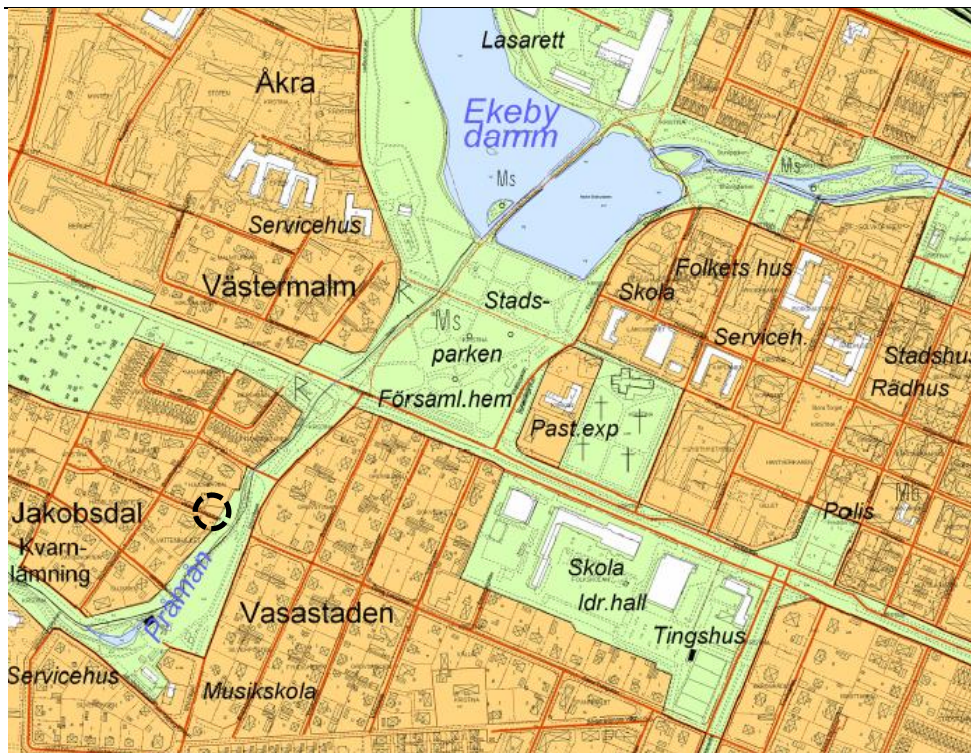


KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## Detaljplan för Fastigheten Hjulgraven 3

Sala kommun, Västmanlands län  
Standardförfarande

### PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



#### *Planområdets läge*

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## INLEDNING

### Sammanfattning

Planprocessen har bedrivits med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Kommunen hade för avsikt att genomföra planärendet med begränsat standardförfarande, men eftersom hela samrådskretsen inte godkände samrådsförslaget fortsatte planförfarandet med standardförfarande.

### Syfte

Syftet med den nya detaljplanen är att anpassa planen till rådande förhållanden samt att möjliggöra ny- och utbyggnation av såväl huvudbyggnad som komplementbyggnad. Den nya detaljplanen har nya bestämmelser gällande byggnadernas höjd och byggnadsarea. Ny- och utbyggnad ska göras med hänsyn till områdets karaktäristiska och kulturhistoriska värden. Den byggbara markytan har justerats med hänsyn till intilliggande fastigheter.

### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Hjulgraven 3 i stadsdelen Jakobsdal med adress Västra Tulegatan 2. Marken ägs av Dempa Fastighetsförvaltning AB. Arealen omfattar ca 1400 m<sup>2</sup>.

## PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Kommunen hade för avsikt att genomföra planarbetet med begränsat standardförfarande men eftersom detaljplanen inte godkändes av samtliga i samrådskretsen fortsatte planen att genomföras med standardförfarande. Här nedan redovisas gången i planärendet och i vilket skede planen befinner sig i.



*Planskeden vid standardförfarande.*

### Samråd

Planarbetet inleddes med ett samrådsskede i syfte att ge berörda en möjlighet till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. De synpunkter som lämnades i samrådsskedet redovisades i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

### Granskning

Det reviderade planförslaget skickades till berörda intressenter för granskning samt ställdes ut i kommunhusets entré och på hemsidan. De synpunkter som kom in under granskningen redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer till inkomna synpunkter.

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

### **Antagande**

Planförslaget antogs i Kommunstyrelsen 2017-05-09 och i Kommunfullmäktige 2017-05-29.

### **Överklagande**

Antagandet överklagades inte.

### **Laga kraft**

Detaljplanen vann laga kraft 2017-06-30.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Riksintresse**

Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken. Planområdet ligger i nära anslutning till Pråmån som ingår som riksintresse för kulturmiljövård i form av att ån är en del i de dammsystem som var avsedda för Sala silvergruvas kraftförsörjning (Sala silvergruva och Sala bergstad (U16) (Sala sn)).

### **Översiktliga planer**

Detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Sala stad – ”Plan för Sala stad” som anger att planområdet ligger i ett område med markanvändning för bostäder. Bebyggelsekaraktären redovisas som ”villastaden” med riktlinjer som anger att hänsyn ska tas till byggnadernas kulturhistoriska och miljömässiga värde vid förändringar.

### **Detaljplaner**

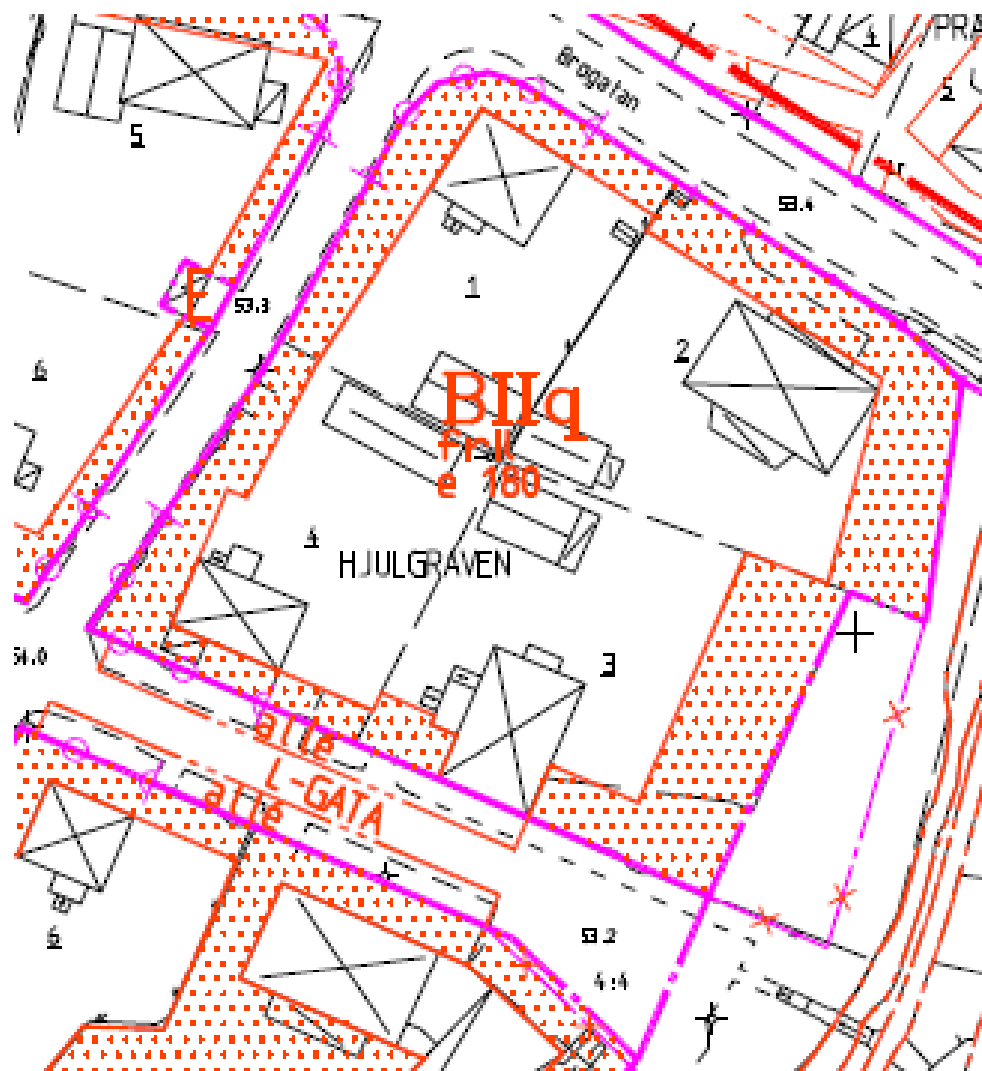
Planområdet omfattas i dagsläget av en detaljplan som vann laga kraft 2002-04-25 och innefattar kvarteren Rymningen, Hagelschaktet m fl. Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år. Den anger markanvändning ”Bostäder” inom planområdet för den nya detaljplanen.

Detaljplanen anger att det inom kvarteret Hjulgraven endast är tillåtet med friliggande hus med högst två våningar. Hela kvarteret Hjulgraven omfattas av en skyddsbestämmelse enligt 3 kap. 12 § PBL som anger att särskild hänsyn ska tas till områdets helhetsmiljö vid kompletteringar och ändringar. Befintlig utformning och befintliga material ska bibehållas respektive återställas vid om- och tillbyggnad.

Planen anger en utnyttjandegrad (maximal bruttototalarea för byggnader och komplementbyggnader) på maximalt 180 kvm.

Den del av det nu aktuella detaljplaneområdet som ligger närmast Pråmån utgörs av prickmarksområde, liksom marken längs gatan. Detta innebär att marken inte får bebyggas.

Kommunstyrelsens förvaltning  
 Samhällsbyggnadskontoret  
 Plan- och utvecklingsenheten



Utsnitt för aktuell fastighet ur gällande detaljplan nr 3984.

### Kommunala beslut i övrigt

2015-05-26 beslutade KSLU att uppdra till Plan- och utvecklingsenheten att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Hjulgraven 3. 2016-11-29 beslutade KSLU att godkänna planförslaget och uppdra åt Plan- och utvecklingsenheten att sända ut planförslaget på samråd. 2017-02-20 beslutade KSLU att godkänna det reviderade förslaget och att uppdra åt Plan- och utvecklingsenheten att sända ut planförslaget på granskning.

### Miljöbedömning

För varje detaljplan som upprättas ska en behovsbedömning göras för att utreda om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11§ genomföras och därmed även en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av Plan- och utvecklingsenheten,

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Kommunstyrelsens förvaltning. Plan- och utvecklingsenheten bedömde att genomförandet av detaljplanen för fastigheten Hjulgraven 3 inte riskerar medföra betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som anges i 6 kap 11§ MB. Länsstyrelsen har tagit del av bedömningen och delar kommunens uppfattning. Miljökonsekvensbeskrivning ska därmed inte upprättas.

#### **Skydd av natur**

I "Plan för Sala stad – Sala tätorts gröstruktur", bilaga 2:1 utpekas Pråmån som spridningsväg och ett betydande stråk för rekreation, vardagsfritid och biologisk mångfald. Området omfattas inte av strandskydd.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### **NATUR**

#### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet utgörs av trädgård som till största delen är bevuxen med gräs samt innehåller fruktträd och prydnadsbuskar. Direkt utanför fastighetsgränsen, i anslutning till trottoaren, står en uppvuxen syrénhäck. Ett stängsel tar sedan vid och sträcker sig i en rak linje ända ner mot Pråmån. Marken närmast Pråmån tillhör kommunen och en muntlig överenskommelse finns med fastighetsägaren att avlägsna staketet närmast ån på kommunens mark, för att möjliggöra kommunens skötsel av denna. Denna mark ligger utanför aktuellt planområde och är planlagd som kulturpark.

#### **Geoteknik**

De geotekniska förhållandena är inte kända men bör utredas i rimlig omfattning inför byggnationen. Marken bedöms vara byggbar.

#### **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 (hälso- och riskbaserade) för kontaminerad yttlig jord.

Markprover är inte tagna på den berörda fastigheten. Prover har dock tagits på grannfastigheten Hjulgraven 4, 1992, vilka visade att blyhalten där översteg såväl det generella riktvärdet för Känslig markanvändning (KM) (50 mg/kg TS) som kommunens platsspecifika riktvärde (110 mg/kg TS). Kadmiumhalten var också förhöjd jämfört med riktvärdena (KM 0,5 mg/kg TS och platsspecifika värdet är 3,6 mg/kg TS). Det är inte orimligt att anta att halterna är ungefär desamma på Hjulgraven 3, även om det inte behöver förhålla sig så. Vid eventuella framtida schakt- eller byggnadsarbeten ska kommunens miljöenhet kontaktas.

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom fastigheten och i andra hand fördrö-

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

jas innan det släpps på nätet. Dagvatten som släpps på nätet ska vara rent. I samband med bygglov ska dagvattenhanteringen redovisas på t ex nybyggnadskarta.

### **Radon**

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

Miljö kvalitetsnormer

Gällande miljö kvalitetsnormer har iakttagits och planen bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överträds.

### **Lokalklimat**

Större delen av trädgården vänder sig mot sydost och bedöms ha goda solförhållanden. Planområdet ligger inom tätbebyggt område vilket gör att det är relativt skyddat mot vind.

### **Fornlämningar**

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

Den närliggande Pråmån är klassad som fornlämning i form av *kanal* (RAÄ-nummer: Sala stad 211:1). Denna typ av fornminne avser konstgjorda farleder som grävts mellan naturliga vattenvägar eller förbi svåra vattenpassager. Strandbanken längs Pråmån klassas som övrig kulturhistorisk lämning i form av *färdväg*. Färdvägen utgör en del av en promenadväg längs Sala gruvas vattensystem. (RAÄ-nummer Sala stad 205:1).

### **SKYDDSBESTÄMMELSER**

Kvarteren i stadsdelen Jakobsdal tillhör de äldre utbyggda bostadsområdena i staden och utgör fortfarande idag en levande stadsdel med ursprungliga kvalitéer och bibehållen helhetskaraktär. Huvudbyggnaden är av kulturhistoriskt värde i och med att den är karaktäristisk och väl bibehållen för sin period. Ett tydligt karaktärsdrag i kvarteret Hjulgraven och i andra kvarter i Jakobsdal är också uthusens utformning samt dess placering i mitten av kvarteret. Detaljplanen anger att ursprunglig karaktär ska bibehållas (q).

### **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

#### **Bostäder och bebyggelse**

Bebyggelsen i stadsdelen Jakobsdal utgörs huvudsakligen av bostadshus i 2-3 våningar i form av villor, radhus och flerfamiljshus. Huvudbyggnaden inom fastigheten Hjulgraven 3 är från 1925 och har en byggnadsarea om ca 175 m<sup>2</sup>. Byggnaden är i tre våningar och innehåller tre lägenheter, en på vardera plan. Den har en fasad av gula eternitplattor och halvvalmat mansardtak som är belagt med tegelpannor. En



Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

bebyggelse ska utformas med träfasad. Eventuell nedmontering av eternitplattor ska utföras av sakkunnig.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Tillgänglighet**

Lägenheterna i huvudbyggnaden nås via trappa. Den nya detaljplanens utökade byggrätt möjliggör bland annat utbyggnad för förvaring av hjälpmedel, som t ex rullstol. Möjlighet till utbyggnad mot trädgården i form av t ex uteplats och altan skapar möjlighet till tillgänglig utevistelse.

### **Buller**

Fastigheten bedöms inte påverkas av olämpliga bullernivåer.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gator**

Inom bostadsområdet finns lokalgator. Gång- och cykelvägar finns runt om bostadsområdet, närmast längs Ringgatan, Västeråsleden, Gruvvägen och längs Pråmån.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats finns vid Gruvvägen-Jakobsbergsgatan cirka 300 m söder om planområdet. Tåg- och busstation är belägen cirka 1,1 km nordost om planområdet.

### **Parkering, utfarter**

Parkering sker inom fastigheten eller på gatan utanför. Utfart från fastigheten finns mot Västra Tulegatan. Parkeringsplatser i garage möjliggörs i och med byggrätt för uthus och garage i fastighetens nordvästra del.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till befintliga kommunala ledningar.

### **Uppvärmning**

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

### **El och tele**

Fastigheten är ansluten till lokalt el- och telenät. Fastigheten är ansluten till kabel-TV

### **Avfall**

Närmaste omstartsstation finns på Nordstedtsgatan, ca 200 meter från planområdet. 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 även följa kommunens riktlinjer om källsortering.



Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

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".

#### **Konsekvenser**

Byggnadshöjd och byggrätt justeras i detaljplanen för att anpassas till aktuella förhållanden. För att bibehålla kvarterets ursprungliga karaktär tillkommer bestämmelser om takutförande och fasadmaterial samt prickmarksområde i nordost. Prickmarksområde anpassas dessutom till intilliggande fastigheter.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### **Markägförhållanden**

Planområdet ägs idag av Dempa Fastighetsförvaltning AB. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

#### **Ansvarsfördelning**

All projektering och utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### **Servitut**

Det finns inga servitut inom fastigheten.

#### **Fastighetsreglering**

Ägaren till Hjulgraven 3 har erlagt ersättning för mark som inom planen övergår från kommunen till beställaren inför antagande av detaljplanen

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### **Utredningar**

Eventuell geoteknisk utredning markprover mm bekostas av fastighetsägaren.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### **Radon**

Ett radonsäkert byggande rekommenderas.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### **Genomförandetid**

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

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram av Plan- och utvecklingsenheten inom Samhällsbyggnadskontoret på Sala kommun i samarbete med planbeställaren Dempa Fastighetsförvaltning AB.

Lena Steffner  
Planchef

Maria Hedberg  
Planhandläggare