Dnr 2017/1083 -43

§ 186 Detaljplan för del av Kristina 4:12 – Kvarnkiosken; beslut om antagande

INLEDNING
Syftet med detaljplanen är att anpassa den till rådande förhållande, centrumändamål. Nuvarande detaljplan anger begränsningar som säger "kulturpark" för området där kiosken befinner sig. Det omöjliggör en utveckling av verksamheten.
Planarbetet bedrivs med begränsat standardförfarande. Förslaget har varit ute på samråd under perioden 24 maj 2018-1 juli 2018.

Beredning
Bilaga KS 2018/158/1, missiv – beslut om antagande
Bilaga KS 2018/158/2, plan-och genomförandebeskrivning
Bilaga KS 2018/158/3, utlåtande
Bilaga KS 2018/158/4, plankarta

Planarkitekt Jasmina Trokic föredrar ärendet.

Yrkanden
Anders Wigelsbo (C) yrkar
att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar
att godkänna planförslaget, samt
att anta detaljplan för del Kristina 4:12 – Kvarnkiosken.

BESLUT
Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna planförslaget, samt
att anta detaljplan för del Kristina 4:12 – Kvarnkiosken.

Utdrag
kommunstyrelsen

SALA KOMMUN

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2018 -08- 24
Diarienr 2017/1083 Aktbilaga 39

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MISSIV – BESLUT OM ANTAGANDE

Detaljplan för Kristina 4:12 - Kvarnkiosken

Planarbetet bedrivs med begränsat standardförfarande. Förslaget har varit ute på samråd mellan 2018-05-24 och 2018-07-01.

Syftet med detaljplanen är att anpassa detaljplanen till rådande förhållanden, centrumändamål. Nuvarande detaljplan anger begränsningar som säger "kulturpark" för området där kiosken befinner sig. Det omöjliggör en utveckling av kiosken.

BEGRÄNSAT STANDARDFÖRFARANDE

Planändringen är av den typ som kan handläggas med begränsat standard-förfarande, vilket innebär att granskningsskedet utesluts och planen kan tas direkt från samråd till antagande. Detta är endast möjligt om hela samrådskretsen aktivt godkänner samrådshandlingarna (PBL 5 kap 18 §). Samtliga fastighetsägare har inkommit med skriftligt godkännande och Bygg – och miljönämnden och Länsstyrelsen hade ingen erinran. Lantmäteriet har lämnat yttrande som enbart föranlett ett par ritningstekniska justeringar och mindre redaktionella förtydliganden, som inte förändrar planförslaget.

SLUTSATS INFÖR BESLUT

De mindre förändringar som gjorts i handlingarna efter samrådet är enbart förtydliganden och innebär inga förändringar av förslaget som sådant. Kommentarer till inkomna synpunkter delges i utlåtandet. Planförslaget bedöms redo att antas.

Eftersom det är ett begränsat standardförfarande så kan kommunstyrelsen ta beslutet om antagande istället för kommunfullmäktige, i enlighet med kommunstyrelsens reglemente § 8 och PBL 5 kap. 27 §.

FÖRSLAG TILL BESLUT

att *godkänna planförslaget och utlåtandet*

samt att *anta detaljplanen*

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Kjell-Ove Jacobsson
Plan- och utvecklingschef

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Jasmina Trokic
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten
jasmina.trokic@sala.se
Direkt: 0224-74 73 25

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

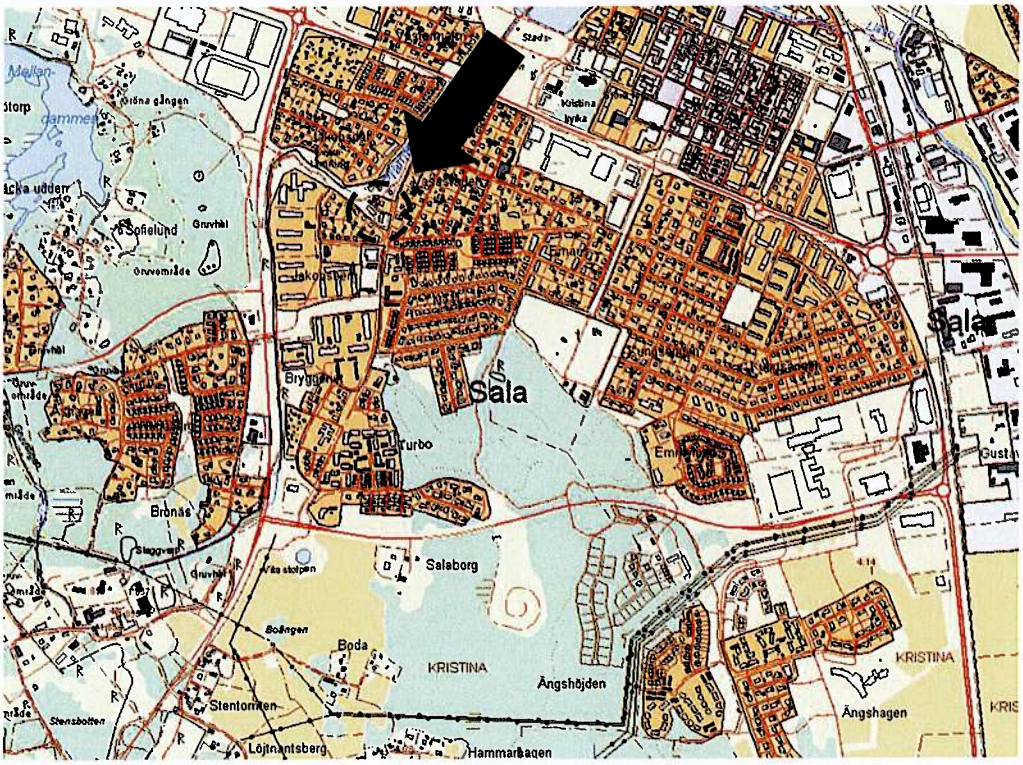
SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2018 -08- 24
Diarienr 2017/1083 | Aktbilaga 40

Detaljplan för

Del av Kristina 4:12 – Kvarnkiosken

Sala kommun, Västmanlands län
Begränsat standardförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge i Sala tätort.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar i samrådsskedet:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning med tillhörande karta och remisslista

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-550 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Sammanfattning

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

Den nya detaljplanen bidrar till att bekräfta befintliga förhållanden samt att möjliggöra utbyggnad av kiosken.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att anpassa detaljplanen till rådande förhållanden, centrumändamål. Nuvarande detaljplan anger begränsningar som säger "kulturpark" för området där kiosken befinner sig. Det omöjliggör en utveckling av kiosken.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Salas västra delar i området Jakobsdal. Planområdet är ca 300 kvadratmeter och utgörs idag av en kiosk samt grönyta. Marken ägs i sin helhet av Sala kommun men del av marken arrenderas idag ut till kioskägaren.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten
PLANPROCESSEN

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
I Plan- och bygglagen, PBL, regleras inte hur ett godkännande av ett planförslag under samrådet ska gå till, mer än att godkännandet ska göras av samtliga i samrådskretsen. Det innebär att ett uteblivet svar inte bör ses som ett godkännande. Det är upp till kommunen att avgöra hur godkännandet ska samlas in och dokumenteras. Om förslaget till detaljplan godkänns under samrådet kan kommunen utesluta granskningen. Det innebär att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter på.

Granskning (vid standardförfarande)
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.

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 anslagits. Vid begränsat standardförfarande överlämnas planförslaget till Kommunstyrelsen för antagande.

Överklagande
Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande satts upp på kommunens anslagstavla. 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.

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

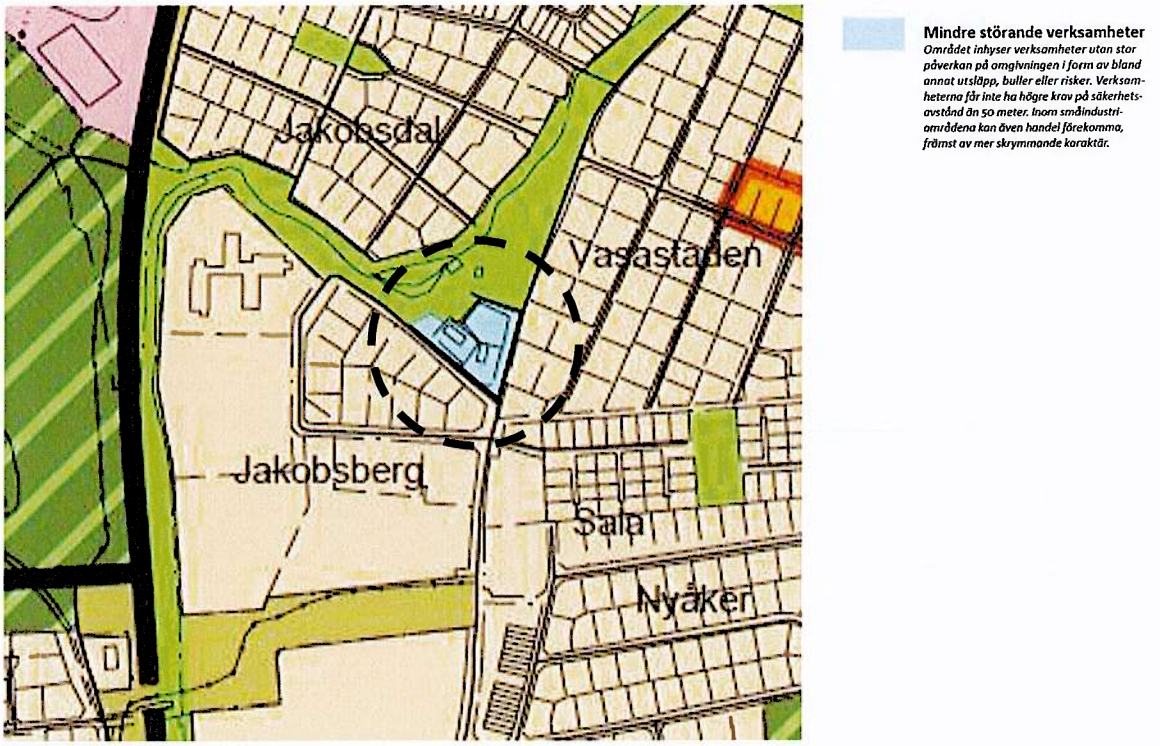
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

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

Översiktliga planer

Önskad användning av området stämmer överens med gällande översiktsplan, Plan för Sala stad. Översiktsplanen anger att i området ska mindre störande verksamheter möjliggöras.



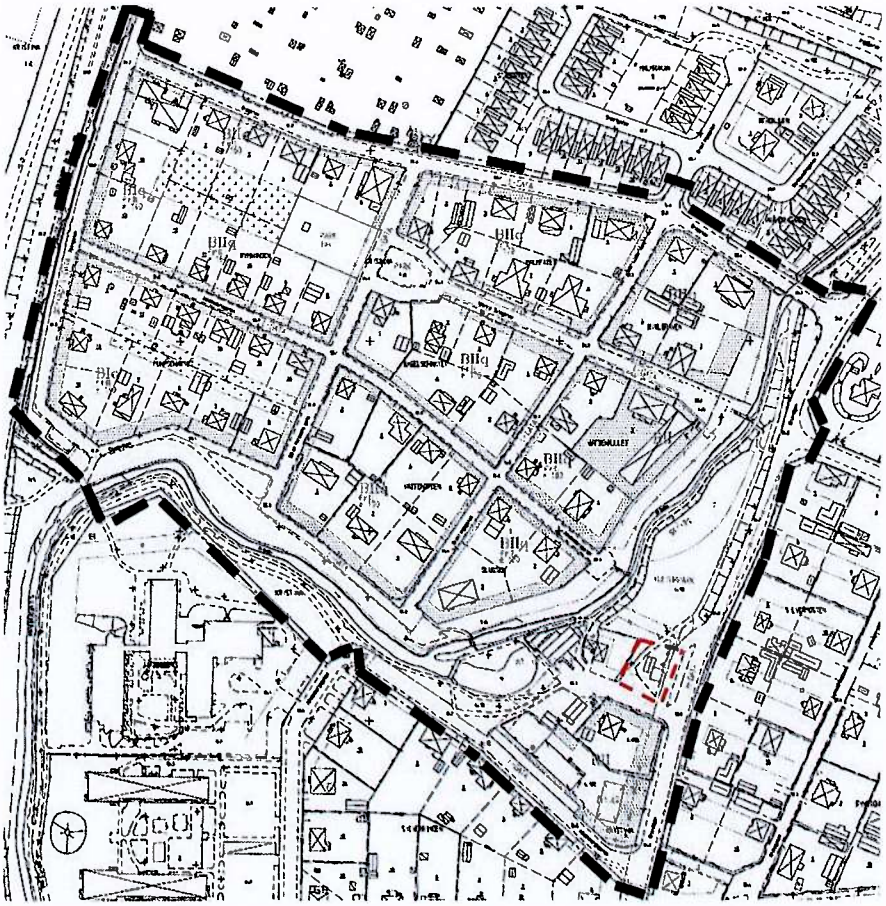
Figur 2. Visar utklipp från Plan för Sala stad där planområdet är utpekat som mindre störande verksamheter.

Detaljplaner

Det aktuella området är planlagt som kulturpark. I och med att kiosken har funnits där sedan sent 50-tal ser Plan- och utvecklingsenheten att det ändamålet inte överensstämmer med användningsförhållanden av kiosken förr eller idag.

Gällande detaljplaner i det aktuella området:

- Detaljplan för kvarteren Rymningen, Hagelschaktet m.m. från 2001, nr 3984, genomförandetid är utgången. Planens syfte var bland annat att anpassa byggrätterna för bostadskvarteren inom detaljplanen till nuvarande användningsförhållanden och säkerställa karaktären i området för framtiden, se figur 3.



Figur 3. Gällande detaljplan för planområdet, svart streckad linje. Planområdets läge visas med röd streckad linje.

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 (2010:900) inte är nödvändig. Länsstyrelsen har 2018-03-02 meddelat att de delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2017-10-24 att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Kristina 4:12, Kvarnkiosken.

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 gräs och en del träd.

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.

Markprover är inte tagna på den berörda fastigheten. Den nya detaljplanen innebär inga förändringar i markanvändning mot de rådande.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom fastigheten och i andra hand fördröjas inom fastigheten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en nämnvärd förändring gällande dagvatten mot dagens förhållanden.

Radon

Ett radonsäkert byggande rekommenderas. Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Radonskydd hanteras närmare i bygglovskedet. Huvudrekommendationen från Boverket vad gäller byggnadssätt med avseende på radon är att alltid bygga tätt mot marken.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer har iakttagits och planen bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överträds.

Fornlämningar

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

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inledning

I den fördjupade översiktsplanen Plan för Sala stad pekas området ut som mindre verksamheter. Området väster om planområdet är idag bebyggt och ingår i detaljplan nummer 4017. I och med att området finns med som område för mindre störande verksamheter i Plan för Sala stad kan planarbetet drivas med begränsat standardförfarande.

Detaljplaneförslag

Inom planområdet tillåts centrumändamål samt parkering.

Bebyggelseområden

Befintlig byggnad inom planområdet är uppförd i en våning. Planbeställaren planerar en utveckling av byggnaden, i form av en mindre tillbyggnad som inte är möjlig utifrån gällande detaljplan som inte medger någon byggrätt.

Befintlig byggnad är cirka 70 m² inom planområdet tillåts en byggnadsarea om 110 m².

Inom planområdet sätts en byggnadshöjd på max fem meter.

Utformningen av den tillkommande bebyggelsen har begränsats med en f_1-bestämmelse som säger att bebyggelse inom planområdet ska ha en fasad med stående träpanel utvändigt. Detta för att efterlikna bebyggelsen i omgivningen.

En parkering på cirka 50 m² finns inom planområdet. Detta för att gäster och personal ska kunna parkera.

Norr om befintlig bebyggelse finns kommunala ledningar, dessa kommer att säkras med bestämmelsen anlagd park [PARK] där byggnad inte får förekomma.

Inom planområdet finns tre användningsområden, centrumändamål [C], parkering [P] och anlagd park [PARK].

Inom planområdet finns en biotopskyddad allé, allén har säkrats med bestämmelsen "allé".

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MILJÖASPEKTER OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

Natur och vegetation

På planområdet finns idag gräs och enstaka träd. Parkeringen som ingår i planområdet är grusad.

Biotopskydd

Alléträd omfattas av ett generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11 §. Vid förändringar som kan skada biotopen krävs dispens från Länsstyrelsen.

Längs Gruvvägen finns en allé med trädrader. Inom planområdet finns det norr om befintlig bebyggelse del av denna allé. I plankartan har alléträdens placering markerats med symboler som visar träd.

Geoteknik och föroreningar i mark

De geotekniska förhållandena i marken är okända då ingen utredning med inriktning på geoteknik finns för planområdet. I och med att ändamålet för planområdet inte kommer att ändras behövs i detta skede ingen geoteknikutredning tas fram.

Inom Sala tätort har genomförda studier visat på förhöjda halter av framförallt bly och kadmium. Källa till föroreningar är Silvergruvan och de processer som har 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 kontaminerad ytjord. Inför byggstart hanteras markfrågorna i bygglov och bygganmälan där eventuellt krav på markprover och åtgärder ingår. Vid markarbeten ska provtagning ske.

Kommunens radonriskkarta från år 1995 visar att planområdet ligger inom normalriskområde för radon men eftersom stora delar av Sala kommun ligger inom högriskområde rekommenderas ett radonsäkert byggande.

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

Dagvatten ska omhändertas inom planområdet. En illustrationsplan (om behovet finns) med markhöjder där omhändertagande av dagvatten framgår ska redovisas senast till bygglov och bygganmälan (nybyggnadskarta). Detta i samråd med VA-ansvariga på Sala kommun.

Uppvärmning

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

Ledningar

Inom planområdet finns en VA-anslutningspunkt som i samband med planens genomförande kommer att behöva förflyttas. Detta bekostas av exploatören.

Kända ledningsägare inom planområdet är Sala-Heby Energi AB, Liden Data Network 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 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.

Buller

Ny bebyggelse ska följa regelverk kring inomhusbuller.

Trafik och parkering

Befintlig infart från Gruvvägen ska användas. Parkering ska anordnas inom planområdet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanearbetet bedrivs med begränsat standardförfarande under ledning av Kommunstyrelsens ledningsutskott.

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

Maj 2018	KSLU, beslut om samråd
Maj 2018	Samråd
Juni 2018	Godkännande
Augusti 2018	KS-beslut om antagande
Augusti-september 2018	Laga kraft

Såvida inte detaljplanen överklagas kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen när detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Plankostnad

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom ett plankostnadsavtal som har upprättats mellan beställaren och kommunen.

Anslutningsavgifter

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan det finnas möjlighet till att ansöka om fastighetsbildning. En ny fastighet kan bildas av kvartersmarken inom planområdet. För att detta ska ske måste sökande vara överens med kommunens tjänstemän om att detta ska ske. Kommande fastighetsägare ansöker om och bekostar fastighetsbildning i så fall.

Ledningar

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

Köpekontrakt

Köpekontrakt kan upprättas med privat fastighetsköpare och kommunen, detta för att bedriva egen verksamhet.

Huvudmannaskap

Sala kommun är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan har arbetats fram av Samhällsbyggnadskontoret och Bygg- och miljökontoret.

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Kjell-Ove Jacobsson
Plan- och Utvecklingschef

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2018 -08- 24
Diarienr 2017/1083 Aktbilaga 41

2018-08-14
DIARIENR: 2017/1083
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Del av Kristina 4:12 – Kvarnkiosken

Sala kommun, Västmanlands län
Begränsat standardförfarande

UTLÅTANDE

Detaljplan för Del av Kristina 4:12 – Kvarnkiosken, har under tiden 2018-05-24 till och med 2018-07-01 (5 veckor) varit utsänd för samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. De berörda fastighetsägarna gavs möjlighet att under samrådstiden godkänna förslaget, medvetna om att detaljplanen går direkt till antagande om den godkänns av dem och att ingen ytterligare kommunikation från kommunen förs. Detaljplanen godkändes skriftligen av berörda fastighetsägare. Påskrivna godkännandeblanketter finns diarieförda hos kommunen.

Under tiden detaljplanen var ute på samråd 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	Redaktionella synpunkter på plan- och genomförandebeskrivning. I övrigt ingen erinran.
2 Lantmäteriet	Förbättring av plankartan och dess text. Redaktionella synpunkter på plan- och genomförandebeskrivning.
3 Bygg- och miljönämnden, Sala kommun	Ingen erinran.

SALA2010, v 1.0, 2012-04-23

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-550 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Plan- och utvecklingsenheten
Samhällsbyggnadskontoret

1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Redaktionella synpunkter på plan- och genomförandebeskrivnigen, i övrigt ingen erinran.

Kommentarer

Planhandlingarna har kompletterats med ovanstående information.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har lämnat synpunkter på att texten i plankartan bör förbättras och att det i plan- och genomförandebeskrivningen inte finns någon rubrik som berör fastighetsbildning eller huvudmannaskap.

Kommentarer

Planhandlingarna har kompletterats med ovanstående information.

3. Bygg- och miljönämnden, Sala kommun

Bygg- och miljönämnden har ingen erinran mot planförslaget.

Slutsats inför beslut

Med hänvisning till ovanstående synpunkter och föreslagna åtgärder i form av ändringar och kompletteringar i planhandlingarna föreslås detaljplanen för del av Kristina 4:12 – Kvarnkiosken, kunna godkännas och antas.

Förslag till beslut

att ***föreslå Kommunstyrelsens Ledningsutskott att godkänna utlåtandet och detaljplanen för del av Kristina 4:12 – Kvarnkiosken samt överlämna detaljplanen till Kommunstyrelsen för antagande.***

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Kjell-Ove Jacobsson
Plan- och utvecklingschef

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard HMK-Ka bilaga D

- Traktgräns, fastighetsgräns
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter fasadlinjen
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter takkonturen
- Staket, häck, skärmtak
- Lyktstolpe resp. elstolpe
- KRISTINA — Traktnamn, kvartersnamn
- 1:7 — Nummer på fastighet med traktnamn
- 3 — Nummer på fastighet med kvartersnamn
- s:1 — Samfälld mark
- Höjdkurva
- Avvägd höjd, polygonpunkt, rutnätspunkt
- Träd, slånt

KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 16 30

HÖJDSYSTEM: RH 00

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES

SALA 2018-08-14

PLANBE

Följande gäller ino
beteckningar. Enda
tillåten. Bestämme
planområdet.

GRÄNSER

ANVÄNDN
VATTEN
Allmänna plat

PARK

Kvartersmark

C

P

UTFORMNI
PLATSER

allé

UTNYTTJA

e,110

PLACERING
UTFÖRAND
Utformning

5,0

Utseende

f1

ADMINISTR
Genomförande
Genomförandetiden

SAL
KOMM

Detaljplar

Del av Kristin

Sala kommun

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Upprättad 2018-04-

Till planen hör:
☐ Planprogram
☒ Plan- och genomföran
☒ Ställningstagande beh