

Sammanträdesdatum
2018-05-08

Dnr 2015/449--65

§ 80

Detaljplan för Ängshagen, fjärde kvadranten, kv Råven; beslut om antagande

INLEDNING

Detaljplan för Ängshagen, fjärde kvadranten, kv Råven har under tiden 7 februari 2018 till och med 25 mars 2018 varit utsänd för granskning till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid har detaljplane-förslaget även varit tillgängligt i kommunhusets entré och på kommunens hemsida.

Beredning

Bilaga KS 2018/90/1, missiv

Bilaga KS 2018/90/2, plan-och genomförandebeskrivning

Bilaga KS 2018/90/3, utlåtande

Reviderad Bilaga KS 2018/90/4, plankarta

Bilaga KS 2018/90/5, fastighetsförteckning

Ledningsutskottets beslut 2018-04-10, § 101

Yrkanden

Anders Wigelsbö (C) yrkar

bifall till ledningsutskottets förslag att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna utlåtande och detaljplan för Ängshagen, fjärde kvadranten, kv Råven i enlighet med Bilagor KS 2018/90/1-5, samt

att hemställa att kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Ängshagen, fjärde kvadranten, kv Råven i enlighet med Bilagor KS 2018/90/1-5.

BESLUT

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna utlåtande och detaljplan för Ängshagen, fjärde kvadranten, kv Råven i enlighet med Bilagor KS 2018/90/1-5, samt



att hemställa att kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Ängshagen, fjärde kvadranten, kv Råven i enlighet med Bilagor KS 2018/90/1-5.

Protokollsanteckning

Ulrika Spårebo (S), Camilla Runerås (S), Anders Dahlström (S), Bo Kihlström (S), Magnus Nordlund (S), Alaittin Temur (S) lämnar in protokollsanteckning, se bilaga.

Utdrag

plan-och utvecklingsenheten
kommunfullmäktige

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	--------------------



Socialdemokraterna

FRAMTIDSPARTIET I SALA

Protokollsanteckning

Kommunstyrelsesammanträdet 2018-05-08

Detaljplan för Ängshagen, fjärdekvadranten, kv Råven

KS ärende 5, DNR 2015/449-63

I det fortsatta hanteringen av detaljplaner ser vi från socialdemokraterna att dagvattenhanteringen förtydligas i de detaljplaner som tas fram. Det är viktigt att de nya detaljplanerna inte påverkar vattenmiljön negativt. Dagvattnet ska inte nå vattendraget, utan ska fördröjas inom eller nära planområdet i möjligaste mån.



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Plan- och utvecklingsenheten
Samhällsbyggnadskontoret



1 (1)
2018-04-03
2015/449
ÄNGSHAGEN, FJÄRDE KVADRANTEN – KV RÄVEN
MISSIV
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Ängshagen, Fjärde kvadranten – kv Råven

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

MISSIV

Detaljplan för Ängshagen, Fjärde kvadranten – kv Råven, har under tiden 2018-02-07 till 2018-03-25 (6 veckor) varit utsänd för granskning till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i Kommunhusets entré och på kommunens hemsida.

Till antagandehandlingarna tillhör ett utlåtande, i utlåtandet finns en sammanfattning av inkomna synpunkter samt kommentarer på dessa.

SLUTSATS INFÖR BESLUT

Med hänvisning till utlåtande med synpunkter och kommentarer föreslås Detaljplan för Ängshagen, Fjärde kvadranten – kv Råven, kunna godkännas och antas.

FÖRSLAG TILL BESLUT

att föreslå Kommunstyrelsen att godkänna utlåtandet och Detaljplan för Ängshagen, Fjärde kvadranten – kv Råven samt överlämna planen till Kommunfullmäktige för antagande.

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Anders Almroth
Samhällsbyggnadschef

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Detaljplan för Ängshagen, Fjärde kvadranten – kv Rävén

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar i antagandeskedet:

- Utlåtande
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning och remisslista

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Sammanfattning

Planprocessen bedrivs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planens syfte

Syftet med att ta fram en detaljplan för Ängshagen kv. Råven är att möjliggöra för fler bostäder i ett stadsnära läge.

Ängshagen har byggts ut i etapper sedan 90-talet, kv. Råven är en viktig del i att färdigställa den påbörjade strukturen.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Salas södra delar i området Ängshagen. Planområdet är ca fyra hektar och utgörs av åkermark. Marken ägs i sin helhet av Sala kommun.

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att medborgare får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen i en planprocess.



Figur 1. Figuren illustrerar i vilket skede av planprocessen som detaljplanen befinner sig

Samråd

Planarbetet inleddes med ett samrådsskede, i syfte att ge berörda möjligheten till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. Kommunen hade för avsikt att genomföra planarbetet med begränsat standardförfarande vilket skulle innebära att kommunen kan utesluta granskningsskedet i planprocessen. Eftersom detaljplanen inte godkändes av samtliga i samrådsgruppen kommer planen att fortsätta att handläggas med standardförfarande, vilket innebär att den nu går vidare till granskning.

De synpunkter som lämnats i samrådsskedet redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Granskning

Ett reviderat planförslag skickas nu ut till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré och på hemsidan. De synpunkter som kommer in under granskningen kommer att redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) och kommunstyrelsen. Om inte planen överklagas eller överprövas vinner den **laga kraft** tre veckor efter det att protokollet från kommunfullmäktiges sammanträde justerats och satts upp på kommunens anslagstavla.

Överklagande

De som skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbesluten. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Översiktliga planer

Utbyggnaden av området stämmer överens med gällande Översiktsplan, Plan för Sala Ekokommun från 2002. Översiktsplanen anger att utbyggnad av bostäder ska ske i centrala Sala eller i de mindre orterna på landsbygden. Den fördjupade översiktsplanen, Plan för Sala stad från 2014 beskriver en fortsatt utbyggnad av Ängshagen som positiv för Sala stad och för Ängshagenområdet i sin helhet.

Detaljplaner

Det aktuella området omfattas av fyra detaljplaner. I väster och söder är marken planlagd för bostäder och i öster för naturmark, kontor, handel och bilservice.

Gällande detaljplaner i planområdet/i anslutning till det aktuella området:

- Stadsplan för Ängshagen 1 från 1978, nr 3562. Planens syfte var i huvudsak att utveckla Ängshagenområdet med bland annat bostäder och infrastruktur.
- Detaljplan för kv Lodjuret, Ängshagen från 1992, nr 3943, genomförandetid utgången. Planens syfte var att möjliggöra byggnation av bostäder inom planområdet.
- I söder: Detaljplan för kv Svanen m.fl. (del av Kristina 4:14) från 2007 (rev 2008), nr 4003.
- Detaljplan för Kristina 4:14, Ängshagen från 2010, nr 4023, genomförandetid t o m 2020-04-19. Planens syfte var att möjliggöra bilservice, handel och kontor inom planområdet.

Planområdet angränsar till följande detaljplaner:

- I nordväst: Detaljplan för kv Lodjuret (del av Kristina 4:14) nr 4017 från 2009 (rev 2017).
- I sydväst: Detaljplan för kv Vargen, Ängshagen från 1991, nr 3940.

Det aktuella området beskrivs i den dispositionsplan som togs fram för hela Ängshagenområdet 1988. Den utbyggnad som planerades i början på 1990-talet förverkligades inte i sin helhet utan området har byggts ut i etapper sedan dess. Området har tidigare varit planlagt för bostäder detaljplan nr 3562, men den del av planen som inkluderar aktuellt område upphävdes 1999.

Miljöbedömning

En behovsbedömning för miljöbedömning har gjorts av Plan- och utvecklingsenheten. Med utgångspunkt från behovsbedömningen är kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § i Miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Länsstyrelsen har 2015-09-15 meddelat att de delar kommunens bedömning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2015-06-09 att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten i uppdrag att ta fram en detaljplan för Ångshagen, Fjärde kvadranten. Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2016-05-17 att sända ut detaljplanen på samråd.

Skydd av natur

Inom planområdet eller i planområdets närhet finns ingen skyddad natur.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

I dag består vegetationen inom planområdet av odlade grödor främst i monokulturer vilket innebär ett begränsat antal växt- och djurarter.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken består av lera till ett djup av cirka 6-9 meter. En geoteknisk undersökning gjordes i början av 2010 av Bjerking AB. Resultatet av undersökningen redovisas i översiktligt PM Geoteknik Kristina 4:4, 4:11, 4.14 från 2010-02-11.

Förorenad mark

Inom Sala tätort har genomförda studier visat på förhöjda halter av framförallt bly och kadmium. Källa till föroreningarna är Silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen.

Sala kommun har tagit fram en strategi för bedömning av metallföroreningar i mark. Strategin har fastställt platsspecifika riktvärden (hälsoriskbaserade) för kontaminerade ytliga jordlager.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes i början av 2010 av Bjerking AB (rapport 2010-02-11, uppdrag nr 53206) på olika delområden i Sala. Ängshagen ingick som ett av områdena i den utredningen. Enligt rapporten finns inom området inga metallhalter som överskrider Salas platsspecifika riktvärden. Det bedöms därför inte finnas någon anledning för ytterligare provtagning eller marksanering inom planområdet.

Om schaktmassor planeras att användas utanför planområdet ska Miljöenheten kontaktas.

Dagvatten

Eftersom planområdet avses bebyggas innebär det att fler ytor hårdgörs. Till planhandlingarna finns en dagvattenutredning som visar hur det är tänkt att dagvattnet ska hanteras inom planområdet. Detaljplanen avser hantera detta genom att hantera dagvattnet som den medföljande dagvattenutredningen visar. Naturområdet söder om kv Råven har tagits i anspråk i det reviderade detaljplaneförslaget i granskningshandlingarna för att dagvattenhanteringen ska lösas på ett optimalt sätt.

Radon

Ett radonsäkert byggande rekommenderas. Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom högriskområde för radon. Mätningar som visade på höga radonvärden gjordes 2010. Radonskydd hanteras närmare i bygglovskedet. Huvudrekommendationen från Boverket vad gäller byggnadssätt med avseende på radon är att alltid bygga tätt mot marken.

MILJÖKVALITETSNORMER

Lokalklimat

Ängshagen ligger på flack åkermark vilket gör att det kan upplevas som blåsig. För att minimera de negativa effekterna av vinden är det av stor vikt att träd planteras längs gator och cykelstråk.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och utvecklingsenheten

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns längs med cykelbanan österut mot RV 70 mot Enköping. Befintlig stamledning har kapacitet att ansluta till ca 60 villor.

Vattenförekomst

Det framgår av dagvattenutredningen att recipienten för området är vattenförekomsten "Sagån: mellan "Sala flygplats" och mynningen till Lillån" och att vattenförekomsten har måttlig status för zink. Detta är en av orsakerna till att miljö kvalitetsnormen (MKN) inte uppnås för vattenförekomsten. Nivån på reningsambitionen ska sättas högt. Ambitionen ska vara att tillförseln av zink och andra tungmetaller till ån ska minimeras.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inledning

I den fördjupade översiktsplanen Plan för Sala stad pekas norra delen av Ängshagen ut som utvecklingsområde för främst bostäder och mindre verksamheter. Området väster om planområdet är idag bebyggt och ingår i detaljplan nr 4017. I och med att området finns med som utvecklingsområde för främst bostäder i Plan för Sala stad behövdes inget program tas fram genom ökat planförfarande.



Figur 2. Kartan visar utsnitt ur kommunens markanvändningskarta för år 2024, från den fördjupade översiktsplanen för Sala stad.

Bostäder

Planområdet gränsar till bostadsområdet kv Svanen i söder och kv Lodjuret i väster, bestående av enfamiljshus uppförda under 2000-talet.



Figur 3. Vy av planområdet idag med riktning mot kv Svanen

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Figur 4. Vy söderut mot kv Svanen från gång- och cykelvägen

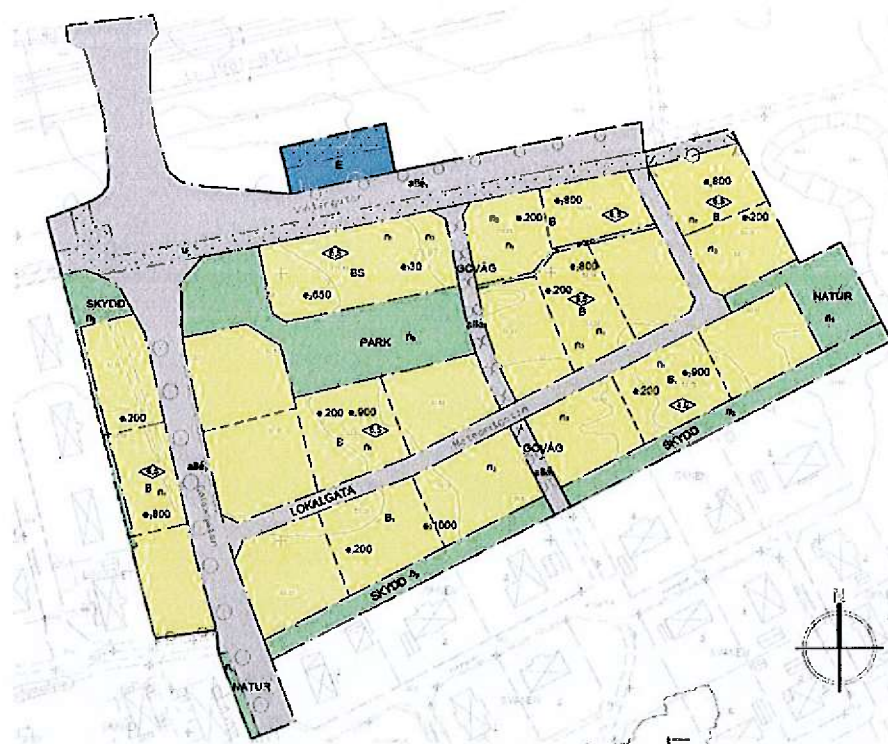


Figur 5. Vy från genomgående gång- och cykelväg mot kv Svanen

Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget möjliggör ca 20-30 nya bostäder fördelat på ca 22 bostadsfastigheter. Den nya bebyggelsen förväntas främst vara enfamiljshus i form av villor. Möjlighet att uppföra fler bostäder inom samma fastighet finns inte i det södra planområdet då bestämmelsen B₁ medger bostäder i form av enfamiljshus eller parhus. Resterande delar av planområdet medger bostäder (B). Detta för att skapa flexibilitet och blandade upplåtelseformer. I en av bostadsfastigheterna mot Sörskogsleden finns även möjlighet till skola (BS). Det kan exempelvis vara möjligt att uppföra en förskola eller skola i framtiden.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten



Figur 6. Plankarta

I planområdets sydöstra del får byggnader i upp till 4 meter byggnadshöjd uppföras. Det syftar till att begränsa antal våningar till 1-1,5 som samspelar med befintlig låg bebyggelse i kv Örnen och kv Svanen. I resterande del av planområdet begränsas byggnadshöjden till 6,5 meter vilket möjliggör bebyggelse i upp till 2-2,5 våningar. För att bibehålla variationen som idag finns inom Ängshagen har alltså enbart det sydöstra planområdet begränsats till att byggnader endast får uppföras med en byggnadshöjd på 4 meter. I angränsande kv Örnen finns en viss variation gentemot närliggande kv Svanen, lika gäller intilliggande kv Lodjuret.

Största byggnadsarea inom varje bostadsfastighet (B) är 200 kvadratmeter inklusive uthus och garage (e₁) vilket utgör ungefär 20% av fastighetsytan. Vid användning av bostad och/eller skola (BS) ska marken användas för förskola/skola men kan om behov av detta inte finns nyttjas för bostadsändamål. För markerat (BS) område regleras att maximalt 30% av fastighetsarean får bebyggas. Det ger (BS) området flexibilitet och en större exploateringsgrad oberoende av användning. Södra planområdet medger bostäder i form av enbostadshus eller parhus (B₁). Detta för att inte möjliggöra att bostäder i form av flerbostadshus uppförs i anslutning till kv Svanen.

Fastighetsstorleken regleras genom en angivelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek i kvadratmeter (e₂). Minsta fastighetsstorleken är 800-1000 kvadratmeter. Begränsningen syftar till att reglera antalet bostadsfastigheter till ca 20 stycken. Inom varje fastighet är grundläggningen till bebyggelse av stor vikt och ska regleras i bygglovsskedet så att optimal VA-anslutning med självfall enkelt kan upprättas. Schaktning och utfyllnader som försvårar eller förhindrar VA-anslutning ska därför undvikas.

Offentlig service

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Förutsättningar

Strax söder om planområdet ligger Ängshagenskolan för elever från årskurs F till 6. I anslutning till Ängshagensskolan ligger även en förskola. Strax norr om planområdet ligger Kungsängsgymnasiet med flera olika gymnasieprogram som till exempel Barn- och fritidsprogrammet, El- och energiprogrammet samt Naturvetenskapsprogrammet och Samhällsvetenskapsprogrammet.

Förändringar

Inom detaljplanområdet bereds mark för bostäder (B) men också förskola/skola (BS) då behovet bedöms öka i området. En miljöstation föreslås i norra delen av planområdet (E) som syftar till att tjäna hela Ängshagenområdet. För att säkerställa att miljöstationsbyggnaden kommer att placeras minst 20 meter från kraftledningarna som finns norr om miljöstationsområdet (E) har prickmark (mark som inte får bebyggas) placerats på delar av miljöstationsområdet.

Kommersiell service

Förutsättningar

Willys mataffär är beläget ca 200 meter från planområdet norr om Sörskogsleden. Öster om planområdet ligger Bilia som har både verkstad och försäljning av bilar. In till centrum är det ca 1,5 km och till resecentrum ca 2 km.

Förändringar

Inga förändringar kommer att ske vad gäller kommersiell service.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Byggnaderna omkring det blivande kv. Råven består till stor del av friliggande villor uppförda från 2008 och framåt i upp till 2 våningar med sadeltak eller pulpettak i en variation av kulörer.

Förändringar

Tillkommande bebyggelse ska ansluta i sin gestaltning till Ängshagenområdets villabebyggelse. Därför finns planbestämmelser som begränsar exploateringsgraden och slår fast vissa gestaltungsprinciper. I planområdet eftersträvas också en bebyggelse som ger ett enhetligt och sammanhängande gaturum.

Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från gatan med långsidan eller kortsidan parallellt med gata. Garage eller carport ska placeras med infartsport minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Detta syftar till att skapa ett mer slutet gaturum i småstadslig karaktär. Öppen entréveranda får finnas på förgårdsmark två meter ut från fasad på huvudbyggnad. Detta gäller för hela planområdet.

För att knyta an till omkringliggande bebyggelses utformning och Salas bebyggelsekaraktär regleras att huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak.

För hela planområdet är takvinkeln begränsad till högst 30 grader för att bibehålla samma karaktär som omkringliggande bebyggelse.

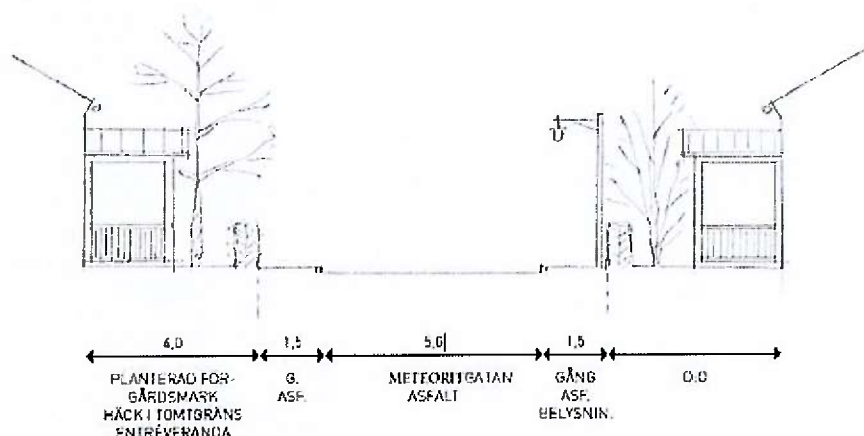
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret

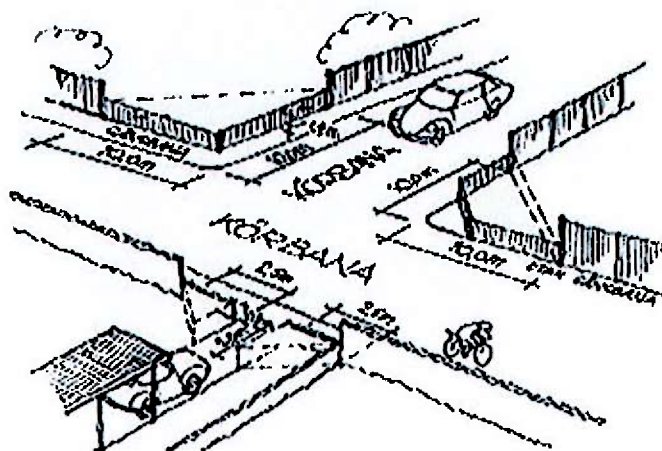
Plan- och utvecklingsenheten

Bestämmelsen, häck mot gatan ska finnas (n1), syftar till att skapa en trevlig småstadskänsla med trädgårdsstadskarakter i kv Råven. Häck ska finnas längs hela fastighetsgränsen mot gatan för att skapa en tydlig grön inramning av fastigheterna, bidra till ett grönt gaturum och för att minska insyn mot fastigheten. Det är dock viktigt att häcken ska placeras så långt in på fastigheten att när den nått sin fulla storlek inte når utanför fastigheten. Detta för att säkerställa en god tillgänglighet på intilliggande trottoar. Se figur 7 för Meteorit-gatan, en illustration som visar hur gatusektionen kan komma att se ut.

Bestämmelsen n³ syftar till att höja trafiksäkerheten i området, "Ur trafiksäkerhetssynpunkt skall siktriangel uppfyllas där gång- och cykelväg ansluter mot gata och där gator korsar. Hörntomter får inte ha häck som är högre än 70 cm i det hörn där gång- och cykelväg ansluter mot gata och där gator korsar". Se figur 8 för illustration för vad som menas.



Figur 7. Sektion, Meteoritgatan



Figur 8. Principskiss, siktriangel med mått.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet

Inom offentlig platsmark säkras kommunen att gång- och cykelvägar är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Områdets flacka karaktär är av fördel för att tillgängliggöra ny bebyggelse.

För byggnader finns det bestämmelser som omfattar krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Dessa krav behandlas i bygglovsskedet.

Trygghet

Förutsättningar

Inom planområdet går idag gång- och cykelvägar som är belysta med elljus.

Förändring

Vid anläggning av nya gator och parker ska elljusbelysning installeras. Med fler boende i området skapas även en känsla av trygghet och närvaro av andra människor. Befintlig belysning av gång- och cykelvägar ska inte försämrats.

STÖRNINGAR

Skyddsanordningar och skyddszoner

Förutsättningar

Öster om planområdet går riksväg 56 och Mälarbanan som ligger cirka 180 respektive 200 meter från plangräns. Trafikmängden på riksvägen är beräknat till 6400 fordon/dygn (2010). Mälarbanan trafikeras av cirka 28 persontåg och 19 godståg/dygn om cirka 50 respektive 500-600 meter långa tågsätt i snitt.

I och med upprättande av detaljplan för kv Svanden, söder om nuvarande planområde genomfördes en bullerutredning, (Buller Ångshagen PM 2008.02) som visar att samtliga riktvärden utom maximal ljudnivå vid uteplats kan hållas. Mälarbanan är källan till överskriden bullernivå. Detta riktvärde får däremot överskridas 5 ggr/dygn under dygnets mest trafikbelastade timme.

Ett naturområde med funktionen som bullerskydd finns öster om nuvarande detaljplaneområde och skyddas således föreslagen bebyggelse.

Förändringar

Inom planområdet tillåts en högsta bullernivå vid fasad, på max 50 dBA (06-18) och maximalt 45 dBA kvälls- och nattetid (18-06) i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Ny genererad trafik kommer främst belasta den nya Galaxgatan som löper genom detaljplaneområdet, se figur 26. Denna riskerar att även få genomfartstrafik från kv Svanden vilket kan öka bullernivåerna i området. Därför föreslås att Galaxgatans genomsläpplighet för motorfordon regleras eller att gatans hastighet begränsas.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNINGSamhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Riktvärdet för trafikbuller uppfylls för alla planerade bostäder utan åtgärder. En uteplats som uppfyller riktvärderna på högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på alla fastigheter. Med rätt dimensionering av yttervägg, fönster och eventuella uteluftsdon uppfylls ljudkrav avseende trafikbuller inomhus med stöd av trafikbullerutredningen, framtagen av Bjerking.

Olycksrisker*Förutsättningar*

Cirka 180-200 meter öster om detaljplaneområdet går Riksväg 56 (6400 fordon/dygn) och Mälarbanan, (47 tågpassager/dygn), båda är huvudleder för farligt gods. Dessa trafikleder är relativt högt belastade med hastighetsbegränsningar på mellan 50 och 100 km/h för vägtrafiken och upp till 120km/h för tågtrafiken. Idag finns uppförda skyddsvallar öster om planområdet mot dessa trafikleder.

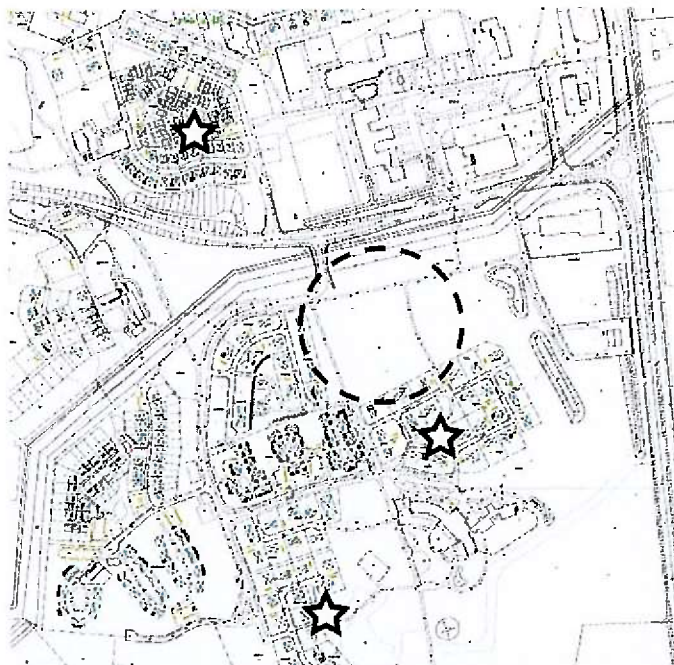
Förändringar

De två ovan nämnda trafiklederna anses inte utgöra någon risk för planförslagets genomförande på grund av den idag uppförda skyddsvallen samt det långa avståndet på cirka 180-200 meter till vägkant. En ny rondell avses att byggas i planområdets norra del och kommer bidra till att hastigheterna hålls nere för genomfartstrafik från Vintergatan till Sörskogsleden.

Lek och rekreation*Förutsättningar*

En allmän lekplats finns i kvarteren Örnen/Svanen. Avståndet till lekplatsen från kvarteret Råven är som längst ca 250 meter. Till strövskog är det ca 500 meter och till belysta motionsspår är avståndet ca 800 meter. På kartan nedan är befintliga lekparkmarkerade med en stjärna.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Figur 9. Illustration av lokalisering av närliggande lekplatser. Detaljplaneområdet är markerat med svart streckad linje uppskattningsvis.

Förändringar

Inom planområdet anläggs en park med gräsytor med användning PARK, planteringar och sittplatser med möjlighet att anlägga en skålad gräsyta för att fördröja dagvatten.

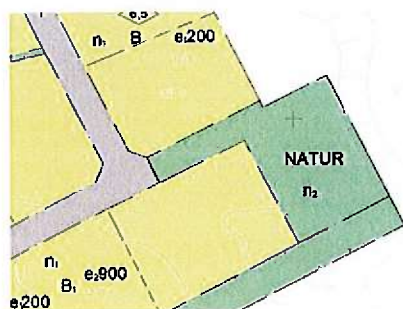
Naturmiljö och vattenområden

Förutsättningar

Planområdet utgörs av åkermark. Marken arrenderas ut till en bonde som brukar jorden.

Förändringar

I detaljplaneområdets östra del mot naturområdet som verkar som bullerskydd anläggs en passage med användning NATUR (se figur 10) för att ge boende en enkel väg österut till naturområdet.



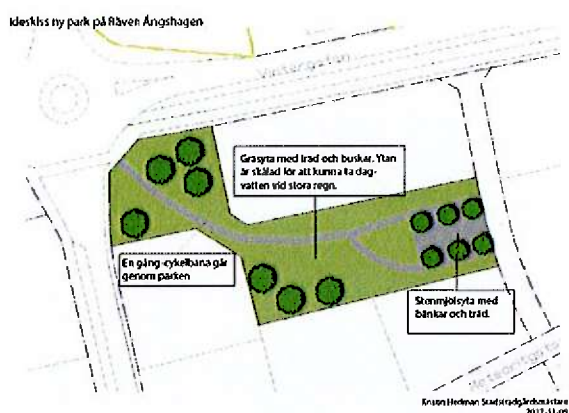
Figur 10. Detaljplaneförslagets anslutning till naturområdet som verkar som bullerskydd, se DP 4023.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Gator och park

Parker

Detaljplaneförslaget innehåller en central kvarterspark med sittplatser, lektytor, planteringar och eventuellt en damm. Parken är tänkt att fungera som kv Rävens mötesplats. Mindre parktytor med träd, buskage och planteringar anläggs i detaljplaneförslagets nordvästra del i anslutning till korsning Vintergatan-Galaxgatan. Syftet med dessa är att fungera som bullerdämpning och grön barriär mot trafiken, se figur 11.



Figur 11. Illustration av hur den kommande parken kan komma att se ut

Gatunät

Förutsättningar

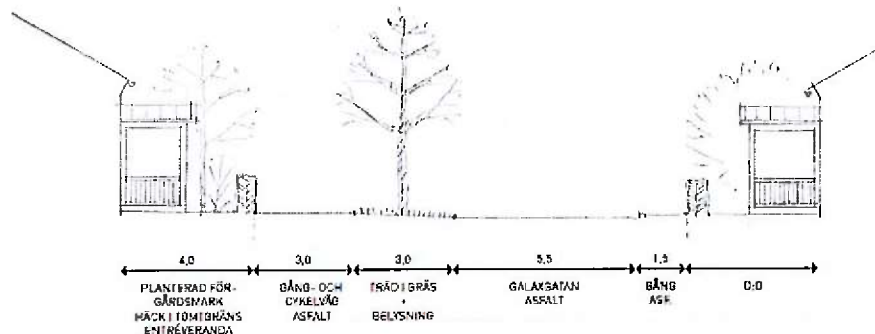
Inom detaljplanerådets nordvästra del går Vintergatan som är matarled till Sörskogsleden och Riksväg 56. Till centrala Sala, Stora torget och resecentrum är det 1,3 respektive 1,8 km fågelvägen och något längre med cykel och/eller bil.

Alla gator, cykelvägar och gångvägar i anslutning till planområdet är asfalterade.

Förändringar

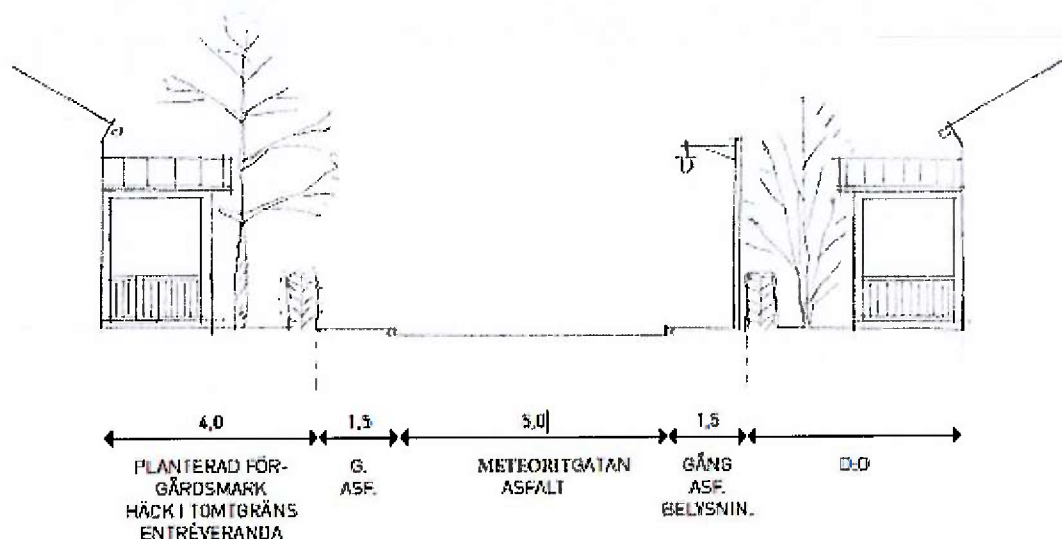
Alla gator i planområdet planläggs som allmän plats (LOKALGATA). En ny rondell föreslås vid korsningen Galaxgatan-Vintergatan.

Galaxgatan som sträcker sig genom planområdets västra del får tillsammans med gång- och cykelvägen österut bestämmelsen att alléträd ska anläggas vilket syftar till att säkra gaturummens gröna karaktär och uppmuntra till gatans roll som vistelserum, se figur 12.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten


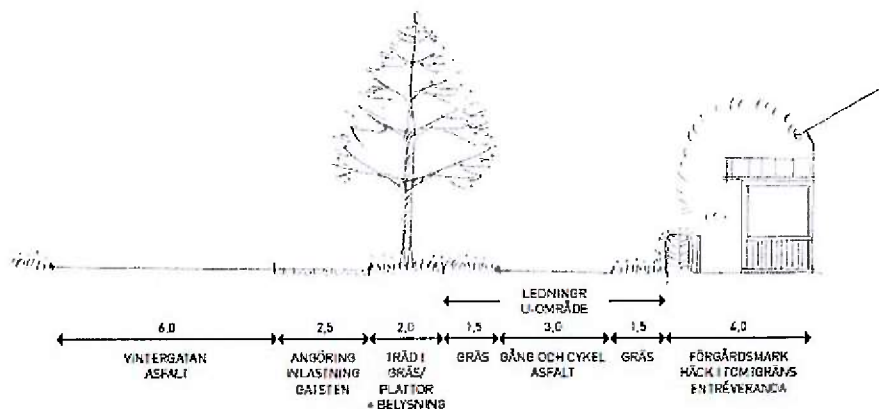
Figur 12. Sektion, Galaxgatan.

Norr om planerade tomter längs Vintergatan ligger ett område med underjordiska ledningar vilket utnyttjas med gång- och cykelväg, trädplantering/plattor och gräsytor och anges som ett utområde. Gång- och cykelvägen ansluter till befintlig gång- och cykelväg som leder upp mot Sörskogsleden. Vintergatan förlängs österut för att ansluta till Oriongatan som planeras byggas ut till att leda vidare upp till Sörskogsleden. Detta för att sopbil och andra transporter till eventuell skola/förskola ska kunna ledas direkt ut ur området och inte belasta bostadsområdet med ytterligare trafik. Genomförandet av detta kommer att öka trafiksäkerheten inom Ångshagenområdet. Förslag på att koppla Vintergatan med Oriongatan visas i detaljplan nr 4023, se figur 14.



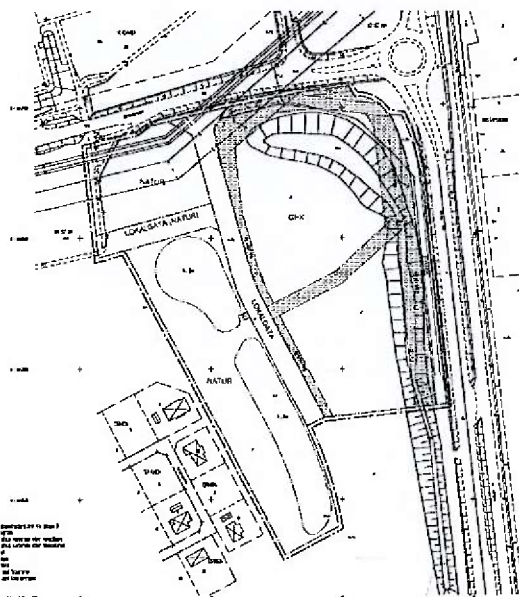
Figur 13. Sektion, Meteoritgatan

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten



Figur 14. Sektion, Vintergatan

Föreslagen gatustruktur syftar till att slutföra Ängshagenområdets struktur. Samtliga gator föreslås ha kommunalt huvudmannaskap.



Figur 15. Inplanerade lokalgator med anslutning till Sörskogsleden i norr, detaljplan nr 4023

Gång och cykel

Förutsättningar

Cykelinfrastrukturen inom planområdet är viktigt att bibehålla och utveckla eftersom att den utgör skolväg för många barn och huvudled för cyklister från Ängshagenområdet med målpunkt i centrala Sala.

Förändringar

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och utvecklingsenheten

Föreslagen gång- och cykelväg i mitten av planområdet (GC/VÄG) kommer att kantas av en allé med syfte att vara en del i den gröna gatu- och parkstrukturen i området.

Kollektivtrafik

Silverlinjen trafikeras med buss i området med avgång en gång i timmen. Den närmaste busshållplatsen är belägen på Vintergatan ca 250 meter från planområdet. Öster om planområdet på Stockholmsvägen, finns hållplats för Linje 60 och 65. Linje 60 går mot Saladamm och Jugansbo och Linje 65 mot Tomta, där byte till buss mot Västerås är möjligt. Sala resecentrum ligger ca 2 km norr om planområde och därifrån går tåg mot Västerås, Stockholm, Uppsala och Karlstad.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering ska ske på den egna fastigheten. Tidsbegränsad parkering för hämtning och lämning av barn på förskolan utformas i samråd med sakkunniga.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillavlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Den tillkommande bebyggelsen antas kunna anslutas till befintligt nät utan ytterligare åtgärder.

Dagvatten

Delar av området som idag utgörs av åkermark kommer att hårdgöras vid anläggandet av gator och byggnation av bostäder. Till planhandlingarna finns en dagvattenutredning som visar hur det är tänkt att dagvattnet ska hanteras inom planområdet.

Dagvattenlösningarna ska reducera och reglera dagvattenflödena så att belastningen på ledningsnätet och recipienten fördröjs och begränsas. Inom kv Råven förekommer höjdskillnader, därför finns det planbestämmelser som verkar för att dagvattenhanteringen inom planområdet ska skötas på rätt sätt. Planbestämmelser som syftar till en god dagvattenhantering som förekommer i plankartan är SKYDD (område som skyddar mot översvämning) och n² (markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten).

I plankartan finns områden i södra, västra och nordöstra planområdet som har planbestämmelsen SKYDD, detta är för att dessa områden ska verka som områden som skyddar mot översvämning. I den nordöstra delen av planområdet föreslås enligt WSP:s dagvattenutredning ett svackdike (SKYDD och n²). På detta sätt har de flesta tomterna ett avledningsstråk i tomtens bakkant som kan anvisas som anslutningspunkt för vatten från tomt och tak som lutar bort från gatan.

Avsikten är att skyddslösningen ska vara av den form WSP beskriver i dagvattenutredningen, svackdiken med dränlösningar under. Detta kommer att detaljprojekteras i genomförandeskedet.

Uppvärmning

Kommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Även andra typer av uppvärmning är möjlig.

Elektroniska kommunikationer

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintligt fibernät.

Ledningar

Inom planområdet finns ett antal ledningar för olika syften, t.ex. VA, el och fjärrvärme. Dessa ska beaktas i byggskedet för att undvika skador vid markarbeten samt överbyggnad och framtida problem.

Underjordiska ledningar går genom planområdet, norr om den planerade bebyggelsen längs Vintergatan. Föreslagna tomtgränser är placerade utanför ledningsområdet i lokalgateområdet.

Kända ledningsägare inom planområdet är Sala-Heby Energi Elnät AB, Sala-Heby Energi Fjärrvärme AB, Skanova samt Sala kommun.

Det kan finnas ytterligare, av Sala kommun okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatörerna att undersöka om ytterligare ledningar finns. Exploatörerna ska kontakta

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNINGSamhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Ledningar som inte ligger på kvartersmark och inte ligger inom u-område kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande.

Dikningsföretag

Planområdet ligger inom Sala Landmannaskola dikesföretag från 1943. Diket mynnar i Sagåns sänkningsföretag. Då markavvattningsföretaget inte längre fyller den funktion det gjorde då det inrättades föreslås i dagvattenutredningen att det bör rivas ur.

Avfall

Hämtning av avfall sker med traditionell avfallshantering och ska följa Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen.

Avfallshanteringen ska följa kommunens förordning om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009" samt kommunens riktlinjer om källsortering.

Källsortering av hushållsavfall ska kunna ske vid fastigheten. Verksamhetens avfall och hushållsavfall skall kunna hanteras separat.

Hos kommunens återvinningscentral Återbruket-Returen lämnas sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från hushållen. Företag lämnar grovsopor efter tecknande av Återbrukskort.

Tekniska utredningar*Dagvattenutredning*

Dagvattenutredning, kv Råven Ängshagen, WSP Uppsala, 2017-11-03.

Bullerutredning

Trafikbullerutredning, Kv Råven Ängshagen, Bjerking AB Uppsala, 2017-09-07.

PM 2008:02, Buller Ängshagen, Trivector, 2008-02-15.

Geotekniska förhållanden

PM Miljötekniska Markundersökningar, Bjerking AB Uppsala, 2010-02-11.

Övriga nödvändiga utredningar

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KONSEKVENSER AV DETALJPLANEFÖRSLAGET

Miljöaspekter

Kulturmiljön

Planförslaget har liten till ingen påverkan på kulturmiljön då planförslaget avser idag obebyggd mark med angränsande bebyggelse uppförd i samtida karaktärsdrag. Planförslaget bidrar till att upprätthålla karaktären i området med bestämmelser som reglerar utformning och utseende.

Naturmiljö

I dagsläget består planområdet av odlingsmark av monokultur utan träd och buskage. Konsekvensen av planförslaget blir att marken tas i anspråk för hårdgjorda ytor, bebyggelse och anlagd grönska. Eftersom planområdet idag saknar kända värdefulla naturvärden görs bedömningen att planförslaget ger området en positiv effekt i form av mer grönska i varierad form.

Rekreation och friluftsliv

Rekreation och friluftsliv påverkas inte av planens genomförande då större delen av planområdet utgörs av odlingsmark och saknar rekreativsvärde.

Mark och vatten

Planen bedöms inte leda till negativa konsekvenser för mark- och vattenområden inom, eller i anslutning till, området. Miljökvalitetsnormerna (MKN) bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Gata och trafik

Befintlig gatustruktur kompletteras med mindre avsnitt och nya sträckningar för att möjliggöra anslutning av tillkommande bebyggelse samt anläggandet av trafiksäkra infarter. Förslaget kan innebära viss ökning av trafikflödet i området. Sammantaget blir konsekvenserna för gata och trafik begränsade.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Planen möjliggör etablerandet av fler bostäder med närhet till anlagda parker och naturområden. I området möjliggörs även etablerandet av en skola eller förskola med ny lekplats. Sammantaget bedöms planförslaget kunna leda till positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv.

Tillgänglighet

Genomförandet av planen antas leda till små konsekvenser för tillgängligheten inom området.

Hälsa och säkerhet

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

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande under ledning av Kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU).

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

Maj 2016	KSLU, beslut om samråd
Juni - Augusti 2016	Samråd
Januari 2018	KSLU, beslut om granskning
Februari - Mars 2018	Granskning
Maj 2018	KS-beslut om godkännande
Maj 2018	KF-beslut om antagande
Juni 2018	Laga kraft

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Sala kommun är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

Plankostnad

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut som planavgift i samband med bygglovsprövning.

Anslutningsavgifter

Fjärrvärme, vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomisk ram.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning enligt detaljplanen. Fastighetsbildningen ska påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen. Ledningsägaren ansöker och bekostar eventuella ledningsrätter hos lantmäteriet. Servitut säkerhetsställs genom officialservitut eller avtalsservitut, ledningshavaren står för kostnaden.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

AVTAL

Markanvisningsavtal

Eventuell markanvisningsavtal med exploatörer ska upprättas i enlighet med Sala kommuns riktlinjer (Riktlinjer för markanvisning i Sala kommun, KS 20161020, dnr 2016/1182) och godkännas i kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Köpekontrakt

Köpekontrakt ska upprättas med privata tomtköpare för byggande av egna bostadshus.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan har arbetats fram av Samhällsbyggnadskontoret och Bygg- och miljökontoret. I samrådsskedet medverkande konsulter från Tengbomgruppen AB.

Medverkande kommunala tjänstemän har varit följande: Anders Dahlberg, markingenjör. Yvonne Fahlman, markingenjör. Maria Hedberg, planarkitekt. Peranders Waldemarsson, projekteringsingenjör. Kristin Hedman, stadsträdgårdsmästare. Karl-Gustav Persson, mätningschef. Rune Wåhlin, trafikingenjör. Anna Winnersjö-Edholm, miljöinspektör. Ronald Houben, miljöinspektör. Helena Lindström, miljöinspektör. Dan-Ola Norberg, stadsarkitekt.

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Anders Almroth
Samhällsbyggnadschef

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING



Detaljplan för

Ängshagen, Fjärde kvadranten – kv Rävén

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

UTLÅTANDE

Detaljplan för Ängshagen, Fjärde kvadranten – kv Rävén, har under tiden 2018-02-07 till och med 2018-03-25 (6 veckor) varit utsänd för granskning till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i Kommunhusets entré.

Här nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter. Plan- och utvecklingsenhetens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil.

REMISSINSTANS	ANMÄRKNING
1 Länsstyrelsen Västmanlands län	Synpunkter på information om dagvatten i plan- och genomförandebeskrivningen.
2 Lantmäteriet	Synpunkter på plan- och genomförandebeskrivning samt plankarta.
3 Naturvårdsverket	Ingen erinran.
4 Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran.
5 Villaägarna i Sala-Heby	Ingen erinran.
6 Trafikverket	Ingen erinran.
7 Västmanlands läns museum	Ingen erinran.
8 Sala-Heby Energi Elnät AB	Synpunkter på att vad som ska byggas bör beslutas.
9 Försvarsmakten	Ingen erinran.
10 Bygg- och miljönämnden, Sala kommun	Positiva synpunkter på planförslaget.
11 Samhällstekniska enheten, Samhällsbyggnadskontoret, Sala kommun	Synpunkter på VA, trafik samt övriga delar i planförslaget.
12 Vafab Miljö	Ingen erinran.
13 Berörda fastighetsägare	Synpunkter på byggnadshöjd och trafik.

1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Efter samrådet har en dagvattenutredning tagits fram. I dagvattenutredningen framgår det att halterna av zink och flertalet andra tungmetaller kommer att öka efter exploatering. I dagvattenutredningens slutsats framgår det att planområdet inte kommer att påverka recipienten och kvalitetsfaktorn (särskilt förorenade ämnen där bland annat zink ingår). Länsstyrelsen delar inte den uppfattningen.

I dagvattenutredningen framgår det att mottagaren för området är vattenförekomsten "Sagån: mellan "Sala flygplats" och mynningen till Lillån" och att vattenförekomsten har måttlig status för zink. Detta är en av orsakerna till att miljökvalitetsnormen (MKN) inte uppnås för vattenförekomsten.

Länsstyrelsen anser därför att nivån på reningsambitionen ska sättas högt. Ambitionen ska vara att tillförseln av zink och andra tungmetaller till ån ska minimeras.

Det saknas information om miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten i plan- och genomförandebeskrivningen. Länsstyrelsen vill påminna om att miljökvalitetsnormerna är en av Länsstyrelsens prövningsgrunder och anser därför att MKN för vatten även ska behandlas i planbeskrivningen.

Kommentarer

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med ovanstående information.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har lämnat synpunkter på att det i plan- och genomförandebeskrivningen framgår att området inte är planlagt. Lantmäteriet har även lämnat synpunkter på plankartan - på kartskala samt namn på handlingen.

Kommentarer

Planhandlingarna har kompletterats med ovanstående information.

3. Naturvårdsverket

Ingen erinran.

Kommentarer

Noterat.

4. Vattenfall Eldistribution AB

Ingen erinran.

Kommentarer

Noterat.

5. Villaägarna i Sala-Heby

Ingen erinran.

Kommentarer

Noterat.

6. Trafikverket

Ingen erinran.

Kommentarer

Noterat.

7. Västmanlands läns museum

Ingen erinran.

Kommentarer

Noterat.

8. Sala-Heby Energi Elnät AB

Sala-Heby Energi Elnät AB har synpunkter på att det som ska byggas i området bör beslutas snarast för att dimensionering av servisledningarna samt antal servisledningar ska kunna planeras.

Kommentarer

Plan- och utvecklingsenheten försöker återkoppla med information när denna finns. Det finns avtal tecknade med exploatörer men i och med att detaljplanen är så pass flexibel, medger "B" – bostäder i större delen av området är det ännu inte helt beslutat vad som ska byggas. Detta hanteras under bygglovskedet.

9. Försvarsmakten

Ingen erinran.

Kommentarer

Noterat.

10. Bygg- och miljönämnden, Sala kommun

Bygg- och miljönämnden i Sala kommun har lämnat positiva synpunkter på planförslaget. Bygg- och miljönämnden anser att det är en bra, väl genomtänkt plan utan onödiga regleringar. Bygg- och miljönämnden har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentarer

Plan- och utvecklingsenheten tackar för ett gott samarbete.

11. Samhällstekniska enheten, Samhällsbyggnadskontoret, Sala kommun

VA

Samhällstekniska enheten har lämnat synpunkter på VA, trafik samt övrigt. Samhällstekniska enheten påtalar att det under rubriken "Teknisk försörjning" används underrubriker "vatten och avlopp" samt "dagvatten". För att bli korrekt bör "vatten och spillavlopp" användas istället då dagvatten är en typ av avlopp.

Samhällstekniska enheten anser att plan- och genomförandebeskrivningen bör kompletteras med att 50% LOD bör eftersträvas samt att texten som berör dikningsföretag bör revideras. Plan- och genomförandebeskrivningen bör även revideras vad gäller naturområdet i öster.

Trafik

Samhällstekniska önskar ett förtydligande vad gäller projektplaner att bygga ihop Oriongatan och Norrskensgatan. Detta genomförande kommer att öka trafiksäkerheten för Ångshagen området och det är det texten i plan- och genomförandebeskrivningen bör kompletteras med.

Synpunkter vad gäller bestämmelse n¹ – häck mot gatan ska finnas. Samhällstekniska enheten anser att ur trafiksäkerhetssynpunkt ska siktriangel uppfyllas där gång- och cykelväg ansluter mot gata och där gator korsar.

Synpunkter som berör parkeringar. Revidering på text som säger "parkering sker främst på den egna fastigheten". Parkering vs utökad byggrätt – samhällstekniska enheten ifrågasätter om BS-fastigheten verkligen kommer att räcka till hus, gröna ytor, LOD och parkering när fastigheten medger en byggrätt på 30% av fastighetsarean.

Övrigt

Övriga synpunkter från Samhällstekniska enheten är att beslut om fastigheter i området ska ha fjärrvärme eller inte måste tas för att området ska kunna projekteras och byggas. Tidplanen stämmer inte överens med verkligheten och bör därför uppdateras.

Kommentarer

VA

Planhandlingarna har reviderats med synpunkter som berör VA och trafik.

Trafik

Vad gäller synpunkten "parkering vs byggrätt". I och med att BS-fastigheten är cirka 1300 m² och byggrätten 30% betyder det att det medges en byggrätt på cirka 400 m². Det ger den tänkta fastigheten en "fria" på cirka 900 m² för resterande ytor. Plan- och utvecklingsenheten har utökat byggrätten för att det i framtiden även ska kunna gå att nyttja detaljplanen, detta istället för framtagande av ny detaljplan p.g.a. för liten byggrätt.

Övrigt

Beslut om fjärrvärme kan inte tas i en detaljplan då en detaljplan reglerar byggande, bevarande och liknande – inte uppvärmning.

Plan- och utvecklingsenheten tackar för ett gott samarbete.

12. Vafab Miljö

Ingen erinran.

Kommentarer

Noterat.

13. Berörda fastighetsägare

Byggnadshöjder

Berörda fastighetsägare önskar att byggnadshöjden på alla de södra tomterna i planområdet begränsas till 4,0 meter istället för 6,5 meter i sydvästra och 4,0 meter i sydöstra som det är i plankartan nu. Detta för att fastigheterna Örnen 2 och Örnen 3 har en byggnadshöjd på max 4,0 meter.

Trafik

Berörda fastighetsägare önskar att detaljplanen reglerar att det inte är möjligt att använda Galaxgatan som genomfartsgata till skolan. De anser att all trafik till och från skolan ska ledas runt området för att inte öka bullernivå och bilavgaser för intilliggande bostäder – detta för att inte bidra till en osäker trafikmiljö samt att vägen riskerar att trafikeras i hög hastighet.

Kommentarer

Byggnadshöjd

I och med att det på fastigheten Örnen 1 samt fler fastigheter inom kv Örnen är tillåtet att uppföra ett hus på två våningar anser Plan- och utvecklingsenheten att en variation bör bibehållas även i kv Råven. I det sydöstra planområdet tillåts bostäder i max 4,0 meter, i det sydvästra max 6,5 meter. Detta har inte ändrats p.g.a. variationen i kv Örnen respektive kv Svanen. I angränsande bostadskvarter, kv Lodjuret är det tillåtet med bostäder i två våningar.

Trafik

En detaljplan kan inte reglera att en lokalgata inte ska användas som genomfartsgata till en skola. Detta sker i genomförandeskedet. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder kommer att ske längs Galaxgatan. Trafiksäkerheten kommer att förbättras och höjas i området i samband med förlängningen av Oriongatan.

Slutsats inför beslut

Med hänvisning till ovanstående synpunkter och föreslagna åtgärder i form av ändringar och kompletteringar i planhandlingarna föreslås detaljplanen för Ångshagen, Fjärde kvadranten – kv Råven, kunna godkännas och antas.

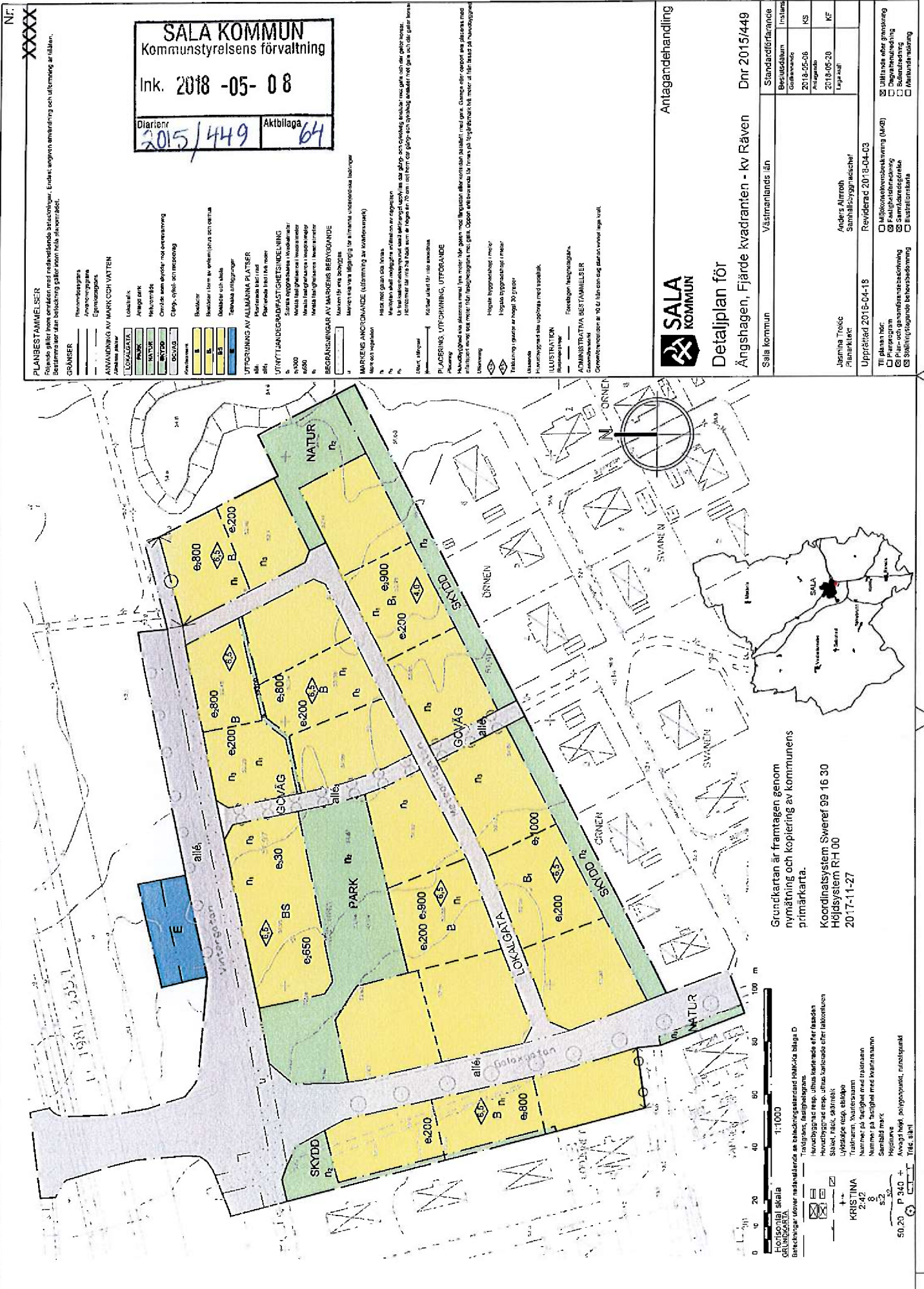
Förslag till beslut

att

föreslå Kommunstyrelsen att godkänna utlåtandet och detaljplanen för Ångshagen, Fjärde kvadranten – kv Råven samt överlämna detaljplanen till Kommunfullmäktige för antagande.

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Anders Almroth
Samhällsbyggnadschef



SALA KOMMUN
 Kommunstyrelsens förvaltning
 Ink. 2018 -05- 08

Diarienum 2015/449 Aktbilaga 64

PLANBESTÄMMELSER
 Syftet för planen är att möjliggöra utveckling av bostäder och service i ett sammanhang som bidrar till ett hållbart och levande samhälle.

- GRANSER**
 Användningszoner: ANVÄNDRINGSZON, EGENDOMSSTÄMPLING, ANVÄNDRINGSAVGRÄNSNING, ANVÄNDRINGSÄRSÄKING
- ANVÄNDRINGSZONER**
 E: Enkeltbebyggelse
 B: Bostäder
 G: Grönzoner
 N: Natur
 P: Park
 O: Offentliga utrymmen
 S: Skolor
 V: Vård- och omsorg
- STÄMPLINGAR**
 E: Enkeltbebyggelse
 B: Bostäder
 G: Grönzoner
 N: Natur
 P: Park
 O: Offentliga utrymmen
 S: Skolor
 V: Vård- och omsorg
- UTFRÄNNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
 S: Skolor
 V: Vård- och omsorg
 O: Offentliga utrymmen
- UTFRÄNNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
 S: Skolor
 V: Vård- och omsorg
 O: Offentliga utrymmen
- UTFRÄNNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
 S: Skolor
 V: Vård- och omsorg
 O: Offentliga utrymmen
- UTFRÄNNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
 S: Skolor
 V: Vård- och omsorg
 O: Offentliga utrymmen

SALA KOMMUN **Antagandehandling**
Detailplan för
Ångshagen, Fjärde kvadranten - kv Råven Dnr 2015/449

Standardförändring	
Beslutsdatum	Målnummer
2018-05-08	KS
Ärendenummer	Nr
2019-05-20	NF
Ärendetyp	Laga stad

Jasmina Troicki Anders Almroth
 Planarkitekt Samhällsbyggnadssekreterare

Upprättad 2018-04-18 Reviderad 2018-04-03

Till planen hör:
 Parkplan
 Fastighetsbeskrivning
 Samfundsbilagor
 Specialbestämmelser
 Styllingsregler
 Beskrivning
 Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
 Fastighetsindelning
 Skatteindelning
 Naturinventering

Grundkartan är framtagen genom nymätning och kopiering av kommunens primärkarta.
 Koordinatsystem: Swebref 99 16 30
 Höjdsystem: RH 00
 2017-11-27

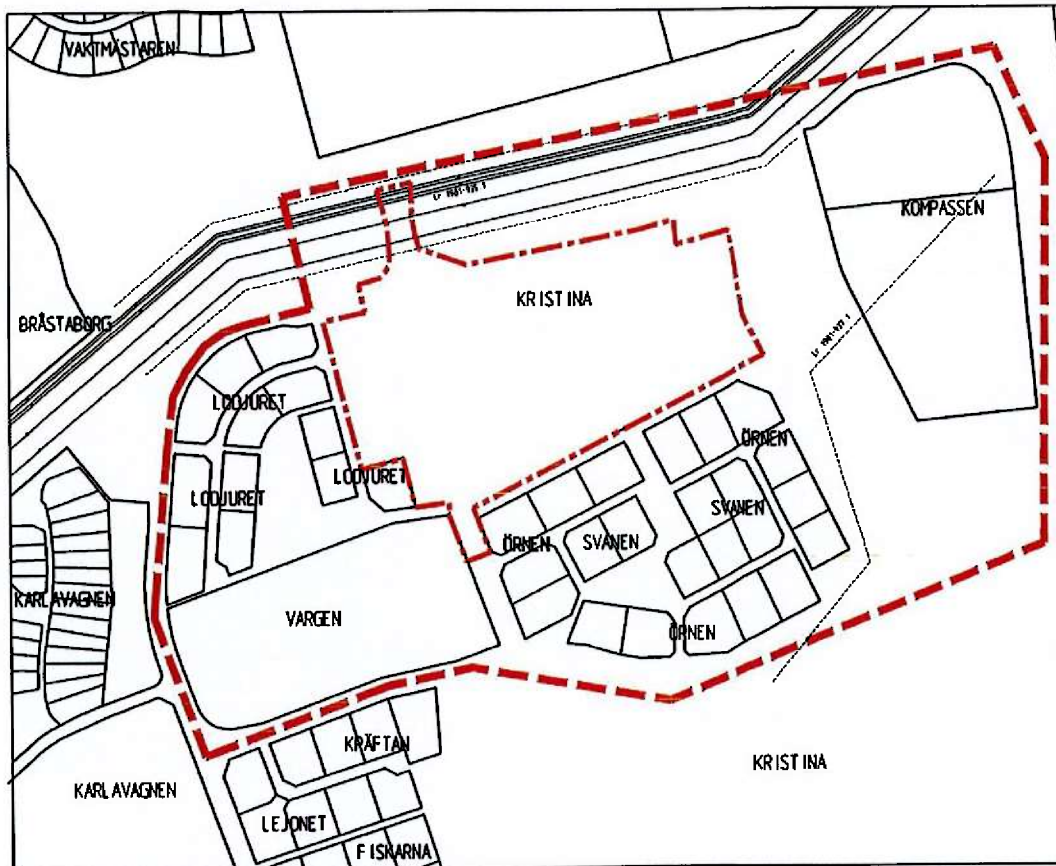


KRISTINA
 2:42

50.20 P 340 +

Karta till fastighetsförteckning för detaljplan för kv RÄVEN i SALA kommun, VÄSTMANLANDS LÄN

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017-11-23	
Diagn	Akobilaga
2019/441	62



Kartkvalité

Kartan är upprättad genom utskrift av digital karta, skala 1:5000.

Kartan är inte lämplig för t ex mätning eller projektering.

För mer detaljerad karta, se tillhörande grundkarta.

----- Gräns för planområde

----- Gräns för fastighetsförteckning

Kartan bestyrkes:

2017-11-22


Karl-Gustav Persson
mätningsschef

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Fastighetsförteckning

Ärendenr 2603/2016

Handläggare K-G Persson

Ärende Fastighetsförteckning för detaljplan för kvarteret RÄVEN.Kommun: Sala Västmanlands län

Fastigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
KRISTINA 4:14	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	

Rättigheter inom planområdet

Beteckning	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
1981-935.1	VATTENFALL	Ledningsrätt Starkström

Fastigheter utanför planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
KOMPASSEN 1	CAZEL AB BOX 5385 10249 STOCKHOLM	
KOMPASSEN 2	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

LODJURET 1	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	
LODJURET 2	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	
LODJURET 3	WALLSARGÅRD, LISA ANNA AMALIA APOLLOGATAN 5 73340 SALA	1/2
	BRUNO, CHRISTIAN LARS VITO APOLLOGATAN 5 73340 SALA	1/2
LODJURET 4	HULTGREN, THOMAS ROBIN CURT APOLLOGATAN 7 73340 SALA	1/2
	FALIN, ANNA SIWI ELISABETH APOLLOGATAN 7 73340 SALA	1/2
LODJURET 5	HAYOUSEF, HOZAN APOLLOGATAN 9 73340 SALA	1/2
	KHASHO, LAVA APOLLOGATAN 9 73340 SALA	1/2

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

LODJURET 6	SAHINDAL, HACI APOLLOGATAN 8 73340 SALA	1/2
	SAHINDAL, BEHICE APOLLOGATAN 8 73340 SALA	1/2
LODJURET 7	BLIDMO, SVEN JOHAN SVANTE APOLLOGATAN 6 73340 SALA	1/2
	BLIDMO, LINDA MARIA APOLLOGATAN 6 73340 SALA	1/2
LODJURET 8	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	
LODJURET 9	FÄLLING, CHRISTINA APOLLOGATAN 2A 73340 SALA	
LODJURET 10	STRANDBERG, ALEXANDER KARL APOLLOGATAN 10 73340 SALA	1/2
	STRANDBERG, SOFIA INGRID MARIA APOLLOGATAN 10 73340 SALA	1/2

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

LODJURET 11	GAETANI, MIKAELA JENNIFER ALIDA APOLLOGATAN 12 73340 SALA	1/2
	BRUNSTRÖM, DAN ANDREAS APOLLOGATAN 12 73340 SALA	1/2
LODJURET 12	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSHAGEN 1 - SALA MICHAEL LINDSTRÖM APOLLOGATAN 17 C 73340 SALA	
LODJURET 13	KRIIG OLSSON, ELISABETH APOLLOGATAN 2B 73340 SALA	1/2
	OLSSON, GÖRAN APOLLOGATAN 2B 73340 SALA	1/2
SVANEN 1	SKÖLLERMARK, SVEN OLOF STJÄRNGATAN 1 73340 SALA	1/2
	ÖSTNES, RENATE MARGARETHA VÄSBYGATAN 13 A LGH 1102 73338 SALA	1/2
SVANEN 2	HALLSTEN, ANNA MARIA KOMETGATAN 6 73340 SALA	1/2
	HALLSTEN, KARL MATTIAS KOMETGATAN 6 73340 SALA	1/2

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

SVANEN 3	JAKOBSSON, MARIE MARGARETA KOMETGATAN 8 73340 SALA	1/2
	OLOFSSON, KARL ÖRJAN FREDRIK KOMETGATAN 8 73340 SALA	1/2
SVANEN 4	GULLBERG, BJÖRN DAVID STJÄRNGATAN 11 73340 SALA	1/2
	GULLBERG, LINDA CHRISTINA STJÄRNGATAN 11 73340 SALA	1/2
SVANEN 5	RAGNARSSON, PER ARTUR DANIEL STJÄRNGATAN 9 73340 SALA	
SVANEN 6	TÖRNEVAD, MALIN KRISTINA STJÄRNGATAN 7 73340 SALA	1/2
	TÖRNEVAD, ROGER ANDERS STJÄRNGATAN 7 73340 SALA	1/2
SVANEN 7	RENSVIK, LILIAN KATARINA MALIN STJÄRNGATAN 5 73340 SALA	1/2
	RENSVIK, PÅR NICLAS STJÄRNGATAN 5 73340 SALA	1/2

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

VARGEN 1	SALABOSTÄDER AKTIEBOLAG BOX 63 73321 SALA	
ÖRNEN 1	DAVIDSSON, LARS JONAS PETTER KOMETGATAN 1 73340 SALA	1/2
	JAKOBSSON, MÄRTA ANNELI CAMILLA KOMETGATAN 1 73340 SALA	1/2
ÖRNEN 2	LINDBECK, LINDA KRISTINA KOMETGATAN 3 73340 SALA	
ÖRNEN 3	HELLENIOUS, KENT URBAN KOMETGATAN 5 73340 SALA	1/2
	JOHANSSON, LINDA CHRISTIN KOMETGATAN 5 73340 SALA	1/2
ÖRNEN 4	BENGTS, JOHAN LARS KOMETGATAN 7 73340 SALA	1/2
	BENGTS, JENNY PERNILLA KOMETGATAN 7 73340 SALA	1/2

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

ÖRNEN 5	MARIZA, RACHEL KOMETGATAN 9 73340 SALA	1/2
	CIZA, MELANCE KOMETGATAN 9 73340 SALA	1/2
ÖRNEN 6	NYBERG, ANNA MATHILDA KOMETGATAN 11 73340 SALA	1/2
	STRANDBERG, JAKOB VIKTOR KOMETGATAN 11 73340 SALA	1/2
ÖRNEN 7	OSCARSSON HÄLJESGÅRD, LINDA STJÄRNGATAN 20 73340 SALA	1/2
	HÄLJESGÅRD, KARL NIKLAS STJÄRNGATAN 20 73340 SALA	1/2
ÖRNEN 8	ARENANDER, DANNY VIKTOR STJÄRNGATAN 18 73340 SALA	1/2
	ARENANDER, SOFIE MARIA STJÄRNGATAN 18 73340 SALA	1/2
ÖRNEN 9	ALLERBRAND, BJÖRN ALLAN VILLY STJÄRNGATAN 16 73340 SALA	

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

ÖRNEN 10	KARLSSON, LARS ANDERS STJÄRNGATAN 14 73340 SALA	
ÖRNEN 11	TALLROTH, ROBERTH OLOF HENRY STJÄRNGATAN 12 73340 SALA	1/2
	TALLROTH, KRISTINA ELISABETH STJÄRNGATAN 12 73340 SALA	1/2
ÖRNEN 12	VEGHOLM, FATIMA STJÄRNGATAN 10 73340 SALA	1/2
	HEIDENBORG, PER FREDRIK STJÄRNGATAN 10 73340 SALA	1/2
ÖRNEN 13	LINDQVIST, LARS SAMUEL STJÄRNGATAN 8 73340 SALA	
ÖRNEN 14	LINDBERG-SÖDERSTRÖM, RONNY STJÄRNGATAN 6 73340 SALA	1/2
	LINDBERG-SÖDERSTRÖM, ANETTE STJÄRNGATAN 6 73340 SALA	1/2

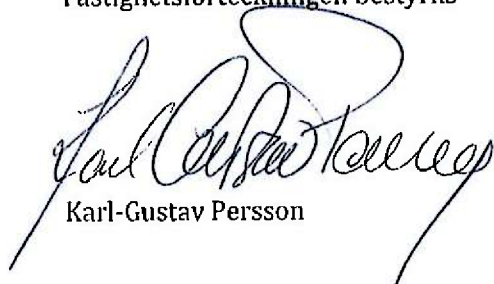
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

ÖRNEN 15	AL-HAKEEM, LINN CHIANAR SAGHI STJÄRNGATAN 4 73340 SALA	1/2
	AL-HAKEEM, BASSAM SAMEER ALI STJÄRNGATAN 4 73340 SALA	1/2
ÖRNEN 16	RINGVALL, ERIK ANDREAS STJÄRNGATAN 2 73340 SALA	1/2
	JANSSON, ANNA KRISTINA STJÄRNGATAN 2 73340 SALA	1/2

Rättigheter utanför planområdet

Beteckning	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
1981-937.1	SHE AB Belastar Kristina 4:14	Servitut Starkström

Fastighetsförteckningen bestyrks


Karl-Gustav Persson