

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för Norrängen

Sala kommun, Västmanlands län
Utökat förfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Norrängen har under tiden 2020-11-04 - 2020-11-29 varit utsänd på samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt på kommunens hemsida och i Kommunhusets entré.

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

Remisslista	
Länsstyrelsen Västmanlands län	MKN vatten och dagvatten Hälsa och säkerhet Natur Biotopskydd Kulturmiljö Risker Övergripande synpunkter om miljö- och hälsoskyddsaspekter i planbeskrivningen Miljöfarlig verksamhet och verksamhetsbullen Förorenad mark Trafikbuller Trafik
Lantmäteriet	Markanvisningsavtal Utfartsförbud Befintliga rättigheter Boverkets rekommendationer plankarta

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	Illustrationslinjer Utskriftsformat Anläggningsförrättning Osäker gräns
Trafikverket	Buller Järnvägs korsningar i Sala
Vattenfall	Ingen erinran
Postnord	Posthantering
Kollektivtrafikförvaltningen, Västmanland	Kollektivtrafik samt gång- och cykel
Västmanlands läns museum	Ingen erinran
Sala-Heby Energi AB, Elnät	Ingen erinran
Sala-Heby Energi AB, Värme	Fjärrvärme
Bygg- och miljönämnden	Markanvändning MKB Dagvatten Trafikbuller Bebyggelsens placering och utformning Föreordnad mark

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Länsstyrelsen Västmanlands län

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN

Enligt 4 kap 33 § PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. Såväl kommunen som Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen avviker från översiktsplanen och därmed inte är i linje med översiktsplanens intentioner och mål. Detaljplanen prövas därför med ett utökad förfarande.

LÄNSSTYRELSENS INGRIPANDEGRUNDER ENLIGT 11 KAP. 10 § PBL

Mot bakgrund av samrådsförslaget gör Länsstyrelsen bedömningen att:

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken kan komma att påverkas.

Miljökvalitetsnormer vatten och dagvatten

Kommunen bör klargöra ifall genomförandet av detaljplanen kan innebära att MKN vatten påverkas negativt och vilka försiktighetsåtgärder som i så fall kommer att vidtas. Kommunen bör redovisa de åtgärder som kommer att vidtas för att fördröja och rena dagvatten från planområdet, och möjliggöra utrymme i plankartan med tillhörande planbestämmelse, om det visar sig nödvändigt.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Hälsa och säkerhet kan komma att påverkas. Utredningen utifrån riskhänseende, samt bullerutredningen bör kompletteras och nödvändiga juseringar i plankartan ska införas. Se vidare under rubrikerna "Samhällsskydd och beredskap" samt "Miljö".

RÅD ENLIGT 2 KAP. PBL

Natur

För att säkerställa tillgången till grönområden för boende i planområdet bör även den föreslagna centralt placerade gemensamhetsanläggningen för kvarterspark få beteckningen PARK i plankartan.

Biotopskydd

I miljökonsekvensbeskrivningen anges att det i planområdets norra gräns finns ett biotopskyddat dike. Detta nämns inte i planbeskrivningen, som istället anger att området inte omfattas av skyddad natur. Kommunen behöver beskriva hur planen påverkar det biotopskyddade diket och hur dess funktion/värden ska bevaras. Alternativt söka en dispens samt motivera varför diket inte kan bevaras.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att kravet på en god helhetsverkan ska uppfyllas i enlighet med PBL 2 kap. 6 §. Det gäller volym, skala, färgsättning, materialval och gestaltning.

SAMHÄLLSSKYDD OCH BEREDSKAP

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Risker

Den riskutredning som kommunen tagit fram för detaljplanen har motsägande argument. I vissa avsnitt konstateras att resultatet från riskutredningen indikerar att olycksrisknivån inom större delen av utbredningsområdet är acceptabel redan utan ytterligare åtgärder, medans det på andra ställen framgår att risknivån inom utbredningsområdet inte är acceptabel utan ytterligare åtgärder.

Vidare säger utredningen att transport av farligt gods normalt inte utreds genom kvantitativa riskanalyser. Länsstyrelsen vill erinra om att transport till och från vissa av verksamheterna kommer att ske via Norrängsgatan och Skruvgatan, som båda ligger i direkt anslutning till planområdet. Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska riskbedöma transporter till planområdet och bedöma lämpligheten kring föreslagen bebyggelse, alternativt utreda om det finns lämpliga åtgärder för vissa angöringsvägar till dessa verksamheter.

MILJÖ

Övergripande synpunkter om miljö- och hälsoskyddsaspekter i planbeskrivningen

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen är alltför kortfattad när det gäller redovisning av miljö- och hälsoskyddsaspekter. I avsnittet om Hälsa och säkerhet beskrivs störningsrisker mycket kortfattat. Avsnitten om Miljö kvalitetsnormer, Dagvatten, Hälsa och säkerhet samt Förorenad mark bör utvecklas enligt nedan.

Länsstyrelsen anser att nedanstående frågor ska klargöras och kommenteras i planbeskrivningen.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n) finns det nio miljöfarliga verksamheter inom 500 meter från planområdet, varav två verksamheter är tillståndspliktiga (den ena är även Sevesoverksamhet) och fem är anmälningspliktiga enligt 9 kap. miljöbalken. Enligt Länsstyrelsens WebbGis ligger Återbruket Returen (tillståndspliktig) och Svealandstrafiken AB:s bussgarage (anmälningspliktig) så nära planområdet som cirka 100 meter respektive 160 meter. Länsstyrelsen bedömer att dessa verksamheter genererar mycket biltrafik och tunga transporter och att hanteringen på återbruket ger upphov till en hel del buller (metallslammer).

Miljöfarlig verksamhet och verksamhetsbuller

Av MKB:n framgår att bullerutredningen endast omfattar väg- och järnvägsbuller. Länsstyrelsen anser att även buller från miljöfarliga verksamheter i närområdet bör utredas. Utöver buller saknar Länsstyrelsen uppgifter om eventuella andra störningsrisker från verksamheterna i närområdet, t.ex. utsläpp till luft, dammspridning och kemikaliehantering. Länsstyrelsen anser att även detta ska utredas och redovisas i planbeskrivningen.

Förorenad mark

Enligt planbeskrivningen visar utförda markundersökningar att de översta tre decimetrarna av jorden sannolikt överskrider kommunens platsspecifika riktvärden. Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen bör framgå hur detta kommer att åtgärdas och att åtgärderna ska regleras som planbestämmelser.

Trafikbuller

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Enligt bullerutredningen baseras beräkningarna på Trafikverkets trafiksiffror för Saladammsvägen. För lokalgatorna runt planområdet (Spångatan, Kalkbacksgatan och Norrängsgatan) saknades trafikmätningar och då användes istället schablonvärden – 500 fordon/dygn, varav tio tunga fordon. Länsstyrelsen ställer sig frågande till varför Skruvgatan inte har ingått i beräkningen. Det är sannolikt på denna gata som den mesta trafiken går till och från Återbruket Returen, Svealandstrafikens bussgarage och övriga verksamheter i området. Det kan möjligen vara så att Ensucon, som gjorde utredningen, inte har uppfattat att Spångatan byter namn till Skruvgatan norr om Saladammsvägen. Detta bör klargöras. Länsstyrelsen ifrågasätter även använda schablonvärden, särskilt för tung trafik på Skruvgatan. Nämda verksamheter bör generera väsentligt fler fordonsrörelser än tio tunga fordon/dygn. Länsstyrelsen anser att bullerberäkningarna för Skruvgatan bör baseras på faktiskt uppmätta trafiksiffror.

Kommunen skriver i planbeskrivningen att vissa uteplatser behöver bullerskyddsåtgärder för att klara bullernivån. Länsstyrelsen förmodar att kommunen med begreppet "bullernivån" avser riktvärdena enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, men detta bör förtydligas. Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen bör framgå vilka uteplatser det är som berörs och vilka skyddsåtgärder som kommer att vidtas för att uppfylla riktvärdena. Dessa skyddsåtgärder bör regleras i planbestämmelse.

Länsstyrelsen anser att beräknade bullernivåer för trafik- och verksamhetsbuller bör redovisas i planbeskrivningen. Detta kan till exempel göras genom att ta med de figurer i bullerutredningen som visar ekvivalent- respektive maximal ljudnivå vid bostäderna. I det fall att kommunens miljökontor i framtiden behöver utreda klagomål om buller från boende i planområdet, underlättas utredningen ifall planbeskrivningen tydligt anger vilka beräknade bullervärden som var grund för detaljplanen. I 26 kap. 9 a § miljöbalken skrivs att "I fråga om omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad får tillsynsmyndigheten inte besluta om förelägganden eller förbud om det i planbeskrivningen till detaljplanen eller i bygglovet enligt plan- och bygglagen har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden."

PLANERING OCH BOENDE**Trafik**

Länsstyrelsen anser att förutsättningar för att nå upp till parkeringsnorm bör möjliggöras genom bestämmelser i plankartan. Vidare finns förslag på åtgärder i trafikutredningen som kommunen inte valt att ta upp i planhandlingarna.

Länsstyrelsen saknar en beskrivning och ett ställningstagande från kommunen om vad kommunen avser att Saladammsvägen kommer att utvecklas till då markanvändningen i planområdet föreslås att ändras från verksamheter (Plan för Sala stad 2014) till bostäder i planförslaget. Exempelvis, innebär förändringen att Saladammsvägen kommer utvecklas till en stadsgata, och kommer dess funktion som sekundär led för farligt gods att vara aktuell framgent.

KOMMENTAR**MKN vatten och dagvatten**

MKN vatten har utretts vidare i MKB. Ny dagvattenutredning har tagits fram, åtgärder finns integrerade i plankartan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Hälsa och säkerhet

Risk- samt bullerutredning kompletterade. Plankartan uppdaterad.

Natur

Ny illustrationsplan. Allmän platsmark "Natur" tillkommer längs norra plangränsen.

Biotopskydd

Se MKB. Diket bibehålls inom "Natur".

Kulturmiljö

Stadsarkitekt välkomnar flexibel plan gällande utformning.

Risker

Nya riskutredningar kompletterar befintliga.

Övergripande synpunkter om miljö- och hälsoskyddsaspekter i planbeskrivningen

*Kompletterande riskutredning har tagits fram och bullerutredning har uppdaterats.
Planbeskrivning uppdaterad.*

Miljöfarlig verksamhet och verksamhetsbuller

*Kompletterande riskutredning har tagits fram och bullerutredning har uppdaterats.
Planbeskrivning uppdaterad.*

Förorenad mark

Saneringsplan är under framtagning och kommer att följas under genomförande.

Trafikbuller

Kompletterad bullerutredning. Uppdaterad plan- och genomförandebeskrivning.

Trafik

Parkeringsnorm uppfylls enligt uppdaterad illustrationsplan vilket plankartan möjliggör. Förslag från trafikutredningen redovisas i plan- och genomförandebeskrivningen. Saladammsvägen kommer fortsatt vara en sekundär transportled för farligt gods, vilket riskutredningarna förutsätter. Sala kommun har planer att omvandla gatan till en stadsgata i framtiden.

Lantmäteriet

MARKANVISNINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och utvecklingsenheten

Vidare framgår inte var dessa riktlinjer finns att ta del av i sin helhet, samt saknas publicerade på kommunens hemsida (jag har sökt, kontrollerat under beslutade styrdokument samt frågat er registrator).

UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser. Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem kunnat lösas genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

BEFINTLIGA RÄTTIGHETER REDOVISAS INTE

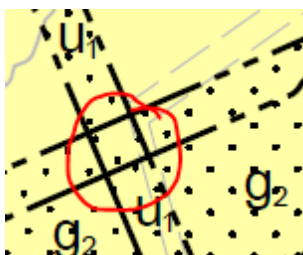
I plankartan saknas befintlig ledningsrätt 1981-416.1. Den finns dock med i teckenförklaring för grundkartan. Ledningsrätten ligger både inom och utanför planområdet.

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett: Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna. De nya rekommendationerna anger att använda ordet *byggnadsverk*.

Bestämmelsen om korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Boverkets planbestämmelsekatalog.

Administrativa bestämmelser har tagits bort. Bestämmelser om markreservat ska därmed vara egenskapsbestämmelser med egenskapsgränser. Det behöver uppdateras så att samtliga tänkta bestämmelser redovisas inom alla områden där gränserna korsar varandra, nu saknas g- och u-reservat i ett område.

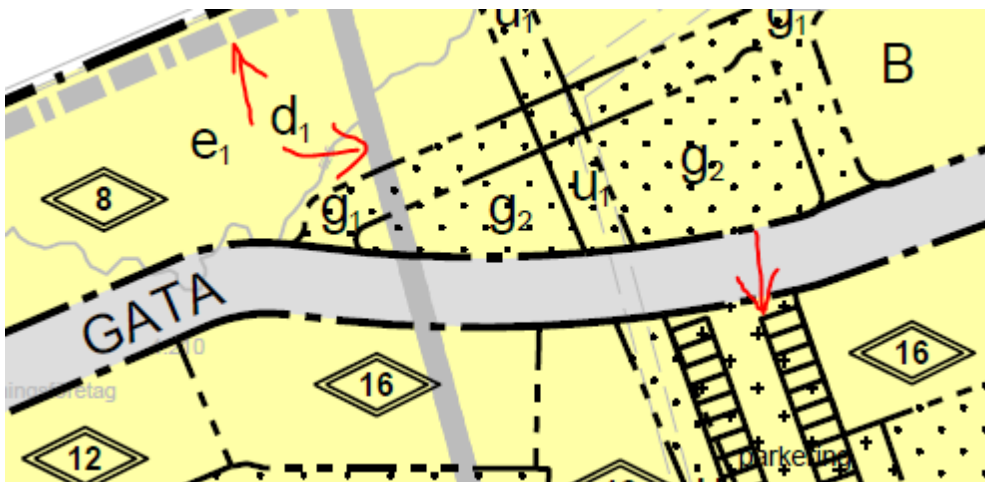


KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

DELAR AV PLANEN SOM BÖR FÖRBÄTTRAS

Illustrationslinjer

Den grå linjen som skär i plangräns och över kvartersmarken saknar förklaring i teckenförklaringen. Den bör tas bort helt eller förklaras. De illustrativa linjerna för parkering ger ett rörigt intryck och bör göras i en mer nedtonad färg för att inte misstas för planbestämmelse. Dessa förklaras inte i grundkartans teckenförklaring eller i planbestämmelsernas teckenförklaring.



Utskriftsformat saknas

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Ansvar för anläggningsförrättning

I avdelningen om fastighetsbildning bör ett tillägg göras för anläggningsförrättning, vem som ansöker och bekostar bildande av gemensamhetsanläggningar.

Osäker gräns i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot Kristina 4:6 och 4:211. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

KOMMENTAR

Markanvisningsavtal

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Uppdaterad plan- och genomförandebeskrivning.

Utfartsförbud

Planområdet har utökats med en skyddsremsa.

Befintliga rättigheter

Uppdaterad plankarta.

Boverkets rekommendationer plankarta

Uppdaterad plankarta.

Illustrationslinjer

Uppdaterad plankarta.

Utskriftsformat

Uppdaterat utskriftsformat.

Anläggningsförrättning

Uppdaterad plan- och genomförandebeskrivning.

Osäker gräns

Fastighetsbestämning pågår. Fastighetsgräns hamnar inom "Natur" enligt utökad plangräns.

Trafikverket

BULLER

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Sala kommun har låtit upprätta en bullerutredning där bedömningen görs att bullernivåer vid fasad klaras inom hela planområdet men att bullernivåerna för vissa uteplatser inte klaras utan bullerdämpande åtgärder.

Trafikverket anser om det i vissa delar av planer t.ex. krävs en speciell lägenhetslösning eller speciell lösning för uteplats/balkong för att klara gällande bullerriktvärden, så bör detta förtydligas i planbeskrivningen samt regleras med bestämmelser i plankartan. Trafikverket anser att planbeskrivningen och plankartan bör uppdateras utifrån det som blivit nämnt ovan. Sala kommun och/eller exploatören ansvarar för att finansiera eventuella bullerskyddsåtgärder och de ska placeras utanför Trafikverkets fastighet.

JÄRNVÄGSKORSNINGAR I SALA

Trafikverket vill informera att arbetet med järnvägsplanen, för ombyggnation av korsningen Saladammsvägen/Väsbygatan och Dalabanan till planskild korsning/biltunnel, pågår. Det är planerat att tunneln kommer vara färdigställd under år 2025. Sträckningen av bilvägen kan behövas dras om vid Väsbygatan och den exakta placeringen av tunnel bestäms vid godkänd järnvägsplan. Trafikverket kan i dagsläget inte svara på om åtgärden kommer påverka den aktuella detaljplanen

KOMMENTAR

Buller

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Uppdaterad bullerutredning, plan- och genomförandebeskrivning samt plankarta.

Järnvägs korsningar i Sala

Noterat. Kommunen välkomnar samverkan med trafikverket gällande järnvägsplanen.

Vattenfall

Ingen erinran.

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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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 utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

KOMMENTARER

Löses med exploatör i genomförandeskedet om behov finns.

Kollektivtrafikförvaltningen, Region Västmanland

KOLLEKTIVTRAFIK SAMT GÅNG- OCH CYKEL

I detaljplanen beskrivs att stadsbussen Silverlinjen trafikerar området. Närmaste busshållplats är Karpogatan som ligger ca 200 meter söder om planområdet. Sala resecentrum ligger cirka en kilometer sydöst om planområdet med tåg och bussförbindelser mot bland annat Uppsala/Stockholm. Västerås, Avesta och Karlstad. Det beskrivs att en gång och cykelväg ska anläggas inom planområdet intill GATA och in om den bestämmelsen.

Kollektivtrafikförvaltningen ser positivt på att bostäder möjliggörs i närheten av stationsnära miljöer och kollektivtrafikstråk. Det är av vikt att gång- och cykelanslutningar är mycket bra till alla målpunkter, inte minst till resecentrum och hållplatser. Detta för att möjliggöra för en god pendling med den allmänna kollektivtrafiken. Gångavståndet till hållplatserna bör som tumregel inte vara längre än 400 meter inom tätort och lämpligt avstånd mellan hållplatserna är på en linje av cirka 800 meter enligt Region Västmanlands riktlinjer. För att nå social hållbarhet,

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

minska bilresandet och miljöpåverkan är det av vikt att det finns attraktiv och tillgänglig kollektivtrafik.

KOMMENTARER

Närmsta hållplats uppfyller tumregeln.

Västmanlands läns museum

Ingen erinran.

Sala-Heby Energi AB, Elnät

Ingen erinran.

Sala-Heby Energi AB, Värme

Sala-Heby Energi AB har stamledningar för fjärrvärme med tillräcklig kapacitet i närheten där anslutning är möjlig. I övrigt ingen erinran.

KOMMENTAR

Noterat.

Bygg- och miljönämnden, Sala kommun

MARKANVÄNDNING

Bygg- och miljönämnden har granskat inkommande handlingar och kan konstatera att detaljplanen har ytterst få inarbetade begränsningar och ställningstaganden så det är svårt att ta ställning till markens lämplighet för det avsedda syftet.

Detaljplaneförslaget strider mot den befintliga fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Sala stad. När FÖP antogs så hade man bl.a. utifrån befintlig närliggande miljöfarlig verksamhet gjort bedömningen att marken inte var lämplig för bostadsändamål. Det material som presenteras i detta samråd har inte kunnat redovisa för varför man har gjort en annorlunda bedömning av markanvändningen som uppfyller kraven i miljöbalken och PBL 4 kap. 33§.

MKB

Några exempel på områden där man undvikit att redogöra för eventuella konsekvenser av exploatering av området är bl.a. att man har gjort en avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) vid plangränsen vilket enligt Miljöenheten bör ändras. Alla områden som påverkas av exploateringen ska vara med i en MKB. Exempelvis så ser man inte vad konsekvenserna på omkringliggande ytor blir av att höja marken inom planområdet när man bedömer skyfallspåverkan. Höjning av marken inom planområdet ger en stor påverkan på om omkringliggande områden som redan har problem med översvämning. Dessutom är avgränsningen så snäv att omkringliggande områden, med bl.a. industrier som kan påverka planområdet negativt, inte innefattas. Detta uppfyller inte kraven om vad som ska finnas med i en MKB enligt miljöbalkens 6 kapitel 11§ p. 4.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

DAGVATTEN

Det finns en dagvattenutredning till planen men den uppfyller inte alls Sala kommuns dagvattenpolicy, dagvattenplan och inte heller Svenskt vattens P110. Det redovisas inte alls hur exploateringen kommer påverka omkringliggande miljö och status på närliggande vattendrag, eller hur dagvattenhanteringen planeras med rening, fördröjning och skydd mot översvämningar. Det finns inte heller någon yta inom planområdet där dagvatten kan fördröjas och ingen begränsning på hur mycket mark som får hårdgöras.

TRAFIKBULLER

Vad gäller bullerutredningen så visar den att riktvärdena för buller från trafik överskrids på flera ställen längs med fasaden, både för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. I planbeskrivningen står det felaktigt att riktvärdena uppfylls för alla byggnader. Det kompliceras ytterligare av att uteplatserna är vända mot bullerkällan Saladammsvägen. En otidligt redovisad anpassning till bullerkraven riskerar dels att försvåra framtida bygglovsprocesser men också att skapa framtida tillsynsärenden rörande bullerstörningar. Anpassningen till bullerkraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader måste tydligare framgå i både plankarta och planbeskrivning.

BEBYGGELSENS PLACERING OCH UTFORMNING

I plankartan till detaljplanen regleras bebyggelsens utformning endast med varierande totalhöjder samt med plus- och prickmark. Den norra delen av planområdet reglerar även högsta utnyttjandegrad i procent av fastighetsarea samt minsta fastighetsarea. Det saknas exempelvis avståndsbestämmelser mot Saladammsvägen och gata. En detaljplan ska visserligen inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte, men att utelämna basala bestämmelser för reglering av bebyggelsen riskerar att göra exploateringsprocessen oförutsägbar och dessutom riskerar den bebyggda miljön att bli osäker, inte minst ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Totalhöjd används för reglering av höjden på bebyggelsen i plankartan medan planbeskrivningen blandar begreppen byggnadshöjd och totalhöjd. Det skapar förvirring kring vilken typ av höjddreglering som gäller. Det mest troliga är att totalhöjd åsyftas och den kan vara olämplig i den typ av bebyggelse som föreslås eftersom uppstickande byggnadsdelar som antenner och ventilationshuvar räknas med i höjden. Nock- eller byggnadshöjd med eventuella takvinkelspann är oftast lämpligare för bostadsbebyggelse i den aktuella typen av miljöer.

Gällande minsta fastighetsarea så är 150 m² en mycket liten fastighet och det är tveksamt om det skulle bli en lämplig fastighetsbildning och bebyggelse om fastigheter styckas av enligt minsta storlek. Byggrätten skulle i så fall bli 53 m² byggnadsarea. Det vore bättre att sätta en rimligare minsta storlek.

I plankartan redovisas illustrerade parkeringsplatser och i planbeskrivningen anges att bebyggelsen ska nå upp till gällande parkeringsnorm men att en utförlig utredning ska redovisas i bygglovskedet om parkeringsnormen inte uppnås. Illustrationerna med parkeringsplatser borde tas bort eftersom placeringen av dem inte nödvändigtvis måste ske enligt illustrationsplanen. Vidare så bör man bara hänvisa till att parkeringsnormen ska uppnås och

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

om färre p-platser krävs än de fasta tal som anges i normen så är det detta som utredningen ska motivera.

MARKFÖRORENINGAR

Gällande markföroreningar, som är påverkade av nedfall av föroreningar från gruvans drift, så har riktvärden överskridits och påträffats på området i både mark och grundvatten. En saneringsanmälan ska komma in till miljöenheten och beslutas innan markarbeten får påbörjas på området.

KOMMENTARER

Markanvändning

Vidare utredningar har gjorts.

MKB

Uppdaterad MKB.

Dagvatten

Ny dagvattenutredning har tagits fram och en skyfallsutredning har tillkommit. Plankartan har uppdaterats

Trafikbuller

Uppdaterad bullerutredning samt uppdaterad plan- och genomförandebeskrivning. Uppdaterad plankartan.

Bebyggelsens placering och utformning

Flexibel plan eftersträvas. Uppdaterad plankarta.

Förorenad mark

Kompletterande jordprovtagning med syfte att klassificera jordmassor planeras inför framtagande av saneringsplan och ska ske innan markarbeten i samband med exploatering kan påbörjas.

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Lars Wedlin
Samhällsbyggnadschef