

§ 167

Detaljplan Pumpen 1; beslut om antagande

INLEDNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av fastigheten Pumpen 1 vid den södra infarten till Sala i korsningen mellan Västeråsleden och Sörskogsleden för kontor, icke störande verksamheter och handel.

Detaljplanen har arbetats med sedan år 2017 och pausades under en längre period då Statens Geotekniska Institut krävde en gruvutredning. I samband med framtagande av detaljplan för Salaborg tog Sala kommun fram en gruvutredning som även kunde användas i denna detaljplan.

Detaljplanen har varit ute på granskning under sommaren 2021 och inga större synpunkter har inkommit. Därmed anses detaljplanen nu vara klar för antagande.

Beslutsunderlag

Bilaga KS 2021.1156, missiv från planarkitekt

Bilaga KS 2021.1157, plan- och genomförandebeskrivning

Bilaga KS 2021.1158, plankarta

Bilaga KS 2021.1159, utlåtande

Planarkitekt Jasmina Trokic föredrar ärendet.

Yrkanden

Anders Wigelsbo (C) yrkar

att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna utlåtandet, med redaktionell ändring, och detaljplan för Pumpen 1,
samt

att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.


BESLUT

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna utlåtandet, med redaktionell ändring, och detaljplan för Pumpen 1,
samt

att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Skickas till
Kommunstyrelsen

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande
---	--	--------------------

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET Plan- och
utvecklingsenheten
Jasmina Trokic
Planarkitekt

MISSIV

Missiv – Detaljplan för Pumpen 1 – Antagande

SAMMANFATTNING AV ÄRENDET

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av fastigheten Pumpen 1 vid den södra infarten till Sala i korsningen mellan Västeråsleden och Sörskogsleden för kontor, icke störande verksamheter och handel (dock ej livsmedel).

Planprocessen

Detaljplanen har arbetats med sedan år 2017 och pausades under en längre period då Statens Geotekniska Institut krävde en gruvutredning. I samband med framtagande av detaljplan för Salaborg tog Sala kommun fram en gruvutredning som även kunde användas i denna detaljplan.

Detaljplanen har varit ute på granskning under sommaren 2021 och inga större synpunkter kom in. Därför anses detaljplanen nu vara klar för antagande.

FÖRSLAG TILL BESLUT

att föreslå Kommunstyrelsen att godkänna utlåtandet och detaljplanen för Pumpen 1, samt överlämna detaljplanen till Kommunfullmäktige för antagande.

Bilagor:

- 1 Plankarta
- 2 Plan- och genomförandebeskrivning
- 3 Utlåtande

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

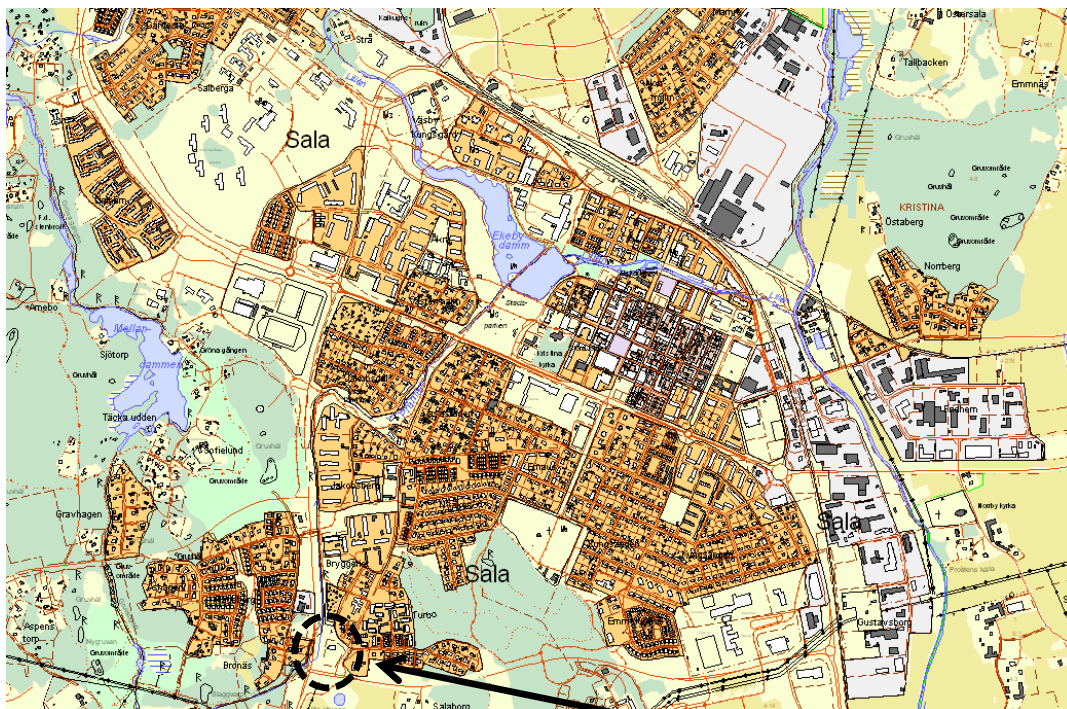
SALA KOMMUN

Detaljplan för Pumpen 1

Sala kommun, Västmanlands län

Standardförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta
Utlåtande

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och utvecklingsenheten

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av fastigheten Pumpen 1 vid den södra infarten till Sala i korsningen mellan Västeråsleden och Sörskogsleden för kontor, icke störande verksamheter och handel (dock ej livsmedel).

PLANDATA

Fastigheten Pumpen 1 omfattar en areal om 4823 m².
Fastigheten ägs av Enstedts Förvaltning och finans AB.

GÄLLANDE PLAN

Gällande detaljplan, Stadsplan för Turbo-området (3551) antogs 1978 och anger G1, bensinstation, byggnadshöjd max 4,5 meter. Genomförandetiden har löpt ut. Gällande plan har en stor del prickad mark runt bensinstationen där byggnader inte får uppföras.



Gällande plan och avgränsning för ny detaljplan (streckad röd linje)

PLANPROCESSEN

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 standardförfarande tar ca ett år att genomföra. Här nedan redovisas gången i planärendet.

Denna handling 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 en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även KSF:s kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter. Samrådsredogörelsen ligger sedan till grund för det fortsatta planarbetet.

Det eventuellt reviderade planförslaget skickas ut till berörda intressenter för granskning samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som kommer in under granskningskedet redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även KSF:s kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och utvecklingsenheten

Planförslaget överlämnas efter beredning i kommunstyrelsen till kommunfullmäktige för antagande.

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande satts upp på kommunens anslagstavla. De som senast under utställningstiden 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 som går överklagadetaljplanen. Överklagandet prövas av Mark och miljödomstolen.



Illustration som visar i vilket skede aktuell detaljplan befinner sig

Tidigare ställningstaganden

I den fördjupade översiktsplanen, Plan för Sala stad som antogs i maj 2014 betonas vikten av utformning av infarter till Sala. Fastigheten Pumpen1 utgör blickfång vid infarten till Sala från Västerås. Fastigheten ska utformas med byggnader och grönska som är estetiskt tilltalande.

Behovsbedömning

I behovsbedömningen har frågor om risker som följd av gruvdriften diskuterats. Den information som framkommit pekar inte på att riskerna för ras efter gruvverksamheten i Bronäsgruvan påverkar aktuell fastighet. Gruvan berör korsningen mellan Västeråsleden och Sörskogsleden men inte fastigheten Pumpen 1. Se vidare under rubriken geotekniska förhållanden.

Sala kommun genom enheten för planering och utveckling gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen bedöms därmed inte behöva genomföras.

Länsstyrelsens bedömning delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Byggnaders utseende och innehåll

Pumpen 1 har tidigare varit en bensinstation med servicebyggnad. Idag används servicebyggnaden av Silverstadens rör för deras verksamhet.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och utvecklingsenheten



Befintlig byggnad på fastigheten Pumpen 1



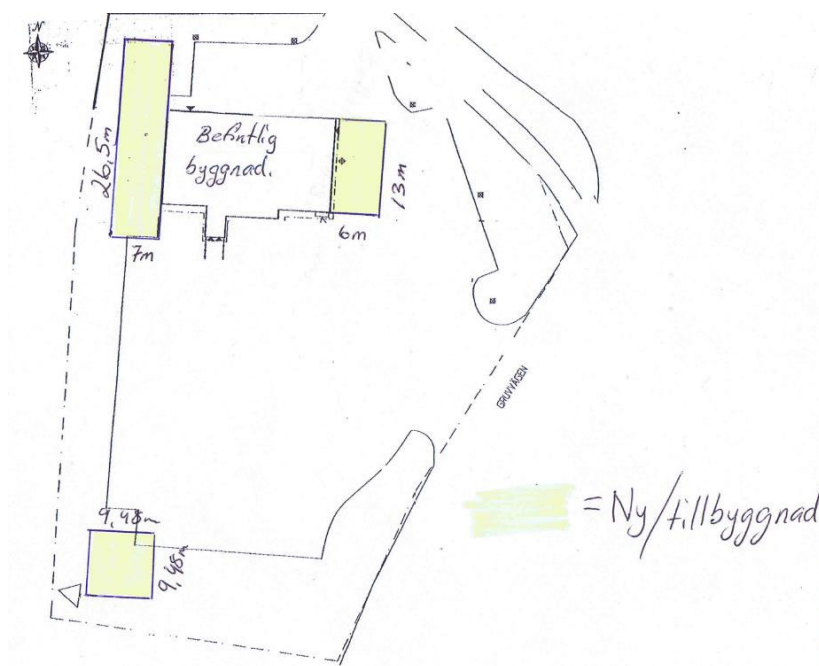
Utblick från fastigheten Pumpen 1 mot Sörskogs- och Västeråsleden.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och utvecklingsenheten



Utblick från fastigheten Pumpen 1 mot utfarten till Gruvvägen

I framtiden vill ägaren utveckla fastigheten med kontor, icke störande verksamheter och handel (dock ej livsmedel). För att skapa en bra disposition vid infarten behöver prickmarken utnyttjas till bebyggelse så att parkeringar kan ske som på en kringbyggd gård med infart från Gruvvägen. Inledningsvis planeras etapp 1 med två tillbyggnader och en nybyggnad.



Etapp 1

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och utvecklingsenheten

Natur och vegetation

Inom fastigheten och planområdet finns inga träd. Delar av den hårdgjorda parkeringen på fastigheten bör mjukas upp med planteringar för ett skönare intryck samt för lokalt omhändertagande av dagvattenhantering.

Strandskydd

Inom planområdet och fastigheten Pumpen 1 gäller generellt strandskydd om 25 meter för Pråmån. Pråmån ligger cirka 25-30 meter väster om planområdet och fastigheten Pumpen 1. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Marken längs med den västra sidan är till viss del prickad och där finns även den strandskyddade delen för Pråmån. Strandskyddet föreslås att upphävas för att i senare skeden underlätta hanteringen. I plankartan redovisas strandskyddet och i samma del finns även ett u-område.



Strandskyddet för Pråmån

Geoteknik och föroreningar i mark

De geotekniska förhållandena är kända genom framtagna gruvutredning. Marken bedöms vara byggbar. Gruvan berör korsningen mellan Västeråsleden och Sörskogsleden.

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.

Inför byggstart hanteras markfrågorna i bygglovsprocessen där eventuella krav på markprover och åtgärder ingår. Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att

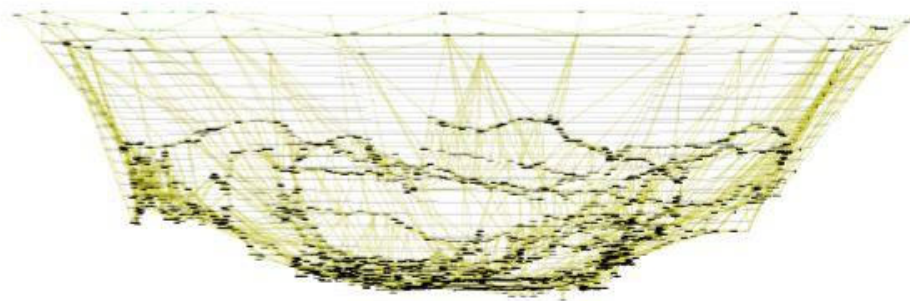
Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och utvecklingsenheten

planområdet ligger inom normalriskområde/lågriskområde för radon, men eftersom stora delar av Sala kommun ligger inom högriskområde rekommenderas ett radonsäkert byggande.

Sanering har genomförts av den tidigare bensinstationen (DM Miljö AB, januari 2009).

Gruvutredning

Slukhålet har med största sannolikt uppstått då taket på ett av bergrummen i Bronäsgruvan störtat in. Inom området för raset ligger gruvsalarna som närmast markytan och mycket tyder på att djupet till berg också är relativt stort, varför bergtäckningen kan ha varit så liten som ca 15 m. Pga. svaghetszoner och/eller brist på spänning har bergets bärförmåga överskridits. Antingen då bristen på spänning som håller ihop berget till slut gjort att kilar eller block fallit ut eller berget vittrat sönder under åren efter att arbeten i gruvan skedde. Raset inträffade dock nästan 30 år efter gruvbrytningen hade upphört och hade därför inget direkt samband med detta, dock skapade gruvbrytningen förutsättningarna för raset. Drygt 10 år före raset anlades Sörskogsleden och då byggdes en GC-port, grundlagd med pålar som kan ha slagits ned till berget, något norr om det blivande rasområdet.



Modell av det vattenfyllda hålet efter lodning

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten. En illustrationsplan med markhöjder där omhändertagande av dagvatten framgår ska redovisas i bygglovsprocessen (nybyggnadskarta).

Vatten och avlopp

Området är inom verksamhetsområde för allmänt VA och befintlig fastighet är idag ansluten till allmänt VA.

Väster om fastigheten finns kommunala ledningar, för att skydda dessa har ett utområde ritats in i plankartan.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och utvecklingsenheten

Trafik och parkering

Befintlig infart från Gruvvägen ska användas. Parkering ska anordnas centralt inne på fastigheten så att byggnadernas fasader inbäddade i grönska bildar blickfång vid infarten.

Avfall

Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfallshanteringen ska följa kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009".

Skyltning

I dagsläget skyltas området vid infarten till Sörskogsleden från Västeråsleden.

Utredningar

Schaktkontroll och sanering vid avetablering av Preem bensinstation stn nr 54500, Gruvvägen sala, 2009, D-Miljö AB januari

Gruvor under allmän väg, 1994, dåvarande Vägverket

Gruvutredning 2020-11-04

MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram i samarbete med planbeställaren och tjänstepersoner inom Sala kommun.

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Lars Wedlin
Samhällsbyggnadschef

SK 2017/462
 202 XXXX
 2021-09-20

PLANBESTÄMMELSER

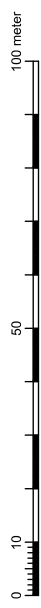
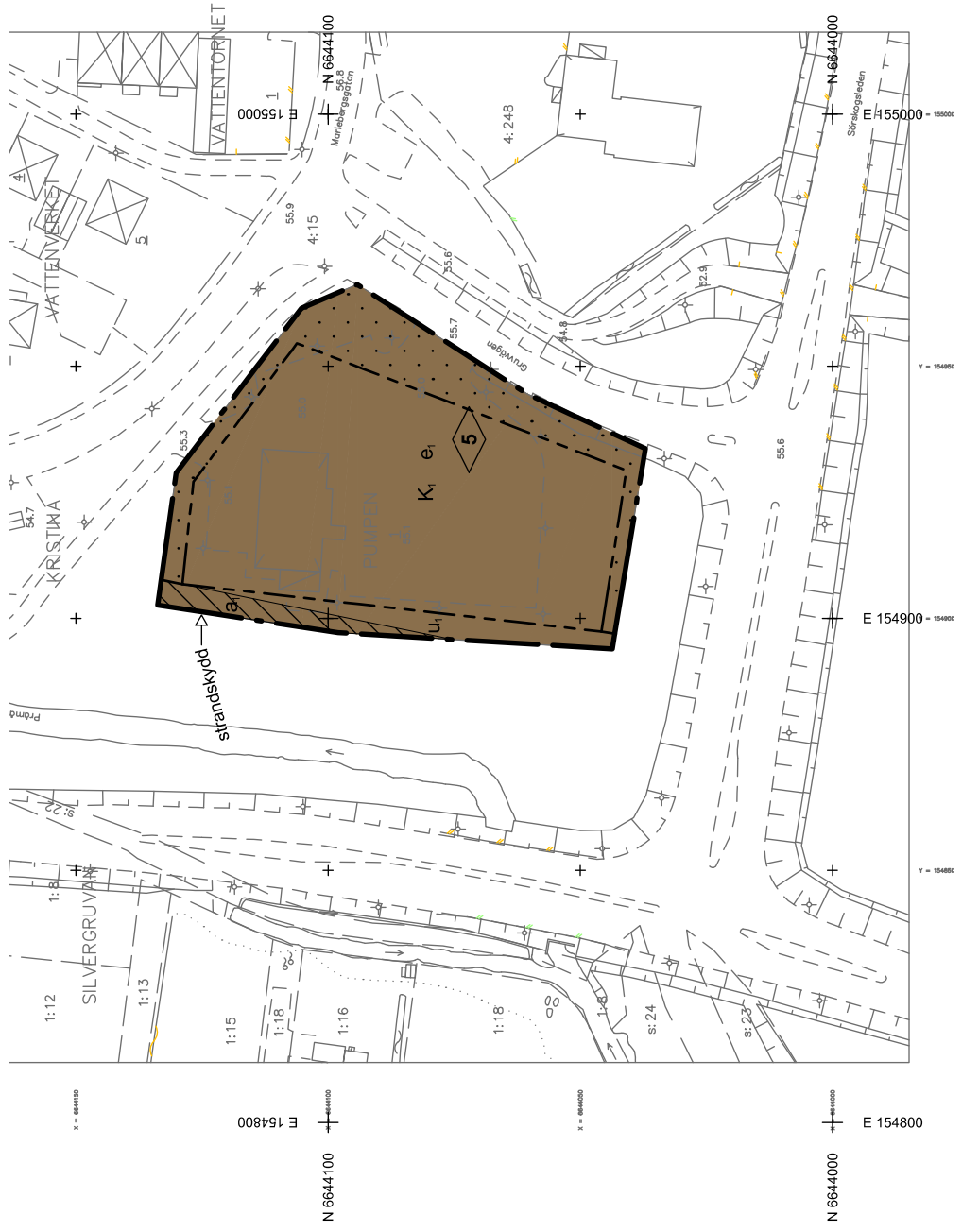
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
- Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 st. 1 p.
- K₁ Kontor, handel och icke sörande verksamhet
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
- Betygsgårdets omfäring
- e₁ Högsta utnyttjandegrad är 50 % byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

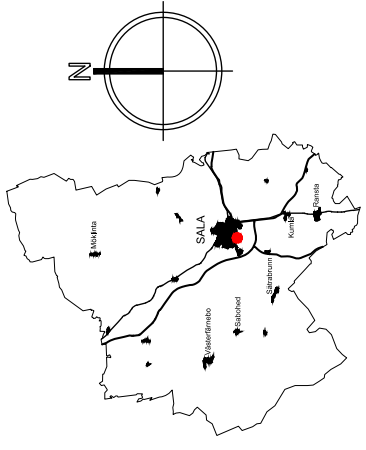
- Genomförandetid
- Genomförandetiden är 10 år. 4 kap. 21 §
- Markreservat
- U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.
- Strandskydd
- a₁ Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §



Skala: 1:1000 i A3

GRUNDKARTA

- Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard HMK-Ka bilaga D
- Traktgräns, fastighetsgräns
 - Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter fasaden
 - Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter takkonturen
 - Slaket, häck, sikrmiak
 - Lyktstolpe resp. elstolpe
 - Traktnamn, kvartersnamn
 - Nummer på fastighet med traktnamn
 - Samfälligt mark
 - Höjckurva
 - 50.20 P 340 + Avvägd höjd, polygonpunkt, rutnätspunkt
 - Träd, slätt



Antagandehandling



Detaljplan för Pumpen 1

Sala kommun	Västmanlands län	Standardförärande	Instans
		Beslutsdatum	
		Godkännande	
		Anläggande	
		Laga kraft	
Jasmina Trovik Planarkitekt	Lars Weidlin Samhällsbyggnadschef		
Upprättad 2017-06-16	Reviderad 2021-09-16		
Tillägg: <input type="checkbox"/> Planogram	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	<input checked="" type="checkbox"/> Utvärdering efter utställning	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- och genomförandebeskrivning	<input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Samrådsprotokoll	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Ställningsstagande behovsbedömning	<input type="checkbox"/> Samrådsprotokoll	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och utvecklingsenheten

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Detaljplan för Pumpen 1

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

UTLÅTANDE

Detaljplan för Pumpen 1 har under tiden 2021-07-05 till och med 2021-09-05 (drygt 8 veckor) varit utsänd för granskning till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid 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 Bygg- och miljönämnden, Sala kommun	Strandskyddets utbredning behöver tydliggöras, missvisande text gällande natur och vegetation, förtydliganden gällande kapitel dagvatten samt geoteknik och föroreningar i mark.
2 Lantmäteriet	Ingen erinran.
3 Kollektivtrafikförvaltningen	Ingen erinran.
4 Räddningstjänsten Sala-Heby	Medskick till genomförandet.
5 Sala-Heby Energi AB, Elnät	Medskick till genomförandet.
6 Vafab Miljö	Ingen erinran.
7 SGI – Staten geotekniska institut	Framhäver vikten av bevarande av naturmiljö.
8 Telia Skanova	Medskick till fastighetsägaren att Telia Skanova har teleanläggningar inom planområdet.
9 Trafikverket	Ingen erinran.
10 Vattenfall	Ingen erinran.
11 Samhällstekniska enheten, Sala kommun	Förtydliganden gällande teknisk försörjning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och utvecklingsenheten

1. Bygg- och miljönämnden, Sala kommun

Bygg- och miljönämnden anser följande:

Att strandskyddets utbredning är otydligt redovisat i plankartan och otydligt beskriver i planbeskrivningen.

Att kapitlet natur och vegetation är missvisande.

Att kapitlen i dagvatten och geoteknik och föroreningar i mark behöver förtydligas och hänvisa till mer uppdaterade begrepp.

Kommentarer:

Planhandlingarna kompletteras och revideras med ovanstående synpunkter.

2. Lantmäteriet

Ingen erinran.

3. Kollektivtrafikförvaltningen

Ingen erinran.

4. Räddningstjänsten Sala-Heby

Räddningstjänsten skriver att byggnaden i södra delen inte bör utsättas för pålning utan vidare utredning vid exploatering då den berör den "oklara zonen" för gruvområdet. Räddningstjänsten skickar med att det inte finns brandposter inom planområdet i dagsläget och att det kan bli svårare för Räddningstjänsten att vid en brand begränsa spridningen.

Kommentarer:

Plan- och utvecklingsenheten noterar och informerar fastighetsägaren om detta.

5. Sala-Heby Energi AB, Elnät

Sala-Heby Energi Elnät AB har en ledning som går in i befintlig byggnad från öster. Kabeln går in i byggnaden där en av tillbyggnaderna är tänkt. Vi ev. byggnation måste hänsyn tas till den kabeln och vi Sala-Heby Energi Elnät AB skall kontaktas i god tid innan schaktning påbörjas.

Aktuell kabel är servisledning till berörd byggnad och påverkar ingen annan än fastighetsägaren/anläggningsinnehavaren.

Kommentarer:

Plan- och utvecklingsenheten noterar och informerar fastighetsägaren om detta.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och utvecklingsenheten

6. Vafab Miljö

Ingen erinran.

7. SGI – Statens geotekniska institut

Ingen erinran.

8. Telia Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentarer:

Plan- och utvecklingsenheten noterar och informerar fastighetsägaren om detta.

9. Trafikverket

Ingen erinran.

10. Vattenfall

Ingen erinran.

11. Samhällstekniska enheten, Tekniska kontoret – Sala kommun

Förtydliganden gällande teknisk försörjning behöver genomföras.

Kommentarer:

Plan- och utvecklingsenheten noterar och reviderar utifrån Samhällstekniska enhetens yttrande.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och utvecklingsenheten

Slutsats inför beslut

Med hänvisning till ovanstående synpunkter och föreslagna åtgärder i form av ändringar och kompletteringar i planhandlingarna föreslås detaljplanen för Pumpen 1 kunna godkännas och antas.

Förslag till beslut

att

föreslå Kommunstyrelsen att godkänna utlåtandet och detaljplanen för Pumpen 1, samt överlämna detaljplanen till Kommunfullmäktige för antagande.

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Lars Wedlin
Samhällsbyggnadschef