



KOMMUNSTYRELSENS
FÖRVALTNING

Dnr 2006/18
Antagen 2010-06-23
Laga kraft 2010-07-23

1

Detaljplan för

Silvergruvan 1:88 m fl. Hammarhagen

Sala kommun, Västmanlands län
- normalt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Program 2009-04-06 (ej med i utskicket)
- Samrådsredogörelse program, 2009-06-05 (ej med i utskicket)
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2010-03-05
- Planillustration, skala 1:2000, 2010-03-05
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2010-03-05
- Samrådsredogörelse detaljplan, 2010-03-05
- *Utlåtande*, 2010-05-25
- Fastighetsägareförteckning (ej med i utskicket)

Bilagor:

- Ställningstagande om miljöbedömning 2009-04-06

INLEDNING

Sammanfattning

Hammarhagen utgör ett attraktivt landsbygdsområde nära Sala stad och har länge varit intressant för stadsnära boende. Den genomförda utbyggnaden med anslutning till kommunalt vatten och avlopp skapar nu möjlighet till en landskapsanpassad bostadsutbyggnad. Planförslaget föreslår drygt 20 nya tomter för friliggande villor. Planen möjliggör även utbyggnad av befintlig hästverksamhet med bl.a. ridhus.

Den nya bostadsbebyggelsen är samlad i grupper på de högre landskapspartierna och utefter de befintliga vägarna inom planområdet i enlighet med de övergripande riktlinjerna för byggande på landsbygden i Sala ekokommun. Den öppna jordbruksmarken kommer att användas för odling eller bete även fortsättningsvis.

Den nya bostadsbebyggelsen får byggas i maximalt 2 våningar. Envånings

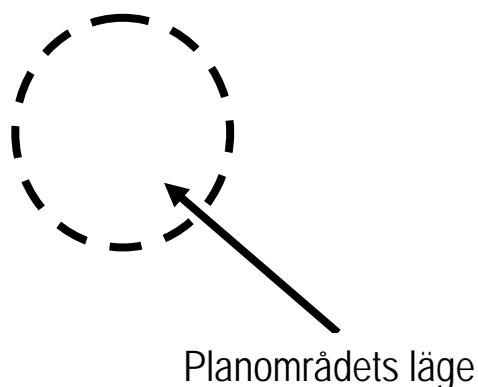
SALA KOMMUN	Postadress	Besöksadresser	Telefon	Telefax	Postgiro
Org.nr 19-21 20 00-2098	Box 304 733 25 SALA	Stora Torget	0224-550 00 Vx	0224-188 50	12 39 10-2

bostadshus ska byggas med förhöjt fasadliv.

Byggnader skall utföras med träfasader som färgas matt röda, och med sadeltak klätt med tegelfärgade takpannor eller falsad plåt.

Byggrätten maximeras till 250 kvm byggnadsarea.

Planområdets läge



Plandata

Planens syfte

Planens syfte är att inom området skapa möjligheter för ny bostadsbebyggelse utan att områdets karaktär som helhet går förlorad. Syftet är även att reglera och skapa utvecklingsmöjligheter för befintlig bostadsbebyggelse och ridanläggning.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 2,3 km söder om Sala centrum och ca 800 m öster

om Västeråsvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 19,5 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är uppdelad på flera fastighetsägare.

Sala kommun äger framför allt marken i den norra delen av planområdet med fastigheterna Silvergruvan 1:90-1:98. Genom avtal med kommunen kommer kommunens mark inom planområdet att säljas till Mälarbygdens Arkitekthus AB i samband med ny fastighetsbildning.

I den sydöstra delen finns tre nybyggda privatägda bostadsfastigheter samt obebyggda fastigheter och mark ägd av Tommy Linds Byggnads AB.

Fastigheterna Silvergruvan 1:100 och 1:88, där bl.a. hästanläggning finns, ägs av Per Höglund.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I plan för Sala ekokommun anges följande riktlinjer för byggande på landsbygden:

”Utanför tätorten är det lämpligast att placera ny bebyggelse i anslutning till redan befintliga bebyggelsegrupper där den utgör en naturlig komplettering. Det är också viktigt att undvika jordbruksmark och att placera byggnader i gränsområdet mellan skog och öppen mark, intill befintliga vägar med bevarande av natur och terrängförhållanden. Traditionellt byggnadsätt och traditionell färgsättning är att föredra på landsbygden.”

Hammarhagen finns med i Sala kommuns bostadsförsörjningsprogram, som antogs av kommunfullmäktige den 26 juni 2003. Området avses byggas med småhus och är högprioriterat för planläggning och bebyggelse.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt tidigare.

Program för planområdet

Planprogram för Hammarhagen, Stentomten, Löjtnantstorp m fl. var under tiden 8 maj - 29 maj 2009 utsänt för samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar med flera. Under denna tid fanns programmet även tillgängligt i Stadshusets entré och redovisat på kommunens webbsida.

Inkomna synpunkter och eventuella kommentarer finns redovisade i ”Samrådsredogörelse program”.

Miljökonsekvensbeskrivning

Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP) ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11 § genomföras. Inom ramen för denna miljöbedömning upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms.

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning (se bilaga) som utförts av enheten för Planering och utveckling, kommunsty-

relsens förvaltning, i samarbete med kommunens miljöingenjör, Tekniska förvaltningen.

Enheten för Planering och utveckling anser att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i sitt yttrande över planprogrammet i kommunens bedömning avseende detta.

Miljökonsekvensbeskrivning upprättas således inte.

Kommunala beslut i övrigt Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2006-02-14 att upprätta detaljplan för Hammarhagen m fl.

Plansamråd Planförslaget har varit ute på samråd under november – december 2009. Yttranden har inkommit och sammanställts med bemötanden i samrådsredogörelsen. Samrådsredogörelsen biläggs planhandlingarna.

En del förändringar har gjorts utifrån samrådsyttrandena. Förändringarna beskrivs nedan under respektive rubrik.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och mark

Mark och vegetation

Karaktäristiskt för området är det småbrutna odlingslandskapet, som vittnar om ett långvarigt boende och en gammal odlingskultur. De västra och södra delarna utgörs huvudsakligen av åkermark och beteshagar medan de högre partierna i norr och öster till stor del består av gammal tomtmark. Tillfartsvägen som fortsätter ner mot Marielund avgränsar området mot ett större sammanhängande skogsområde, Sörskogen. En öppen kil, för detta åkermark, mot skogen i sydväst utgör den östligaste delen av planområdet.

Tre steniga större lövdungar med huvudsakligen asp och björk finns i den sydöstra delen av området.

Väster om fasigheten 1:87 finns också två mindre åkerholmar inom planområdet, som omfattas av ett generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11 § och förordningen (SFS 1998:1252). Naturmiljön inom åkerholmarna får inte skadas.

En skyddsbestämmelse, n₁, för de två åkerholmarna har införts i detaljplanen. Åkerholmarna med vegetation ska bevaras i enlighet med Miljöbalken och dess förordning.

Även de tre större lövdungarna, som inte omfattas av det generella biotopskyddet, har fått en skyddsbestämmelse, n₂. Där ska vegetationen i huvud-

sak bevaras för stora delar av dungarna.

Områdets karaktäristik kommer i stort att bibehållas efter exploatering. Hästverksamheten med bete och fodervallar kommer tillsammans med angränsande kvarvarande odlade åkermarker att bibehålla det öppna jordbrukslandskapet. Åkerholmarna tillsammans med större delen av lövdungarna kommer att bibehållas.

Geotekniska förhållanden	<p>Marken inom de föreslagna bebyggelsekvarteren bedöms byggbar. I de delar av området, som tidigare utgjort jordbruksmark, bedöms marken bestå av grunda lerlager på friktionsjordarter och i övrigt av friktionsjordar.</p> <p>Behov av eventuella grundunderökningar avgörs i samband med projektering och bygglov.</p> <p>Vid tidigare byggnation av tre stycken villor och stall har grundläggning kunnat ske utan extra förstärkning som pålning eller liknande.</p>
Förorenad mark	<p>Inom Sala tätort har genomförda studier visat på förhöjda halter av bly och kadmium. Källa till föroreningarna är silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen.</p> <p>Sala kommun har tagit fram en strategi för bedömning av metallföroreningar i mark. Strategin har fastställt platsspecifika riktvärden (hälsoriskbaserade) för kontaminerad yttjord. För bly gäller tex riktvärdet 550 mg/kgTS om markanvändningen är bostäder.</p> <p>Planområdet, som ligger öster om silvergruvan, bedöms inte ha några nämnvärt förhöjda värden, eftersom den förhärskande vindriktningen, sydvästlig vind, fört föroreningarna främst norrut från gruvan. Provtagning ska utföras enligt <i>Strategi för bedömning av metallföroreningar i mark vid exploatering inom Sala tätort (Sala kommun, Envipro Miljöteknik 2008-09-26)</i>.</p> <p>Provtagning för att undersöka eventuella markföroreningar har skett efter utställningen. Konsultens bedömning är att blyhalter inte bedöms medföra någon hälso-risk för människor då halterna med god marginal underskrider de beräknade hälsoriskbaserade riktvärdena. Högsta uppmätta blyhalt i området är 294 mg/kgTS.</p> <p>I ett område överskrider dock riktvärdena för arsenik något. Arsenik i för höga halter är farligt för människors hälsa bland annat för att det är cancerframkallande. Kopleterande utredning ska ske. Eventuella åtgärdskrav diskuteras med miljöenheten i Sala kommun.</p> <p>Övriga analyserade ämnen understiger riktvärdena.</p>
Radon	<p>Kommunens radonriskkarta, från 1995, visar att området ligger inom högriskområde. Ny- och tillbyggnad av bostadshus skall därför uppföras i radonsäkert alternativt radonskyddat utförande, om inte tex geoteknisk kartläggning på platsen indikerar annat.</p>
Fornlämningar	<p>Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.</p>

Bebyggelseområden

Historik

Om man jämför den befintliga bebyggelsen med äldre kartor från 1905-1911 finns inga större skillnader vad avser områdets bebyggelse. De gamla gränsdragningarna för odlad mark liksom vägsträckningarna stämmer väl överens med de gamla kartorna. Det kulturhistoriska värdet ligger i hela kulturlandskapet. Några enskilda hus med stort kulturhistoriskt värde finns inte i området, även om det finns byggnader som är relativt orörda.



Infart mot planområdet

Bostäder

Vad avser bebyggelse domineras planområdets omgivningar av friliggande äldre villor i grupper huvudsakligen samlade utefter vägarna. En grupp finns nordost om området.

Inom planområdet har tre nya villor tillkommit i sydöstra delen. Två äldre bostadshus finns i den nordöstra delen och ett i närheten av stallbyggnaden.

Byggnadskultur, gestaltning och särdrag

Den gamla bostadsbebyggelsen inom planområdet består av mindre trähus i en till två våningar, traditionell landsbygdsbebyggelse.

Äldre bebyggelse har placerats på höjder och i skogsbyn, på mer svårodlad mark och för att få bra grund för husen.

De flesta husen inom och utanför planen är rödfärgade och träpanel är den gällande fasadbeklädnaden. Tegeltak är den vanligaste takbeklädnaden på bostadshusen.



Ett av de gamla bostadshusen inom planområdet

Kulturhistorisk värdering

Ingen byggnad inom planområdet bedöms ha sådant kulturhistoriskt värde, att de ska ges skyddsbestämmelse i planen. De två äldre bostadshusen i norra delen av området bör dock om möjligt bevaras.

För ett angränsande gammalt uthus föreslår planen att uthuset hamnat inom tomtmark, så att även denna byggnad är möjlig att bibehålla. Denna byggnaden ligger inom prickmark mot vägområde och ges ingen byggrätt eftersom uthuset är i mycket dåligt skick och kan behöva rivras.

Ny bebyggelse

Ny bostadsbebyggelse föreslås placeras i fyra grupper, i norr ca 13 tomter på mark som tidigare huvudsakligen varit tomtmark. I den sydostligaste delen öster om vägen finns 6 tomter varav två är bebyggda. Mitt emot på västra sidan av vägen skapas två grupper av tomter. Den södra delen planeras för 5 tomter och på andra sidan åkerholmarna 5-6 tomter.

De nya husen i Hammarhagen bör ha en skala som passar in i omgivningen. Äldre hus har vissa grundmått, som bör vara vägledande. Ett äldre en-våningshus är ofta dubbelt så brett som det är högt och tvåvåningshus är ofta lika breda som höga. Moderna bostadshus är ofta mycket bredare än de äldre husen, vilket gör att de bryter med den traditionella skalan och ger dem ett klumpigt utseende.

Hus på landsbygden har ofta någon typ av gårdsformation.. Garage, förråd, uthus, växthus etc. kan placeras med en traditionell gård som förebild för att lättare smälta in i bebyggelsen. De nya husen bör också följa terrängen istället för tvärtom, på så sätt förs ytterligare en tradition vidare.

För att säkra att bebyggelsen anpassas till traditionell byggnadsstil har ett antal bestämmelser arbetats fram. Planen medger att bostadshus uppförs i högst två våningar och då får inte vind inredas. Vid byggande av bostadshus med en våning krävs förhöjt väggliv. Högsta byggnadshöjd är 7 m, men uthusbyggnad får högst vara 3 m. Garage får inte byggas ihop med

huvudbyggnad.

Största gavelbredd för tvåvåningshus är 8,5 meter. För uthus är största gavelbredd 4m.

Byggnaderna skall anpassas till de befintliga marknivåerna och marklov krävs för schaktning och fyllning, som ändrar höjdläget mer än 50 cm.

Taklutningen ska ligga mellan 17 och 34 grader. Det är viktigt att taken inte blir dominerande för byggnaderna.

Husen ska byggas med träfasader som ska målas i matt röd färg. Huvudbyggnader ska ha tegelröda takpannor eller falsad takplåt.

Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean dock maximalt 250 kvadratmeter. Maximal yta per uthus är 50 kvadratmeter. Två lägenheter per fastighet får högst inredas.

Indelning i antal tomter har maximerats så tomternas storlek kommer att ligga mellan 1200 till ca 2000 kvadratmeter.

Offentlig och kommersiell service

Närheten till centrala Sala, ca 2,3 km till torget, innebär att såväl offentlig som kommersiell service finns på rimligt avstånd.

Turbo förskola, finns på ca 400 meters avstånd ifrån den tänkta bebyggelsen. Låg- och mellanstadieskolor, Ängshagenskolan och Vallaskolan finns på ca 3 km respektive 2,2 km cykelavstånd.

Tillgänglighet och tekniska egenskapskrav

Planområdet trafikmatas via samfällad väg som ansluter till Västeråsvägen, riksväg 56, i väster.

Vägstrukturen med slingrande grusvägar är en viktig del av kulturlandskapet och områdets karaktär och bör därför bevaras. I detaljplanen beskrivs vägen i sin helhet som en del av områdets karaktär men endast en mindre del av vägen ligger inom planområdet. Detta innebär att detaljplanen ej reglerar bredd, sträckning eller standard på vägen som helhet. Standarden på vägen påverkar vägsamfällighetsföreningen genom skötsel och förbättrande åtgärder. Förbättrande åtgärder tex mötesplatser, förstärkningar etc kan bli aktuella.

Planområdets grusade vägar samt avsaknaden av gatubelysning försvårar dock framkomligheten för personer med funktionshinder.

Ridanläggning

Sedan 2007 finns i områdets sydvästra del en ridanläggning med tillhörande häststall och beteshagar.

I samband med bygglov för ridanläggningen och dess stall utreddes eventuell påverkan av hästverksamheten för områdets framtida utveckling. Bedömningen var att stallverksamheten kunde etableras och utvecklas i det aktuella läget samtidigt som nya bostäder kunde tillkomma i andra delar av området. Placeringen i den öppna delen av dalgången är lämplig, eftersom mycket av den angränsande mark ändå skulle vara svår att bebygga med bostäder. Vidare gjordes bedömningen att stallverksamheten även kunde bidra till en fortsatt positiv bostadsutveckling i området.

Sedan 1 maj 2008 är det nybyggda stallet på fastigheten Silvergruvan 1:100 i bruk. Ett slutet gödselrum är byggt där hästgödseln förvaras i stålcontainer och denna container transporteras bort när tömning behöver göras.

I planen medges en vidareutveckling av hästverksamheten. Byggrätt, begränsad till viss markyta, ges för byggande av ridhus, stallar och liknade byggnader som verksamheten kräver. En anläggning med maximalt 30 hästar för permanent och tillfällig uppställning bedöms som en lämplig maximal storlek för denna anläggning, vilket också anges i en planbestämmelse. Utbildningslokaler och övernattningsrum kopplade till verksamheten är tillåten. Maximal byggnadshöjd är 6 meter.

Om behov av ridvägar uppstår utöver det som allemansrätten tillåter är kommunen öppen för en diskussion om särskilda ridleder i Sörskogen. Detta regleras då genom avtal.



Avstånd hästverksamhet - bostadsbebyggelse

Hammarhagen är ett landsbygdsområde lämpligt för bostadsändamål med inslag av lantbruksverksamhet såsom odling och djurhållning. De som bor eller har för avsikt att bosätta sig i närområdet är medvetna om de karaktärsdrag och förutsättningar, som denna typ av boende innebär. Området förväntas också attrahera boende, med intresse för hästar, eftersom möjlighet kommer att finnas att hyra stallplatser och för utövning av ridsport.

I planen visas tydligt hästverksamhetens omfattning och närhet till befintlig och ny bebyggelse. Möjlighet finns att välja nya bostadslägen efter intresse från ca 100 m till drygt 300 m från byggnader där häst vistas. Ett befintligt hus ligger 50 m från stallbyggnad. En ny byggrätt ges även för en för ett bostadshus på 75 m från befintligt stall och 65 m från byggrättsområde där stall medges Y1. Detta hus är tänkt som en mangårdsbyggnad till stallet och byggs för ägaren till hästanläggningen. För att trygga avståndet till stallet läggs plusmark (marken får endast bebyggas med uthus) in på plankartan. Vegetation bevaras även som ett skydd mellan stallet och den nya bostaden.

De befintliga skogsdungarna och åkerholmarna, vilka i planen fått skyddsbestämmelser, bidrar även till att skärma av vissa av de övriga bostäderna från hästverksamheten.

Bostadshusen kommer inte heller att ligga i direkt anslutning till beteshagar förutom de två som har direktanknytning till verksamheten. Minimum 20 m har eftersträvat alternativt mellanliggande väg.

Flera olika myndigheter och verk har tagit fram riktlinjer för avstånd mellan hästar och bebyggelse. Riktlinjer ska fungera som vägledning vid bedömning i det enskilda fallet, men det är kommunen och länsstyrelsen, som gemensamt ansvarar för hur skyddsavstånden ska tillämpas. På Boverket sker för närvarande en översyn av de riktlinjer, som bör gälla vad avser skyddsavstånd. Preliminärt skulle denna översyn ha varit klart i början av hösten 2009.

Nya forskningsresultat bl. a. från Akademiska sjukhuset i Uppsala visar på att spridningen av hästallergener inte är så omfattande som tidigare ansetts. Enligt forskningsrapporten är hästallergener större partiklar, som finns på hästens hår, och som lossnar vid ryktning. Dessa kan inte färdas längre sträckor utomhus till skillnad från t.ex. pollen som är byggda för att lätt spridas långt med vinden.

Miljödomstolen och Miljööverdomstolen har i lagakraftvunna domar angående skyddsavstånd till hästhållning ansett att ett avstånd på 20 meter mellan stall och bostadshus kan godtas.

Friytor

Naturmiljö, lek, rekreation

Tomternas storlek medför att möjlighet till lek kommer att kunna tillgodoses inom egen tomt.

Förutom mindre lövdungar inom området finns Sörskogen angränsande till planområdet, vilket ger goda förutsättningar för rekreation, lek och tillgång till naturmiljö.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Det befintliga samfälliga vägnätet kommer även fortsättningsvis att användas som tillfart till området både vad gäller motorfordon och gång- och cykeltrafik. Denna tillfarts- och anslutningsväg är en enskild väg med statligt och kommunalt bidrag. Tillkommande fastigheter ska anslutas till vägsamfälligheten. Fördelning av andelar i vägsamfällighetsföreningen sker i lantmäteriförrättning.

Trafiken på vägen beräknas öka då fler permanentbostäder skapas inom planområdet. Varje permanentbostad genererar ca 3 bilresor / årsmedeldygn. Bedömning har gjorts att befintlig vägstruktur klarar den ökade trafikmängd som en utbyggnad innebär.

Vägstrukturen med slingrande grusvägar anses vara en del av områdets karaktär och bör därför bevaras. I detaljplanen beskrivs vägen i sin helhet som en del av områdets karaktär men endast en mindre del av vägen ligger inom planområdet. Detta innebär att detaljplanen ej reglerar bredd, sträckning eller standard på vägen som helhet. Standarden på vägen påverkar vägsamfällighetsföreningen genom skötsel och förbättrande åtgärder.

Mötesplatser föreslås anläggas på lämpliga ställen, vilket illustreras på planillustrationen. Sänkning av hastigheten till 30 km/tim bör genomföras.

Nya tillfartsvägar kommer att byggas för att nå de nya bostadstomterna. Dessa vägar anpassas till topografin och slingrar sig genom landskapet där så är möjligt. Vägar blir gemensamhetsanläggningar.

Vid en utveckling av övriga delar av Hammarhagen bör områdets kontakt till övriga staden via gång- och cykelvägar studeras närmare. I det sammanhanget kan det även studeras om det är möjligt att knyta ihop dessa båda områden även för biltrafik. På så sätt skulle biltrafiken eventuellt kunna ledas via 2 olika vägar.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Västeråsvägen. Järnvägsstation ligger inom 3 km:s avstånd, med tillgång till både buss och tåg.

Parkering, utfarter

All parkering av bil och cykel sker på egen tomtplats

Hälsa och säkerhet

Buller

Boende i Stentomten kommer att få en ökad mängd bilar som passerar. Dessa eventuella störningar bedöms ej vara betydande eftersom trafiken fortfarande kan anses vara ringa.

Kraftledningar

Befintliga större luftledningar för el finns dels intill och delvis inom planområdet. I sydöst i finns en kraftledning på 70 kV ägd av Vattenfall och i östra delen av planområdet i nordsydlig riktning en av Sala-Heby Energi's kraftledningar på 20 kV. Dessutom finns en distributionsledning i östvästlig riktning i mitten av planområdet tillhörig Sala-Heby Energi.

Elsäkerhetsverket anger i starkströmsföreskrifterna att det minsta avståndet mellan en högspänningsledning och byggnadsdel är 10 meter.

Planområdets gräns har efter samrådet ändrats så att Vattenfalls 70 kV-ledning nu helt ligger utanför planområdet. Plangränsen har dragits 10 meter vid bostadskvarteren och 25 meter vid mark för hästverksamhet från den närmaste ledningen. Dessutom innebär planbestämmelsernas utformning (prickmark) att byggnader ej får uppföras närmare ledning än 25 meter.

För bostäderna intill 70 kV-ledning finns planbestämmelse som säger att träd inte tillåts planteras på tomtmark närmare ledning än 25 meter.

För Sala-Heby Energi's distributionsledning kommer en ombyggnad att ske i den östra delen i samband utbygganden av nya bostäder. Den befintliga luftledning flyttas ut utanför kvartersmarken för bostäder och läggs om till markledning.

Utrymning av byggnad

Av brandskäl anges att huvudbyggnad ska ligga minst 4,5 meter från tomtgräns och uthusbyggnad minst 2 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar har nyligen byggts ut från kommunens VA-nät och kommer att kunna försörja all bebyggelse inom planområdet. En samfällighetsförening har bildats för detta ändamål: Hammarhagens VA-samfällighet. Den nya bebyggelsen avses anslutas till dessa ledningar och denna samfällighetsförening. Ledningarna är dimensionerade för 50 fastigheter.

Värme

Uppvärmning med enskild anläggning gäller. Utredning pågår om möjlighet för fjärrvärmeförsörjning av bebyggelsen inom planområdet.

El

Planområdet avses anslutas till omkringliggande distributionsnät tillhörande Sala-Heby Energi. Om – och tillbyggnad av nätet kommer att erfordras.

En ny transformatorstation kommer att byggas i den sydöstra delen av området öster om den gamla byvägen.

Avfall

Sophämtning kommer även i fortsättningsvis att ske med sopbil från individuella sopkärl. Behovet av gemensamma källsorteringskärl utreds vid tillskapande av fler bostäder i området.

Stallgödsel från hästanläggningen förvaras i en stålcontainer i en speciell byggnad för att minimera störningar på intilliggande bostadsbebyggelse. Tömning sker genom hämtning av container med lastbil.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan	<p>Detaljplanearbetet bedrivs med normalt planförfarande under kommunstyrelsens arbetsutskotts (KSAU) ledning.</p> <p>Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut.</p> <p>5 maj 2009, beslut om samråd för planprogram 5 maj – 29 maj 2009, samråd för planprogram Nov-dec 2009, Samråd för detaljplanen mars-april 2010, Utställning av detaljplanen Maj-juni 2010, Kommunfullmäktige beslut om antagande av detaljplanen</p> <p>Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av Kommunfullmäktiges protokoll.</p>
Genomförandetid	Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap	<p>Kommunen ansvarar för planläggning. Kommunen ansöker om fastighetsbildning för den kommunägda marken.</p> <p>Byggherren/fastighetsägaren har ansvar och bekostar anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.</p> <p>Exploatören ansvarar för anläggning av tillfartsvägar till de nya tomterna.</p> <p>Byggherren/fastighetsägaren ansvarar för att ordna servitut för VA för tillkommande tomter.</p>

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut	Detaljplanen ger underlag för lantmäteriförrättning och bildandet av nya fastigheter. Tillkommande tomter skall vara delaktiga i gemensamhetsanläggningar för nya och befintliga vägar och för VA-ledningar i Hammarhagens VA-samfällighet. Gemensamhetsanläggningar upprättas via Lantmäterimyndigheten.
Avtal	Avtal upprättas mellan Sala kommun och Mälarbygdens Arkitekthus AB/Per Höglund.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

De tekniska utredningar, som krävs för bygglov/byggnmälan och för genomförandet, ansvarar och bekostar byggherren.

Tillfart till ny fastighet

Planen medger nya tillfarter till avstyckade tomter. Tillfarter byggs och bekostas av exploatören. Utbyggnaden av nya vägar kommer att ske inom den tidsram som anges i fastighetsbildningsförrättningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen ansöker om fastighetsbildning vad avser den kommunägda marken.

Plankostnaden erläggs av exploatören.

VA-kostnader kommer att debiteras de nya fastigheterna för fast anslutning till Hammarhagens VA-samfällighet. De nya fastigheterna blir också delaktiga i VA-samfälligheten.

De nya fastigheterna kommer att bli delaktiga i den befintliga vägsamfälligheten. För detta kan en kostnad komma att tas ut.

Telenät anslutes till fastigheten efter särskilt avtal mellan fastighetsägare/byggherre och bekostas av fastighetsägare/byggherre. Behöver kablar flyttas eller åtgärdas på annat sätt bekostas detta av fastighetsägare/byggherre.

Alla flyttning av luftledningar för el eller kabelläggning eller utbyggnader, som föranleds av den nya exploateringen, bekostas av exploatörerna.

Elnätanslutning till nya fastigheter bekostas av fastighetsägare/byggherre.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av Eva Wirdholm-Sander, arkitekt SAR/MSA, på uppdrag av Mälarbygdens Arkitekthus AB och i samarbete med Sala kommun där Håkan Svärd, planerings och utvecklingschef är ansvarig.

Eva Wirdholm-Sander
Arkitekt SAR/MSA
Ark.1 Arkitektkontor AB

Anna Jägvald
Planarkitekt
Sala kommun