

§ 191

Detaljplan för Norrängen – beslut om antagande

INLEDNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av Norrängen i form av bostäder. Denna del av Sala är för närvarande exploaterat med bostäder, verksamheter och tyngre industrier. Planområdet planeras möjliggöra cirka 150 bostäder.

Detaljplanen har varit ute på granskning under sommaren 2021 och synpunkterna som kommit in under granskningen finns sammanställda i utlåtandet.

Beslutsunderlag

Bilaga KS 2021.1205, missiv 2021-10-12

Bilaga KS 2021.1208, plankarta

Bilaga KS 2021.1206, plan- och genomförandebeskrivning

Bilaga KS 2021.1207, utlåtande

Planarkitekt Jasmina Trokic och samhällsbyggnadschef Lars Wedlin föredrar ärendet.

Yrkanden

Anders Wigelsbo (C) yrkar
att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att
kommunfullmäktige beslutar
att godkänna granskningsutlåtandet, samt
att anta detaljplan för Norrängen.

Beslutsgång


Ordförande ställer proposition sitt eget yrkande mot avslag och finner yrkandet bifallet.

BESLUT

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att godkänna granskningsutlåtandet, samt
att anta detaljplan för Norrängen.

Skickas till
Kommunstyrelsen

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET Plan- och
utvecklingsenheten
Jasmina Trokic
Planarkitekt

MISSIV

Missiv – Detaljplan för Norrängen – Antagande

SAMMANFATTNING AV ÄRENDET

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av Norrängen i form av bostäder. Denna del av Sala är för närvarande exploaterat med bostäder, verksamheter och tyngre industrier.

Planområdet planeras möjliggöra ca 150 bostäder.

Planprocessen

Detaljplanen har varit ute på granskning under sommaren 2021 och synpunkterna som kommit in under granskningen finns sammanställda i utlåtandet.

Planförslaget överlämnas till Kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i Kommunfullmäktige bereds det i Kommunstyrelsen. Om inte planen överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter anslaget protokoll från Kommunfullmäktige.

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

Bilagor:

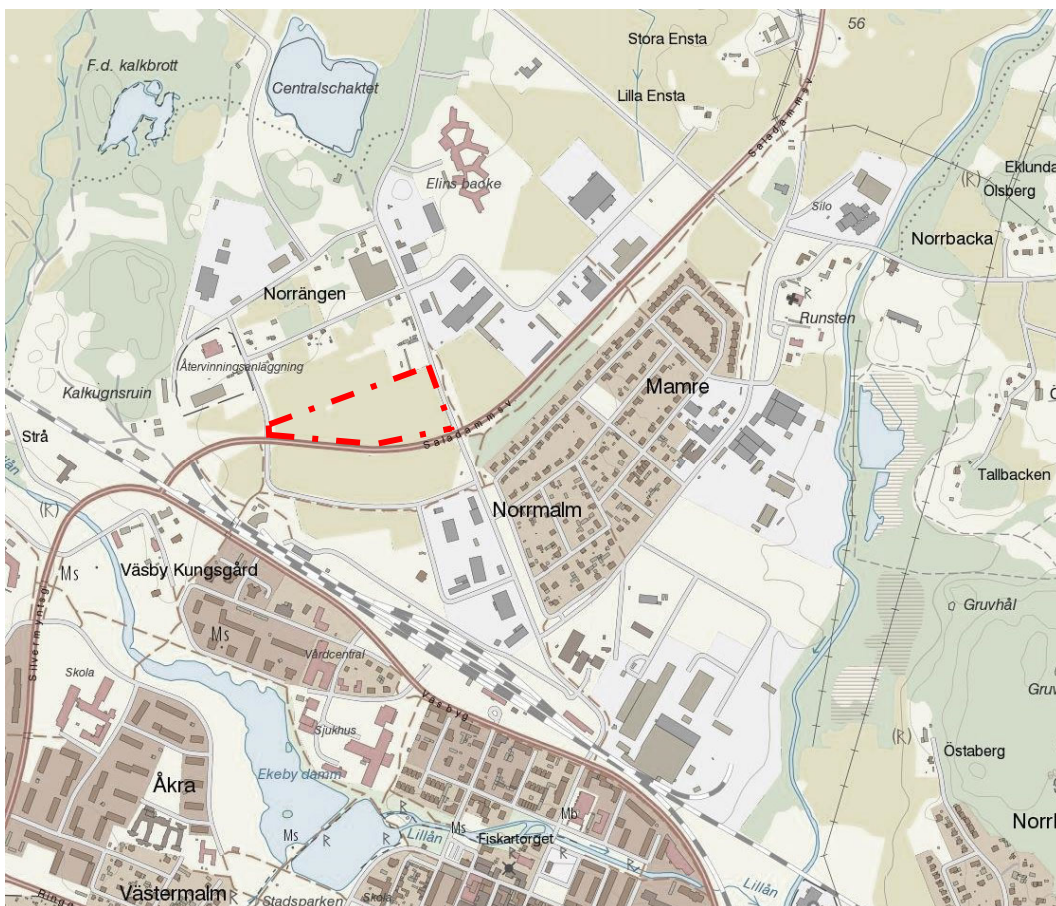
- 1 Plankarta
- 2 Plan- och genomförandebeskrivning
- 3 Utlåtande

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för Norrängen Sala

Sala kommun, Västmanlands län
Utökat förfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge markerat med röd figur.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar i antagandeskedet:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Granskningsutlåtande

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR	1
PLANHANDLINGAR	2
INLEDNING.....	5
Sammanfattning	5
Planens syfte	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
PLANPROCESSEN	6
Samråd.....	6
Granskning.....	6
Antagande	6
Överklagande.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	7
Riksintresse	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	8
Miljöbedömning.....	8
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB).....	8
Skydd av natur	10
Fornlämningar	11
Kommunala beslut i övrigt.....	11
Mark och vegetation	12
Bebyggelseområden	12
Trafik och parkering.....	15
Gång och cykel.....	15
Kollektivtrafik.....	16
Service.....	16
Klimatanpassning	16
Hälsa och säkerhet	17
TEKNISKA FRÅGOR.....	18
Vatten och avlopp	18
Dagvatten.....	18
Skyfall.....	19
Uppvärmning.....	21
El.....	21
Elektroniska kommunikationer	21
Ledningar.....	21
Avfall.....	22
Geoteknik.....	22
Radon	23
Förorenad mark.....	23
Risker	23

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Buller	24
Tekniska utredningar	28
KONSEKVENSER AV DETALJPLANEFÖRSLAGET	29
Miljöaspekter	29
Sociala aspekter	29
ORGANISATORISKA FRÅGOR	30
Tidplan detaljplan	30
Genomförandetid	30
Markägoförhållanden	30
Huvudmannaskap	30
Ansvarsfördelning	30
Avtal	30
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	31
Fastighetsbildning	31
Ledningsrätter	31
EKONOMISKA FRÅGOR	32
Plankostnad	32
Exploateringskalkyl och planekonomi	32
Anslutningsavgifter	32
MEDVERKANDE	33

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Sammanfattning

Planprocessen bedrivs med utökat förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet är beläget i norra delen av Sala intill Saladammsvägen. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse för en etablering av ca 150 bostäder. Detaljplanen erbjuder en flexibilitet vilket innebär att olika lösningar för exempelvis placering, antal fastigheter och bebyggelsens utformning är möjliga.

Ett genomförande innebär att oexploaterad jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse.

Planens syfte

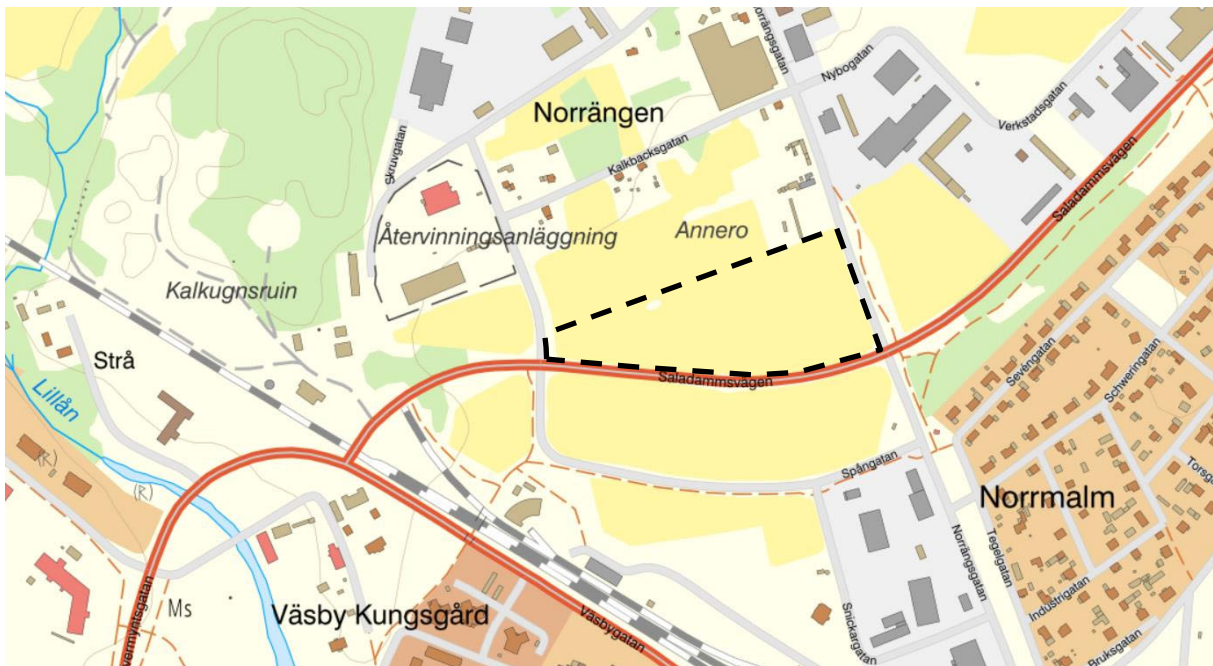
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av Norrängen i form av bostäder. Denna del av Sala är för närvarande exploaterad med bostäder, verksamheter och tyngre industrier.

Planområdet planeras möjliggöra ca 150 bostäder.

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Kristina 4:6, Kristina 4:210 och Kristina 4:211. Planområdet ligger i närheten till centrum där det finns ett stort urval av restauranger och handel. Inom cirka 500 – 600 meter finns kommersiell service.

Planområdets närområde utgörs av bostäder i form av villa- och radhusbebyggelse. Det finns även industri- och verksamhetslokaler och vårdverksamhet. Området är ca 3 hektar stort och avgränsas av Norrängsgatan i öst, Saladammsvägen i söder och Skruvgatan i väst.



Det ungefärliga planområdet markerat med svart streckad linje.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att medborgare får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen i en planprocess.



Samråd

Planarbetet inleds med att ett förslag till detaljplan upprättas. Förslaget 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.

Granskning

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

Antagande

Planförslaget överlämnas till Kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsen. Om inte planen överklagas vinner den Laga Kraft inom tre veckor.

Överklagande

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. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

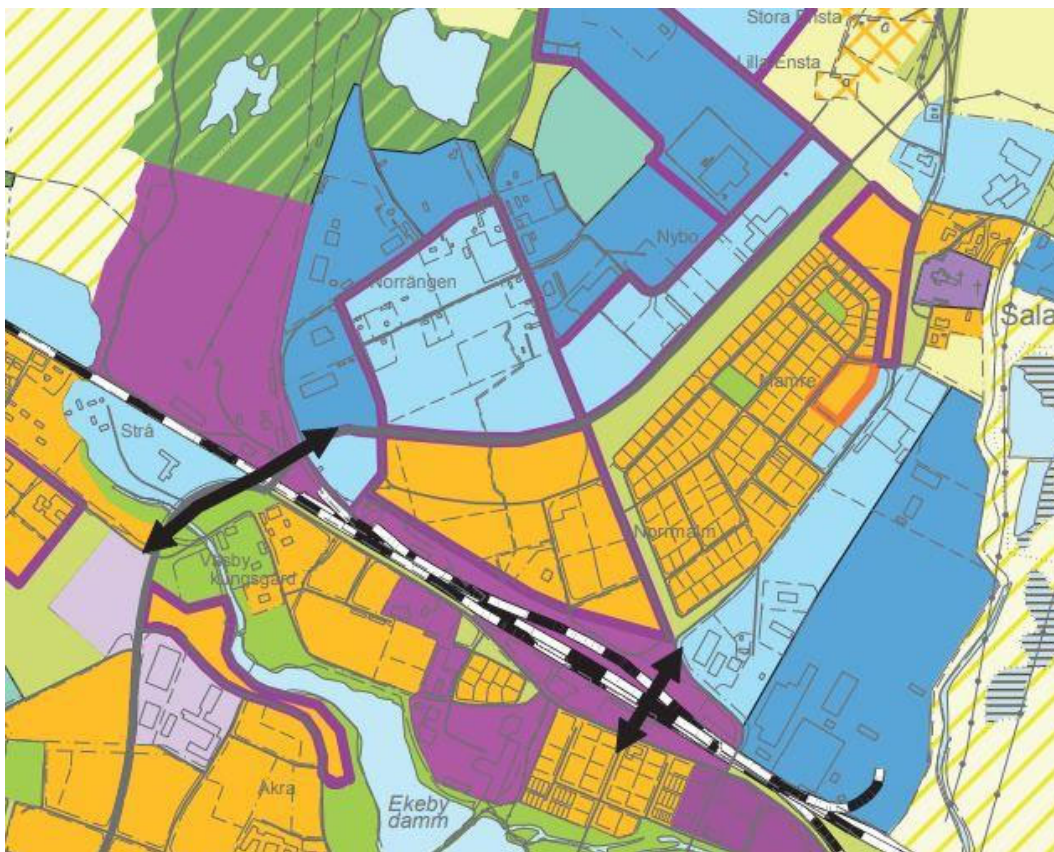
Riksintresse

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Översiktliga planer

Inom den fördjupade översiktsplanen för Sala stad är planområdet utpekad som ett område verksamheter. Plan för Sala stad gäller fram till år 2024. Plan- och utvecklingsenheten har för avsikt att ersätta Plan för Sala stad. Plan för Sala stad medför en del begränsningar då området, efter planläggning, inte längre kommer att vara möjligt för etablering av verksamheter. I och med att planläggningens syfte inte är förenlig med den fördjupade översiktsplanen för området kommer detaljplanen att tas fram med utökad förfarande.

Ett avsteg från befintlig översiktsplan motiveras genom att området är centrum- och kollektivtrafikhärla. Det bidrar till mer hållbar mobilitet inom Sala stad och området tas i den kommande översiktsplanen upp som utvecklingsområde för bostäder och centrum. På grund av avvikelse från gällande översiktsplan har en Miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.



Del av Plan för Sala stad och dåvarande tänkt markanvändning för planområdet. Nedan finns en textförklaring för varje färg.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Sala stad, godkänd 2014. Aktuellt planområde ligger inom "mindre störande verksamheter".

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan.

Angränsande söder och väster om planområdet finns utvidgning av stadsplan NYBO II.

Angränsande öster om planområdet finns detaljplan för del av länsväg 835, SALADAMMSVÄGEN.

Miljöbedömning

En behovsbedömning för miljöbedömning har gjorts av Plan- och utvecklingsenheten. Med utgångspunkt i behovsbedömningen ansåg kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § i Miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte var nödvändig. Länsstyrelsen har 2020-06-05 meddelat att de inte delade kommunens bedömning att miljökonsekvensbeskrivning inte var nödvändig och att miljökonsekvensbeskrivningen enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen därför är nödvändig.

En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) är att möjliggöra en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande får på miljön, människors hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

I MKB:n jämförs planförslaget med ett nollalternativ. Nollalternativet innebär en situation år 2030 om planen inte genomförs. För planområdet innebär nollalternativet i första hand att området även fortsättningsvis nyttjas som åkermark. Nollalternativet behandlar även om åkermarken skulle tas i bruk för odling av annat än foder vilket skulle kunna innebära utökad spridning av gödsel och ogräsbekämpningsmedel och som i sin tur skulle kunna upphov till viss lukt och eventuellt också näringsläckage.

Detaljplanen ger upphov till ett flertal miljökonsekvenser. De viktiga konsekvenserna av planförslaget bedöms vara buller, markföroreningar samt hantering av vatten vid skyfall.

En huvudfråga för planen har varit att den tar åkermark i anspråk. Dock ses planförslaget som en naturlig utveckling av centrala Sala. Planområdet är strategiskt lokaliserat utmed Saladammsvägen och binder ihop de norra och södra delarna av staden så väl som de nordvästra och nordöstra delarna. Den tätortsnära utvecklingen kan alltså överväga de negativa konsekvenserna av att ta åkermark i anspråk.

Detaljplanen går emot gällande fördjupad översiktsplan för Sala stad då den pekar ut området som en möjlighet att anlägga mindre störande verksamheter. Enligt översiktsplanen planeras bostäder söder om Saladammsvägen vilket innebär att planområdet kommer ligga mellan befintliga bostäder i norr och planerade bostäder i söder. Planområdet blir därför en anknytning för boende längs Kalkbacksgatan och centrala Sala. Utifrån detta bedöms det vara motiverat att gå emot gällande FÖP.

Då åkermark omvandlas till bostadsområde innebär det en förändring i landskapsbilden. Den negativa konsekvensen av detta bedöms som liten då passerande kommer att ha utsikt över bostadsbebyggelse snarare än kringliggande industrier.

Förändringen av åkermark till bostadsbebyggelse kommer att bryta en lång kontinuitet av obebbyggd jordbruksmark vilket påverkar avläsbarheten av befintlig kulturmiljö. Det finns inga värdefulla kulturvärden i området varför den negativa konsekvensen av att bryta kontinuiteten bedöms vara liten.

Naturmiljön inom området kommer att byta karaktär från gräsbeväxt åkermark till grönytor och eventuell trädplantering inom och i anslutning bostadsområdet. Dessutom kommer det kulverterade diket att öppnas upp och nya diken anläggas. Planförslagets konsekvens på naturmiljön bedöms som positiv då området från början inte bedömts innehålla några särskilda naturvärden och att dessa i stället kommer att öka.

Planalternativet medför inga konsekvenser för grundvattenförekomsten eftersom det mäktiga lerlager som överlagrar grundvattenakvifären i området minskar spridning av föroreningar ner till grundvattnet. Ökad mängd hårdgjord yta påverkar mängden föroreningar som sprids via dagvattnet till närliggande ytvatten. Områdets känslighet för översvämning vid skyfall kommer att förändras i samband med planförslaget då ökad mängd hårdgjorda ytor innebär ökad mängd dagvatten vid skyfall. En höjning av markytan kan dock bidra positivt i denna aspekt men påverkar å andra sidan närliggande områden. Fördröjningsmöjligheter planeras inom området vilket medför att beräknade föroreningshalter inte överskrider framtagna riktlinjer samt begränsar stora dagvattenflöden nedströms planområdet. Sammantaget bedöms påverkan på yt- och dagvatten som liten negativ och påverkan vid skyfall som måttligt negativ.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

En exploatering av planområdet innebär fler bostäder i närheten av både miljöfarliga verksamheter samt transportled för farligt gods på järnväg. Dock är avståndet från planområdet till järnvägen över 150 meter och avståndet till närmsta verksamhet 100 meter. Detta tillsammans med att inga bostäder placeras inom 25 meter från Saladammsvägen, som är sekundär transportled för farligt gods, bedöms sänka risknivån.

Trafiken till, från och inom området kommer att öka, något som medför en ökad risk främst för oskyddade trafikanter. Riskerna bedöms dock som små då trafiken till viss del separeras inom området. Tillgängligheten till området kommer att förbättras och planen medför också att den norra delen av Sala knyts samman med centrum via gång- och cykelvägar. Detta ses som positivt.

Problematik med luftföroreningar och buller från området kan öka i samband med planförslagens genomförande. Området ligger dock öppet och eventuella luftföroreningar förs bort från området med vinden. Buller kommer främst vara ett problem vid eventuella uteplatser längs med Norrängsgatan vilket kan vara begränsande och innebära att ytterligare bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Planförslaget innebär att området blir efterbehandlat vilket har positiva konsekvenser för både människor och miljön. Risken för spridning av metallföroreningar ut från området minskar dessutom.

Totalt sett bedöms planen ge upphov till en liten negativ påverkan, främst på grund av buller längs Norrängsgatan och fördröjning vid skyfall samt på grund av att jordbruksmark tas i anspråk. En sammanfattning av miljökonsekvenserna för planområdet redovisas i tabellen nedan.

Aspekt	Nollalternativ	Exploateringsalternativ
Stads- och landskapsbild	Ingen påverkan	Liten negativ
Kulturmiljö	Ingen påverkan	Liten negativ
Naturmiljö	Ingen påverkan	Positiv
Vatten - grundvatten	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Vatten - ytvatten	Liten negativ	Liten negativ
Vatten - dagvatten	Positiv	Liten negativ
Vatten - skyfall	Liten negativ	Måttligt negativ
Risk och säkerhet	Liten negativ	Liten negativ
Trafik och tillgänglighet	Liten negativ	Positiv
Buller	Liten negativ	Måttligt negativ
Luftkvalitet	Ingen påverkan	Liten negativ
Markmiljö - föroreningar	Liten negativ	Positiv

En sammanfattning av miljökonsekvenserna för planområdet. (Illustration: Miljökonsekvensbeskrivning daterad 2021-06-01)

Skydd av natur

Området omfattas av ett biotopskydd med anledning av det biotopskyddade diket inom planområdet. Detta lämnas oförändrat.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Kommunala beslut i övrigt

2019-03-20 fattade Kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) beslut om att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten, i uppdrag att upprätta detaljplan för Norrängen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Förutsättningar

Marken inom planområdet består till största del av jordbruksmark som i dagsläget delvis har brukats till djurfoder. Planområdet har ett biotopskyddat dike och det är ett områdesskydd.

Förändringar

I och med planens genomförande kommer befintlig jordbruksmark inom planområdet ersättas av mestadels tomtmark för bostäder. Biotopskyddet och diket förändras inte.

Bebyggelseområden

Förutsättningar

Planområdets närområde utgörs av bostäder i form av villa- och radhusbebyggelse. Det finns också industri- och verksamhetslokaler och vårdverksamhet. Området är ca 3 hektar stort och avgränsas av Norrängsgatan i öst, Saladammsvägen i söder och Skruvgatan i väst.

Inom planområdet finns inga byggnader.



Foto. Utblick över planområdet från Skruvgatan. Foto 2020-05-06 (Martin Röjestål).

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Foto. Utblick över planområdet från Norrängsgatan. Foto 2020-05-06 (Martin Röjestål).

Förändringar

Området planläggs för markanvändningen bostadsändamål (**B**) med en föreslagen utformning som möjliggör för ca 150 bostäder i form av t ex flerbostadshus och radhus.

Högsta utnyttjandegrad i bygnadsarea per fastighetsarea inom användningsområdet är 40 %(**e1**) resp. 35 %(**e2**).

Nockhöjden regleras för flerbostadshusen till högst 16 meter vilket syftar till att möjliggöra bebyggelse på upp till fyra våningar. För radhusen reglerasnockhöjden till 9 meter vilket syftar till att möjliggöra två våningar. Vidare regleras största takvinkel till 35 grader och tak ska vara av sadeltak.

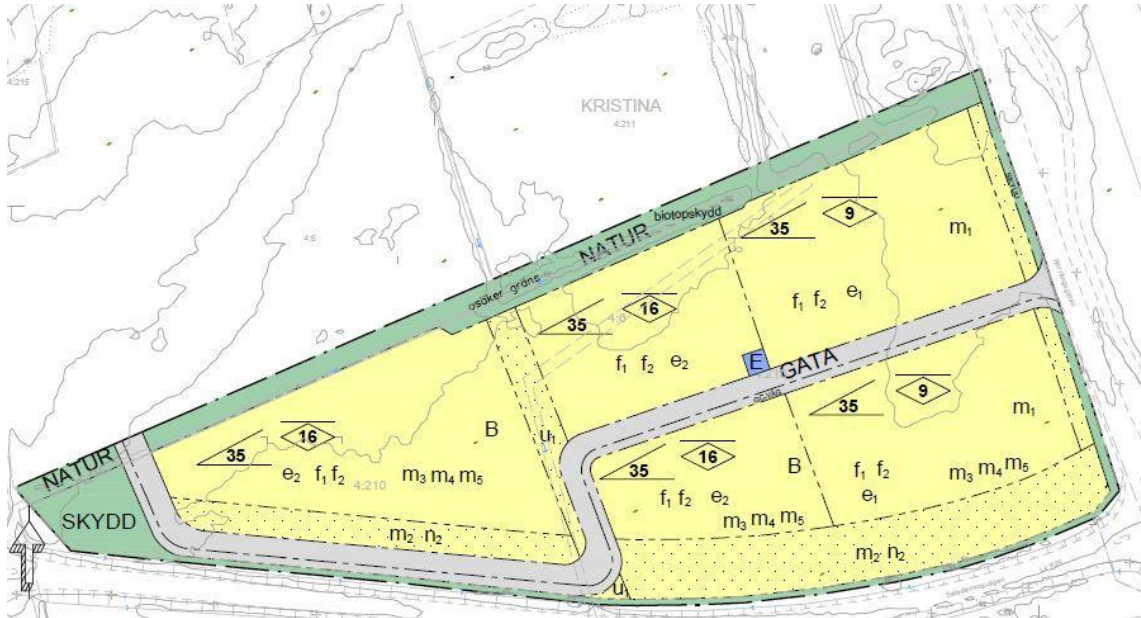
Fasad ska utformas i material av tegel, trä och/eller puts. Tak ska vara av sadeltak.

Vidare regleras plankartan med bestämmelser i form av skydd mot störningar (**m1, m2, m3, m4, m5**).

Detaljplanen erbjuder en flexibilitet vilket innebär att olika lösningar för exempelvis placering, antal fastigheter och bebyggelsens utformning är möjliga. Illustrationsplanen visar en tänkbar lösning av exploatör.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Inom prickad mark får parkering anordnas i de södra delarna som gränsar mot Saladammsvägen (n2).



Plankarta.

EXPLOATERINGSFAKTA	
etapp 1: 37 RADHUS/PARHUS: 4329 kvm BQA 4810 kvm ljus BTA	Totalt: 137 bostäder 13166 kvm ljus BTA 127472 p-platser e-tal 0,52
etapp 2: 52 lgh 12 st 2 rok 24 st 3 rok 16 st 4 rok 3722 kvm BQA 4300 kvm ljus BTA	
etapp 3: 48 lgh 20 st 2 rok 24 st 3 rok 4 st 4 rok 3144 kvm BQA 4056 kvm ljus BTA	



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Trafik och parkering

Förutsättningar

Inom planområdet finns i dagsläget inga gator. Planområdet avgränsas Norrängsgatan i öst, Saladammsvägen i söder och Skruvgatan i väst. Norrängsgatan och Skruvgatan trafikeras i viss mån av tung trafik till verksamheter i närområdet.

Saladammsvägen är klassad som och kommer fortsatt vara en sekundär transportled för farligt gods.

Förändringar

En kommunal lokalgata anläggs inom planområdet för att försörja tillkommande bebyggelse med angoringspunkter från Norrängsgatan och på sikt Skruvgatan. Gatan planläggs som allmän plats (GATA). Parallellt med lokalgatan planläggs för (GC-VÄG). Angöringspunkten från Skruvgatan ansluter till planområdet enligt illustrationsplan och innefattas av kommande detaljplanarbete norr om planområdet. Övriga lokalgator inom området planläggs som kvartersmark med markreservat för gemensamhetsanläggning.

En remsa "Skydd" längs med plangränsen närmast Saladammsvägen säkerställer att inga utfarter sker mot Saladammsvägen från kvartersmark.

Parkering anläggs inom kvartersmark för bostäder och ska nå upp till gällande parkeringsnorm. Om parkeringsnormen inte uppnås ska en utförlig utredning redovisas i bygglovskedet. Plankartan medger yta för parkering att nå upp till gällande parkeringsnorm.

Dokumentet "Trafikutredning" daterad 2020-08-25 bedöms som fortsatt relevant trots att det utgår från äldre version av illustrationsplan. Utredningen påvisar att trots framtida trafikökning visar kapacitetsanalysen att trafiksystemet inte kommer vara överbelastat år 2040 och att fordonstrafik från exploateringen inte har någon större påverkan på omkringliggande nät.

Dock innebär exploateringen fler oskyddade trafikanter till intilliggande struktur vilket påverkar kraven på gatustrukturen. Förslag på åtgärder från utredningen vid kritiska punkter vid färdigexploaterat område listas nedan.

- Förbättra belysning utmed gång- och cykelvägen på Skruvgatan.
- Sänkning av hastighet på Saladammsvägen, Skruvgatan, Spångatan, etc.
- Hastighetssäkra passager över Saladammsvägen.
- Bygga ut en GC-koppling längs med hela Norrängsgatan.
- Komplettera busshållplatser med väderskydd.
- Tillgänglighetsanpassa hållplatsen på Väsbyvägen.

Gång och cykel

Inga gång- och cykelvägar finns inom planområdet. En gång- och cykelväg (GC-VÄG) ska anläggas inom planområdets intill (GATA). Vidare avses en anslutande gång- och cykelväg anläggas inom planläggningen (SKYDD) i planområdets västra del som ansluter tillkommande gång- och cykelväg med befintlig intill vägkorsningen Skruvgatan/Saladammsvägen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Anslutande gång- och cykelväg. (Illustration: Sala kommun)

Kollektivtrafik

Stadsbussen Silverlinjen, Ängshagen – Sala Resecentrum – Åkra (Skuggan), trafikerar området med avgångar fyra gånger per dag på vardagar och en gång per dag på helgen. Turen måste förbeställas. Närmaste busshållplats är Karpगतan som ligger ca 200 meter söder om planområdet.

Sala resecentrum ligger ca en kilometer sydöst om planområdet med tåg och bussförbindelser mot bl.a. Uppsala/Stockholm, Västerås, Avesta och Karlstad.

Service

Närmaste skola är Lärkbacksskolan, F-6, som ligger ca 2 km sydväst om planområdet och i centrala Sala, ca 2 km från planområdet, finns ytterligare ett antal grundskolor. Närmaste förskola är förskolan Ekorren, ca 1 km söder om området, med fyra avdelningar. Ca 1 km väster ut ligger Gärdesta förskola med två stora avdelningar.

I Sala kommun finns två gymnasieskolor, Kungsängsgymnasiet med flera olika gymnasieprogram som till exempel Barn- och fritidsprogrammet, El- och energiprogrammet samt Naturvetenskapsprogrammet och Samhällsvetenskapsprogrammet. I Saladamm ligger Ösby, Västmanlands naturbruksgymnasium.

I centrala Sala finns kommersiell service i form av exempelvis dagligvaruhandel och restauranger.

Klimatanpassning

Dagvatten

Ett genomförande av planen kommer innebära att fler ytor hårdgörs än i dagsläget vilket innebär ökade dagvattenflöden som behöver tas omhand. Dagvattenflödet från området får inte öka i jämförelse med befintligt utflöde. Krav finns på exploatör om fördröjning inom fastighet/kvartersmark motsvarande 10 mm regn för reducerad area.

Luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft bedöms inte överstigas.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Hälsa och säkerhet

Tillgänglighet

Inom offentlig platsmark säkrar kommunen att tillkommande gång- och cykelvägar är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

För byggnader finns bestämmelser som omfattar krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Dessa krav behandlas i bygglovsskedet.

Störningar

Söder om planområdet passerar Saladammsvägen som tillsammans med närliggande verksamheter kan generera störningar i form av bl.a. buller.

Tillkommande bebyggelse kan komma att generera viss ny trafik som främst kommer belasta Saladammsvägen, samt tillkommande gator inom planområdet.

Bullerutredning, trafikutredning samt riskutredningar m.m. har därav tagits fram.

Lek och rekreation

Närmaste lekplats är Mamres stora lekpark som ligger i Mamre, ca 400 meter från aktuellt planområde. Lekplatsen nyanlades år 2015.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet angränsar till befintligt verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och antas kunna ansluta till befintligt nät genom en utökning av verksamhetsområdet. Förprojektering/utredning krävs för att studera anslutningsmöjligheterna mer i detalj.

I samband med beslutet om antagande av detaljplanen behöver även beslut fattas om att utöka verksamhetsområdet.

Brandposter bör anordnas i samråd med VA-enheten och räddningstjänsten.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar har i viss mån begränsad kapacitet, dagvattenflödet från området får därför inte öka i jämförelse med befintligt utflöde. Krav finns på exploatör om fördröjning inom fastighet/kvartersmark motsvarande 10 mm regn för reducerad area.

Utredningen fastställer att skyfall bör utredas vidare i samband med markhöjning inom planområdet. Detta kommer att ske i genomförandeskedet och projekteras efter laga kraft om Sala kommun anser det som en rimlig åtgärd.

Dagvattenutredning avser detaljplanen Norrängen på fastigheterna Kristina 4:6, Kristina 4:210 och Kristina 4:211. Området är ca 3 ha och består idag av åkermark, vid exploatering planeras ett bostadsområde ca 137 bostäder bestående av rad- och flerfamiljshus.

Kravet är bland annat att dagvattenflödena till det kommunala dagvattennätet inte får öka i samband med exploateringen. Flödesberäkningar och dimensioneringar görs enligt Svenskt Vatten publikation P110 och med klimatfaktor 1,25.

Norr om detaljplaneområdet finns ett dike som samlar upp och fördröjer dagvatten från området norr om detaljplanen. Den del av diket som är kulverterat behöver grävas ur och återställas till dike, för att minska risken att dagvatten rinner över fastigheterna vid stora regn. Diket som är biotopskyddat ska inte förändras.

Hänsyn tas till att dagvatten kommer att avledas ytligt till planområdet då det område norr om detaljplaneområdet är dimensionerat enligt då gällande riktlinjer och därför inte kan leda bort ett regn med återkomsttid 20 som är kraven i P110. Beräkningar har utförts för så långvariga regn så att hela avrinningsområdet påverkar flödet till diket norr om detaljplanen för att kunna dimensionera ledningen från det diket till diket längsmed Saladammsvägen.

Planområdet kommer att fyllas upp och förslag ges på hur området behöver luta för att få dagvattenavrinning. En låglinje behövs från diket norr om detaljplaneområdet till diket vid Saladammsvägen, vid u-området för dagvattenledningen.

Dagvattenflödet som överstiger avrinningen motsvarande flödet innan exploatering behöver fördröjas för att inte påverka befintligt ledningssystem som det ska anslutas till. Fördröjningen ska göras på fastighetsmark/kvartersmark motsvarande 10 mm regn på reducerad area. För den kommunala gatan, vatten från norr om detaljplaneområdet samt för det dagvatten som överskrider ett 10 mm regn på fastighetsmark måste kommunen fördröja vilket görs i diket längsmed Saladammsvägen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Avledningen av 100-års regn från planområdet förändras inte i jämförelse mot nuvarande förhållande. En stor del av detaljplaneområdet översvämmas idag vid skyfall men i och med att man höjer markytan kommer man att lösa detta inom området men det medför att det blir mera vatten på marken söder om Saladammsvägen. Ett 100-års regn på detaljplanen efter utbyggnad motsvarar att vattennivån stiger ca 2 cm på åkermarken söder om Saladammsvägen. En större utredning för detta måste utföras med modeller över marken och flödesvägar för att kunna antingen göra översvämningsytor eller skapa flödesvägar som inte skadar befintlig bebyggelse.

Vid 100-års regn rinner dagvatten över Saladammsvägen med lägsta punkten +52,50. Mark inom detaljplaneområdet som ligger lägre än denna höjd kommer att översvämmas. Färdig golvhöjd och marken kring byggnaden måste höjdsättas så att dagvatten kan ledas ytligt från området.

Beräknade föroreningsresultat med bara rening i diket längsmed Saladammsvägen indikerar föroreningsbelastningen för samtliga föroreningar ökar efter exploatering för planområdet. Men då samtliga halter förutom kadmium understiger Riktvärdesgruppens föreslagna riktvärden för direktutsläpp till mindre sjöar, vattendrag och havsvikar innan fördröjning/rening av dagvatten sker på fastighetsmark/kvartersmark. Med de åtgärder som krävs för dagvattenhantering på fastighetsmark/kvartersmark kommer att ha renande effekter på dagvattnet som gör att halterna från planområdet kommer att understiga riktvärdena därför har planens genomförande inte negativt påverka Lillåns möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer eller orsaka en försämring av dess status. ska planens genomförande inte negativt påverka Lillåns möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer eller orsaka en försämring av dess status.

Skyfall

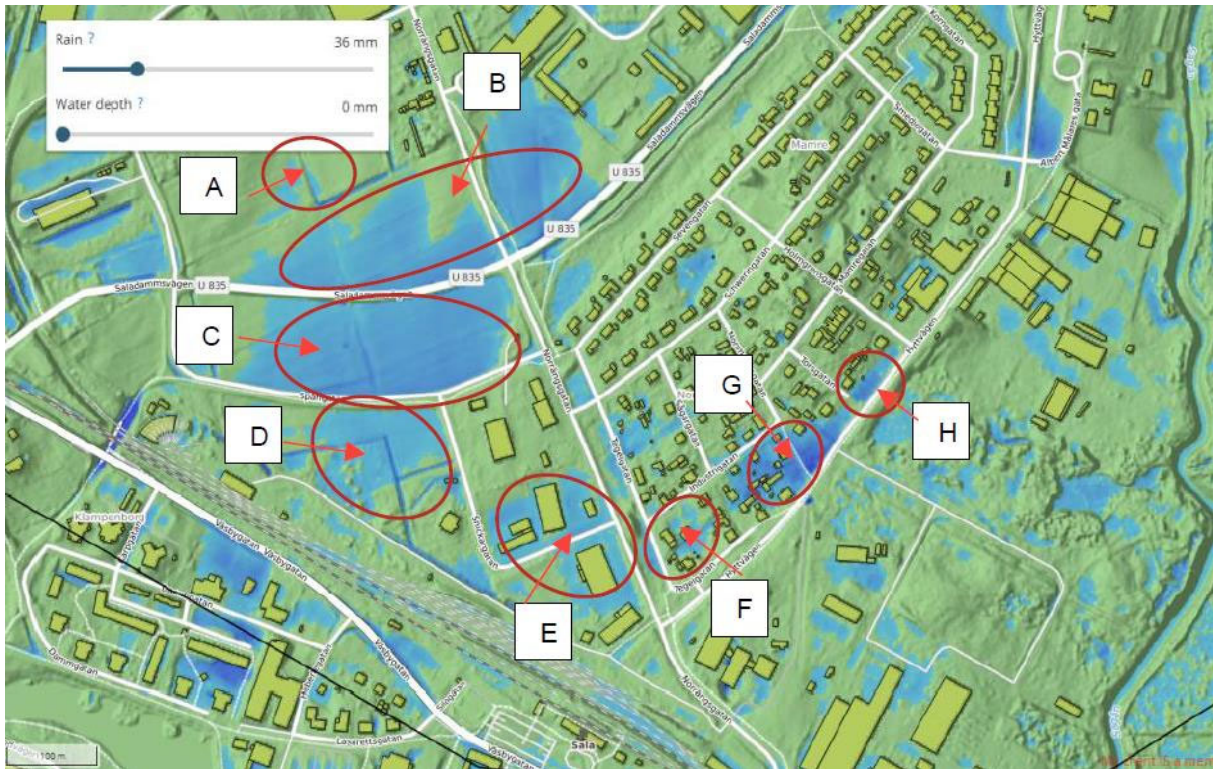
”Skyfallsutredning” daterad 2021-03-31 kompletterar dagvattenutredningen för att vidare utreda översvämnningar till följd av skyfall i samband med markhöjning inom planområdet genom analysverktyget Scalgo.

Utredningen jämför nuläget med föreslagen exploatering:

- Där detaljplanområdet ska ligga ansamlas idag ca. 1300-1400 m³ mer än vad som finns plats för efter exploatering. Denna volym rekommenderas att fördröjas innan den når område C för att minska påverkan för nedströmsliggande områden.
- Vid en lägre regnvolym (upp till 20mm) blir det ingen förändring alls i övriga områden utanför detaljplanområden om dagens och framtidsscenario jämförs då föreslagna diken tar hand om skyfallsvolymer.
- Vid en regnvolym på mellan ca. 21–39 mm ökar vattenvolymen i område C i framtidsscenario. Detta på grund att dikenas kapacitet inte räcker till. Däremot blir det ingen påverkan i övriga områden.
- Vid en regnvolym på över ca. 40 mm når lågpunkten i område C sin maxkapacitet. Detta medför att det vatten som inte får plats här rinner vidare till område D. Även vid dagens utseende kommer denna maxkapacitet nås men då vid 42 mm regn.
- Vid 47 mm regn rinner vattnet vidare från område D till område E, F, G och H, som då redan är fulla. Det medför en ökning i flödet genom bebyggt område. Vid dagens utseende sker detta vid 50 mm regn. En ökning av flöde kan betyda högre risk för översvämnning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Konsekvenserna går dock inte att bedöma utifrån föreliggande analys och måste utredas separat.



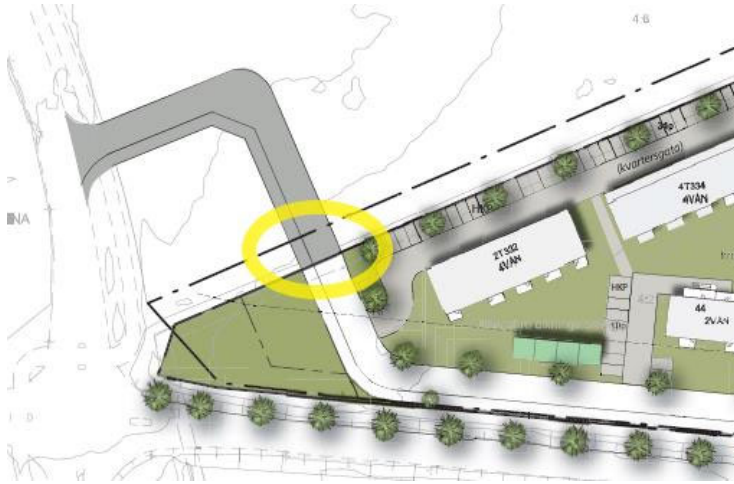
Lågpunkter där vatten ansamlas. (Illustration: Skyfallsutredning, daterad 2021-03-31)

Slutsatser från utredningen:

- Översvämningsproblematik inom detaljplanområdet bedöms som liten då hela området kommer höjas upp. *Detta utförs och studeras efter laga kraft.*
- Diken ger god effekt och kan ta hand om en del vatten vid skyfall men fler åtgärder krävs.
- Genom att exploatera detaljplanområdet minskas magasineringvolymen i den tidigare lågpunkten med ca. 1300–1400 m³.
- För att inte förvärpa situationen nedströms bör denna volym tas hand om antingen inom detaljplanområdet eller innan det når området norrifrån.
- Om inga åtgärder görs kommer lågpunkten söder om Saladammsvägen fyllas upp snabbare än idag och därmed öka vattentransporten längs flödesvägarna mot Sagån. Detta kan innebära en ökad översvämningsrisk för befintlig bebyggelse.

”Bilaga till Skyfallsutredning” daterad 2021-04-13 tar vidare hänsyn till framtida topografi där lokalgata ger en uppdämmande effekt norr om planområdet. Lokalgatan planeras fortsätta vid fortsatt planläggning norr om planområdet för att ansluta till Skrugatan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Påtalad del av lokalgata inom planområdet. (Illustration: Boklok ver210406-2 modifierad av Sala kommun)

Slutsatser:

- Lokalgatan fungerar som barriär och vattnet däms upp mot befintlig åkermark och enstaka byggnader norr om planområdet.
- I praktiken kommer det under lokalgatan finnas en kulvert som leder vattnet vidare. Detta betyder att översvämningsrisken sänks för områden norr om planområdet, jämfört med scenariot utan kulvert. Samtidigt verkar en kulvert som flaskhals vilket troligen kommer att minska flödesmängder och -hastigheter söderut.
- För att säkerställa en förbättring för befintlig bebyggelse norr om planområdet föreslås en fördröjningsyta precis innan lokalgatan, längs med planområdet på kommunal mark.
- Föreslagen lösning bedöms tillräcklig för att sänka översvämningsrisk för befintliga byggnader norr om planområdet, och samtidigt inte försämra situationen söder om planområdet. Detaljerade dimensioner av fördröjningsytan och kulverten måste dock utredas separat och rätt dimensionering är en förutsättning för säker skyfallshantering i området.

Uppvärmning

Kommande bebyggelse kan ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

El

Område för teknisk anläggning sker inom kvartersmark.

Elektroniska kommunikationer

Tillkommande bebyggelse antas kunna ansluta till befintligt fibernät.

Ledningar

I angränsning till planområdet finns ett antal ledningar för olika syften, t.ex. el och bredband. Dessa ska beaktas i byggskedet för att undvika skador vid markarbeten samt överbyggnad och framtida problem.

Inom området som i planförslaget föreslås användas för bostadsändamål finns inga kända underjordiska ledningar.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Det kan finnas, av Sala kommun okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatörerna att undersöka om ytterligare ledningar finns. Exploatörerna ska kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Avfall

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.

Avfallshanteringens ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfallshanteringens 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".

Hos kommunens återvinningscentral Återbruket-Returen lämnas sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från hushållen. Företag lämnar grovsopor efter tecknande av Återbrukskort.

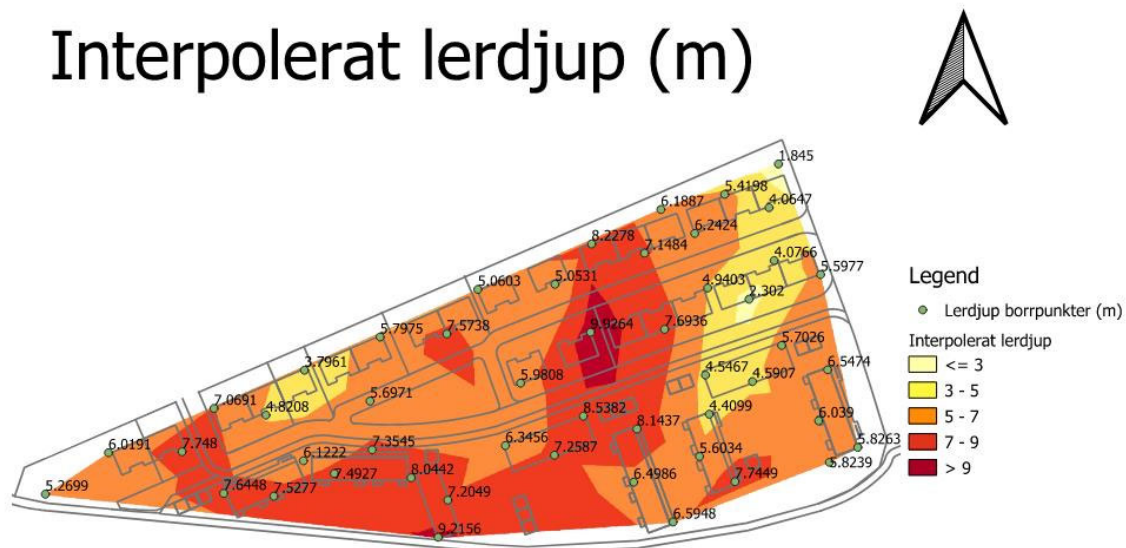
Geoteknik

I "Projekterings PM och MUR Geoteknik", daterad 2020-11-06, framgår att jordlagerföljden består överst av ett lager mulljord överlagrandes kohesionsjord ovan friktionsjord vilandes på berg. Bergets överyta har påträffats mellan ca 5,4 – 13,5 m undermarkytan. Leran är sättningsbenägen.

Grundvattenytans trycknivå bedöms variera mellan ca +51 m till +52 m, vilket är relativt nära marknivån. Eventuell hydraulisk bottenuppträckning hindras av leran varpå försiktighet vid begränsade lerdjup bör eftersträvas.

Baserat på de geotekniska förutsättningarna föreslås planerade byggnader grundläggas med hjälp av spetsbärande pålar till fast botten.

Interpolerat lerdjup (m)



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Interpolerat lerdjup inom det aktuella området. (Illustration: Projekterings-PM och MUR Geoteknik, daterad 2020-11-06)

Radon

Generellt klassas stora delar av Sala som högriskområde för markradonförekomst.

Enligt Projekterings PM och MUR Geoteknik, daterad 2020-11-06, visar utförda mätningar att marken innehåller normala till låga radonhalter. Marken klassificeras således som normalradonmark vilket medför att planerad byggnation skall utföras radonskyddat.

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 yttjord.

Enligt Miljöteknisk markundersökning, daterad 2018-01-12 visar genomförda undersökningar att det inom området finns föroreningspåverkan, främst ytligt av metaller.

I samband med miljökonsekvensbeskrivningen gjordes en kompletterande miljöteknisk markundersökning 2020-10-23 där det bedöms att det översta skiktet 0,3 m mulljord med stor sannolikhet överskrider de platsspecifika riktvärdena (hälsobaserade) för kontaminerad yttjord. Riskreducerande åtgärder i form av schaktning av förorenade massor samt återfyllnad med rena massor bedöms lämpliggöra planerad markanvändning.

Kompletterande jordprovtagning med syfte att klassificera jordmassor planeras inför framtagande av saneringsplan och ska ske innan markarbeten i samband med exploatering kan påbörjas.

Risker

Tre riskutredningar har tagits fram för att utreda platsens lämplighet för bostadsbebyggelse.

”Riskutredning” daterad 2020-09-02 utreder ett större utvecklingsområde ”Norrälm” vilket Norrängen är en del av. Utredningen indikerar att risknivån gällande individrisk samt samlingsrisk inom planområdet Norrängen är acceptabel utan ytterligare åtgärder då föreslagna skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter uppfylls.

Utvecklingen av planområdet med bostäder kan försvåra eventuell expansion för närliggande verksamheter.

”Kompletterande riskutredning” daterad 2021-04-12 utreder vidare kemikaliehantering, luftutsläpp och potentiell dammspridning hos miljöfarliga verksamheter i närområdet till Norrängen gällande påverkan för människor som bor eller vistas inom planområdet. Den samlade bedömningen påvisar att närliggande verksamheter inte påverkar detaljplaneområdet Norrängen i en sådan utsträckning att skyddsåtgärder behövs.

”Riskanalys farligt gods” daterad 2021-04-14 undersöker vidare lämpligheten med aktuellt planförslag med anledning av närhet till sekundär transportled för farligt gods samt angränsande vägar. Utredningen utvärderar vilka risker som människor inom det aktuella området kan

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås. Från den kvalitativa riskanalysen bedöms att endast olycksrisker förknippade med tankbilstransporter av brandfarliga vätskor på Saladammsvägen behöver beaktas vid planläggningen.

Följande säkerhetshöjande åtgärder från närmaste väggkant föreslås vidtas i utredningen:

- Ytor mellan ny bebyggelse och Saladammsvägen bör utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Obebyggda ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse (t.ex. lekplatser) ska placeras minst 15 meter från Saladammsvägen.
- Bostadshus inom 30 meter från Saladammsvägen ska utformas med en utrymningsväg som mynnar bort från vägen.
- Bostadshus inom 30 meter från Saladammsvägen bör utformas med friskluftsintag placerade på trygg sida, antingen bort från vägen alternativt på tak. Som alternativ ska friskluftsintag placerade mot Saladammsvägen utföras med stängningsfunktion (manuell). För byggnader som är försedda med självdragsventilation ska ventilationsöppningar vara möjliga att stänga.
- Fasader på bostadshus inom 25 meter från Saladammsvägen ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30. Dessutom ska fönster som vetter mot vägen utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster tillåts vara öppningsbara.

Ovanstående fasadåtgärder (inkl. fönster) kan ersättas med en skyddande barriär som begränsar brandpåverkan. Barriären ska placeras så nära Saladammsvägen som möjligt, utföras i obrännbart material samt vara tät i nederkant. Barriären ska vara minst 2 meter hög (mätt från vägbana).

Buller

En bullerutredning har tagits fram daterad 2021-04-11. Sammanfattat resultat från utredningen redovisas nedan där de beräknade bullernivåerna vid fasad jämförs med riktvärden för trafikbuller enligt SFS 2015:216 t o m SFS 2017: 359, "Förordning av trafikbuller vid bostadsbyggnader".

- Förordningens 3§ punkt 1, dygnsekvivalent nivå 60 dBA vid fasad, beräknas klaras för hela området, både för 2020 och 2040 års trafik.
- Förordningens 3§ punkt 2, dygnsekvivalent nivå 50 dBA samt maximalnivå 70 dBA vid en uteplats om en sådan skall anordnas i anslutning till byggnaden, beräknas inte klaras överallt. Detta gäller både för 2020 och 2040 års trafik.
- Förordningens 5§, att maximalnivå 70 dBA vid uteplats överskrids med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl 06.00 och 22.00, beräknas klaras för större delen av området. Uteplatser bör inte placeras där maximalnivå 80 dBA beräknas överskridas enligt bilaga 3 om inte bullerskärning anordnas så att riktvärdet klaras.
- Buller från återvinningscentralen överskrider inte riktvärde för industribuller enligt Naturvårdsverkets rapport 6538.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



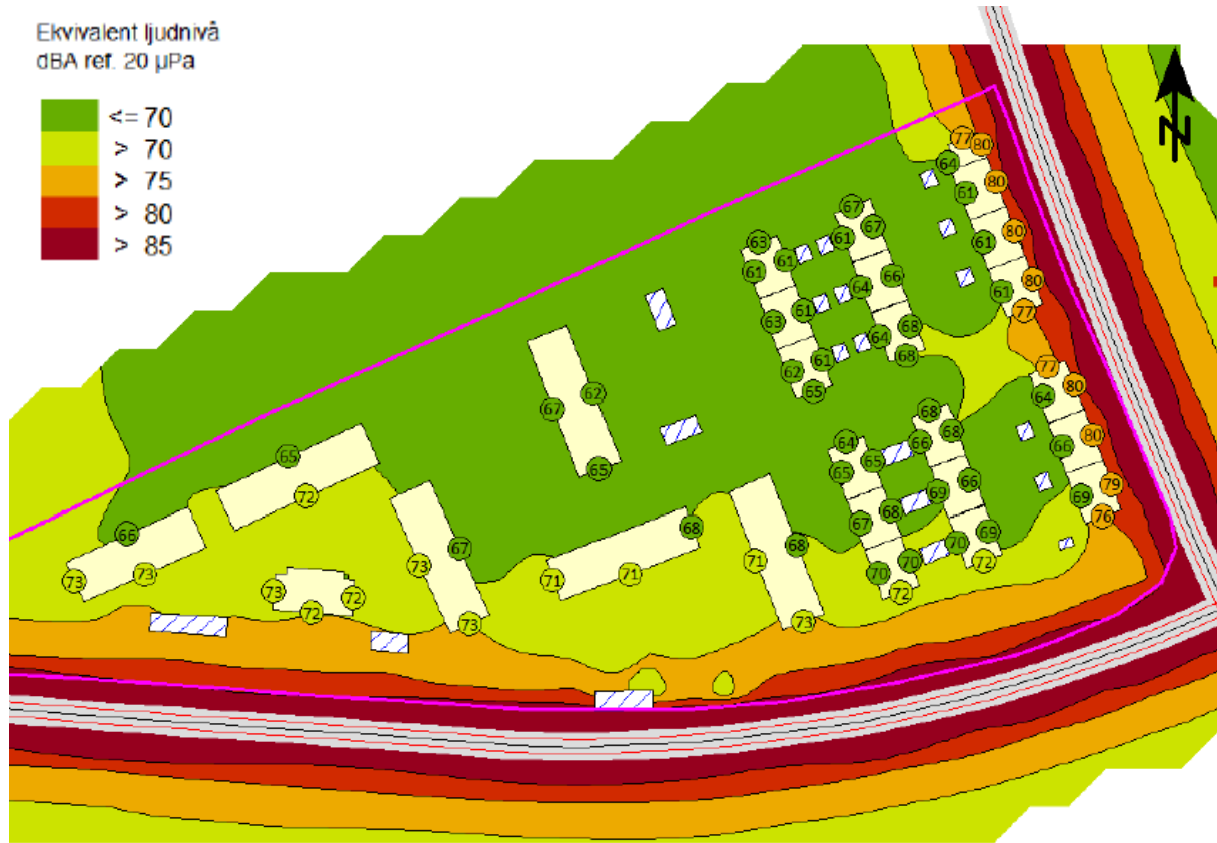
Bilaga 1, ekvivalentnivå, 2020 års trafik. (Illustration: Bullerutredning, daterad 2021-04-11)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Bilaga 2, ekvivalentnivå, 2040 års trafik. (Illustration: Bullerutredning, daterad 2021-04-11)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Bilaga 3, maximalnivå. (Illustration: Bullerutredning, daterad 2021-04-11)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Tekniska utredningar

- Miljöteknisk markundersökning
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning
- Projekterings PM och MUR Geoteknik
- Riskutredning
- Kompletterande riskutredning
- Riskanalys farligt gods
- Dagvattenutredning
- Skyfallsutredning
- Bilaga till Skyfallsutredning
- Trafikutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Bullerutredning

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KONSEKVENSER AV DETALJPLANEFÖRSLAGET

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan för kulturmiljön.

Naturmiljö

Konsekvensen av planförslaget blir att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Rekreation och friluftsliv

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan för rekreation och friluftsliv.

Mark och vatten

Planen bedöms inte leda till negativa konsekvenser för mark- och vattenområden inom, eller i anslutning till, området.

Luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Gata och trafik

Förslaget innebär att befintligt gatunät kompletteras med en ny gatuslinga som ska försörja tillkommande bebyggelse. Ett ökat antal boende kan innebära viss ökning av trafikflödet, främst på Saladammsvägen. Sammantaget bedöms konsekvenserna för gata och trafik bli begränsade.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Planen möjliggör etablerandet av fler bostäder med närhet till naturområden, lekplats och bad. Sammantaget bedöms planförslaget kunna leda till positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande bebyggelse väntas leda till en ökad trafikmängd i området vilket kan leda till ökat buller och minskad säkerhet för oskyddade trafikanter. Dessa konsekvenser bedöms dock vara begränsade med avseende på föreslagna åtgärder.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan detaljplan

Detaljplanarbetet bedrivs med standardförfarande under KSLU:s ledning.

Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut.

Oktober 2020	KSLU, beslut om samråd
November 2020	Samråd
April 2021	KSLU, beslut om granskning
Juni - Augusti 2021	Granskning
September 2021	KS-beslut om godkännande
Oktober 2021	KF-beslut om antagande
November 2021	Laga kraft

Såvida inte detaljplanen överklagas kan gatuombyggnad starta och bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen när detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Markägorförhållanden

Planområdet utgörs av Kristina 4:6 och Kristina 4:210 som ägs av Sala kommun samt en remsa av Kristina 4:211 som idag ägs av Finntorpets Bygg och Konsult AB.

Huvudmannaskap

Sala kommun är huvudman för allmän plats – gata, natur- och skyddsområden. Sala kommun ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark, vatten och avlopp, dagvattenanläggningar och elnät till fastighetsgräns. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för dessa.

Avtal

”Markanvisningsavtal” daterad 2020-04-22 har upprättats i enlighet med Sala kommuns riktlinjer där bolaget har en tidsbestämd option att ensam förhandla med kommunen om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för planområdet.

Avtalet ”Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norrängen” är under framtagning och parterna ska träffa överenskommelse för minst en etapp inom området innan detaljplanen skickas för antagande.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av marköverlåtelsen vilka bekostas av bolaget. Gemensamhetsanläggningar sökes samt bekostas av bolaget. Fastighetsbildningen ska påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Ledningsrätter

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Samråd med exploatör sker efter förvärv av mark, innan dess sker samråd med kommunen. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören.

Ledningsägare ansöker och bekostar lantmäteriförrättning inom aktuellt område som bl.a. tryggar ledningars rätt i den takt området byggs ut.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut som planavgift i bygglovskedet.

Exploateringskalkyl och planekonomi

Planförslaget innebär både utgifter och inkomster för kommunen. VA-kollektivet får kostnader för byggande och drift av vatten och avloppsnät samt dagvattenhantering men även intäkter via anslutningsavgifter för VA och även via löpande förbrukningsintäkter.

Kommunen får kostnader för byggande och drift och underhåll av gator och natur- och skydds-
mark samt kostnader för planläggning, utredningar samt förrättningskostnader.

Sammantaget bedöms planförslaget ge ett positivt nettoresultat över tid p.g.a. av inkomster från försäljning av fastigheter.

De största utgifterna initialt är byggande av gata samt kostnader för nyanläggning av vatten och avlopp och saneringskostnader.

Anslutningsavgifter

Fjärrvärme, vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomiska ramar.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram i samarbete med Tekniska kontoret och Samhällsbyggnadskontoret.

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Lars Wedlin
Samhällsbyggnadschef

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för Norrängen, Sala

Sala kommun, Västmanlands län
Utökat förfarande

UTLÅTANDE

Detaljplan för Norrängen har under tiden 2022-06-07 till och med 2021-09-05 (drygt 3 månader) 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 Bergsstaten	Ingen erinran.
2 Kollektivtrafikförvaltningen	Ingen erinran.
3 Lantmäteriet	Ingen erinran.
4 Bygg- och miljönämnden, Sala	Synpunkter på att förslaget strider mot översiktsplan, kombinationen av verksamheter och bostäder, revideringar av text, utredningars slutsatser i plankartan, buller och trafiksäkerhet.
5 LRF Sala kommungrupp	Synpunkter på att använda matjorden inom området på annat ställe, dagvatten, vägsamfälligheter inom gatan, Lantmännens silo och dess behov.
6 Länsstyrelsen	Förorenad mark, planbestämmelser angående buller behöver förtydligas, dike i plankartan, biotopskydd, säkerställa tillgången till grönområden.
7 MSB – Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	Ingen erinran.
8 Samhällstekniska enheten, Sala kommun	Ingen erinran.
9 Sala-Heby Energi Elnät AB	Synpunkter på att ta med ett E-område i plankartan för en framtida placering av en transformatorstation.
10 Sala-Heby Energi Värme AB	Ingen erinran.
11 SPF Seniorerna Sala	Synpunkter på förbättring av trafiksituationen samt att fler boendemöjligheter finns.
12 Telia Skanova	Ingen erinran.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

13 Trafikverket	Ingen erinran.
14 Vafab Miljö	Ingen erinran.
15 Vattenfall	Ingen erinran.
16 Vård- och omsorgsnämnden, Sala	Synpunkter på tillgänglighet inom allmänna platser samt plats för LSS-boende inom detaljplanen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

1. Bergsstaten

Ingen erinran.

2. Kollektivtrafikförvaltningen

Ingen erinran.

3. Lantmäteriet

Ingen erinran.

4. Bygg- och miljönämnden, Sala

Synpunkter på att förslaget strider mot översiktsplan, kombinationen av verksamheter och bostäder, revideringar av text, utredningars slutsatser i plankartan, buller och trafiksäkerhet.

Kommentarer:

Bygg- och miljönämndens synpunkter hanteras i det interna arbetet med detaljplanen.

5. LRF Sala kommungrupp

LRF:s yttrande redovisas i sin helhet nedan.

LRF kommungrupp i Sala har tagit del av de olika delar som utgör grund för detaljplan för Norrängen.

LRF Kommungrupp tycker det verkar vara ganska bra utrett vad som omfattar detaljplan för byggnation av Norrängen.

Vi har bara några övergripande synpunkter.

1: Principiellt anser vi det vara fel att bygga på åkermark. Men här kan vi trots det förstå tanken med nybyggnationen på Norrängen. Ska det byggas på åkermark, är nog Norrängen en av de minst negativa platserna att göra nybyggnation på. Vi anser dock att kommunen borde ur ett hållbarhetsperspektiv passa på att flytta matjorden från Norrängen till någon av de platser där nyodling pågår i kommunen. Det vore att visa att hållbarhet inte är bara tomma ord, utan någon praktisk betydelse. Man har gjort så i Jönköping, kommunen kan höra hur man diskuterat där, när matjorden vid exploatering återanvänds som odlingsjord. Det kallar vi för hållbarhet, där matjord återanvänds till ny odlingsmark.

2: Med tanke på de oerhörda konsekvenserna av skyfall som framförallt Tyskland drabbats av nu i juli 2021. Vill vi att dagvattenfrågan verkligen tas på allvar. Stora hårdgjorda ytor, gör riskerna oerhört mycket större visar verkligheten på, gång på gång. Med både ekonomiska och personliga katastrofer som följd. Vi anser det oerhört viktigt att kommunen säkerställer att man inte i framtiden får kostnader för bristfälligt juridiskt avtal gällande dagvattenhanteringen. Utan

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

att översvämningsfrågan är reglerad så att exploatören av Norrängen, har både ansvaret att ekonomiskt och praktiskt hantera ev. översvämningsproblematik på Norrängen.

3: Vi som bor på landsbygden får alltid mycket högre kostnader för infrastruktur i form av vägar, bredband med mera. Vi har vägsamfälligheter där vi har kostnader för snöröjning, underhåll där vi själva får stå för den ekonomiska biten som inte täcks av statsbidrag eller ev. kommunalt bidrag. Vägsamfälligheterna är trots det öppna för allmän trafik. Vi tycker det vore ett steg i riktning mot att likställa landsbygdens villkor med stadens villkor, att det bildades vägsamfälligheter på lokalgatorna vid byggnationen av Norrängen. Vi tror dessutom, att det vore bra för ansvarskänslan hos de som kommer bo på Norrängen, om man fick välja vägstyrelser som hade ansvar för att snöröjning, sopning och andra underhållsdelar av lokalgatorna på Norrängen. Självklart ska lokalgatorna vara tillgängliga för allmänheten, som vägarna är med vägsamfällighet på landsbygden. Vi förstår den stora fördelen med att tomrör för bredband etableras med kommunalt ansvarstagande på Norrängen. Kom bara ihåg att bredband är och blir än viktigare för landsbygdens FÖRETAG och boende.

4: LRF kommungrupp är övertygade om att de som kommer att bo på Norrängen behöver livsmedel för att kunna äta sig mätta och belåtna. Därför anser vi att det är otroligt viktigt att infrastrukturen och tillgängligheten till Lantmännens Silo i Sala inte försvåras på grund av nybyggnationen vid Norrängen. För att lantbruket ska komma fram med maskiner, komma med spannmål till silon på bästa och effektivaste sätt, är det viktigt att det inte blir vägbulor, avsmalningar eller andra transporthinder på vägen mellan Sala och Saladamm. För lantbruket och en livsmedelproduktion med bas som lokalproduktion är det nödvändigt med ett vägnät som tar hänsyn till lantbrukets villkor och transportbehov som lantbruket behöver.

Kommentarer:

Planförslaget är utrett och utfört utifrån att gatorna inom området för allmän trafik blir kommunala.

Plan- och utvecklingsenheten noterar i övrigt LRF:s synpunkter och tar med sig detta i vidare hantering av detta projekt men även projekt av liknande kartaktör.

6. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att efterbehandling av förorenad mark bör regleras i planbestämmelse.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna m₁ och m₅ behöver förtydligas med vilka riktvärden som avses och att texten bör innehålla en hänvisning till förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Länsstyrelsen anser att det biotopsskyddade diket behöver anges och markeras i plankartan. I planhandlingarna framgår det att området inte omfattas av något områdesskydd, vilket inte stämmer då dikets biotopsskydd är ett områdesskydd.

I övrigt anser Länsstyrelsen att kommunen bör säkerställa tillgången till grönområden för boende i planområdet och att den centralt placerade gemensamhetsanläggningen för kvarterspark bör få beteckningen PARK i plankartan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Kommentarer:

Plan- och utvecklingsenheten anser att det inte finns lagstöd för att lägga in en planbestämmelse om efterbehandling av förorenad mark. Detta kommer istället att regleras i efterföljande avtal som är en del av genomförandeprocessen.

Plan- och utvecklingsenheten valde att inte skriva med de exakta riktvärdena då det blir svårt att kräva och följa upp vid förändringar i lagar och förordningar. Plan- och utvecklingsenheten kompletterar planbestämmelserna m_1 och m_5 enligt Länsstyrelsens yttrande.

Kvartersparken inom området kommer att anläggas av exploatören och därmed kommer en samfällighetsförening/gemensamhetsanläggning skapas för att sköta drift och underhåll av denna.

I övrigt kompletterar Plan- och utvecklingsenheten handlingarna enligt Länsstyrelsens synpunkter.

7. MSB – Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Ingen erinran.

8. Samhällstekniska enheten, Sala

Ingen erinran.

9. Sala-Heby Energi Elnät AB

Sala-Heby Energi Elnät AB önskar att ett E-område för placering av en ny transformatorstation arbetas in i planhandlingarna.

Kommentarer:

Plan- och utvecklingsenheten kompletterar handlingarna med detta.

10. Sala-Heby Energi Värme AB

Ingen erinran.

11. SPF Seniorerna Sala

SPF Seniorerna Sala anser att trafiksituationen bör förbättras vid följande platser med följande åtgärder:

Viadukten vid Strå

Stänga för fordonstrafik vid Metso

Gång- och cykelbana i anslutning till järnvägsstationen/resecentrum

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

SPF Seniorerna anser också att efterfrågan på trygghetsboende är stor och väntas öka när äldre kommuninvånare önskar sälja sina villor. Bygglov inom området bör därför ges med villkor att sådana boendeformer blir möjliga.

Kommentarer:

En översyn av trafikoptimeringar pågår i samarbete med bl.a. Trafikverket.

Detaljplanen motsätter sig inte ett uppförande av trygghetsboende.

Plan- och utvecklingsenheten noterar synpunkterna.

12. Telia Skanova

Ingen erinran.

13. Trafikverket

Ingen erinran.

14. Vafab Miljö

Ingen erinran.

15. Vattenfall

Ingen erinran.

16. Vård- och omsorgsnämnden, Sala

Säkerställa tillgängligheten inom allmänna platser för att alla ska ha möjlighet att vistas inom nämnda områden. Vård- och omsorgsnämnden vill också att detaljplanen upplåter mark till framtida behov av LSS-boende.

Kommentarer:

Plan- och utvecklingsenheten har tyvärr inte möjlighet att arbeta in LSS-boende i detaljplanen i detta skede då det skulle ha utförts tidigare. I övrigt noteras synpunkterna.

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 Norrängen kunna godkännas och antas.

Förslag till beslut

att

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

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Lars Wedlin
Samhällsbyggnadschef