

Laga kraft 2012-07-20
Dnr 2010/224
2011-05-16, rev 2012-05-15

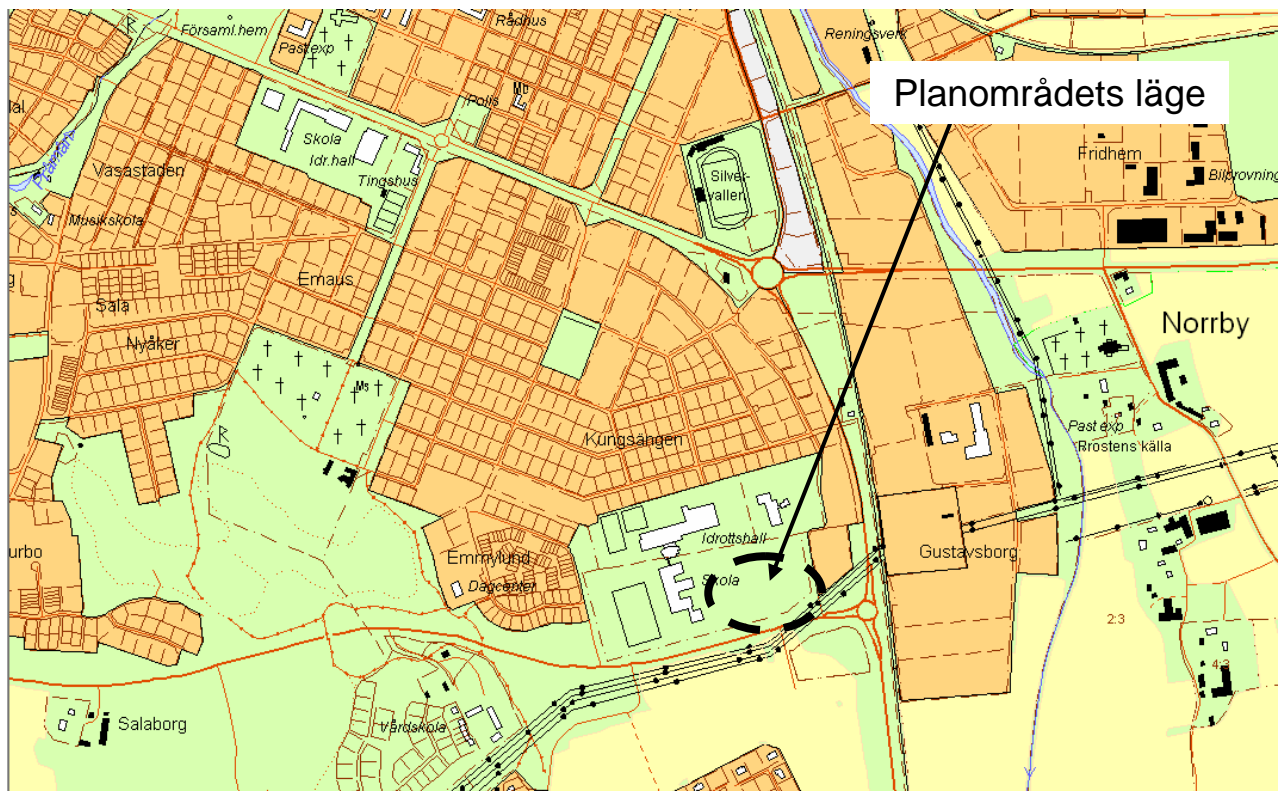
KOMMUNSTYRELSENS
FÖRVALTNING

Detaljplan för

Del av Verdandi 20, Sala tätort

Sala kommun, Västmanlands län
- enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2011-05-16, rev 2012-05-15
BILAGA 1; "Beslut om miljöbedömning"
- Plankarta, 2012-05-15
- Utlåtande, 2012-05-15
- Fastighetsägareförteckning (ej med i utskicket)

SALA KOMMUN	Postadress	Besöksadresser	Telefon	Telefax	Postgiro
Org.nr 19-21 20 00-2098	Box 304 733 25 SALA	Stadshuset/St. Torget	0224-550 00 Vx	0224-552 12/185 50	12 39 10-2

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen skall ligga till grund för att möjliggöra handel inom området.

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.

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 är obebyggt. Inom området finns bilparkering och en gc-väg. Det avgränsas i söder av Sörskogsleden och i öster av Gymnasiegatan.

Områdets areal är ca 1,4 ha. Marken ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

För den aktuella fastigheten, Verdandi 20, gäller detaljplan upprättad 1994-06-21. Planen tillåter skolverksamheter till en högsta byggnadshöjd, inom delar av området, av 9 meter.

Detaljplaner fastställda 1973, 1979 och 2010 berörs av denna detaljplan.

Delar av den plan, som är fastställd 2010, söder om planområdet ersätts. Åtgärden säkrar erforderliga skyddsavstånd till befintlig kraftledning. Gällande plan från 2010 har kvarartersmark som nu övergår till att utgöra allmän platsmark. Förändringen innebär också en anpassning till genomförd fastighetsbildning för fastigheten Kompassen 1.

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. Under programsamrådet inkom inga synpunkter som föranleder att miljöbedömningen ska ändras.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2010-12-14 § 222 att upprätta detaljplan för området för prövning av frågan om att möjliggöra etablering av handel.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Området är i stort sett plant och gräsbevuxet.

Bebyggelse och tomtmark

Inom planområdet

Planområdet är för närvarande obebyggt.

För ny bebyggelse gäller följande:

Utformning

- Det viktigt att byggnader och tomtmark får en vårdad utformning. Utformningsmässigt är fasadens utformning mot Sörskogsleden särskilt viktig att beakta. Denna fasad ska utformas omsorgsfullt och får ej ha karaktär av baksida.

Skala och volym

- Planen medger en byggnadshöjd om 8,0 meter och därmed kan byggnader innehålla två plan. Ofta är byggnader för de aktuella användningssätten tämligen djupa. För att inte takytorna ska bli för dominerande medger planen en högsta tillåten takvinkel om 7 grader. Byggnader med ett djup om högst 15 m får ha en högsta

takvinkel om 27 grader.

Materialval och kulör

- Eftersom alltför många företag önskar profilera sig med fasadutformning och färg kan planen inte styra detta i detalj. Planen anger att lämpliga fasadmaterier kan vara plåt, andra typer av skivmaterial och puts.

Skyltning

- Fristående skyltar ovanför takfoten tillåts ej med undantag för skylt ovanför huvudentré.

Konsekvenser med ny bebyggelse

Utbyggnaden av planområdet förändrar områdets karaktär från ett grönt ”parkliknande” område med bilparkering till ett mer stadsmässigt område för handel. Sörskogsledens norra sida kommer att kantas av en byggnad.

På marken mellan Sörskogsleden och nya byggnader blir inte upplag tillåtna. Om man vid kommande bygglovsprövningar bevakar att inte upplag tillkommer utmed Sörskogsleden samt att byggnaders fasader utformas med omsorg bedöms området komma att upplevas vackrare än idag.

Tillgänglighet

Närmsta busshållplats finns på Sörskogsleden. Avståndet till Stora torget är fågelvägen ca 1 100 m.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En övergripande geoteknisk undersökning har genomförts under 2011.

Trafik

Gatunät

I samband med etableringen av verksamheter söder om Sörskogsleden har trafikfrågorna studerats i en utredning av WSP¹. Utredningens slutsatser visar att även denna detaljplan, norr om Sörskogsleden, kan tas fram för att möjliggöra handel utan att några åtgärder måste vidtas i korsningen Gymnasiegatan/Sörskogsleden.

Befintlig gc-väg flyttas. En ny gc-förbindelse anordnas mellan viadukten under Sörskogsleden vidare mot centrum. Därmed upprätthålls gc-förbindelsen.

Parkering

Parkeringsbehovet skall tillgodoses på fastigheten. Kommunens parkeringsnorm anger att 30 bilplatser behövs per 1 000 kvm handel.

Samutnyttjande av parkering mellan kommunen och kommande fastighetsägare möjliggörs genom upprättande av avtal.

¹ Trafikutredning. Verksamheter på Ängshagen utmed Stockholmsvägen, WSP 2010-01-14

Störningar

Markanvändning Förslaget innebär en ny användning av marken. Planen medger inte verksamheter som kräver större skyddsavstånd från bostäder vad avser buller eller andra störningar än 50 meter.

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

Det undersökta området ska exploateras med handel och ska därmed klassas som ett MKM-område (Mindre Känslig Markanvändning) enligt Naturvårdsverkets terminologi. Provtagning och analyser avseende eventuella föroreningar ska vara genomförda innan detaljplanen antas. Analyser av mark i närområdet visar dock inte på några föroreningar i marken som överstiger Sala ortsspecifika värden.

Radon Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att programområdet ligger inom högriskområde för radon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, fjärrvärme, el Kommunala ledningar för vatten och avlopp samt fjärrvärme och el finns i områdets närhet.

Dagvattnet föreslås avledas till fördröjningsmagasin utmed Sörskogsleden och Gymnasiegatan. Vattnet leds sedan vidare söderut. Utformningen av systemet skall göras i samråd med den tekniska förvaltningen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan Detaljplanearbetet bedrivs med enkelt förfarande under Kommunstyrelsen (KS). Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut under 2011.

Maj	Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU), beslut om samråd
Juni	Samråd
Augusti	KS, beslut om antagande

Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av protokollet. Därefter kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen.

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Markanvisningsavtal Ett markanvisningsavtal, som bl a reglerar markförsäljning, flytt av gc-väg och byggande av infart, har upprättats mellan kommunen och exploitören.

Huvudmannaskap Ansvar för åtgärder inom kvartersmark åvilar markägaren.

Fastighetsbildning

Kommunen bekostar fastighetsbildning som görs i takt med att området byggs ut.

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom planavgift i samband med bygglov.

Göran Reierstam
Planchef

Yvonne Fahlman
Markingenjör