

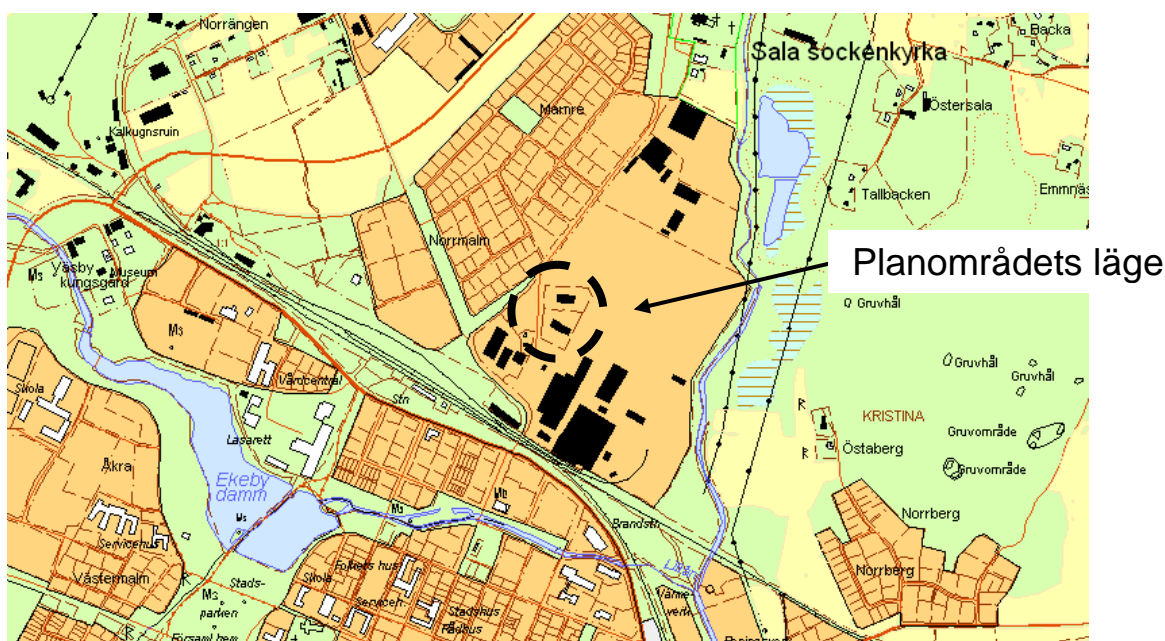
Detaljplan för

## Kv Teglet 5 och 6

Sala kommun, Västmanlands län  
- enkelt planförfarande



# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2010-01-17, BILAGA 1; ”Beslut om miljöbedömning”
- Plankarta, 2010-11-17, reviderad 2011-03-24
- Fastighetsägareförteckning (ej med i utskicket)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Teglet 5 och 6 (ej med i utskicket)

## INLEDNING

### Planens syfte

Detaljplanen skall ligga till grund för en mer flexibel markanvändning av fastigheterna Teglet 5 och 6 för att bland annat möjliggöra en utbyggnad av ABB-gymnasiet som ligger på fastigheten Teglet 6. Ny markanvändning blir småindustri, hantverk, Kontor samt Gymnasieskola. Den nu gällande planen medger endast industri.

### Planprocessen – enkelt planförfarande

Plan- och bygglagen (PBL) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Planprocessen med enkelt planförfarande tar ca 6 månader att genomföra. Här nedan redovisas gången i planärendet.

#### Samråd

Ett förslag till detaljplan upprättas. Detta förslag skickas ut på samråd till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i ett särskilt utlåtande. Utlåtandet innehåller även kommunstyrelseförvaltningens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

#### Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunstyrelsen för antagande. Innan ärendet kommer upp i nämnden bereds det i kommunstyrelsens arbetsutskott.

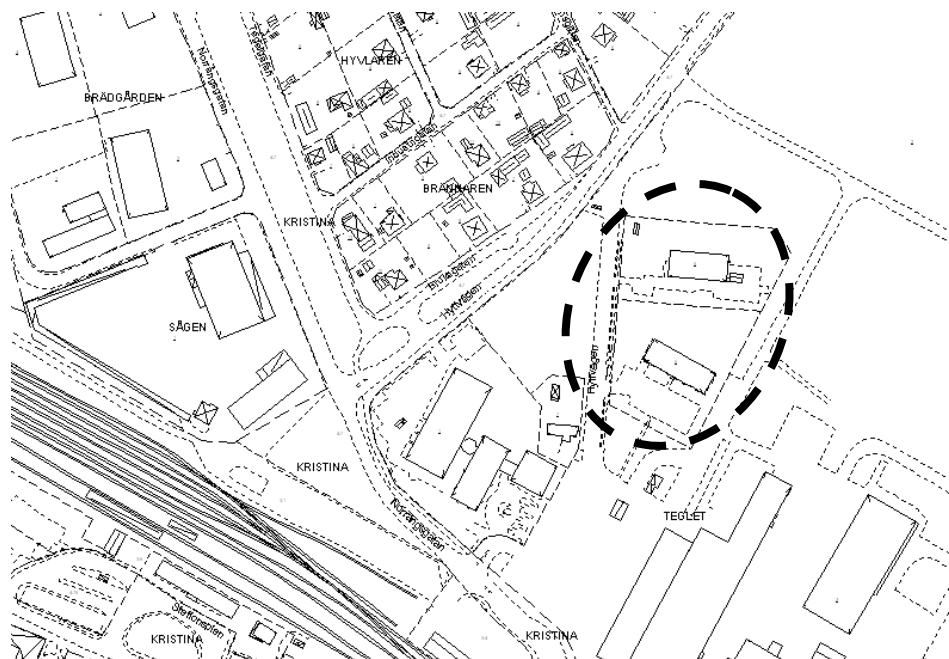
#### Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet satts upp på kommunens anslagstavla. De som senast under samrådstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbeslutet. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Länsstyrelsen vars beslut i sin tur kan överklagas hos Regeringen.

## Plandata

Planområdet består av fastigheterna Teglet 5 och Teglet 6 och ligger som en ö omgiven av fastigheten Teglet 2.

Områdets areal är ca 1 ha (10 500 m<sup>2</sup>). Marken ägs av Sala Fallskyddsteknik AB.



## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan tar inte upp någon fråga som berör denna detaljplan.

I den fördjupning av översiktsplanen, Plan för Sala stad, som är under arbete avses området kring Hyttvägen reserveras för icke störande industriverksamhet.

### Detaljplaner

För de aktuella fastigheterna gäller en detaljplan antagen 1975-01-20. Planen tillåter industriverksamheter till en högsta byggnadshöjd av 12 meter inom området.

### Miljöbedömning

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 som utförts av planerings- och utvecklingsenheten på kommunstyrelsens förvaltning (se bilaga 1). Detaljplanen har vid ett genomförande inte bedömts

kunna innebära betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande om miljöbedömning är preliminärt och kan komma att ändras om de synpunkter som framkommer under planprocessen visar att vissa frågor kan antas innebära betydande miljöpåverkan. I detta fall upprättas en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunala beslut i övrigt Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2010-12-16 § 216 att upprätta detaljplan för området för prövning av frågan om att möjliggöra en flexibla användning av marken.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark och natur

Området är i helt plant. Delar av marken är asfalterad. Övrig mark är gräsbevuxen. På tomterna växer enstaka träd.

### Bebyggelse och tomtmark

Inom planområdet På vardera tomten ligger en byggnad i en våning. På Teglet 5 används den för kontor och lätt mekanisk tillverkning. Där finns också en flera våningar hög ställningskonstruktion som används i test- och utbildningssyfte. Den är placerad så att den grenslar över fastighetsgränsen. I fastighetens nordvästra hörn ligger en återvinningsstation.

Byggnaden på Teglet 6 hyser ett industrigymnasium. För användningen finns ett tidsbegränsat bygglov. En tillbyggnad i en våning om ca 280 m<sup>2</sup> planeras av gymnasiebyggnaden på dess norra sida.

Planområdets läge och dess omgivningar motiverar inte att planen detaljeras när det gäller byggnaders placering eller utformning. Användningssättet gymnasieskola och vuxenutbildning, S<sub>7</sub>, har däremot motiverat att högsta tillåtna byggnadshöjd begränsats till 10,0 m.

För ställningskonstruktionen sätts tillåten höjd till 15,0 m. Planen har utformats så att den kan placeras fritt inom den östra delen av Teglet 5.

För att tomterna ska innehålla tillräckliga ytor för rekreation och bilplatser medger planen att högst 30 % av fastigheten får bebyggas. Idag är båda fastigheterna bebyggda till ca 12 % av respektive fastighetsarea.

Tillgänglighet Närmsta busshållplats finns vid järnvägsstationen söder om planområdet. Avståndet till Stora torget är fågelvägen ca 800 meter.

Fornlämningar Det finns inga kända fornminnen inom programområdet.

Geotekniska förhållanden De geotekniska förhållandena är inte kända men bör utredas inför byggnad.

tionen. Marken bedöms dock vara byggbar.

## Trafik

### Gatunät

Fastigheterna nås inte direkt från allmän gata utan har vägförbindelse genom servitut över mark tillhörig Teglet 2.

### Parkering

Parkeringsbehovet skall tillgodoses på varje fastighet. För industri gäller behovstalet 10 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> lokalyta, för kontor och skola 20 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> lokalyta enligt Sala kommuns parkeringsnorm.

### Gång- och cykeltrafik

De flesta av gymnasieskolans elever kan antas komma från söder via Norrängsgatans gång- och cykelbana. Resterande sträcka från gatan går mestadels på parkeringsytor. Körtrafiken är där relativt långsam och gles.

## Störningar

### Markanvändning

Förslaget innebär att marken får användas för småindustri, hantverk, kontor, gymnasieskola och yrkesutbildning. Industriverksamheten ska vara sådan som inte kräver större skyddsavstånd från bostäder vad avser buller än 50 meter.

### Industribuller

Planområdet är omgivet av mark avsedd för industriändamål, J, utan restriktioner. För utbildningslokaler rekommenderar Naturvårdsverket att ekvivalentnivån för industribuller utomhus inte överstiger 50 dB(A). Inga värden för maximalt buller anges.

För närvarande är varken bullret från industriverksamheten söder om planområdet eller från Teglet 5 störande. I planen föreslås en bestämmelse att högsta tillåtna ekvivalenta bullernivå från omgivande verksamheter inte får överskrida rekommenderat värde vid skolan. Bestämmelsen innebär att om bullernivåerna skulle öka och överskrida den rekommenderade nivån måste fastighetsägaren avhjälpa problemet, exempelvis genom att uppföra ett bullerplank. Fastighetsägaren ansvarar även för att fortlöpande följa upp bullersituationen.

### 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 kontaminerad ytjord. För bly gäller tex riktvärdet 550 mg/kgTS om markanvändningen är bostäder.

En översiktlig provtagning enligt *Strategi för bedömning av metallföroreningar i mark vid exploatering inom Sala tätort (Sala kommun, Enviro Miljöteknik 2008-09-26)* har skett under våren 2011. Konsultens slutsats är att metallhalterna i samtliga prov underskrider de platsspecifika riktvärdena. Dock överskrids

de platsspecifika riktvärdena för arsenik något i en av provpunkterna (11,6 mg/kg torrsubstans uppmättes. Det platsspecifika riktvärdet för markanvändningen skola är 10 mg/kg). Beräkningarna bygger på att barn vistas på området och äter en viss mängd jord ett visst antal dagar om året. Det marginella överskridandet av det platsspecifika riktvärdet för arsenik utgör sannolikt inte en stor risk för människor eller miljö om markanvändningen kommer att vara gymnasieskola. För gymnasieskola skulle även Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning som är 25 mg/kg kunna tillämpas. Konsulterna skriver också att det dock inte helt kan uteslutas att risker finns eftersom arsenik är ett akuttoxiskt ämne. Det kan heller inte uteslutas att föroreningar förekommer i halter över tillämpade riktvärden på flera ställen inom området. Konsulten menar att eftersom undersökningen är av översiktlig karaktär är underlaget för litet för att slutsatser ska kunna dras om vilken riskområdet som helhet utgör för människor och miljö. För att göra en sådan bedömning rekommenderas kompletterade provtagning och upprättande av en riskbedömning.

Resultatet av provtagningarna har samrått med Sala kommuns miljöenhet. Slutsatsen är att kompletterande samråd kring föroreningssituationen ska ske med miljöenheten vid bygglovprövning. Även om de platsspecifika riktvärdena för metallföroreningar underskrids behövs fortsatt samråd. Detta beror på att fastigheterna tidigare har varit industritomter och utfyllnadsmassor av okänt ursprung finns på fastigheterna. Den översiktliga provtagningen som nu gjorts består av samlingsprov vilka inte ger en tillräcklig tydlighet kring vilka massor som använts i området.

#### Immissioner, miljöstörande verksamhet

I en byggnad belägen ca 60 m från Teglet 6 bedriver företaget MPA lackeringsverksamhet. Enligt företagets uppgifter släpper man ut ca 5 ton lösningsmedel per år till luften. Verksamheten är anmälningspliktig. Rekommenderat skyddsavstånd<sup>1</sup> mellan lackeringsanläggning och bostäder är 200 m. Det finns inga rekommendationer när det gäller kontor eller gymnasieskola.

För att minimera risken för att förorenad luft dras in i byggnaderna föreskriver planen att friskluftsintag skall placeras på fasader som vänder sig från den aktuella verksamheten söder om Teglet 5 och 6.

#### Radon

Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att programområdet ligger inom normalriskområde för radon. Det rekommenderas att byggnader uppförs radonsäkra.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten och avlopp, fjärrvärme, el

Fastigheterna är anslutna till kommunens VA-nät via två gemensamhetsanläggningar, en för vatten och spillvatten samt en för dagvatten.

<sup>1</sup> Bättre Plats för Arbete, Naturvårdsverket 1995

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

|                    |   |               |   |               |        |               |                                      |
|--------------------|---|---------------|---|---------------|--------|---------------|--------------------------------------|
| Tidplan            | <p>Detaljplanearbetet bedrivs med enkelt förfarande under KSAU:s ledning.</p> <p>Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut.</p> <table> <tr> <td>Februari 2011</td> <td>Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU), beslut om samråd</td> </tr> <tr> <td>Feb/mars 2011</td> <td>Samråd</td> </tr> <tr> <td>Maj/juni 2011</td> <td>Kommunstyrelsen, beslut om antagande</td> </tr> </table> <p>Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av kommunstyrelsens protokoll. Därefter kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen.</p> | Februari 2011 | Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU), beslut om samråd | Feb/mars 2011 | Samråd | Maj/juni 2011 | Kommunstyrelsen, beslut om antagande |
| Februari 2011      | Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU), beslut om samråd   |               |   |               |        |               |                                      |
| Feb/mars 2011      | Samråd  |               |   |               |        |               |                                      |
| Maj/juni 2011      | Kommunstyrelsen, beslut om antagande  |               |   |               |        |               |                                      |
| Genomförandetid    | Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.   |               |   |               |        |               |                                      |
| Huvudmannaskap     | Markägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.   |               |   |               |        |               |                                      |
| Servitut           | Servitut för att använda väg belastar Teglet 2 till förmån för Teglet 5 och Teglet 6.   |               |   |               |        |               |                                      |
| Fastighetsbildning | Planen medger att gränsen mellan de båda fastigheterna ändrar läge.   |               |   |               |        |               |                                      |
| Planekonomi        | Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom plankostnadsavtalet.   |               |   |               |        |               |                                      |

Staffan Stenvall  
Arkitekt SAR/MSA  
Sweco Architects AB

Anna Jägvald  
Planarkitekt  
Sala kommun