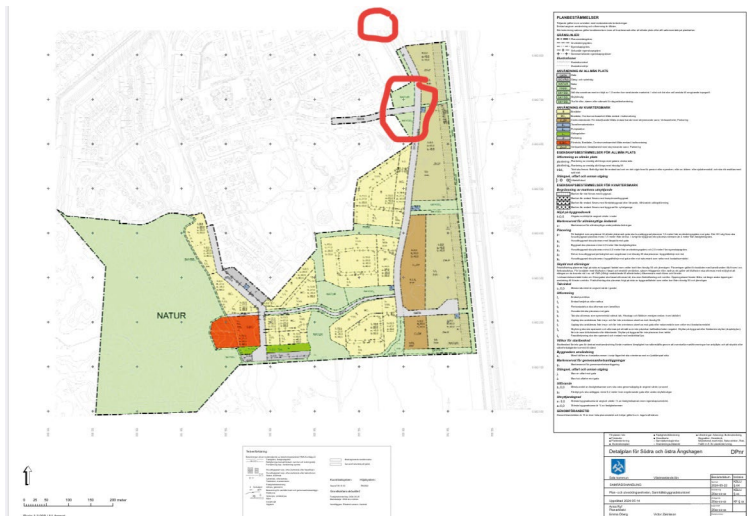
Laga bullervall galaxgatan

Vi har bott på Ångshagen i 9 år.

Vi upplever att bullernivån ökat de senaste åren i och med att man öppnade upp Oriongatan med biltvätt och gym. Två företag som igång i princip dygnet runt. I samband med att man byggde de senaste villorna på Ångshagen (Galaxgatan) tog man bort en del av bullervallen (se bifogad bild 2) vilket vi anser påverkar ljudnivån negativt. Både buller från tärnarakan når oss liksom biljud och annat ljud från oriongatan. Vi känner även en stor oro att ljudnivån i och med det nya området kommer öka mera.

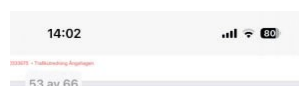
Så vår första önskan är att man sätter igen detta med bullervall eller bullerplank (naturskydd) liksom man tänker göra längre ned på samma väg (se bifogad bild 1)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Trafiksäkerhet

Vår andra önskan handlar om att göra en gång/cykel passage över Sörskogsleden. Detta för att få ner hastigheten på Sörskogsleden samt göra ytterligare en övergång som är ovan mark, dvs inte genom någon tunnel. Detta tror vi skulle vara bra för samtliga men främst för våra yngre (tonåringar) som ska ta sig över till stan och ska våga göra det trots mörka kvällar då tunnlar kan upplevas läskiga. Detta eftersom båda tunnlar är ju belägna i relativt obemannade områden dvs att inga bostäder ligger tillräckligt nära.



Figur 10. Bilden av övergångsstället.

En ny passage mellan de två befintliga passageerna skulle ge ökad säkerhet och möjligheter att ta sig till bland annat Enrobylund, Kungälvsparken, Fotbollsparken och centrala Sala. Gång- och cykelvägen skulle också kunna användas för att förbättra och stärka Sörskogsleden, inklusive Ångpannegården, vilket till exempel skulle kunna möjliggöra en bättre förbindelse mellan Sörskogsleden och Enrobylund.

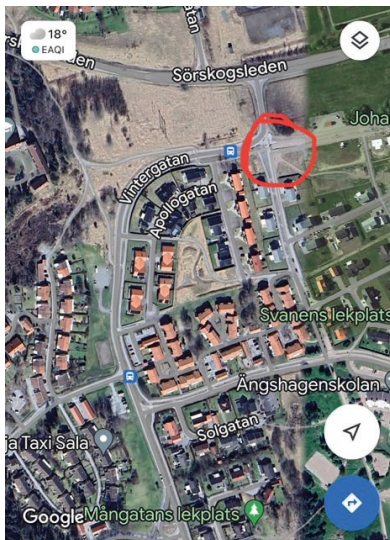
För att möjliggöra denna Sörskogsleden passeringslösning skulle vägen i sig kunna utformas till att integreras i transporten enligt linjeplanen. Detta skulle också kunna bidra till att öka säkerheten och tillgängligheten för cyklisterna och gående. Detta skulle också kunna bidra till att öka säkerheten och tillgängligheten för cyklisterna och gående. Detta skulle också kunna bidra till att öka säkerheten och tillgängligheten för cyklisterna och gående.



Vi anser även att man behöver se över trafiksäkerheten för cykelvägarna/ övergångsställ. Göra tvingande åtgärder så hastigheten sänks.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten**Fyrvägskorsningen Vintergatan, galaxgatan.**

”Korsningen” som blivit när man byggt nya området på Galaxgatan behöver ses över och kanske göra en cirkulationsplats eller på något annat sätt säkra korsningen när området expanderas. Vi hoppas ju att man ser över hela korsningen och gör en gång och cykelväg över Sörskogsleden. På så sätt kanske även denna korsning involveras och görs om för att bli mer säker för samtliga som passerar den.

**KOMMUNENS KOMMENTAR**
Laga bullervall galaxgatan

Inför granskning har trafikbullerutredningen uppdaterats. Den visar att ljudnivån generellt minskar för befintliga bostäder längst med riksväg 56 närmst planområdet, eftersom ett utbyggt verksamhetsområde fungerar som bullerskydd mot väg 56. För bostäder norr om området är ljudnivån oförändrad. Bullervallen som nämns i yttrandet ligger utanför planområdet, och därför kan detaljplanen inte styra över om den kompletteras med bullervall eller bullerplank. Önskemål om att bygga ihop bullervallen behöver därför hanteras separat. Kontakta Sala kommun på 0224-747000. Planförslaget kommer inte reglera någon typ av naturskydd för trafikbuller utan de grönytor som är markerade i bilden är avsedda för att omhänderta dag- och skyfallsvatten.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Trafiksäkerhet

I detaljplanearbetet har en trafikutredning tagits fram. Utredningen visar att ytterligare passager över Sörskogsleden är önskvärt för att minska spring över vägen och säkerställa genare gång- och cykelstråk. Utredningen visar också att gång- och cykelpassager samt övergångsställen i närheten av planområdet i dagsläget har bristande utformning med tanke på trafiksäkerhet och att hastighetssäkringar behövs, speciellt i närheten av skolan. Detaljplanen kan dock inte reglera utformning och disponering av gatumark och trafikhastighet på gatorna runt omkring planområdet. Resultatet från trafikutredningen ger kommunen indikationer på var det finns behov av åtgärder. Förekommer det incidenter eller om många i ett område upplever stor otrygghet i trafiken, är Sala kommun tacksamma över att få veta det. Kontakta i så fall Sala kommuns kontaktcenter på 0224-74 70 00.

Fyrvägskorsningen Vintergatan, galaxgatan.

Detaljplanen reglerar inte utformning, disponering av gatumark och trafikhastighet på gatorna runt omkring planområdet. Men resultatet från trafikutredningen ger kommunen indikationer på var det finns behov av åtgärder. Förekommer det incidenter eller om många i ett område upplever stor otrygghet i trafiken, är vi tacksamma över att få veta det. Kontakta i så fall Sala kommuns kontaktcenter på 0224-74 70 00.

22. Sakägare 3

Hej!

Vi hoppas verkligen att beslutet kring att bygga på Ängshagen ses över och att planeringen och byggnationer görs på ett sätt som påverkar nuvarande område så lite som möjligt!

- Ser det som orimligt att området ska kunna hantera all den trafik byggnationen innebär
- Otryggare miljö för alla barn som idag cyklar, leker fritt runt om på Ängshagen.
- Försämrad utemiljö för alla oss som redan bor på Ängshagen.

- Vår familj är även en av de familjer som varit helt beroende av den höskörd som vi fått lov att slå på aktuellt område pga torka, utan den möjligheten hade vi haft väldigt svårt att hitta hö till våra hästar föregående år. Det är även våra hästar som nästan kommer att beta på någons uteplats eller trädgård. Självklart funderar vi även över hur det här kommer påverka våra djur.

Även vi förstår att Sala behöver växa, men finns det verkligen inget bättre ställe att bygga på som påverkar färre redan boende Salabor?

KOMMUNENS KOMMENTAR

I Översiktsplan för Sala 2050 pekas planområdet ut som lämpligt för sammanhängande bostadsbebyggelse och icke störande verksamheter. Enligt översiktsplanen ska Sala stad utvecklas som en tät och sammanhållen tätort med funktionsblandad bebyggelse, vilket bland annat innebär att ny bebyggelse prioriteras i anslutning till befintlig bebyggelse.

I Ängshagen möjliggörs det för en blandad bebyggelse eftersom olika boendeformer attraherar människor med olika bakgrund, ålder, livsstil och ekonomi. På så sätt möjliggörs det för ett levande och inkluderande område där barnfamiljer, äldre, unga vuxna och ensamstående kan bo tillsammans. Flerbostadshus ger högre täthet, vilket stödjer funktioner som kollektivtrafik,

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

infrastruktur och serviceutbud på platsen. Kombinationen ska utgöra en balans mellan urbanitet och grönska.

Inför granskningsskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartersmark har minskat. Detta innebär bland annat att sydvästra delen av planområdet planläggs som allmän plats natur. Mellan bebyggelsen på västra sidan planläggs för allmänna natursläpp mellan bebyggelsen som både fungerar som utblickar samt förbindelse mellan bostadsområde på Ängshagen och skogen.

I direkt anslutning till befintlig bebyggelse på Ängshagen prioriteras lägre bebyggelse i form av radhus och parhus i cirka 1,5 – 2 våningar. Mot den befintliga skogen möjliggör nu detaljplanen för högre byggnad i cirka 4 våningar där det planeras för förskola, äldreboende och gemensamma lokaler. Mot den öppna ängsmarken i söder möjliggör detaljplanen för punkthus i cirka tre våningar. För att skydda ny bebyggelse mot buller möjliggör detaljplanen för flerbostadshus att uppföras i 4 våningar i områdets östra del. För mer information, se avsnitten Kulturmiljö och gestaltning respektive Landskapsbild och stadsbild under kapitlet Bebyggelse, i planbeskrivningen.

Inför granskningsskedet av detaljplanen har trafikutredningen samt trafikbullerutredningen uppdaterats utefter det nya planförslaget. Trafikutredningen visar att vägnätet klarar både dagens och framtida trafik. Trafikbullerutredningen visar att både befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet samt ny bebyggelse inom planområdet ligger inom riktvärdena för trafikbuller, alternativt att värdena inte försämras utifrån dagens situation. Som en del av planförslaget planeras fler gång- och cykelvägar. Dessa ska knytas samman med de redan befintliga stråken i Ängshagen för att skapa en trygg och smidig förbindelse för gående och cyklister i Ängshagen.

23. Samlingsyttrande, Sakägare 4

SAMRÅD

Angående detaljplan för södra och östra Ängshagen, Sala kommun

Hej,

Vi vill med denna skrivelse informera om att det finns tre gårdar som bedriver hästverksamhet i Norr Kivsta. Jag/ [REDACTED] framförde detta till projektledaren och arkitekten förra året vid ett fysiskt möte inne på Sala kommun. Norr Kivsta 1:20 angränsar till planerat bostadsområde på Ängshagen. Vi ser inte i detaljplanen att man har lämnat godtagbart skyddsavstånd till Norr Kivsta 1:20. Detaljplanen för södra och östra Ängshagen är nu ute på samråd och synpunkter ska lämnas senast 2024-08-31. Därav denna skrivelse.

Hästgårdarna i Norr Kivsta hyr ut boxplatser och bedriver träningsverksamhet på befintliga ridbanor och ridhus. Vi tre hästgårdar har ett samarbete. Detta innebär att vi kan nyttja ridhus och ridbanor, enligt överenskommelse och betalning. Jag/ [REDACTED] har inga sandade ridbanor eller ridhus, men jag har stora sommarhagar som övriga hästgårdar nyttjat vissa år då de haft behov av mera bete och jag haft möjlighet ta emot dom.

Vi är angelägna att även i fortsättningen kunna nyttja mina hästhagar som gränsar till det planerade bostadsområdet vid Ängshagen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

På min fastighet Norr Kivsta 1:20 har jag bedrivit hästverksamhet i 20 år och använder all mark som gränsar till kommunens byggplaner till beteshage. Förra året sådde vi in nytt vallfrö, eftersom betet behövde förnyas. Hagen ligger 180 m från befintligt hus på Ängshagen. Se bifogad bild från i år, på tre av hästarna i mitt stall. Det är bland annat mellan min hage och Ängshagen kommunen vill bygga ett nytt stort bostadsområde.

Jag vet att det inte finns några uttryckliga lagregler eller andra bestämmelser om skyddsavstånd mellan bostäder och hästhållning annat än rekommendationer. Riktlinjerna som finns är att Boverket har vid nyetablering av ridanläggningar rekommenderat ett skyddsavstånd om 500 meter mellan bostäder och hästhållning, medan Socialstyrelsen uttalat att ett skyddsavstånd om 200 meter är rimligt. Skyddsavståndet på 180 m som nu är till befintligt bostadsområde är knappt det som Socialstyrelsen rekommenderar. Vid eventuellt nybyggnation kommer skyddsavståndet krympa avsevärt och det motsätter vi oss till.

De utredningar/miljöbedömningar ni gjort kring skyddsavståndet till min fastighet Norr Kivsta 1:20 vill vi få del av. Vi vill se vilka faktiska förhållanden i närområdet man har tagit hänsyn till. Det gäller inte bara skyddsavstånd till hästverksamhet utan även, dagvatten, geoteknik mm.

Vad kommer det att stå i förarbetena till PBL angående närbelägen hästverksamhet?

Ett rättsfall som vägledning

2302-10, Förhandsbesked enligt plan och bygglagen avseende tillstånd att uppföra enbostadshus i närhet till djurhållning Kammarrätten i Göteborg Dom: 2011-02-07

Socialstyrelsen rekommenderade avståndet på 200 meter. I detta rättsfall var avståndet längre och kammarrätten gav ett bifall till att uppföra ett bostadshus.

Sala kommun har alltid värnat om landsbygden och landsbygd företagare. Vi räknar med att kommunen ska fortsätta i den andan och tänka på oss hästföretagare och alla hästfamiljer med flera, som vistas i Norr Kivsta ☒

Med vänlig hälsning

KOMMUNENS KOMMENTAR

En viktig del av detaljplanarbetet är att reda ut och förebygga problem vid kommande bygglovgivning och exploatering. Ett av kraven i PBL är att kommunen ska beakta både allmänna och enskilda intressen och göra intresseavvägningar. I de fall olika intressen inte sammanfaller bör kommunen söka hitta sätt att förebygga eller mildra negativa effekter på omgivningen och att därefter väga styrkan i dem mot varandra inom den lagliga ram som PBL ger. Vid intresseavvägningen ska kommunen se till att hälso- och säkerhetsaspekter beaktas och att inget intresse gynnas eller missgynnas på ett otillbörligt sätt. Skälig hänsyn ska tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Fram till senare år har det traditionella sättet att begränsa omgivningspåverkan från djurhållning varit att placera störningskällan dvs. djuren långt från känsliga miljöer och vice versa. Det har dock visat sig att detta sätt att hantera konflikter inte ger bra planeringsresultat och att det finns alternativa möjligheter att begränsa störningar och alternativa sätt att åstadkomma godtagbar samexistens mellan djurhållning och bebyggda miljöer.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Djurhållning medför i allmänhet olika typer av påverkan på omgivningen som exempelvis lukt, damning, höga ljud och skarpt ljus. När det gäller hästar tillkommer hälsorisker med spridning av allergen. I sin tur kan hästverksamheten påverkas av ljud, vibrationer och rörelser som skrämmer hästarna vilket kan ske under byggtiden, men också vid aktiviteter från de boende. Det kan också uppkomma en indirekt påverkan om krav ställs på hästverksamheterna att minska störningarna.

Senare års forskning talar för att det kan vara både rimligt och möjligt med en mer differentierad tillämpning av PBL när det gäller planering för och invid hästanläggningar i olika bebyggelsemiljöer som t.ex. rena bostadsområden, respektive på landsbygden, och med en gråzon däremellan som i tätortsnära miljöer. Känsliga miljöer som skolor och förskolor kräver särskild hänsyn. Förhållanden som utgör oacceptabla olägenheter i en miljö måste ibland betraktas som acceptabla i en annan beroende på områdets karaktär och förhållanden på orten.

Inför granskningsskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartermark har minskat. Enligt underlaget från Länsstyrelsen i Skåne (Hästar och bebyggelse, Underlag för den fysiska planeringen, 2004) gör kommunen bedömningen att hästgårdarna i Norr Kivsta tillsammans utgör en medelstor anläggning eftersom det sammanlagt finns plats för 30 hästar i området. (För mer information, se planbeskrivningen).

Känslig bebyggelse har i planförslaget därför lokaliserats minst 100 meter från närmsta område där hästar vistas (hästhage direkt sydväst om planområdet). Avstånd från ny bebyggelse till närmsta stall och gödselhantering är då cirka 280 meter. Bedömningen är att verksamheterna då ligger på behörigt skyddsavstånd från planerad bebyggelse.

Marken innanför skyddsavståndet planläggs på båda sidorna om den södra åkerholmen som allmän plats natur och i sydöstra delen av planområdet som kvartermark för verksamheter, detaljhandel med skrymmande varor samt parkering. Det område för kolonilotter som fanns med i samrådsförslaget har tagits bort från planförslaget.

Då den förhärskande vindriktningen i Sala är väst-sydvästlig ska en vall anordnas med en höjd av minst 1 meter över anslutande marknivå längst med planområdets södra gräns och planteras med träd eller buskar. Detta regleras i plankartan med planbestämmelser.

Samtliga handlingar som tagits fram under detaljplanearbetet finns att ta del av på kommunens hemsida genom att söka på detaljplanens namn.

24. Sakägare 5

Synpunkter avseende byggnation på östra och västra Ängshagen

2008 valde vi att köpa ett hus beläget längst ut på Mångatan med ängsmark och skog precis utanför tomtgränsen, ett perfekt läge för vårt drömhus.

Nu planeras ett bygge av ett radhus med två våningar bara några meter utanför vår tomtgräns. Vår utsikt byts från naturen till en mur av 18 lägenheter. Bakom den muren av lägenheter kommer en ännu högre byggnad i form av ett trevåningshus.

På västra sidan av vår tomt har vi idag en utsikt mot skogen. Där planeras ytterligare ett bygge i form av ett sju våningar högt hus samt en parkering med 80 platser. Vår naturnära tomt blir helt inmurad av byggnader och asfalt om kommunens vision blir verklighet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

De byggnader som planeras är tänkt att delvis bli serviceboende och förskola vilket då innebär en enorm ökning av biltrafiken på Vintergatan, uppemot 2500 bilar/dygn har det beräknats. Ängshagen är idag ett av de lugnaste områdena i Sala, men om planerna går i lås så förändras den bilden helt och hållet.

Ängen som finns bakom vår tomt idag har ett flertal gånger använts till foderreserv när skördarna har varit snåla. Den möjligheten vore synd om den skulle försvinna.

Vid oss planerar man att ta bort naturen för att bygga in betong och asfalt. Om bygget blir av så skulle värdet på vårt hus minska dramatiskt.

Förslag

Vårt förslag är att flervåningshusen byggs på östra sidan av Ängshagen där det idag inte finns någon bebyggelse alls och att man behåller naturen vid Mångatan så att den biologiska mångfalden får leva kvar ostört och att vi får behålla den naturnära tomt vi en gång köpte.

Om man måste bygga på den västra sidan överhuvudtaget så är vår önskan att det byggs enplanshus i stil med den befintliga bebyggelsen på Mångatan och att man planerar villorna med tomt mot tomt och vägen upp mot skogen.

Då berörs inte vi boende i samma omfattning, även om det naturligtvis också skulle påverka både utsikt, biologisk mångfald och värdeminskningar.

Ett annat förslag vi vill ge är att man kan bygga odlings/kolonilotter på den västra sidan istället för flerfamiljshus om man absolut måste bygga något alls.

Men helst av allt ser vi att kommunens vision skrotas, så att vi får bo kvar med naturen som närmsta granne.

KOMMUNENS KOMMENTAR

I Översiktsplan för Sala 2050 pekas planområdet ut som lämpligt för sammanhängande bostadsbebyggelse och icke störande verksamheter. Enligt översiktsplanen ska Sala stad utvecklas som en tät och sammanhållen tätort med funktionsblandad bebyggelse, vilket bland annat innebär att ny bebyggelse prioriteras i anslutning till befintlig bebyggelse.

I Ängshagen möjliggörs det för en blandad bebyggelse eftersom olika boendeformer attraherar människor med olika bakgrund, ålder, livsstil och ekonomi. På så sätt möjliggörs det för ett levande och inkluderande område där barnfamiljer, äldre, unga vuxna och ensamstående kan bo tillsammans. Flerbostadshus ger högre täthet, vilket stödjer funktioner som kollektivtrafik, infrastruktur och serviceutbud på platsen. Kombinationen ska utgöra en balans mellan urbanitet och grönska.

Inför granskningskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartersmark har minskat. Detta innebär bland annat att sydvästra delen av planområdet planläggs som allmän plats natur. Mellan bebyggelsen på västra sidan planläggs för allmänna natursläpp mellan bebyggelsen som både fungerar som utblickar samt förbindelse mellan bostadsområde på Ängshagen och skogen.

I direkt anslutning till befintlig bebyggelse på Ängshagen prioriteras lägre bebyggelse i form av radhus och parhus i cirka 1,5 – 2 våningar. För att skapa utblickar mellan radhusen reglerar

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

detaljplanen att en radhuslänga får bestå av maximalt fem sammanhängande radhus och/eller vara maximalt 32 meter lång. I sydväst mot den befintliga skogen möjliggör nu detaljplanen för högre byggnad i cirka 4 våningar där det planeras för förskola, äldreboende och gemensamma lokaler. Mot den öppna ängsmarken i söder möjliggör detaljplanen för punkthus i cirka tre våningar. För att skydda ny bebyggelse mot buller möjliggör detaljplanen för flerbostadshus att uppföras i 4 våningar i områdets östra del. För mer information, se avsnitten Kulturmiljö och gestaltning respektive Landskapsbild och stadsbild under kapitlet Bebyggelse, i planbeskrivningen.

Inför granskningskedet av detaljplanen har trafikutredningen samt trafikbullerutredningen uppdaterats utefter det nya planförslaget. Trafikutredningen visar att vägnätet klarar både dagens och framtida trafik. Trafikbullerutredningen visar att både befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet samt ny bebyggelse inom planområdet ligger inom riktvärdena för trafikbuller, alternativt att värdena inte försämras utifrån dagens situation. Som en del av planförslaget planeras fler gång- och cykelvägar. Dessa ska knytas samman med de redan befintliga stråken i Ängshagen för att skapa en trygg och smidig förbindelse för gående och cyklister i Ängshagen.

25. Sakägare 6

Hej,

Jag önskar ge mina synpunkter kring den byggnation som planeras för södra och östra Ängshagen.

I korthet motsätter jag mig dessa planer i allra högsta grad. Detta på grund av att det kommer att minska trivseln i detta område avsevärt om dessa planer förverkligas.

Vi flyttade hit för nästan 20 år sedan för att det var ett lugnt, naturnära område i utkanten av staden. Under dessa år har området definitivt förändrats och utökats i och med nya villaområden och minskade natur- och rekreationsområden (exempelvis genom uppförandet av villaområdet Bråstaborg), men karaktären på området har ändå i det stora hela varit densamma.

De planer ni lagt fram skulle drastiskt förändra detta till det sämre i och med ännu färre natur- och rekreationsområden, betydligt större folkmängd och avsevärt ökad trafikering av området. Detta skulle dessutom inkludera nya vägar och mycket tung trafik med tanke på de verksamheter ni lagt in i detaljplanen.

Dessa förändringar medför dels en betydligt högre ljudnivå (vi hör redan ständigt trafiken från exempelvis Tärnarakan trots att vi bor så långt bort som på Ängshöjden), dels större trafikfara (särskilt för de många barnfamiljer som redan bor i området), och en betydligt större genomströmning av människor. Inte enbart boende i det planerade området, utan även människor som ska arbeta och besöka verksamheterna ni planerat där.

I sin tur medför dessa förändringar också sämre luft, sämre tillgång till naturområden för såväl boende i området som skola, fritids och dagis, och det kommer att påverka djurlivet i området negativt på ett avsevärt sätt. Vi har redan noterat förändringar vad gäller djurlivet i skogsområdena här efter bland annat byggnationen i Bråstaborg och den stora avverkning som genomförts de senaste åren i skogarna kring Ängshagenområdet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Ni må skriva att syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett natur- och landsbygdsnära boende, men detta rimmar illa med resten av planens innehåll. I praktiken kommer det att leda till motsatsen, i synnerhet för oss som redan bor här, och som i vårt fall dessutom flyttade hit just i syftet att få bo naturnära och lantligt.

Så återigen, jag kan inte nog understryka hur mycket jag motsätter mig denna plan.

KOMMUNENS KOMMENTAR

I Översiktsplan för Sala 2050 pekas planområdet ut som lämpligt för sammanhängande bostadsbebyggelse och icke störande verksamheter. Enligt översiktsplanen ska Sala stad utvecklas som en tät och sammanhållen tätort med funktionsblandad bebyggelse, vilket bland annat innebär att ny bebyggelse prioriteras i anslutning till befintlig bebyggelse.

I Ångshagen möjliggörs det för en blandad bebyggelse eftersom olika boendeformer attraherar människor med olika bakgrund, ålder, livsstil och ekonomi. På så sätt möjliggörs det för ett levande och inkluderande område där barnfamiljer, äldre, unga vuxna och ensamstående kan bo tillsammans. Flerbostadshus ger högre täthet, vilket stödjer funktioner som kollektivtrafik, infrastruktur och serviceutbud på platsen. Kombinationen ska utgöra en balans mellan urbanitet och grönska.

Inför granskningsskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartersmark har minskat. Detta innebär bland annat att sydvästra delen av planområdet planläggs som allmän plats natur. Mellan bebyggelsen på västra sidan planläggs för allmänna natursläpp mellan bebyggelsen som både fungerar som utblickar samt förbindelse mellan bostadsområde på Ångshagen och skogen.

Inför granskningsskedet av detaljplanen har trafikutredningen samt trafikbullerutredningen uppdaterats utefter det nya planförslaget. Trafikutredningen visar att vägnätet klarar både dagens och framtida trafik. Trafikbullerutredningen visar att både befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet samt ny bebyggelse inom planområdet ligger inom riktvärdena för trafikbuller, alternativt att värdena inte försämras utifrån dagens situation. Utredningen visar även att ljudnivån generellt minskar för befintliga bostäder längst med riksväg 56 närmst planområdet, eftersom det nya verksamhetsområdet fungerar som bullerskydd mot väg 56.

Som en del av planförslaget planeras fler gång- och cykelvägar. Dessa ska knytas samman med de redan befintliga stråken i Ångshagen för att skapa en trygg och smidig förbindelse för gående och cyklister i Ångshagen.

Skogen inom planområdet ägs av Sala kommun och planläggs i planförslaget som allmän plats natur för att säkerställa dess fortsatta nyttjande för bland annat rekreation. Runt om Ångshagen området finns även skogar som ägs av enskilda fastighetsägare och bedrivs därför utifrån enskilda intressen.

26. Sakägare 7

Hej,

Skyddsavståndet till min fastighet Norr Kivsta 1:20 bör vara så tilltaget att jag inte i framtiden på

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

något sätt kommer att få problem av den nya bebyggelsen på Ängshagen. Jag hävdar att det inte bör byggas närmare än vad som är idag. Det bör lämnas godtagbart skyddsavstånd till min hästhage åt alla håll. Se bifogad bild på tre av hästarna i mitt stall. Det är bland annat mellan min hage och befintlig bebyggelse man planerar att bygga. Adressen på befintligt hus närmast mig är Mångatan 27 och ligger 180m bort från min hästhage.

Jag befarar att det kan komma klagomål (allergirisk, broms, knott, lukt mm) om det byggs för nära min hästhage. Jag hävdar att ett kolonilottsområde som nu är inritat i detaljplanen inte kan räknas in i ett skyddsavstånd. Även det planerade gångstråket närmast min hage, är olustigt. Människor kommer vistas alldeles bredvid min hage. Vitsen med ett fungerande skyddsavstånd är att färre människor vistas nära hagen. Arkitekten sa på samrådsmötet att kolonilottsinnehavarna inte kan tvinga bort hästarna från hagen. Men olustigt att behöva bli utsatt för klagomål mm. Det är min boendemiljö jag tänker på och på nästa generation på gården.

Jag vet det finns prejudikat som tvingat bort befintlig häsverksamhet när hus byggts för nära och någon börjar klaga. Även om hästarna fanns där först 😞. Där vill jag inte hamna.

Jag vill också ha friheten att kunna ändra inriktning på gårdens verksamhet, tex till köttdjur.

Vid samrådsmötet framkom att marken som ska bebyggas måste saneras. Det planerade byggområdet är på drygt 30ha. Det är en hälsorisk när man rör i marken sas det. Hur kan ni säkerställa att vid ett liknande regnoväder som förra året, att inte mina marker/hästhagar översvämmas med kontaminerat vatten. Se bifogad bild på förra årets översvämning. Blå pilen pekar på huset på Mångatan 27 som ligger närmast mig.

Min hästhage som angränsar till kommunens mark har funnits i många år. Förra året förnyade jag vallen/betet med vallinsådd i vårkornet, eftersom den gamla vallen var dålig och behövde sås om. Likaså renoverade jag staketet som suttit många år. I år har jag tagit en bra höskörd på vallen och hästarna går där sen höet bärgades.

I er utredning angående dagvatten (Dagvattenutredning, Väg- & VA-ingenjörerna i Sverige AB, 2024-04-19) står det,

”utredningen med syfte att förhindra översvämning av bebyggelse vid större flöden bör inkluderas i vidare arbete och förankras i planen. Beräknade föroreningsresultat för dagvatten indikerar att föroreningsbelastningen för många föroreningar ökar efter exploatering för planområdet. Efter rening enligt åtgärdsförslag i utredningen understiger samtliga halter Riktvärdesgruppens föreslagna riktvärden för direktutsläpp till mindre sjöar, vattendrag och havsvikar. Därför bedöms det att planens genomförande inte har negativt påverkan på Sagåns möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormen eller orsaka en försämring av dess status”

Det sistnämnda borde vara lugnande, men då jag vet hur det gick till vid översvämningen förra året, känns det inte alls bra. En rening fungerar bara om vattnet hinner renas innan den översvämmas hästhagar och åkermark. Bifogar bild på Salanda där svanar simmade runt. Privata tankbilar dumpade förorenat vatten i Sagoån, som översvämmade bland annat min brors ██████████ åkrar efter Sagoån. Vi ringde till kommunen och påtalade detta, men kommunfolket kunde inte göra något?! Det står i utredningen att kvartersmark på nya bygget kommer att höjas och detta befarar jag kan medföra att vi som har markerna närmast det

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

planerade området kan komma att bli ännu mera översvämmade/drabbade om liknande inträffar igen.

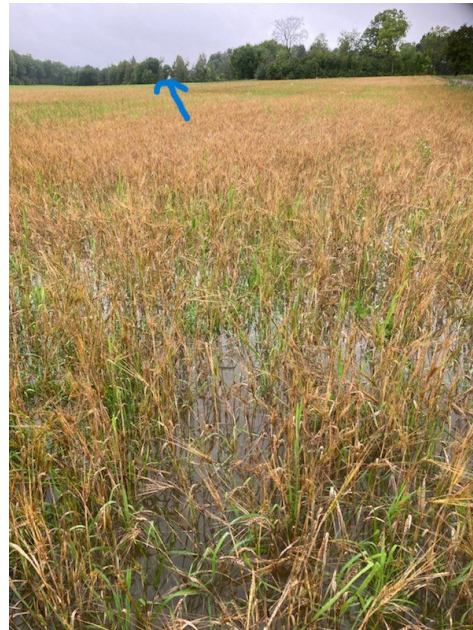
Ytterligare en aspekt som oroar om befolkningen kraftigt ökar nära min hästhage, är att miljön för häst och djurägare blir otrygg. Inte alla som har förståelse och kunskap att inte mata djuren, eller skrämna dom, tjuvrida mm. Kan nämnas att redan för ett antal år sedan när det fanns ett vindskydd i dungen närmast min hästhage, blev det ett tillhåll där. Det kom till min kännedom att folk hade varit inne i hagen och jagat hästarna med pinnar. Detta är inte acceptabelt och när många människor vistas i närheten av min hästhage ökar risken att liknande händer igen. Någon eldade upp vindskyddet (inte jag), men det blev lugnare för hästarna och dess ägare när vindskyddet försvann.

Jag kan förstå att det tidigare i miljöbalken reglerades att skyddsavståndet till djurhållning skulle vara flera hundra meter. Jag önskar att ni åtminstone inte bygger närmare än det som är nu. Det kan nämnas att det inte är olagligt för människor att vistas i mina hagar, visserligen på egen risk. Så det är allt säkrast att lämna ordentligt skyddsavstånd till hästhagen, eller de djur som kan tänkas gå där i framtiden.

Jag vill även i framtiden kunna bedriva skogsbruk enligt skogsbruksplan i min skog. Min skog på 37ha gränsar till kommunens skog. Jag avverkade för några år sedan och då var jag tvungen sätta upp lappar med kontaktuppgifter på vem som avverkade. Flera hörde av sig, men då denna avverkning var en gallring pga granbarkborren kunde de inte bli "arga" att jag "förfulade" deras promenad i skogen. Nästa avverkning kommer att bli en större avverkning enligt plan. Ju fler som vistas i skogen, ju fler människor finns det som kommer ha åsikter mm. Detta kan i värsta fall påverka tryggheten för djurhållningen och mig om någon blir mycket arg.

Jag har bedrivit hästverksamhet och skogsbruk sen jag köpte gården för 20 år sedan. Jag har åtta boxplatser på stallanläggningen, plus en större lösdrift. Jag har 4,6 ha hästbeten mot Ängshagen, tre vinterhagar vid stallet. Har inte möjlighet anlägga säkra hästhagar någon annanstans. För närvarande har jag sex hästar i stallet och en till på ingång. Enligt riktlinjer när hästen hålls i beteshage över hela dygnet ska betesytan vara minst 0,5-1ha per häst. Jag har behov av alla mina hagar och skulle jag få in någon parasit, typ stora blodmasken, måste den hagen stängas av i två år. Ibland måste även ny vall sås in.

Som ni hör har jag inte möjlighet tvingas lägga skyddsavståndet till bostadsområdet på min sida av fastighetsgränsen. Aldrig haft problem med någon som klagat på min hästhållning som det är nu, vill att det så ska förbli. Vissa år när jag haft färre hästar eller ponnys som inte kan äta så mkt gräs, har grannarnas hästar betat hos mig. Fastigheten Norr Kivsta 1:9 har inte mycket beten själva och det känns bra att kunna erbjuda något i gengäld, eftersom vi nyttjar grannarnas ridbanor och ridhus. Finns två fina sandpaddockar, en travbana och ett ridhus i byn. Norr Kivsta är en riktig hästby 😊.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten**KOMMUNENS KOMMENTAR**

Inför granskningsskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartersmark har minskat. Enligt underlaget från Länsstyrelsen i Skåne (Hästar och bebyggelse, Underlag för den fysiska planeringen, 2004) gör kommunen bedömningen att hästgårdarna i Norr Kivsta tillsammans utgör en medelstor anläggning eftersom det sammanlagt finns plats för 30 hästar i området. (För mer information, se planbeskrivningen).

Känslig bebyggelse har i planförslaget därför lokaliserats minst 100 meter från närmsta område där hästar vistas (hästhage direkt sydväst om planområdet). Avstånd från ny bebyggelse till närmsta stall och gödselhantering är då cirka 280 meter. Bedömningen är att verksamheterna då ligger på behörigt skyddsavstånd från planerad bebyggelse. Ett skyddsavstånd till bostäderna är även att beakta som ett respektavstånd till hästverksamheten.

Marken innanför skyddsavståndet planläggs i sydvästra delen av planområdet som allmän plats natur. Det område för kolonilotter som fanns med i samrådsförslaget har tagits bort från planförslaget.

Då den förhärskande vindriktningen är väst-sydvästlig ska en vall anordnas med en höjd av minst 1 meter över anslutande marknivå längst med planområdets södra gräns och planteras med träd eller buskar. Detta regleras i plankartan med planbestämmelser.

Vad gäller markföroreningar så ligger de föroreningar som den miljötekniska markutredningen har påvisat i Ängshagen i nivå med övriga delar av Sala som har påverkats av rökgaser och damm från gruvverksamheten och är inte specifika för Ängshagen. För hantering av markföroreningar under byggtiden ska försiktighetsåtgärder iakttas. Se avsnitt 4.3, Försiktighetsåtgärder, i miljöteknisk markundersökningsrapport för listade åtgärder som ska användas under grävarbetet.

Dagvatten- och skyfallsutredningen har i granskningsskedet uppdaterats utifrån den nya plankartan. Skyfall har beräknats utifrån ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3. Vid skyfall rinner vatten från västra delen av planområdet naturligt söderut mot befintliga byggnader i Norr Kivsta.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

För att hindra detta används en del av den yta som ligger inom skyddsavstånd från hästhagen på västra sidan om åkerholmarna till en stor fördröjningsyta som beräknas fördröja ett 100-årsregn. De fördröjningsytor för dagvatten som i övriga delar avsätts på allmän platsmark inom planen är räknade på ett 50-årsregn (vanligtvis fördröjs dagvatten för 20-årsregn på allmän plats).

Planområdet är beläget i mitten av ett större avrinningsområde. Det innebär att ett stort område bidrar med ytavrinning genom planområdet vid ett skyfall. Den största delen av vattnet som rinner genom planområdet rinner utmed lågpunkter längs med riksväg 56 och samlas nedströms från planområdet. En del av planområdet längs riksväg 56 översvämmas idag vid skyfall. Ett skyfall kommer vid ett fullt utbyggt planförslag ledas genom planområdet längs med planerade skyfallsstråk och samlas vid korsningen mellan riksväg 56 och vägen in till Norr Kivsta. En jämförelse genom lågpunktskartering i Scalgo Live för ett 100-årsregn före och efter planerad exploatering, visar att vattenmängderna vid korsningen inte ökar efter exploatering.

Planens förverkligande får inte bidra till en försämring av Sagåns statusklassning. Den dagvattenutredning som har tagits fram redovisar beräknade föroreningshalter som en exploatering enligt detaljplaneförslaget väntas leda till. Efter rening enligt åtgärdsförslag i dagvattenutredningen, som planförslaget har utformats efter, understiger samtliga halter Riktvärdesgruppens föreslagna riktvärden för direktutsläpp till mindre sjöar, vattendrag och havsvikar. Därför bedöms det att planens genomförande inte har negativ påverkan på Sagåns möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer eller orsaka en försämring av dess status.

27. Sakägare 8

Synpunkter - Södra och Östra Ängshagen

Att lägga höga hus mellan ett villaområde och landsbygd blir helt förödande för landskapsbilden och skapar ingen trivsel för någon. Även om det nu inte blir de allra högsta husen som ska byggas är dom planerade alldeles för höga.

Bygg hus tex i form av lägre längor samt ge plats åt villabebyggelse särskilt med tanke på inflyttande till Sala. Varför fullföljer man inte i första hand området norr om Sala och mer centralt innan man påbörjar nya projekt. Kan det vara så att det planerade området öster om återbruket inte har fullföljts därför att det inte består av villatomter?

Vänta med Ängshagen tills områden norr om järnvägen är färdigställda, slöseri med våra skattepengar att påbörja infrastruktur som sedan riskerar ligga i flera år utan att bli bebyggda med en förfulande miljö. Finns det verkligen pengar till nya områden när man inte ens har färdigställt asfalteringen och den märkliga korsningen samt vägen förbi returstationen vid den senaste utbyggnaden av Ängshagen som har varit klar i flera år.

Enligt rykten så tycker man att området norr om järnvägen ligger för ocentralt och hur ska det isåfall lyckas locka boende till lägenheter att flytta in i ett område som ligger ännu längre från centrala Sala!

Attraktivt för att utöka Ängshagen är med säkerhet fler villatomter som hitills varit ett framgångsrecept för området.

Har det gjorts någon marknadsundersökning på hur många som skulle kunna tänka sig att

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

köpa eller hyra dyrt i dom planerade högre husen! Risken är att kommunen behöver placera boende i lägenheterna som inte alla vill bo härute.

Det äldreboende som planeras är väl mer lämpligt att läggas centralt då närhet behövs till vård- och service.

Synpunkter gällande trafiken:

Genom att planera ett område där all trafik måste ledas förbi redan befintlig bebyggelse försämras både trafiksäkerhet och miljö för nuvarande boende på Ängshagen.

På vår gata finns ett särskilt boende och bara ett sådant litet boende drar väldigt mycket trafik, tex färdtjänst, matleveranser, sophämtning, fastighetsskötsel, besökare, räddningstjänst och personal.

Det är ytterst olyckligt att planera ett så stort byggprojekt utan att det finns en egen infart till ett sådant område.

Synpunkter för skogen:

Angränsande lövskog är viktigt att behålla vilket gynnar områdets naturvärde (den biologiska månfalden) ger en ljusare miljö samt att lövskog är ett naturligt brandskydd vid skogsbrand. Den enda skötseln som behövs här är att hålla undan inväxande gran. På hygget i södra delen gynnas lövträd i kommande skog. I övrigt består området av medelålders till äldre barrskog, denna del lämnas orörd då den uppskattas av alla både stora små. Det som ev behöver göras är en bättre stig upp till "huvudstigen", ett motionsspår finns redan i Bråstaskogen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

I Översiktsplan för Sala 2050 pekas planområdet ut som lämpligt för sammanhängande bostadsbebyggelse och icke störande verksamheter. Enligt översiktsplanen ska Sala stad utvecklas som en tät och sammanhållen tätort med funktionsblandad bebyggelse, vilket bland annat innebär att ny bebyggelse prioriteras i anslutning till befintlig bebyggelse.

I Ängshagen möjliggörs det för en blandad bebyggelse eftersom olika boendeformer attraherar människor med olika bakgrund, ålder, livsstil och ekonomi. På så sätt möjliggörs det för ett levande och inkluderande område där barnfamiljer, äldre, unga vuxna och ensamstående kan bo tillsammans. Flerbostadshus ger högre täthet, vilket stödjer funktioner som kollektivtrafik, infrastruktur och serviceutbud på platsen. Kombinationen ska utgöra en balans mellan urbanitet och grönska.

Inför granskningskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartersmark har minskat. I direkt anslutning till befintlig bebyggelse på Ängshagen prioriteras lägre bebyggelse i form av radhus och parhus i cirka 1,5 – 2 våningar. I sydväst mot den befintliga skogen möjliggör nu detaljplanen för högre byggnad i cirka 4 våningar där det planeras för förskola, äldreboende och gemensamma lokaler. Mot den öppna ängsmarken i söder möjliggör detaljplanen för punkthus i cirka tre våningar. För att skydda ny bebyggelse mot buller möjliggör detaljplanen för flerbostadshus att uppföras i cirka 4 våningar i områdets östra del. För mer information, se avsnitten Kulturmiljö och gestaltning respektive Landskapsbild och stadsbild under kapitlet Bebyggelse, i planbeskrivningen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

I samband med samrådet för detaljplanen har planförslaget bland annat skickats till SPF Seniorerna Sala för att samla in kunskap och synpunkter. Se deras yttrande i samrådsredogörelsen. I planarbetet har dialog skett med vård- och omsorg kring placering av äldreboende.

Att ta fram en ny detaljplan är en process som sträcker sig över flera år. En laga-kraft-vunnen detaljplan gäller fram till att en ny plan ersätter den befintliga. Därför finns det ett behov av en planberedskap av färdiga detaljplaner som är redo att bebyggas när marknaden är redo och efterfrågan finns. Parallellt med arbetet med detaljplan för Södra och östra Ängshagen pågår ett arbete med området norr om järnvägen. Detta arbete befinner sig i ett tidigare skede. För specifika frågor om Norrmalm, kontakta Sala kommuns Plan- och utvecklingsenhet.

Synpunkter gällande trafiken:

Inför granskningsskedet av detaljplanen har trafikutredningen samt trafikbullerutredningen uppdaterats utefter det nya planförslaget. Trafikutredningen visar att vägnätet klarar både dagens och framtida trafik. Trafikbullerutredningen visar att både befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet samt ny bebyggelse inom planområdet ligger inom riktvärdena för trafikbuller, alternativt att värdena inte försämras utifrån dagens situation.

Synpunkter för skogen:

Skogsområdet inom detaljplanen ägs av Sala kommun. I dagsläget finns gällande, outbyggda, detaljplaner i skogsområdet som tillåter bostadsbebyggelse. Aktuell plan kommer att skydda stora delar av skogsområdet inom planens gränser som allmän plats natur för att säkerställa dess fortsatta nyttjande för bland annat rekreation.. Detaljplanen kan inte i detalj reglera hur skogen förvaltas.

28. Samlingsyttrande, Sakägare 9

Synpunkter från boende på Mångatan avseende detaljplan för Södra och östra Ängshagen

Sammanfattning:

Vi insisterar på följande:

- I första hand ska endast området för verksamheter exploateras. Planerna för bostadsbyggande stoppas.
- I andra hand exploateras endast området öster om gång- och cykelvägen som idag förbinder Ängshagen med Norr Kivsta. Planerna för sydvästra delen av planområdet läggs i träda.
- I tredje hand – om den sydvästra delen av området nödvändigtvis ska utnyttjas – ska det endast byggas villor med trädgårdarna vända mot de befintliga villatomterna på Mångatan. Förlängningen av Vintergatan sker i så fall mellan de nya villorna och skogen i väster.

Vi protesterar mot:

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

- Den ökade trafiken
 - Den oroväckande starka ökningen av buller
 - Den försämrade trafiksäkerheten och därmed minskade tryggheten, inte minst för barnfamiljer
 - Den försämrade luftkvaliteten och en rörigare trafiksituation
- Förlängningen av Vintergatan
 - Orimligt nära befintliga tomter med tanke på stark trafikering samt att dessa tomter redan har en väg på andra sidan huset
 - Bildar en barriär mellan befintliga delen av området och skogen
- En foderreserv försvinner

Huvudargument mot planen:

- Planen svarar inte mot en dokumenterad efterfrågan eller ett faktiskt behov
 - Stiltje i befolkningsutvecklingen
 - Demografiska utvecklingen pekar på fler äldre i kommunen. Bostädernas placering och utformning svarar dock knappast mot de äldres önskemål, vare sig det gäller vanliga bostäder eller särskilt boende.
- De nya bostäderna passar inte in i områdets karaktär
- Planen är ett oacceptabelt fördärv av boendemiljön för de boende på Mångatan

Vi, boende på Mångatan på Ängshagen, vill med tydlighet uppmana Sala Kommun att lägga planytan väster om gång- och cykelvägen mellan Ängshagen och Norr Kivsta i träda.

Vi önskar dock självklart helst av allt att hela det planerade området lämnas orört som en mjuk övergång till landsbygden och en fin entré till denna småstad och landsbygdskommun.

Låt området vila tills ni ser hur det utvecklar sig med bostadsbyggandet på de områden i vår kommun som redan är exploaterade för ändamålet och tillika belastat kommunens ekonomi.

Dessutom kan vi inte se att prognosen för befolkningsutvecklingen pekar på att marken – åtminstone inte i södra och västra Ängshagen – behöver exploateras för bostadsbyggande under överskådlig tid.

Om kommunen avstår från den planerade exploateringen av Ängshagen i allmänhet och den sydvästra delen i synnerhet så skulle det inte bara innebära ett bevarande av vår mycket uppskattade boendemiljö. Kommunen skulle då också visa allvar med att så långt det är möjligt avstå från att bygga på värdefull odlingsbar mark och därigenom också skydda djurliv och biologisk mångfald.

Det är kanske också värt att påminna om att detta sydvästra område har använts som foderreserv flera gånger de senaste åren, senast 2023, p g a extrem torka. Tyvärr behöver Sala kommun ta höjd för att detta kan bli ett ofta förekommande scenario också framöver till följd av de pågående klimatförändringarna.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Vi tror heller inte att den demografiska utvecklingen med en växande äldre befolkning skulle få en tillfredställande lösning genom ett verkställande av den föreliggande planen. Vi är tämligen övertygade om att äldre som vill byta sitt boende till ett mer åldersanpassat boende hellre vill bo nära centrum än i flervåningshus på Ängshagen.

Att dessutom planera för särskilda boenden för äldre-äldre i ett sjuvåningshus, varav en betydande del av de boende är dementa, låter i våra öron helt absurt. Det kan förvisso låta som en charmig tanke att mixa våra äldsta med de yngsta i ett och samma hus med gemensam utemiljö men för mycket står på spel för att Sala kommun ska tillåta sig att stoltsera med ett osäkert socialt experiment på sju våningar.

Om den politiska bedömningen likväl är att betydande ytor behöver avsättas för bostäder och diverse verksamheter är vi övertygade om att den östra delen av planområdet (öster om gång- och cykelvägen mellan Ängshagen och Norr Kivsta) i så fall är tillfyllest för både befintliga och kommande behov.

Det kan vara värt att tänka på att antalet bostäder enbart i den sydöstra delen av planområdet är i majoritet i jämförelse med det sydvästra området och är tillika i nivå med det antal bostäder som redan finns på nuvarande Ängshagen och Ängshöjden tillsammans.

Den östra delen har inte samma negativa inverkan på det befintliga boendet på Ängshagen som den sydvästra delen och är därför den del av området som i första hand bör exploateras. Stor hänsyn bör dock tas, även vid exploateringen av denna del av planområdet, till närheten till såväl de boende som deras djur i det angränsande området Norr Kivsta.

Om kommunen beslutar att negligera de betydande olägenheter som kommer att drabba de boende, på i första hand Mångatan, så vädjar vi desperat om att åtminstone låta det sydvästra området enbart utvecklas till ett klassiskt villaområde som harmonierar med den befintliga bebyggelsen. Nu gäller det för kommunens politiker att leva upp till sin egen devis att "nya bostäder ska passa in i områdets karaktär". (sid 15 i samrådshandlingarna under rubrik "Bostadsförsörjningsprogram")

En förändring som gör oss djupt bekymrade är den dramatiska ökningen av trafikintensiteten på Ängshagen. I trafikbullenutredningen framgår att trafikflödet i snitt kommer att uppgå till 2 500 fordon på västra Vintergatan varje dygn. En bullersträcka som smiter tätt intill husen och trädgårdarna. Motsvarande siffra för det utredningen kallar östra Vintergatan (Oriongatan) är 3000 fordon. Hur många fordon som ska flöda förbi de senaste byggda villorna på den norra delen av Vintergatan – den sträcka som löper parallellt med Sörskogsleden och binder samman Vintergatan med Oriongatan – framgår inte men flödet lär ligga i nivå med de övriga sträckorna. Till detta kommer det redan rikliga flödet på den näraliggande 56:an, Sörskogsleden samt den inte oansenliga mängden järnvägstrafik som löper parallellt med 56:an och östra delarna av Ängshagen.

En kraftig höjning av bullernivån och stora utsläpp av föroreningar i luften var inte precis det vi såg framför oss när vi byggde eller köpte våra hus. Även de ökade trafikskaderiskerna och därmed minskad trygghet, inte minst för barnfamiljer, är effekter som inte ska underskattas.

Att den nya och livligt trafikerade vägen dessutom bildar en barriär som gör den attraktiva skogen i väster alltmer svårtillgänglig känns minst sagt sorgligt.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Till råga på allt så drabbas flera av de boende på Mångatan av att den nya och kraftigt trafikerade vägen i princip går kant i kant med tomternas långsida samtidigt som tomternas andra långsida redan har en väg tätt utanför. Att ge dessa befintliga villatomter en inramning av två trafikerade vägar – hörntomterna får även en tredje väg på kortsidan – är uttryck för bristande empati men tillhör som väl är ovanligheterna i kommunens övriga villaområden. SÅ VARFÖR HÄR ???

På den smala åkerremsan mellan den nytilltänkta vägen och skogen klämmer man in diverse bostadshus, bland annat en radhuslänga med två våningar. För att få plats med dessa radhus kommer de att ligga en och en halv meter från vägen. Skulle en barnfamilj verkligen vilja bo här? Och om några personer överhuvud taget vill bosätta sig här och får för sig att ta en kopp kaffe på yttertrappan så gäller det nog att snabbt dra in fötterna när bussen kommer. 😊

Några av Mångatans villaägare kommer få en ny granne, en parkeringsplats med plats för 80 bilar. På andra sidan parkeringsplatsen kommer sedan den nya vägen samt några trevåningshus mellan vägen och skogen som inte bara övervakar parkeringen utan också grannarnas skötsel och njutning av sina trädgårdars behagliga revir.

Men att de boende i de nya trevåningshusen skulle känna sig tillfreds med att ha sin parkeringsplats på andra sidan en trafikerad väg är långsökt. Det kan inte vara tryggt att behöva gå med barn och barnvagnar över denna väg var gång man ska ta sig mellan bilen och lägenheten.

Dock, om vi tvingas bli bestulna på vår närmiljö, i synnerhet de som bor i villor vars trädgårdar vetter mot åkern, så hade vi tveklöst föredragit att som brukligt är få grannar med villatomter vända mot våra egna och med vägen dragen mellan villaområdet och skogen. Detta hade varit en mer naturlig, harmonisk och människovänlig utvidgning av den sydvästra delen av Ängshagen. I ena änden av Mångatan bor ytterligare ett par familjer som än så länge kunnat sjunga "jag trivs bäst i öppna landskap", vilket naturligtvis ingick i köpeschillingen en gång. Nu ska de emellertid med råge berövas denna trivsel! En radhuslänga – arton hus med två våningar – ska byggas i stort sett kant i kant med deras trädgårdar, hus som bildar en kompakt mur och förhindrar i stort sett all utsikt från tomten. De kan förstås se toppen av ett antal trevåningshus som reser sig upp bakom "muren". Vrider de på huvudet åt höger så ser de också en miljöstation, ett fyravåningshus och alldeles snett bakom detta ett sjuvåningshus. Ett helt oacceptabelt övertramp av planläggarna!

Som boende på Mångatan känner vi en djup oro omkring troliga föroreningar av miljön. Då tänker vi inte enbart på effekterna av den redan nämnda ökningen av trafiken. Inte minst tanken på alla gifter och hälsovådliga metaller som gömmer sig i den stora mängd av jord som ska hanteras väcker ängslan. Tanken på en bristfällig hantering och sannolikt en ofrånkomlig frigörelse av skadliga ämnen föder dåliga känslor när vi vet att vi är närmsta grannar till expansionsområdet och att vi därmed kommer befinna oss mitt i den värsta farozonen under lång tid.

Det nya bostadsområdet omhuldas med goda ambitioner att ge de nya ängshagenborna en god upplevelse av natur. Utöver befintlig natur så ritas det in öar av grönska i den östra delen. På den västra delen, som den redan befintliga Mångatan är en del av, lyser dessa öar med sin frånvaro. Tvärtom berövas vi vår tidigare tillgänglighet till den fria naturen, såväl visuellt som fysiskt,

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

genom den nyplanerade vägen och de många nya husen. Även när man kommer från Vintergatan så fördärvas den nuvarande öppna och vackra naturmiljön av den förlängda och tätt trafikerade delen av Vintergatan med alla dessa nya hus som reser sig upp som hänsynslösa inkräktare. De boende på Mångatan har haft en god dialog med enheten för plan och utveckling alltifrån det att en skiss blev offentlig redan förra året och fram till det föreliggande förslaget till detaljplan. Vi har med tacksamhet noterat att tjänstepersonerna har gjort vissa försök att gå oss till mötes. Men vi förstår att de har fått och tagit på sig ett omöjligt uppdrag. Någon lösning som slutligen leder till vår fulla respekt och acceptans kommer aldrig att kunna presenteras OM INTE Sala kommun bestämmer sig för att freda det lilla åkerstycke som för närvarande omsluter Mångatan.

Våra protester mot den kraftiga utbyggnaden på Ängshagen är inte riktad mot de människor som antas vilja flytta dit. Vi protesterar mot byggnaderna, trafiken och förtätningen av människor. Vi är emot att bli bestulna på en boendemiljö som vi älskar, mår bra av och har betalat för.

De boende på Mångatan på Ängshagen

Genom [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED]

Ps. Vi informerar nedan om webbadressen till den digitala namninsamling som initierades nu i mitten på augusti 2024. Syftet med insamlingen är att göra det möjligt för frustrerade boende på Ängshagen och Ängshöjden att göra sin röst hörd, men givetvis är den öppen för alla. Om ni vill se underlaget för protesten och det aktuella antalet namnunderskrifter kan ni gå in enligt adressen nedan. Namnlistan publiceras i samband med att insamlingen stängs inför det att politikerna ska gå till beslut i frågan.

I skrivande stund uppgår antalet underskrifter, per 29 aug 2024, till 312 stycken.
www.skrivunder.com/radda_angshagen

KOMMUNENS KOMMENTAR

I Översiktsplan för Sala 2050 pekas planområdet ut som lämpligt för sammanhängande bostadsbebyggelse och icke störande verksamheter. Enligt översiktsplanen ska Sala stad utvecklas som en tät och sammanhållen tätort med funktionsblandad bebyggelse, vilket bland annat innebär att ny bebyggelse prioriteras i anslutning till befintlig bebyggelse. I Ängshagen möjliggörs det för en blandad bebyggelse eftersom olika boendeformer attraherar människor med olika bakgrund, ålder, livsstil och ekonomi. På så sätt möjliggörs det för ett levande och inkluderande område där barnfamiljer, äldre, unga vuxna och ensamstående kan bo tillsammans. Flerbostadshus ger högre täthet, vilket stödjer funktioner som kollektivtrafik, infrastruktur och serviceutbud på platsen. Kombinationen ska utgöra en balans mellan urbanitet och grönska.

Planområdet är tydligt avgränsat mot omgivande områden och utgör en naturlig bostadsutvidgning söder om det befintliga bostadsområdet Ängshagen. Vid jämförelse mellan Ängshagen och andra områden lokaliserade på jordbruksmark bedöms Ängshagen som ett mer fördelaktigt alternativ för ny bebyggelse. Detta beror på dess närhet till befintlig bebyggelse och infrastruktur samt dess redan etablerade användning för friluftsliv, rekreation och angränsande verksamhetsområde.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Inför granskningskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartermark har minskat. Detta innebär bland annat att sydvästra delen av planområdet planläggs som allmän plats natur. Mellan bebyggelsen på västra sidan planläggs för allmänna natursläpp mellan bebyggelsen som både fungerar som utblickar samt förbindelse mellan bostadsområde på Ängshagen och skogen.

I direkt anslutning till befintlig bebyggelse på Ängshagen prioriteras lägre bebyggelse i form av radhus och parhus i cirka 1,5 – 2 våningar. Ny förlängning av Vintergatan planeras gå mellan ny bebyggelse i stället för som vid samrådsförslaget, mot befintliga trädgårdar. För att skapa utblickar mellan radhusen reglerar detaljplanen att en radhuslänga får bestå av maximalt fem sammanhängande radhus och/eller vara maximalt 32 meter lång. I sydväst mot den befintliga skogen möjliggör nu detaljplanen för högre byggnad i cirka 4 våningar där det planeras för förskola, äldreboende och gemensamma lokaler. Mot den öppna ängsmarken i söder möjliggör detaljplanen för punkthus i cirka tre våningar. För att skydda ny bebyggelse mot buller möjliggör detaljplanen för flerbostadshus att uppföras i 4 våningar i områdets östra del. För mer information, se avsnitten Kulturmiljö och gestaltning respektive Landskapsbild och stadsbild under kapitlet Bebyggelse, i planbeskrivningen. I samband med samrådet för detaljplanen har planförslaget bland annat skickats till SPF Seniorerna Sala för att samla in kunskap och synpunkter. Se deras yttrande i samrådsredogörelsen. I planarbetet har dialog skett med vård- och omsorg kring placering av äldreboende.

Inför granskningskedet av detaljplanen har trafikutredningen samt trafikbullerutredningen uppdaterats utefter det nya planförslaget. Trafikutredningen visar att vägnätet klarar både dagens och framtida trafik. Trafikbullerutredningen visar att både befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet samt ny bebyggelse inom planområdet ligger inom riktvärdena för trafikbuller, alternativt att värdena inte försämras utifrån dagens situation. Väntad trafikökning är begränsad och då Sala är en relativt liten stad bedöms att ingen risk finns att luftkvalitetsnormerna överskrids, varken för befintliga eller tillkommande bostäder i området. Som en del av planförslaget planeras fler gång- och cykelvägar. Dessa ska knytas samman med de redan befintliga stråken i Ängshagen för att skapa en trygg och smidig förbindelse för gående och cyklister i Ängshagen.

Gällande oro för att markföroreningar ska spridas ska försiktighetsåtgärder följas vid schaktarbeten eller dylikt inom området. Dessa listas och beskrivs i utredningen "Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Ängshagen, 2023-10-09" som tagits fram av Sweco. Se vidare i nämnd rapport under kapitel 4.3, sida 11.

Enligt underlaget från Länsstyrelsen i Skåne (Hästar och bebyggelse, Underlag för den fysiska planeringen, 2004) gör kommunen bedömningen att hästgårdarna i Norr Kivsta tillsammans utgör en medelstor anläggning eftersom det sammanlagt finns plats för 30 hästar i området. (För mer information, se planbeskrivningen, avsnitt Hälsa och säkerhet-Lukt/Luftkvalitet/Olägenhet kopplad till djurhållning). Känslig bebyggelse har i planförslaget därför lokaliserats minst 100 meter från närmsta område där hästar vistas (hästhage direkt sydväst om planområdet). Avstånd från ny bebyggelse till närmsta stall och gödselhantering är då cirka 280 meter. Bedömningen är att verksamheterna då ligger på behörigt skyddsavstånd från planerad bebyggelse. Ett skyddsavstånd till bostäderna är även att beakta som ett respektavstånd till hästverksamheten.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

29. Sakägare 10

Hej!

Här kommer våra synpunkter på förslaget detaljplanen för södra- och östra Ängshagen. Vi köpte våran villa på Mångatan, Ängshagen för 30 år sedan och inte kunde vi våra vildaste fantasier tro att Ni skulle kunna tänka Er att bygga så mycket, så nära och så högt. Vi kommer att få stirra in i en lång 2-vånings radhuslänga, 18 stycken radhus! och utanför radhusen kommer det att bli 3-våningshus och till på köpet ett 4 vånings + 7 våningshus längst till höger om oss och även en miljöstation.

Tittar vi ut på våran baksida nu så har vi en skogsdunge till vänster en skogsdunge rakt fram och "storskogen" till höger. Rådjuren som går omkring på gårdet och våra tomter + flera andra djur både vilda och tama. Sen har vi hästarna som är i sina hagar längst bort över gårdet. Ni kommer att bygga bort alla våra naturvyer. Det kommer att bli buller av mycket trafik, bilar, bussar och transporter till den tänkta förskolan/äldreboendet och eftersom det är tänkt att det ska bli en återvändsgata så måste ju all trafik tillbaka samma väg med samma buller och risker. Även ljudnivån kommer ju öka med mycket nya grannar.

Om ni är tvungna att bygga på Ängshagen så bygg på östra sidan. Om ni absolut måste bygga invid Mångatan så snälla inga höga hus utan vanliga villor på vanliga villatomter som folk verkligen är intresserade av köpa och bygga sina framtida hus på och att dom också passar in i befintliga området så att man fortfarande kan få lite fina omgivningar kvar. Om ni ska riva Emmylunds, Ekorrens och Dalhems förskolor så får ni ju tre färdiga tomter där att bygga bostäder på.

Bygg ett kombinerat äldreboende/förskola vid Dalhem om den nuvarande förskolan rivs, då är det fina områden runtomkring, gröna gången, vatten, restaurang och en kort promenad till Lärkans sportfält och badhuset även Åkrahallen. Det går ju redan nu buss förbi där och det känns som det är mycket enklare med alla transporter och leveranser dit.

Det är ju verkligen svårt att förmedla våra känslor och synvinklar i ett mail så om ni vill är ni hjärtligt välkomna hem till oss för att se hur det kommer att se ut från våran tomt.

Med vänliga hälsningar

KOMMUNENS KOMMENTAR

Inför granskningskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartersmark har minskat. Detta innebär bland annat att sydvästra delen av planområdet planläggs som allmän plats natur. Mellan bebyggelsen på västra sidan planläggs för allmänna natursläpp mellan bebyggelsen som både fungerar som utblickar samt förbindelse mellan bostadsområde på Ängshagen och skogen.

I direkt anslutning till befintlig bebyggelse på Ängshagen prioriteras lägre bebyggelse i form av radhus och parhus i cirka 1,5 – 2 våningar. För att skapa utblickar mellan radhusen reglerar detaljplanen att en radhuslänga får bestå av maximalt fem sammanhängande radhus och/eller vara maximalt 32 meter lång. I sydväst mot den befintliga skogen möjliggör nu detaljplanen för

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

högre byggnad i cirka 4 våningar där det planeras för förskola, äldreboende och gemensamma lokaler. Mot den öppna ängsmarken i söder möjliggör detaljplanen för punkthus i cirka tre våningar. För att skydda ny bebyggelse mot buller möjliggör detaljplanen för flerbostadshus att uppföras i 4 våningar i områdets östra del. För mer information, se avsnitten Kulturmiljö och gestaltning respektive Landskapsbild och stadsbild under kapitlet Bebyggelse, i planbeskrivningen.

Gällande placering av äldreboende samt förskola har dialog förts med befintlig skolverksamhet på Ängshagen samt vård och omsorg i framtagandet av samrådshandlingen. Planförslaget har också skickats till bland annat Skolnämnden och Vård- och omsorgsnämnden samt SPF Seniorerna Sala i samband med samrådet för detaljplanen för att samla in kunskap och synpunkter.

Inför granskningskedet av detaljplanen har trafikutredningen samt trafikbullerutredningen uppdaterats utefter det nya planförslaget. Trafikutredningen visar att vägnätet klarar både dagens och framtida trafik. Trafikbullerutredningen visar att både befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet samt ny bebyggelse inom planområdet ligger inom riktvärdena för trafikbuller, alternativt att värdena inte försämrats utifrån dagens situation. Som en del av planförslaget planeras fler gång- och cykelvägar. Dessa ska knytas samman med de redan befintliga stråken i Ängshagen för att skapa en trygg och smidig förbindelse för gående och cyklister i Ängshagen.

30. Sakägare 11

Synpunkter på detaljplan för Ängshagen Södra och östra

Vi köpte huset i tron (enligt tjänsteman på kommunens Bygg och Miljökontor) att det ej skulle byggas något på ängsmarken bakom vårt hus, då det var för smalt för att få plats med tomter.... Ev skulle man kunna bygga lite längre bort (där 7-våningshuset idag är planerat), där det fanns lite mer plats, och sedan vidare bakom Ängshagenskolan, men i så fall bara villor.

Vi köpte också huset för att det är ett lugnt område i utkanten av stan, och man har ena foten på landet och andra i stan. Med ett nytt område mellan oss och landsbygden förstör detta allting för oss. Vi kommer ha 2-våningshus ca 15 m från vår tomtgräns (7 st i bredd.....) och dessutom ha tung och stor mängd trafik, på gatan där emellan.

Vi älskar vår baksida och just denna är en stor anledning till att vi köpte detta hus.... ALLA som besöker oss för första gången påtalar också vilket fantastiskt fint läge vi har. Det som också sägas bör, är att detta var ett väldigt attraktivt område, när vi köpte, 2002. Vi har kostat på vårt hus och framförallt vår baksida, massor med pengar, för att verkligen få ut det mesta av detta fina läge. Men nu känns det totalt meningslöst med hela denna investering....

Djurlivet vi hade innan genomfarten Evelunds rondellen/Tärnarakan fanns, var större än nu. Älgarna har flyttat, men vi har fortfarande rådjur, rävar, harar och massor med fågelliv, kvar. Vi är rädda att även detta överger oss nu.... Dessa rör sig framför allt på den västra delen där de lätt går in och ut ur skogen.

Vår häst har också fått ta del av denna krisreserv till foder, tack vare att Sala kommun släppte på sina trädor 2023, när det blev kris med grovfodret som torkade bort. Hela vårt stall klarade

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

sig denna vinter tack vare denna äng..... Ett annat djurstall fick ta del av mat från samma äng, för några år sedan....

Det som också gör att vi absolut tycker att det är för trångt att bygga på den västra delen är att planen inte följer de grönområden som följer hela högersidan av Vintergatan (om man åker från Sörskogsleden). Där har samma "rad" med befintliga villor (de som direkt har sina baksidor mot Vintergatan, precis som vi), minst 60 m till närmsta granne, på andra sidan Vintergatan. Det innebär att det inte finns plats att bygga bakom vårt hus, då vi inte ens kommer upp i 50 m innan vi är framme vid skogsbrynet.

Det vi också reagerade på vid samrådsmötet, är att vi på den västra inte har några grönområden inplanerade, utan bara massor med flerfamiljshus, parkeringar, asfalt mm, och den andra delen mot tårnarakan är mer luftigt planerat, med natur insprängt mellan husen. Det känns också väldigt orättvist..... Där finns inte en enda granne, som blir inbyggd, medans vi allihopa på den här delen av Mångatan blir totalt inbyggda bland stora hus mitt i våra ansikten... Vi som bor här har bott mellan 20-30 år de allra flesta, och bland de som bott kortare än så, har man köpt av sina föräldrar.

Vi vuxna i detta hushåll, hade inte alls tänkt bo i det här området så länge, men det var ett bra och enkelt hus att köpa, som sitt första. När barnen sen kom, fanns det inget att fundera på. Det fanns inget bättre område i hela stan, och barnfamiljer stod på kö för att få köpa på vår gata. Skidspår, skog, djur, pulkaåkning, m m precis utanför dörren. Vi är väldigt glada att vi stannat kvar, men det är bara under förutsättning att det ej byggs på denna sida. Annars känns allt helt meningslöst och vi får försöka sälja, vilket förmodligen kommer att bli hopplöst med en detaljplan som tillåter att man tar bort i princip allt det vi älskat! Huset i sig bryr vi oss inte speciellt mycket om, utan det är vårt fina läge som gör vårt hus. Lugnet, djuren, naturen.....

Vi tycker att denna lagtext talar sitt klara språk. Det finns massor med annan mark, centralt, att bygga på:

"Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk"

Här kommer avslutningsvis några synpunkter i punktform.

- Biologiska mångfalden förstörs. De vilda djur som betar på ängen i princip VARJE KVÄLL behöver hitta nya ställen.
- Odlingsreserv vid kris försvinner
- Buller och avgaser från tung och stor mängd trafik
- Stor mängd fler människor=otrygg miljö
- Villaområdet som nu är en avmjuknande del mot landsbygd försvinner, och är inte längre ett villaområde.
- Denna typ av byggnader passar inte in bland befintliga bostäder. Vi har redan villor, lägenheter och bostadsrätter på området. Det kan väl räcka för att räknas som de olika bostadstyper man vill mixa.
- Avståndet mellan hästhage och sista huset på gatan är ca 150 m.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

- Bygg inte en stadsdel precis intill en hästhage även om reglerna tillåter detta.... Det kränker både hästägarna och hästarna.... För att inte tala om gnället på flugor som detta drar till sig, vid de nya bostäderna.
- Karaktären för byggnationen följer inte redan inbyggda gröna korridorer som följer Vintergatan, och vi som bor på Mångatan med baksidor mot skogen, blir totalt kränkta och får flera höga hus precis vid vår tomtgräns (med endast vägen emellan).
- Vi tycker inte att det tagits hänsyn alls till oss, gällande nybyggnation på lantbruksmark, intill befintliga byggnader. Det finns många punkter kring det i Översiktsplanen 2050, sid 124.

Vi hoppas att ni lyssnar på alla oss som blir så fruktansvärt hårt drabbade i detta. Om det hade funnits massor med plats att bygga vidare på, hade vi förstått att man måste börja någonstans, men den här "plätten" är ju så begränsad med cykelbana/hästhage/villaområde/skog, så det finns liksom ingenstans att fortsätta om man inte ska skövla hela skogen mot Hammarhagen. Det känns dock som att man slagit bort den idén ur tanken.

Om det nödvändigt vis måste byggas på den nya delen, snälla nöj er med delen mot Tärnarakan. Det kommer att finnas plats för hus så det räcker och blir över, på bara den delen. Där finns ju också en egen väg in (Oriongatan), vilket innebär att man ej behöver röra "vår" sida som ligger mot skogen. All den tomtmark som finns tillgänglig att bygga på centralt i Sala, där vi faktiskt upplever att målgruppen äldre och ungdomar, hellre vill bo, räcker gott och väl till för att täcka de hus ni i så fall ej bygger, på den västra sidan (påbörjade bygget vid Returen, Widéns-tomten, Silvervallen (gör en ny detaljplan för den, så får det plats MASSOR med hus där, och de smälter dessutom in i befintligt område) mm.

Med vänliga, och vädjande hälsningar



KOMMUNENS KOMMENTAR

I Översiktsplan för Sala 2050 pekas planområdet ut som lämpligt för sammanhängande bostadsbebyggelse och icke störande verksamheter. Enligt översiktsplanen ska Sala stad utvecklas som en tät och sammanhållen tätort med funktionsblandad bebyggelse, vilket bland annat innebär att ny bebyggelse prioriteras i anslutning till befintlig bebyggelse. I Ängshagen möjliggörs det för

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

en blandad bebyggelse eftersom olika boendeformer attraherar människor med olika bakgrund, ålder, livsstil och ekonomi. På så sätt möjliggörs det för ett levande och inkluderande område där barnfamiljer, äldre, unga vuxna och ensamstående kan bo tillsammans. Flerbostadshus ger högre täthet, vilket stödjer funktioner som kollektivtrafik, infrastruktur och serviceutbud på platsen. Kombinationen ska utgöra en balans mellan urbanitet och grönska.

Planområdet är tydligt avgränsat mot omgivande områden och utgör en naturlig bostadsutvidgning söder om det befintliga bostadsområdet Ängshagen. Vid jämförelse mellan Ängshagen och andra områden lokaliserade på jordbruksmark bedöms Ängshagen som ett mer fördelaktigt alternativ för ny bebyggelse. Detta beror på dess närhet till befintlig bebyggelse och infrastruktur samt dess redan etablerade användning för friluftsliv, rekreation och angränsande verksamhetsområde.

Inför granskningsskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartersmark har minskat. Detta innebär bland annat att sydvästra delen av planområdet planläggs som allmän plats natur. Mellan bebyggelsen på västra sidan planläggs för allmänna natursläpp mellan bebyggelsen som både fungerar som utblickar samt förbindelse mellan bostadsområde på Ängshagen och skogen.

I dagsläget finns gällande, outbyggda, detaljplaner i skogsområdet som tillåter bostadsbebyggelse. Aktuell plan kommer att skydda stora delar av skogsområdet inom planens gränser som naturmark.

I direkt anslutning till befintlig bebyggelse på Ängshagen prioriteras lägre bebyggelse i form av radhus och parhus i cirka 1,5 – 2 våningar. Ny förlängning av Vintergatan planeras gå mellan ny bebyggelse i stället för som vid samrådsförslaget, mot befintliga trädgårdar. För att skapa utblickar mellan radhusen reglerar detaljplanen att en radhuslänga får bestå av maximalt fem sammanhängande radhus och/eller vara maximalt 32 meter lång. För mer information, se avsnitten Kulturmiljö och gestaltning respektive Landskapsbild och stadsbild under kapitlet Bebyggelse, i planbeskrivningen.

I planförslaget tas hänsyn till befintligt djurliv och ambitionen är att förstärka befintliga gröna stråk. Enligt underlaget från Länsstyrelsen i Skåne (Hästar och bebyggelse, Underlag för den fysiska planeringen, 2004) gör kommunen bedömningen att hästgårdarna i Norr Kivsta tillsammans utgör en medelstor anläggning eftersom det sammanlagt finns plats för 30 hästar i området. (För mer information, se planbeskrivningen). Känslig bebyggelse har i planförslaget därför lokaliserats minst 100 meter från närmsta område där hästar vistas (hästhage direkt sydväst om planområdet). Avstånd från ny bebyggelse till närmsta stall och gödselhantering är då cirka 280 meter. Bedömningen är att verksamheterna då ligger på behörigt skyddsavstånd från planerad bebyggelse. Ett skyddsavstånd till bostäderna är även att beakta som ett respektavstånd till hästverksamheten.

31. Sakägare 12

Dessa synpunkter lämnar vi som villaägare på [REDACTED] och direkt drabbade av detaljplanen för Södra och östra Ängshagen.

Vi motsätter oss till fullo den del av detaljplanen som berör den sydvästra delen av planområdet, dvs åkermarken mellan Mångatan och skogen från Vintergatan fram till cykel-/gångvägen och hästhagen vid Norr Kivsta.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Vi insisterar på följande:

- I första hand, låt den sydvästra delen av planområdet fortsatt få agera foderreserv/odlingsbar mark. Tillåt därmed inte att denna mark i framtiden tas i anspråk för exploatering.
- I andra hand, upplåt sydvästra delen av planområdet för villatomter. Villorna bör då ha sina trädgårdar vända mot de befintliga villatomterna på Mångatan. Förlängningen av Vintergatan förläggs då intill skogen i stället för intill Mångatan.
- I tredje hand, flytta 3-, 4- och 7-våningshus samt parkeringen med 80 platser från den sydvästra delen av planområdet till den östra delen där ingen i nuläget bor. Möjliggör för bebyggelse som ligger i linje med Ängshagens nuvarande karaktär, exempelvis parhus. Förlängningen av Vintergatan bör då förläggas intill skogen i stället för intill Mångatan.

Varför bör detaljplanen revideras?

Vi anser att kommunen med den planerade exploateringen av södra och östra Ängshagen inte kommer att kunna leva upp till de, av kommunen själv formulerade, riktlinjer som handlar om att behålla befintliga bostadsområdets karaktär vid uppförande av nya bostäder.

De flesta villaområden i Sala består av 60- och 70-talshus i tegel, vilket gör Ängshagen med sina trävillor och parhus till ett unikt och attraktivt bostadsområde för staden.

Vi finner det därför helt oacceptabelt att kommunen har för avsikt att helt och hållet frångå sina egna riktlinjer och planerar byggnation av 3-, 4- och 7-våningshus intill Mångatan som endast består av 1- och 1,5-plansvillor.

Vi anser även att en mjuk övergång mellan stad och landsbygd, något som kommunen strävar efter, är omöjlig att uppnå när man väljer att placera 3- och 7-våningshus intill en bond- och hästgård. Vi tror inte att denna absurda kontrast kan tonas ut med hjälp av några odlingslotter.

För att genomföra denna exploatering väljer man att ta all åkermark på den sydvästra delen av planområdet i anspråk. Den gröna kil som idag löper längs med hela Vintergatan och som fortsätter ut på åkern intill Mångatan kommer därmed att få ett abrupt slut. På den östra delen av planområdet däremot, väljer man att planera in grönområden mellan bostäderna. Man väljer alltså att bevara och utveckla grönområden på en plats där det ännu inte bor någon eller finns några bostäder. Detta upplever vi som att man väljer att ta större hänsyn till de personer som ännu inte bor på området än de som byggt sina liv på området och har investerat både pengar och tid i sina bostäder.

Vidare har man valt att placera en parkering som ska inrymma ca 80 platser intill Mångatan, med en smal plantering av träd som enda avgränsning. Ingenstans i Sala hittar man villor som har en parkering av den storleken så nära inpå fastigheten. Det närmaste exemplet vi har hittat är parkeringen vid korsningen Polhemsgatan/Södra Esplanaden, dock med den uppenbara skillnaden att den parkeringen endast angränsar till en villa, är betydligt mindre och används av besökare till kyrkogården och inte som boendeparkering. I anslutning till den föreslagna parkeringen har man dessutom valt att placera en återvinningsstation som ytterligare skulle försämra vår boendemiljö.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

I nuläget finns det inga villatomter till salu inom Sala stad och enligt uppgifter från kommunen finns det heller inga planer på att upplåta någon större mängd mark för detta ändamål. Om man nu väljer att "vaska" ett villaområde av Ängshagens karaktär till förmån för helt andra bostadstyper, var i Sala stad tänker man sig då att ett framtida behov av villor ska kunna tillgodoses i en lämplig miljö?

Vi tror att det finns andra sätt och andra områden att utveckla Sala stad på, som inte är på bekostnad av områden som just gör småstaden Sala attraktiv att bo i. Den ännu orörda marken på före detta Silvervallen bör rimligtvis vara bättre lämpad för den typ av bostäder som föreslås för sydvästra Ängshagen, då området redan omges av byggnader av denna karaktär som exempelvis bostadsrättshus om 2-3 våningar.

Hur påverkas vi som redan bor här om denna plan genomförs?

Vi valde att efter flera års letande efter villa i Sala köpa vår bostad på Mångatan tack vare läget, typ av hus och framför allt områdets karaktär. Vi har aldrig haft för avsikt att sälja vår bostad utan tänkt oss att bo här resten av våra liv, vilket gjort att vi under våra nästan 6 år på Mångatan investerat både tid och pengar i vårt boende.

Om vi leker med tanken att vi skulle sälja vår bostad, vilken potentiell köpare skulle då lockas av utsikt över en parkering med 80 platser, tillhörande tomgångskörning, ständigt motorljud och smällande bildörrar? Lägg därtill en återvinningsstation som med jämna mellanrum behöver tömmas med hjälp av lastbilar.

Det fantastiska med Ängshagen i allmänhet och Mångatan i synnerhet, som vi och våra grannar värnar så högt om, är det lugn vi förknippar med området. När vi köpte vår bostad var vi aldrig så naiva att vi inte förstod att åkermarken intill vår bostad någon gång skulle kunna tas i anspråk för exploatering. Vi hade dock inte i vår vildaste fantasi kunnat tänka oss att vi en dag skulle bo "mitt i smeten" bland parkeringsplatser och 3-4 våningshus. Inte nog med detta kommer vi även att bo i skuggan av ett 7-våningshus, alltså en av Salas högsta byggnader. Eftersom all denna planerade bebyggelse förläggs längst in i ett hörn, med endast Vintergatan som väg in till området, kommer också trafiksituationen leda till en kraftigt försämrad boendemiljö för samtliga boende längs Vintergatan och Mångatan.

Allt som man väljer att flytta ifrån när man söker sig från centrum, så som höga byggnader, ständig trafik, betong och livliga parkeringsplatser under dygnets alla timmar kommer med detta förslag att omringa oss.

Avslutningsvis

Med denna skrivelse vädjar vi om att ni lyssnar på oss redan boende på området och att ni får en förståelse för hur vi blir direkt drabbade och hur vår boendemiljö kraftigt försämras om denna plan genomförs.

Vi hoppas att ni kan se den föreslagna planen för sydvästra Ängshagen genom våra ögon och att ni håller med om att den inte är rätt för detta område.

Hälsningar,

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KOMMUNENS KOMMENTAR

I Översiktsplan för Sala 2050 pekas planområdet ut som lämpligt för sammanhängande bostadsbebyggelse och icke störande verksamheter. Enligt översiktsplanen ska Sala stad utvecklas som en tät och sammanhållen tätort med funktionsblandad bebyggelse, vilket bland annat innebär att ny bebyggelse prioriteras i anslutning till befintlig bebyggelse. I Ängshagen möjliggörs det för en blandad bebyggelse eftersom olika boendeformer attraherar människor med olika bakgrund, ålder, livsstil och ekonomi. På så sätt möjliggörs det för ett levande och inkluderande område där barnfamiljer, äldre, unga vuxna och ensamstående kan bo tillsammans. Flerbostadshus ger högre täthet, vilket stödjer funktioner som kollektivtrafik, infrastruktur och serviceutbud på platsen. Kombinationen ska utgöra en balans mellan urbanitet och grönska.

Planområdet är tydligt avgränsat mot omgivande områden och utgör en naturlig bostadsutvidgning söder om det befintliga bostadsområdet Ängshagen. Vid jämförelse mellan Ängshagen och andra områden lokaliserade på jordbruksmark bedöms Ängshagen som ett mer fördelaktigt alternativ för ny bebyggelse. Detta beror på dess närhet till befintlig bebyggelse och infrastruktur samt dess redan etablerade användning för friluftsliv, rekreation och angränsande verksamhetsområde.

Inför granskningskedet har planförslaget arbetats om och andelen kvartersmark har minskat. Detta innebär bland annat att sydvästra delen av planområdet planläggs som allmän plats natur. Mellan bebyggelsen på västra sidan planläggs för allmänna natursläpp mellan bebyggelsen som både fungerar som utblickar samt förbindelse mellan bostadsområde på Ängshagen och skogen.

I dagsläget finns gällande, outbyggda, detaljplaner för skogsområdet som tillåter bostadsbebyggelse. Aktuell plan kommer att skydda stora delar av skogsområdet inom planens gränser som naturmark.

I direkt anslutning till befintlig bebyggelse på Ängshagen prioriteras lägre bebyggelse i form av radhus och parhus i cirka 1,5 – 2 våningar. Ny förlängning av Vintergatan planeras gå mellan ny bebyggelse i stället för som vid samrådsförslaget, mot befintliga trädgårdar. För att skapa utblickar mellan radhusen reglerar detaljplanen att en radhuslänga får bestå av maximalt fem sammanhängande radhus och/eller vara maximalt 32 meter lång. I sydväst mot den befintliga skogen möjliggör nu detaljplanen för högre byggnad i cirka 4 våningar där det planeras för förskola, äldreboende och gemensamma lokaler. Mot den öppna ängsmarken i söder möjliggör detaljplanen för punkthus i cirka tre våningar. För att skydda ny bebyggelse mot buller möjliggör detaljplanen för flerbostadshus att uppföras i 4 våningar i områdets östra del. För mer information, se avsnitten Kulturmiljö och gestaltning respektive Landskapsbild och stadsbild under kapitlet Bebyggelse, i planbeskrivningen.

Inför granskningskedet av detaljplanen har trafikutredningen samt trafikbullerutredningen uppdaterats utefter det nya planförslaget. Trafikutredningen visar att vägnätet klarar både dagens och framtida trafik. Trafikbullerutredningen, som räknar på ett fullt utbyggt planförslag, visar att befintlig bebyggelse längs Mångatan ligger inom riktvärdena för trafikbuller. Som en del av planförslaget planeras fler gång- och cykelvägar. Dessa ska knytas samman med de redan befintliga stråken i Ängshagen för att skapa en trygg och smidig förbindelse för gående och cyklister i Ängshagen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

32. Sakägare 13

Synpunkter på detaljplan för södra och östra Ängshagen

Bakgrund

Jag vill härmed ge synpunkter på rubricerad detaljplan då jag i högsta grad är berörd av planen eftersom området söderut gränsar till min fastighet Kristina 4:246 och påverkar den verksamhet som bedrivs på fastigheten i form av främst lantbruk med fokus på konventionell växtodling men också uthyrningsverksamhet av bostäder och lokaler.

Synpunkter

- Det finns många olika utredningar men ingen utredning är gjord hur detaljplanen påverkar den verksamhet som idag bedrivs på gränsande fastigheter. Det är kommunens skyldighet att utreda hur detaljplanen påverkar befintliga fastigheter och verksamheter samt vidta lämpliga åtgärder och anpassningar till detta. Även möjligheten att ändra och utöka verksamheten i framtiden bör beaktas. Detta är min huvudsynpunkt och nämnda utredning måste alltså göras. Jag är dock gärna med och diskuterar konstruktiva lösningar.
- Vissa anpassningar i form av jordvall med växtlighet mot åkrarna verkar vara planerad i detaljplanen. Det är ett steg i rätt riktning men är inte tillräckligt och visar på okunskap som förhoppningsvis försvinner när en utredning gjorts.
- Detaljplanen i nuvarande form kommer att påverka befintlig verksamhet negativt då detaljplanen har hustomter med trädgårdar och odlingslotter som ligger väldigt nära de åkrar som brukas.
- Kemiskt växtskydd, damm, lukt och störande ljud från maskiner är exempel på sådant som idag inte är ett problem men kommer att bli i föreslagen detaljplan.
- Som exempel så skulle det behövas en "skyddszon" på minst 50m vid besvärliga förhållanden när man ska använda kemiskt växtskydd enligt dagens regler, se 2022-hjälpredan-bomspruta.pdf (sakertvaxtskydd.se). Det finns utrustning som kan minska skyddsavstånden (avdriftreducerande utrustning) men sådan är dyr vilket ju då påverkar verksamheten negativt om sådan behöver införas.
- Det bör påpekas att den del av fastighet Kristina 4:246 som är inritad i detaljplanen inte är såld. Det finns alltså inget bestämt om eller när en sådan försäljning kommer ske. Detaljplanen bör ta hänsyn till att denna mark kan komma att brukas även framöver.
- Hantering av dagvatten verkar väl utredd. Det är ju kommunens ansvar att se till att områdets vatten hanteras så det inte påverkar andra fastigheter och utgår från att så är fallet.
- Det finns idag en vattenledning från det kommunala ledningsnätet till Norr Kivsta by. Den ligger på det detaljplanerade området. Om ledningen behöver flyttas så finns i kontrakt att den som behöver förlägga om ledningen står för kostnaden.

Med Vänliga Hälsningar

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KOMMUNENS KOMMENTAR

Efter samrådet har ändringar gjorts i planförslaget med hänsyn till närhet till jordbruksverksamhet. För att ta höjd för möjlig användning av kemiskt växtskydd på jordbruksmarken söder om planområdet, östra sidan, har ett skyddsavstånd till kvartersmark med möjlighet att uppföra bostäder på drygt 50m använts. 50 meter är det högsta avstånd som anges i Kemikalieinspektionens "Hjälpreda vid bestämning av anpassade skyddsavstånd för Lantbruksspruta med bom". På den södra delen av kvartersmarken för bostäder, öster om åkerholmarna, begränsas användningen med hjälp av bestämmelser om markens anordnande och vegetation till att endast möjliggöra för förråd, avfallshantering samt parkering för bil och cykel, tillhörande bostäderna. Denna yta ligger med den södra gränsen 33 meter ifrån fastighetsgräns mot jordbruksmark. Detta motiveras med att skyddsavståndet till bostadsmark är till för att skydda människors hälsa på en plats där man vistas en längre tid, vilket det som möjliggörs i planbestämmelsen inte bedöms vara.

Den vall längs med södra plangränsen som fanns med i samrådets plankarta, har kompletterats med planbestämmelser om att buskar/träd eller liknande ska planteras. Detta fanns beskrivet i planbeskrivning i samrådet, men genom reglering i plankarta stärks genomförandet.

De olägenheter som jordbruket väntas kunna generera i form av damm och buller från plöjning och harvning samt lukt från spridning av gödsel är tillfällig då dessa aktiviteter sker vid enstaka tillfällen under en säsong. Tillsammans med de skyddsavstånd och den växtbeklädda vall som plankartan säkerställer bedöms olägenhet från jordbruket minimeras och risk för människors hälsa, på grund av jordbruket, inte föreligga.

Gällande påpekandet om ägandeskapet av den del av planen som hör till fastigheten Kristina 4:246: Påpekandet är noterat. Genomförandet av delar av detaljplanen är beroende av en markaffär med Sala kommun som köpare, alternativt ett samarbete med en extern markägare.

Gällande dagvatten har utredningen uppdaterats i granskningskedet och fördröjningsytor för att fördröja ett 50-årsflöde avsatts på allmän platsmark i planen. I dagvattenutredningen har en jämförelse gjorts i Scalgo Live av en lågpunktskartering för ett 100-årsregn före och efter planerad exploatering. Denna visar att vattenmängderna vid korsningen inte ökar efter exploatering.

Gällande vattenledningen mot Norr Kivsta finns ett servitutsavtal mellan Sala kommun och fastighetsägare till Kristina 4:246 och Norr Kivsta 1:20, till förmån för nämnda fastigheter.