

§ 192

Detaljplan för Bältarhagen Ransta – beslut om antagande

**INLEDNING**

Plan- och utvecklingsenheten har arbetat fram en detaljplan för Bältarhagen, med syftet att möjliggöra för bostäder i form av småhusbebyggelse. Detaljplan för Bältarhagen, har under tiden 17 maj 2021 till och med 11 juni 2021 varit utsänd för granskning till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar med flera. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i kommunhusets entré och på kommunens hemsida. Till antagandehandlingarna tillhör ett utlåtande, där finns en sammanfattning av inkomna synpunkter samt kommentarer på dessa.

**Beslutsunderlag**

Bilaga KS 2020.1209, missiv 2021-10-18  
Bilaga KS 2021.1210, plan- och genomförandebeskrivning  
Bilaga KS 2021.1211, granskningsutlåtande  
Bilaga KS 2021.1212, PM genomförandefrågor  
Bilaga KS 2021.1213, plankarta

Planarkitekt Maria Nehlin 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 Bältarhagen Ransta.

**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 Bältarhagen Ransta.

Skickas till  
Kommunstyrelsen

|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| Justerandes sign<br> |  | Utdragsbestyrkande |
|---|--|--------------------|

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

MISSIV

Detaljplan för

## Bältarhagen, Ransta

Sala kommun, Västmanlands län  
Standardförfarande

### SAMMANFATTNING AV ÄRENDET

Plan- och utvecklingsenheten har arbetat fram en detaljplan för Bältarhagen, med syftet att möjliggöra för bostäder i form av småhusbebyggelse. Detaljplan för Bältarhagen, har under tiden 2021-05-17 – 2021-06-11 varit utsänd för granskning till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i kommunhusets entré och på kommunens hemsida. Till antagandehandlingarna tillhör ett utlåtande, i utlåtandet finns en sammanfattning av inkomna synpunkter samt kommentarer på dessa.

### SLUTSATS INFÖR BESLUT

Med hänvisning till utlåtande med synpunkter och kommentarer föreslås Detaljplan för Bältarhagen, kunna godkännas och antas.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

*att föreslå Kommunstyrelsen att godkänna utlåtandet och Detaljplan för Bältarhagen överlämna planen till Kommunfullmäktige för antagande.*

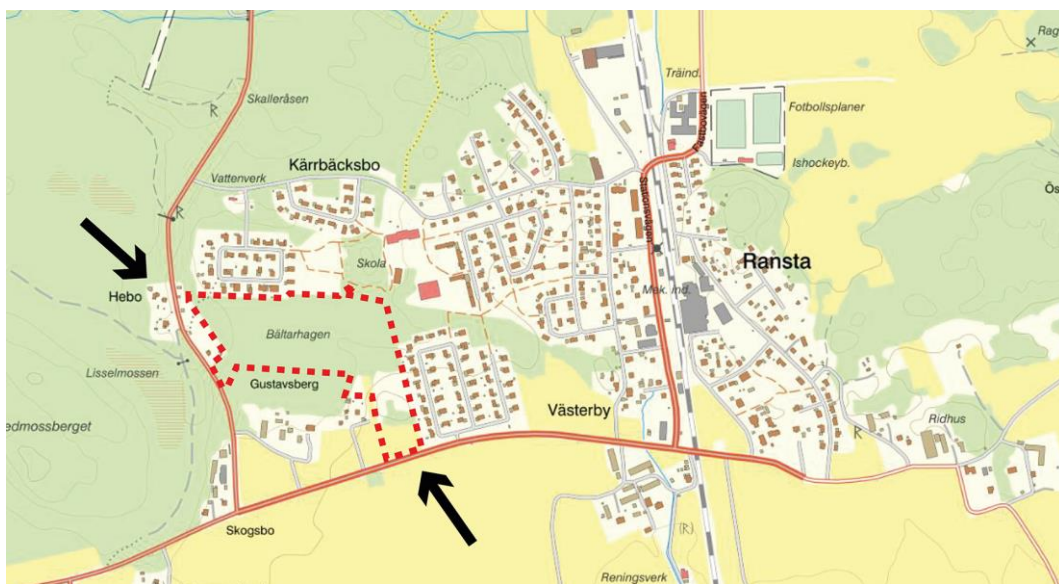
Maria Nehlin  
Planarkitekt

Lars Wedlin  
Samhällsbyggnadschef

## Detaljplan för Bältarhagen, Ransta tätort

Sala kommun, Västmanlands län  
Standardförfarande

### PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge i Ransta

### PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan
- Ställningstagande behovsbedömning
- Dagvattenutredning, 2020-03-26 (WSP)
- Geoteknisk undersökning, 2019-08-16, (Loxia group), tillägg 2021-02-17
- Naturvärdesinventering, 2019-06-28 (Sweco), tillägg PM, 2021-02-10
- PM- bullerberäkningar, 2021-03-04 (WSP)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|  |    |
|--|----|
| PLANHANDLINGAR .....                       | 1  |
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....                 | 2  |
| INLEDNING .....                            | 3  |
| PLANPROCESSEN .....                        | 3  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE .....           | 4  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....      | 5  |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....            | 5  |
| BEBYGGELSEOMRÅDEN OCH VERKSAMHETER .....   | 9  |
| GATOR OCH TRAFIK .....                     | 12 |
| NATUR OCH REKREATION .....                 | 14 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET.....                    | 18 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                  | 20 |
| KONSEKVENSER AV DETALJPLANEFÖRSLAGET ..... | 23 |
| MILJÖASPEKTER .....                        | 23 |
| SOCIALA ASPEKTER .....                     | 23 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....                   | 24 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR.....                | 24 |
| EKONOMISKA FRÅGOR .....                    | 25 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....            | 25 |
| AVTAL .....                                | 27 |
| MEDVERKANDE .....                          | 28 |



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## INLEDNING

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av småhusbebyggelse. Syftet är även att utveckla området till ett attraktivt bostadsområde som tar vara på värden i ett natur- och landsbygdsnära område.

### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Ransta tätort och gränsar till områden med småhusbebyggelse i norr och öster, samt glesare, mer traditionell bebyggelse i söder och väster. Området är ca 8,7 hektar och större delen består av skog och ett mindre område ängsmark i östra delen. Marken ägs av Sala kommun, privata fastighetsägare, och en samfällighet.

### PLANPROCESSEN

Planprocessen bedrivs med standardförfarande och enligt PBL 2010:900 (efter januari 2015). I tolkningen av planbestämmelser ska BFS 2014:5-DPB1 tillämpas (från den 2 januari 2015). 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.



Figur 1. Figuren illustrerar i vilket skede av planprocessen som detaljplanen befinner sig

### Samråd

Planarbetet inleds med att ett förslag till detaljplan upprättas som skickas ut på samråd till berörda intressenter och ställs ut i kommunhusets entré. Syftet med samrådskedet är att ge berörda möjligheten till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. De synpunkter som lämnas in redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter. Samråd genomfördes 2020-10-14 t.o.m. 2020-12-14. Samrådsyttranden som inkommit redovisas och besvaras i en samrådsredogörelse.

### Granskning

Ett reviderat planförslag skickas ut till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré och på kommunens hemsida. De synpunkter som kommer in under granskningen redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter. Granskningen genomfördes under perioden 2021-05-17 – 2021-06-11

### Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) och kommunstyrelsen. Om inte planen överklagas vinner den laga kraft efter tre veckor.

### Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande har satts upp på kommunens anslagstavla. De som skriftligen har framfört synpunkter som inte har

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbesluten. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktliga planer

Sala kommuns senaste översiktsplan är *Plan för Sala ekokommun*. Den antogs av kommunfullmäktige 2002 och förklarades inaktuell 2013. *Plan för Sala ekokommun* beskriver inte Ransta specifikt, men planförslaget för Bältarhagen bedöms inte motverka den tidigare översiktsplanens intentioner eller syfte. Därför har standardförfarande för detaljplaneprocessen valts. Planområdet ingår i VA-verksamhetsområde och lämpar sig väl för bostäder. En ny översiktsplan för Sala kommun är under framtagande och Ransta ses i det arbetet som en utvecklingsort med stor potential, som ska tillåtas växa och förtätas.

### Detaljplaner

Det aktuella området är idag ej detaljplanelagt. Området gränsar i norr och öster mot områden med enplanshus med eller utan begränsning att inreda vind, och nordost om planområdet en skola. Områdena söder och väster om planområdet är inte detaljplanelagda, bebyggelsen är där glesare och har en mer traditionell och lantlig karaktär.

Planområdet angränsar till följande detaljplaner:

- I ost: Byggnadsplan nr 3203 från 1969: "Förslag till utvidgning av byggnadsplan för del av fastigheterna Västerby 1<sup>2</sup> och 2<sup>2</sup> i Ransta samhälle, Kumla socken, Tärna kommun, Västmanlands län. Planens syfte var att utveckla området för bostäder.  
Plan 3203 har ett tillägg, nr 3203A från 2008. Planändringens syfte var att ta bort hindret att inreda vindsvåning samt att utöka största tillåtna byggnadsyta från 20% till 25%.
- I norr: Byggnadsplan nr 3204 från 1969: "Förslag till utvidgning av byggnadsplan för del av fastigheterna Kärrbäcksbo 1<sup>28</sup> och Västerby 2<sup>4</sup>. Planens syfte var att utveckla området för bostäder.
- I nordost: Detaljplan för Ransta skola nr 4046 från 2017. Planens syfte var att möjliggöra för nya skolbyggnader som även fungerar som mötesplats för invånarna i Ransta.

### Undersökning

En undersökning av behovet av en miljöbedömning har gjorts av Plan- och utvecklingsenheten. Med utgångspunkt från undersökningen är kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 5 § i Miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Länsstyrelsen har 2018-07-09 meddelat att de delar kommunens bedömning.

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2018-05-15 att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten, i uppdrag att ta fram en detaljplan för Bältarhagen, Ransta tätort.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

KSLU beslutade 2020-09-30 att sända ut detaljplaneförslaget på samråd och KSLU beslutade 2021-04-13 att sända ut detaljplaneförslaget på granskning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### Riksintressen

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

#### Fornlämningar

I södra delen av området, vid kanten av åkerholmen, finns en husgrund-jordkällare: L2003:1639 (tidigare RAÅ-nummer: Kumla 159:1). Lämningen klassas som *övrig kulturhistorisk lämning*, vilket betyder att den inte uppfyller alla rekvisit för att vara en fornlämning. I detta fall är lämningen inte tillräckligt gammal. Det betyder att hänsyn ej behöver tas till lämningen vid nybyggnation, utan att den kan tas bort. Detta besked har lämnats av Länsstyrelsen 2019-09-13. Lämningen ligger på kvartersmark planlagd för bostäder (B). Om fler lämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.



Läge för jordkällargrund



"Tjocka tallen"

#### Skydd av natur

I området finns en mycket gammal och värdefull tall, "Tjocka tallen" eller "Ranstatalen". Den har skyddsklass 3 i Naturvårdsplan 1985. Den har också ett socialt värde som utflyktsmål för Ranstabor och för skol- och förskoleklasser. Mer om den under stycket *Natur och rekreation* längre ned. I övrigt finns ingen skyddad natur i området.

#### Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är utförd av Loxia group, Sala kommun tillhanda 2019-08-21. Resultatet av undersökningen redovisas i PM Geoteknik 2019-08-16 och Markteknisk undersök-

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
 Samhällsbyggnadskontoret  
 Plan- och utvecklingsenheten

ningsrapport Geoteknik (MUR/Geo) 2019-08-16. Dessutom skedde efter samrådsskedet ett förtydligande tillägg (Loxia group, 2021-02-17) illustrerat på samrådskartan. Här följer en sammanfattning:

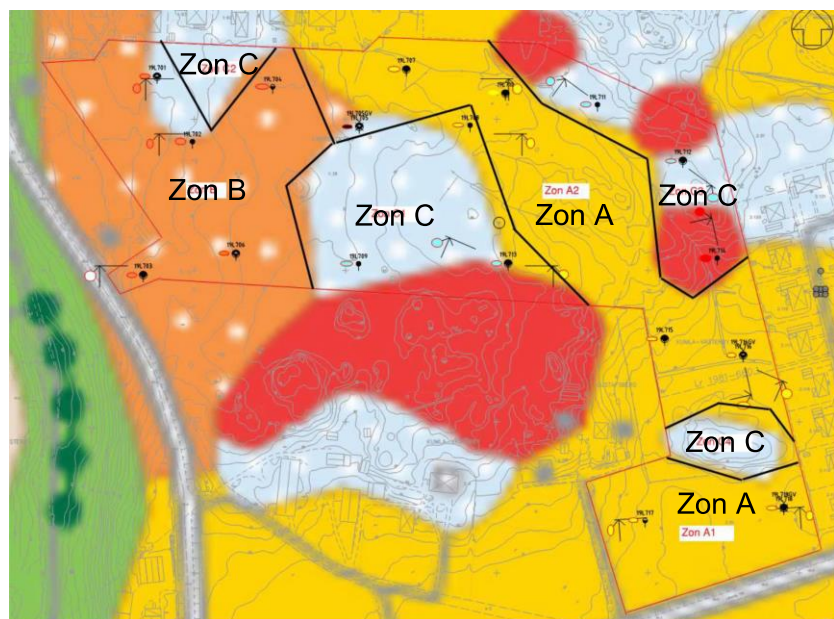
Detaljplaneområdet kan delas in i två huvuddelar. Den norra och västra delen av området utgörs huvudsakligen av skogsmark med blandskog medan den östra och södra delen domineras av öppen ängsmark. Det finns vissa höjdskillnader inom planområdet, generellt går lutningen från nordväst till sydost. Lutningen är störst i östra delen av planområdet där det nu är ängsmark. Området har delats in i 3 huvudzoner:

- Zon A där jorden överst domineras av lera
- Zon B där jorden överst domineras av sand
- Zon C där jorden domineras av morän och berg i dagen

Utbredningen av zonerna bygger på SGU's jordartskarta i kombination av okulär syn på plats och utförd geoteknisk undersökning i enstaka punkter. Se zonindelning i bild till höger. Fler undergrupper och en utförlig beskrivning av varje zon presenteras i PM i geoteknik.

Enligt SGU:s jordartskarta består den delen av planområdet som ska bebyggas i den västra delen av postglacial finsand, sandig morän och glacial lera. I sydöstra delen består marken till största delen av glacial lera, men även lite sandig morän vid holmen och ett område med urberg. Förutsättningarna för grundläggning av byggnader varierar inom området men plattgrundläggning kan förutsättas i de flesta fall.

Inom zon B och C kan byggnaderna förutsättas plattgrundläggas, vilket ska ske tjälsäkert vid grundläggning på jord. Inom zon B kan undergrunden bestå av sand med lågt inslag av finjord, vilket gör den mindre tjälfarlig. Tjälsisolering får avgöras på plats genom kontroll av grundbotten. Inom framförallt zon C kan även bergterrass uppkomma. Här rekommenderas att grundläggning sker på packad fyllning på rensat eller avsprängt berg. Inom zon C kan 200kPa i de flesta fall användas för grundläggning på morän, förutsatt att ovanliggande lösare jord skiftas ut.



**Zonindelning av planområdet, ur Geoteknisk undersökning utförd av Loxia group (2019-08-16).**



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

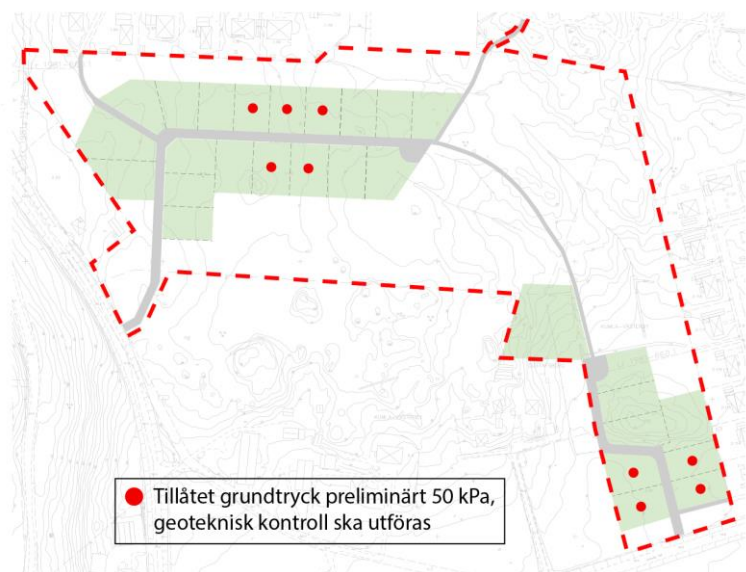
Inom zon A kan i de flesta fall också grundläggning av byggnad ske på platta. Detta gäller nordvästra delen av zon A1, där marknivån överstiger +50 samt stora delar av zon A2, förutom den södra delen där marknivån understiger +51. För delar av zon A2 som ligger inom skogsområdet finns lokalt områden där leran ej är genomgående torrskorpefast. Grundläggning ska där ske i samråd med geotekniker.

Ett förtydligande av vilka fastigheter som bör behandlas med extra försiktighet har tagits fram. Se bild nedan. På de markerade fastigheterna kan man räkna med ett preliminärt grundtryck på 50kPa, men detta skall verifieras av byggherren genom en geoteknisk kontroll, t.ex. provgrovsgrävning. Både högre och lägre värden kan bli aktuella och i värsta fall krävs pågrundläggning.

På de övriga fastigheterna kan man räkna med att dimensionering skall kunna ske för ett tillåtet grundtryck på 100kPa och plattgrundläggning. Lokalt kan siltlager förekomma nära markytan. Detta ska då utskiftas under byggnaderna så att en god grundbotten av fast lera, sand eller morän erhålls. Det ska då verifieras av byggherrens kvalitetsansvarige genom syn på plats.

Ytan i det sydöstra delområdet som är avsatt för flerbostadshus fanns inte med i den ursprungliga geotekniska utredningen. I detta område kan man räkna med ett tillåtet grundtryck på 100kPa. Inom den västra delen finns berg i dagen markerat i SGUs jordartskarta. Här kan eventuellt högre värden tillåtas i samråd med geotekniker, vid förekomst av morän eller berg på grundläggningsnivån.

För ytterligare och mer utförliga rekommendationer angående dimensionering av grundkonstruktioner, se PM Geoteknik sida 8.



Tillägg till geoteknisk utredning, 2021-02-17, Loxia group.

### Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vattenförekomst

Eftersom planområdet avses bebyggas innebär det att fler ytor hårdgörs. Till planhandlingarna finns en dagvattenutredning (WSP, 2020-03-26). Dagvattenutredningen ser främst behov av att rena dagvattnet. Recipient för utredningsområdets dagvatten är Hävaströmmen, Sagån, vilken är klassad som vattenförekomst. Den ska uppnå god ekologisk status 2027. Den ekologiska statusen för Hävaströmmen idag är "måttlig" och den kemiska statusen är "uppnår ej god". För att inte belasta recipienten med ökade föroreningsmängder krävs att utflödet från utredningsområdet minskas. Dagvattenutredningen visar på möjliga alternativ för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. En sammanfattning av utredningen finns under rubriken "Teknisk försörjning" längre ned.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

### **Förorenad mark**

Inom området för aktuell detaljplan finns inga kända föroreningar. I samband med den geotekniska fältundersökningen har inga noteringar om förekomst av markföroreningar gjorts. EBH-kartan, den nationella databasen över misstänkta eller konstaterade förorenade områden, visar heller ingenting för detta område.

### **Radon**

Ett radonsäkert byggande rekommenderas. Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom högriskområde för radon. Radonskydd hanteras närmare i bygglovs-skedet. Huvudrekommendationen från Boverket vad gäller byggnadssätt med avseende på radonrisk är att alltid bygga tätt mot marken.



*Flygbild med planområdesgräns*



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## BEBYGGELSEOMRÅDEN OCH VERKSAMHETER

### Områdesbeskrivning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nya bostäder inom ett område i yttre delen av Ransta, ca 700 meter väster om tågstationen. Området består idag till största delen av skog och angränsar till villaområden i norr och öst. I norr gränsar det till ett bostadsområde kring Hebovägen och i öst till ett bostadsområde kring Västerbyvägen och Backvägen. Båda områdena består av låga friliggande villor. Söder- och västerut är bebyggelsen glesare och det finns en gård med 5-6 hästar. Planområdet ligger på gränsen mellan tätortsbebyggelse och bebyggelse av mer traditionell lantlig karaktär. Detaljplanen föreslår bostäder i två delområden. Den nya bebyggelsen kommer innebära att skog tas i anspråk, men delar av skogen planeras att vara kvar som "kvartersskog" och de nya bostadsområdena karaktäriseras av sin närhet till natur och landsbygd. Söder om Bältarskogen och planområdet finns en gård med hästar och ett par bostadshus. Landskapet här är öppnare med jordbruksmark och beteshagar.



Lägst upp till vänster: Bostadshus på Hebovägen, norr om planområdet. Lägst upp till höger: Bostadshus på Västerbyvägen, öster om planområdet. Lägst ner till vänster: Beteshagar och bebyggelse söder/väster om planområdet, från väg 726. Lägst ner till höger: Tätvuxen skog i nordvästra planområdet, som bebyggs.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
 Samhällsbyggnadskontoret  
 Plan- och utvecklingsenheten

## Förslag till ny bebyggelse: fastighetsstorlekar, utformning och gestaltning

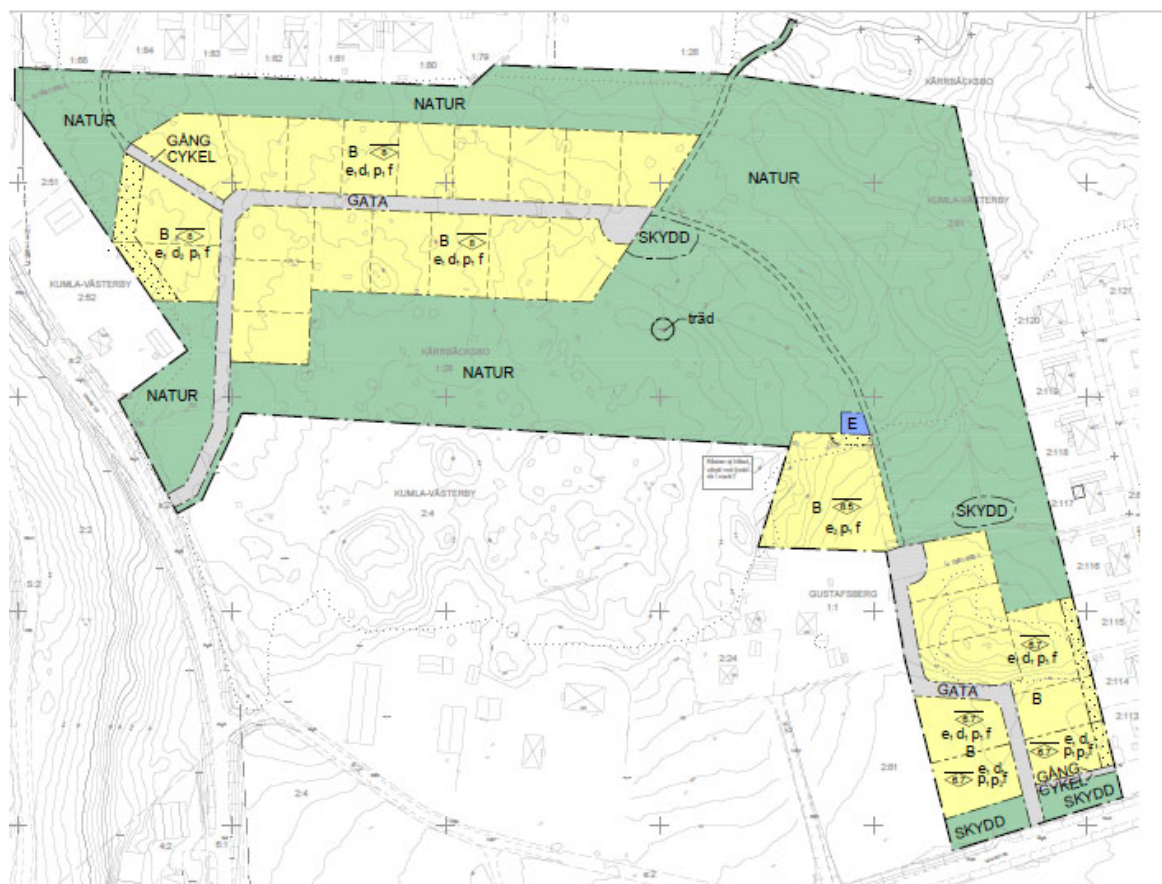
### Förutsättningar

Norr och öster om detaljplaneområdet finns bostadsområden med friliggande villor i 1-1,5 våningar med eller utan tillåtelse att inreda vind, uppförda främst på 70-talet. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea är i norra området begränsad till en femtedel och i det östra till 25% byggnadsarea (efter en ändring i detaljplanen 2008). Söder och väster om området är bebyggelsen glesare och av mer traditionell, lantlig karaktär.

### Förändringar

Detaljplaneförslaget innefattar bostäder i två delområden.

I den nordvästra, skogsklädda delen av planområdet, möjliggörs för 19 fastigheter. I den sydöstra delen av planområdet möjliggörs för 8 fastigheter, samt en ca 2760m<sup>2</sup> stor yta för flerbostadshus. Planbestämmelsen bostäder (**B**) är angiven i båda områden. För att bostadsområdena inte ska få för sammanbyggd karaktär finns angivet att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 2 meter från fastighetsgräns och minst 6 meter från gata (**p<sub>1</sub>**). Varje delområde beskrivs nedan lite utförligare.



Plankarta



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

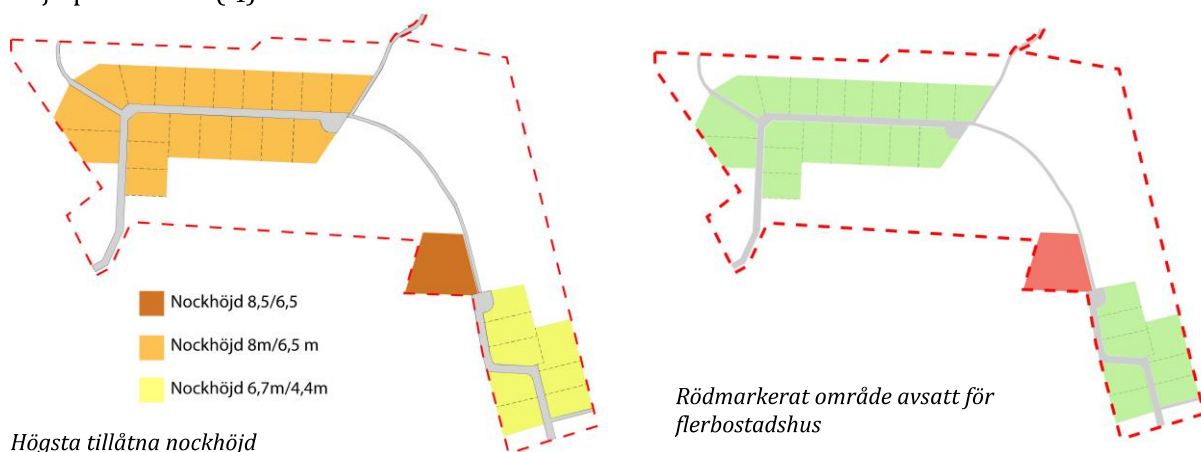
*Nordvästra delområdet*

Fastighetsstorleken i nordvästra delområdet regleras till en minsta fastighetsstorlek om 800 (**d<sub>1</sub>**) respektive 1000 (**d<sub>2</sub>**) kvadratmeter. Syftet med denna bestämmelse är att säkra tillräckligt stora fastigheter för en bebyggelse av småhuskaraktär. Största byggnadsarea regleras till 200 kvadratmeter per fastighet, inklusive komplementbyggnader (**e<sub>1</sub>**). Nockhöjden begränsas i denna del av området till 8 meter för byggnader med en takvinkel på minst 22 grader. Detta gäller för byggnader med sadeltak, mansardtak och valmat sadel- eller mansardtak. För byggnader med platt tak eller pulpettak begränsasnockhöjden till 6,5 meter. Tillåten nockhöjd möjliggör bebyggelse i upp till 2-2,5 våningar. Det är en högre tillåten bebyggelse än i närmaste villaområde, men det skyddade läget i skogen med visst avstånd till befintliga byggnader tillåter detta. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 4 meter (**f<sub>1</sub>**).

*Sydöstra delområdet*

I det sydöstra delområdet är landskapet öppnare och befintligt villaområde vid Västerbyvägen/Backvägen kommer visuellt att påverkas mer av den nya bebyggelsen. Fastighetsstorlek och byggrätt är därför anpassade till ungefär vad som tillåts i Västerbyvägens detaljplan. Minsta fastighetsstorlek regleras till 800 kvadratmeter (**d<sub>1</sub>**) och byggrätten begränsas till 200 kvadratmeter byggnadsyta per fastighet, inklusive komplementbyggnader (**e<sub>1</sub>**). Nockhöjden begränsas i denna del av området till 6,7 meter för byggnader med en takvinkel på minst 22 grader. Detta gäller för byggnader med sadeltak, mansardtak och valmat sadel- eller mansardtak. För byggnader med platt tak eller pulpettak begränsasnockhöjden till 4,4 meter. Tillåten nockhöjd möjliggör bebyggelse i 1-1,5 våningar. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 4 meter (**f<sub>1</sub>**).

Det sydöstra delområdets västra del avsätts för flerbostadshus. Se rödmarkerat område i bild till höger nedan. De innersta tomterna i området skulle annars vara svåra att nå med service som sophämtning och snöröjning, som kräver stora vändplatser. I området för flerbostadshus begränsas byggrätten till på 25% byggnadsarea per fastighetsarea, inklusive komplementbyggnader (**e<sub>2</sub>**). Då denna del av området ligger en bit ifrån gatumiljön och med skogen i ryggen tillåts en högre nockhöjd än för den del som ligger närmast Västerbyvägens villaområde. Nockhöjden för byggnader med takvinkel på minst 22 grader begränsas här till 8,5 meter och för byggnader med platt tak eller pulpettak till 6,5 meter. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnads höjd på 4 meter (**f<sub>1</sub>**).



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## Service

### *Offentlig service*

Norr om planområdet ligger Ransta skola för elever från årskurs F till 6. Skolan ligger ca 250 respektive 150 meter från de två bostadsområdena som planeras och till skolan hör en idrottshall. I byggnaden för idrottshall finns även bibliotek. Tågstation finns ca 650 meter från planområdet. Miljöstation finns öster om planområdet vid Backvägen, samt norr om planområdet vid Hebovägen.

### *Kommersiell service*

Matvarubutik, pizzeria och bensinmack finns ca 600 meter nordost om planområdet.

## GATOR OCH TRAFIK

### *Förutsättningar*

Väster om Bältarhagen går väg 723 mot Kumla kyrkby och Sala. Söder om planområdet går väg 726 i öst-västlig riktning.

### *Förändringar*

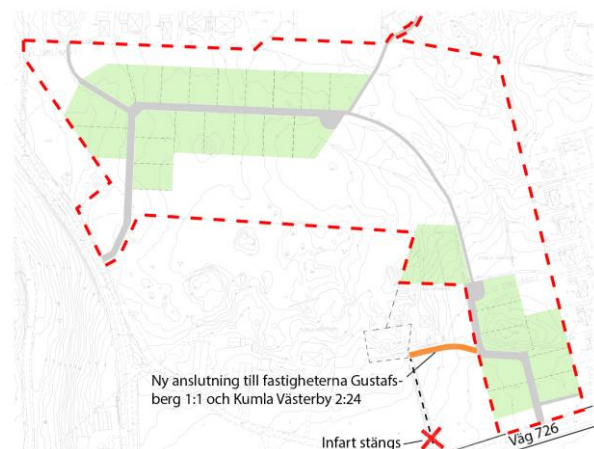
Huvudgatorna i båda delområdena planläggs som allmän plats (**GATA**).

### *Infart till nordvästra delområdet*

En del av fastigheten Kärrbäcksbo 1:28 sträcker sig ut till väg 723, förbi intilliggande fastigheter, ursprungligen tänkt att kunna användas för infart till området. Trafikverket (TRV) har dock funnit den placeringen olämplig då siktsträckorna är för korta. TRV föreslår att antingen flytta infarten ca 50m söderut längs väg 723 eller att endast ha en infart till hela området och då från väg 726. Det sistnämnda skulle innebära en gata som leder genom skogen till den västra delen av området. Det förslaget, och även andra möjliga placeringar för infarten, har undersökts, men bedömts ha för stora negativa konsekvenser. Alternativen hade inneburit en större exploatering, minskad tillgänglighet till kvarvarande skog, och negativ inverkan på naturvärden. Infart till nordvästra delen av området har därför placerats enligt Trafikverkets förslag, 50m söder ut längs väg 723. Det innebär att knappt 1400 kvm av fastigheten 2:4>1 måste tas i anspråk vid planens genomförande.

### *Infart till sydöstra delområdet*

Till det sydöstra delområdet planeras en ny infart från väg 726. I samband med att denna öppnas måste den befintliga infarten, som leder fastigheterna Gustafsberg 1:1 och Gustafsberg 2:24, stängas. Infarterna hamnar annars för nära varandra (Yttrande TRV 2019/1311183). För att nå fastigheterna Gustafsberg 1:1 och 2:24 dras en ny väg från delområde 2, se bild till höger.



Ny infart till Gustafsberg 1:1 och 2:24

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
 Samhällsbyggnadskontoret  
 Plan- och utvecklingsenheten

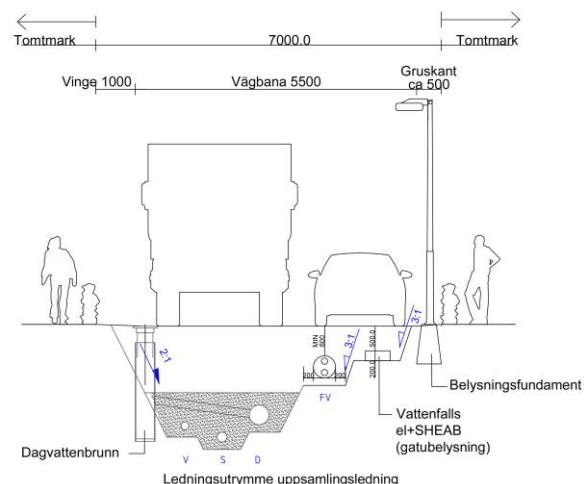
## Gatusektion

Gatan genom de båda delområdena är ritad 7 meter bred. Rondellen i slutet av båda delområdena har en radie på 9m.

Vid ett underhållsarbete som kräver att gatan behöver brytas upp, kan möjligheten för räddningsfordon att nå bakomliggande fastigheter försvåras. Vid en sådan händelse kan GC-vägen som går mellan områdena användas för räddningsfordon. GC-vägen måste skyltas som räddningsväg och den ska anläggas och skötas enligt följande krav:

- Bredd på körbanan: minst 3m
- Fri höjd (avser såväl byggnader som växtlighet): 4m
- Tålighet för axeltryck: Minst 100kN
- Högsta längslutning: 8%
- Högsta tvärfall: 2%

En grov samordning av ledningsutrymmet under gatan har skett för att pröva möjligheterna till en gatubredd på 7meter. Sektionen till höger med plats för VA, fjärrvärme och el har kontrollerats av VA-projektör från tekniska kontoret samt representanter från SHEAB. Det finns möjlighet att under projekteringskedet utreda alternativa upplägg för gatusektionen, som håller sig inom den avsatta 7-metersbredden. Exempelvis har även en bomberad gata med dagvattenbrunnar på båda sidorna diskuterats. Dagvattenutredningen förespråkar en gata med en dikeslösning längs med ena sidan, där dagvatten kan infiltreras och som också är en plats för uppsamling av snö vid plogning.



Gatusektion, ledningsutrymme

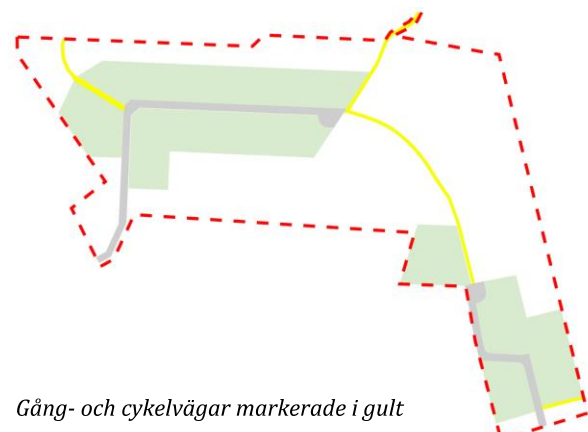
## Gång och cykel

### Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga anlagda gång- eller cykelvägar. Skolan ligger norr om planområdet och det finns flera gång- och cykelvägar som leder till den, från befintliga bostadsområden.

### Förändringar

Gång- och cykelinfrastrukturen inom planområdet är viktig att utveckla för att den ska kunna utgöra skolväg för barn i Bältarhagen.



Gång- och cykelvägar markerade i gult

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Från båda delområdena planeras gång- och cykelvägar (**GÅNG CYKEL**) som ansluter till de befintliga GC- stråken, norr om planområdet, som bl.a. leder till skolan. De båda delområdena sammanbinds även ihop av en gång- och cykelväg genom skogen och respektive delområde kopplas även ihop med de intilliggande villaområdena. Inom naturområdena i planen har en exakt placering av gång- och cykelvägar inte reglerats. Detta för att man under det att området byggs ut ska kunna hitta den bäst lämpade sträckningen. Hur de planerade gång- och cykelvägarna är tänkta att gå visas med illustrationslinjer i plankartan.

**Kollektivtrafik**

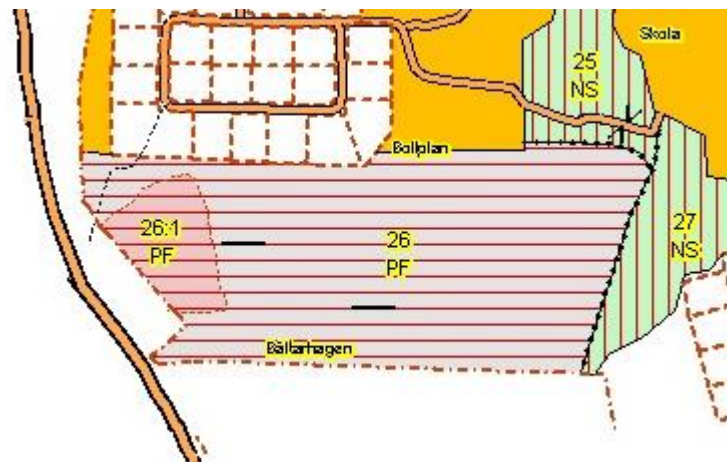
Linje 65 som går mellan Sala resecentrum och Tomta har flera busshållplatser i närheten av området. För norra delområdet ligger hållplats Hebovägen eller Ransta skola närmast, båda på Kärrbäcksbovägen. För södra delområdet ligger hållplats Västerbyvägen närmast, vid väg 726. Tågstation finns belägen ca 850 m från området.

**NATUR OCH REKREATION****Naturmiljö***Förutsättningar*

Idag består vegetationen inom större delen av området av skog. Den västra delen är yngre skog. I detta område förnygringsavverkades det för ett antal år sedan och lärk planterades in. De östra och södra delarna av skogen är äldre. I sydöstra delen av planområdet finns en vilande eller igenväxande åker, en åkerholme och en äng.

Bilden till höger visar olika delar av skogen där området markerat som 26:1 är ung skog och det större området 26 är äldre skog. Skogen har rekreativvärden och sköts för att den inte ska växa igen så att man ska kunna gå i den.

En naturvärdesinventering (NVI) av planområdet är utförd av Sweco, daterad 2019-06-28, med ändringar Sala kommun tillhanda 2019-08-13. Syftet med NVI:n är att identifiera naturvärden inom planområdet för att kunna beskriva vilka konsekvenser detaljplanens genomförande kan få och föreslå åtgärder för att mildra dem så långt som möjligt.



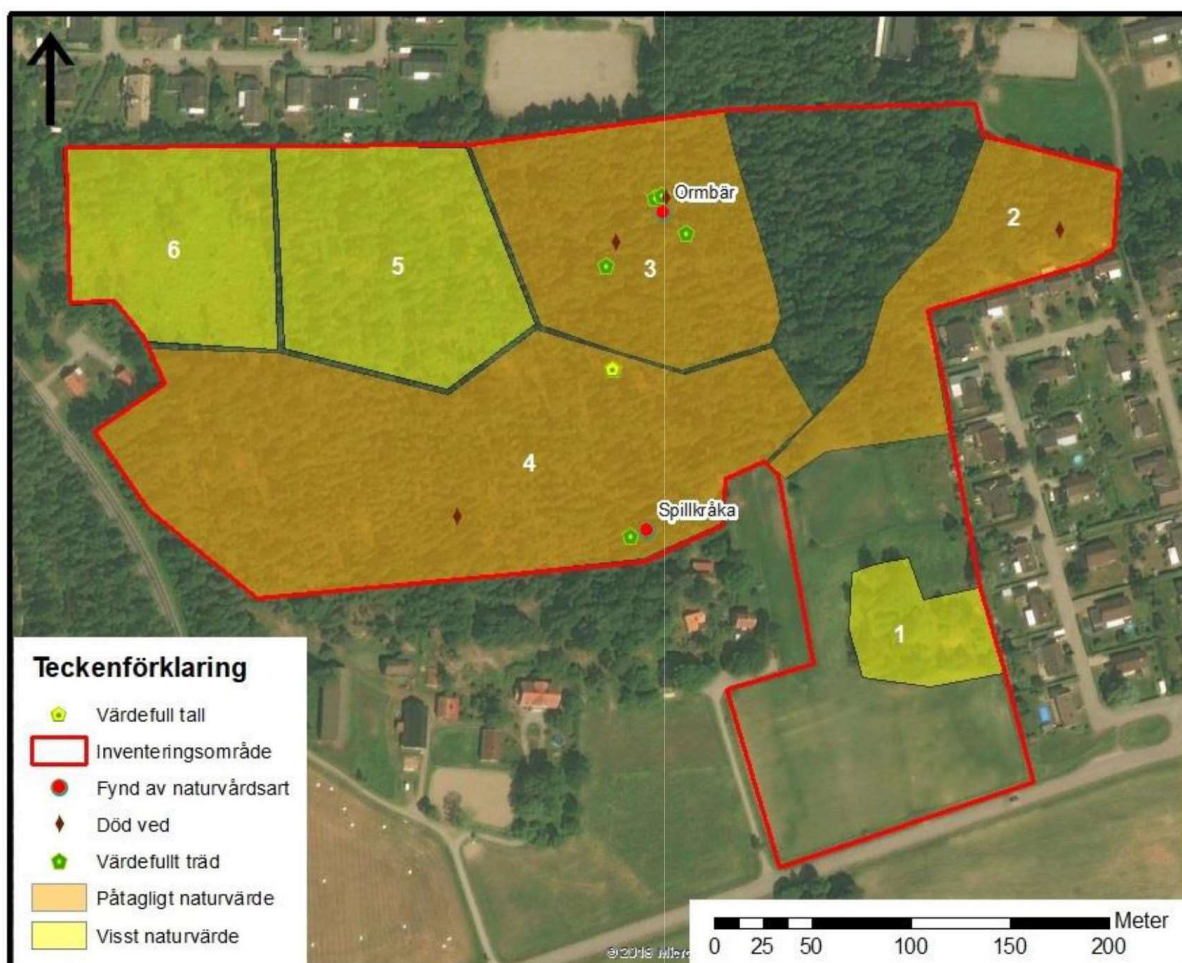
Skogsbruksplan över Bältarhagen

Ur sammanfattningen i NVI:n: *De naturtyper som dominerar i området är skog och träd samt äng och betesmark. Totalt 6 naturvärdesobjekt avgränsades med naturvärdesklasserna 3 (påtagligt*



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
 Samhällsbyggnadskontoret  
 Plan- och utvecklingsenheten

*naturvärde) och 4 (visst naturvärde). (Förtydligande: Naturvärdesklasserna 1, "Högsta naturvärde" och 2, "Högt naturvärde" finns inte inom planområdet). Biotopvärdena utgörs framför allt av äldre, grövre barrträd, blommande och bärande buskskikt, artrika fältskikt och närvaro av grövre död ved. Inom inventeringsområdet noterades även två naturvårdsarter: Spillkråka och ormbär. Dessa två naturvårdsarter, i kombination med ett stort antal tickor och död ved, indikerar en rik diversitet på insekter och en fuktig skogsmiljö. En extremt gammal och värdefull tall påträffades också i inventeringsområdet.*



*Planområdet med de sex avgränsade naturvärdesobjekten. Objekt 1, 5 och 6 klassificeras med "visst naturvärde" och objekt 2, 3 och 4 med "påtagligt naturvärde". Totalt 10 värdeelement, som värdefulla träd, död ved eller naturvårdsarter, identifierades och redovisas i figur ovan.*

Totalt 10 värdeelement tas upp i naturvärdesinventeringen, som värdefulla träd, död ved och naturvårdsarter. Det mest skyddsvärda objektet är "Tjocka tallen" eller "Ranstatalen". Den är ca 300 år gammal och har skyddsklass 3 i Naturvårdsplan 1985. Förutom sitt stora biologiska värde har tallen stor social betydelse för Ranstaborna. Skolan gör ofta utflykter dit och även området runt tallen är den del av planområdet som används flitigast för rekreation. Detta område kommer därför att regleras som NATUR och kvarstå som "kvartersskog". Tjocka tallen kommer dessutom att få ett extra skydd, med bestämmelsen "Träd får inte fällas".

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

### *Förändring*

Detaljplanen innebär att delar av naturområdet exploateras, men den östra, idag flitigast använda delen av kvartersskogen, planläggs som natur för att behålla den. Ett stråk av naturmark (**NATUR**) sparas också mellan det norra bostadsområdet och det befintliga villaområdet längs Hebovägen. Det ger en trädridå mellan bebyggelsen och det nya bostadsområdet får en mer naturnära karaktär. Förändringen för de boende längs Hebovägen blir dessutom mindre. Mellan det sydöstra delområdet och de södra tomterna i Västerbyvägen/Backvägens villaområde finns mindre plats för att spara naturmark mellan villaområdena. Det skulle endast bli en smal remsa, svår att sköta. De södra områdena har dessutom en annan karaktär med sin placering nära jordbrukslandskap och med utblick över fälten i söder. Dock sparas delar av den öppna yta som ligger söder om skogsområdet och norr om Åkerholmen som naturmark (**NATUR**).

Planförslaget innebär påverkan på de områden som i NVI har bedömts ha ett visst naturvärde (objekt 1, 5, 6) eller lågt naturvärde (sydöstra delarna av planområdet). Naturtyperna som bedöms ha "visst naturvärde" är motståndskraftiga och tolererar viss inverkan utan att ta skada. Dessutom är de vanliga i området. I rapporten bedöms detaljplanens exploatering i dessa områden inte ha en signifikant inverkan på biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå.

Detaljplanen innebär liten påverkan på objekt två, tre och fyra som bedömts ha påtagliga naturvärden. Främst objekt 3 påverkas p.g.a. den gång- och cykelväg som planeras för att sammankoppla områdena. Alternativa lägen för GC-vägen har övervägts, men då dragningar för VA kommer att behöva göras kortaste sträckan mellan delområdena bedöms det ha minst naturpåverkan att även anlägga GC-väg längs samma väg.

Endast ytterkanterna av områden med påtagligt naturvärde exploateras. Naturvärdesinventeringen visar att inga naturvårdsarter eller påtagligt ovanliga biotoper har påträffats i området och bedömningen görs att negativ påverkan på naturvärden endast blir på en lokal nivå.

Naturvärdesinventeringen identifierade sex värdefulla träd inom planområdet, alla ligger på mark som planläggs som naturmark och dessa ska sparas vid exploatering. NVI föreslår ett antal åtgärder för att kompensera för den negativa inverkan som utbyggnad av detaljplanen kommer att innebära. Bl.a. ska grövre löv- och barrved som avverkat placeras ut i området för att gynna insekts- och fågelfauna. Dessutom ska avverkning av barrträd med en diameter på över 50cm i brösthöjd undvikas. Att reglera detta genom planbestämmelse bedöms inte vara nödvändigt då det bättre kan styras genom en utförandebeskrivning inför avverkning.

## **Lek och rekreation**

### *Förutsättningar*

Skogen inom planområdet är värdefull för det dagliga friluftslivet. Det finns flera stigar i skogen och även en stig som leder ut till vägen väster om området. Väster om Bältarhagen går länsväg 723 och på andra sidan vägen finns närströvskog. I den västra delen av Bältarskogen föryngringsavverkade man gran för ett antal år sen vilket gjort att det växt upp ny lövskog. Den delen av skogen är därför lite snårigare och mer svårtillgänglig. Norr om Kärrbäcksvägen, några hundra meter norr om planområdet, finns en slinga med elljusspår. Nordöst om Bältarskogen ligger Ransta skola och förskola, som ofta besöker skogen i planområdet. Både Ranstatallen och

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

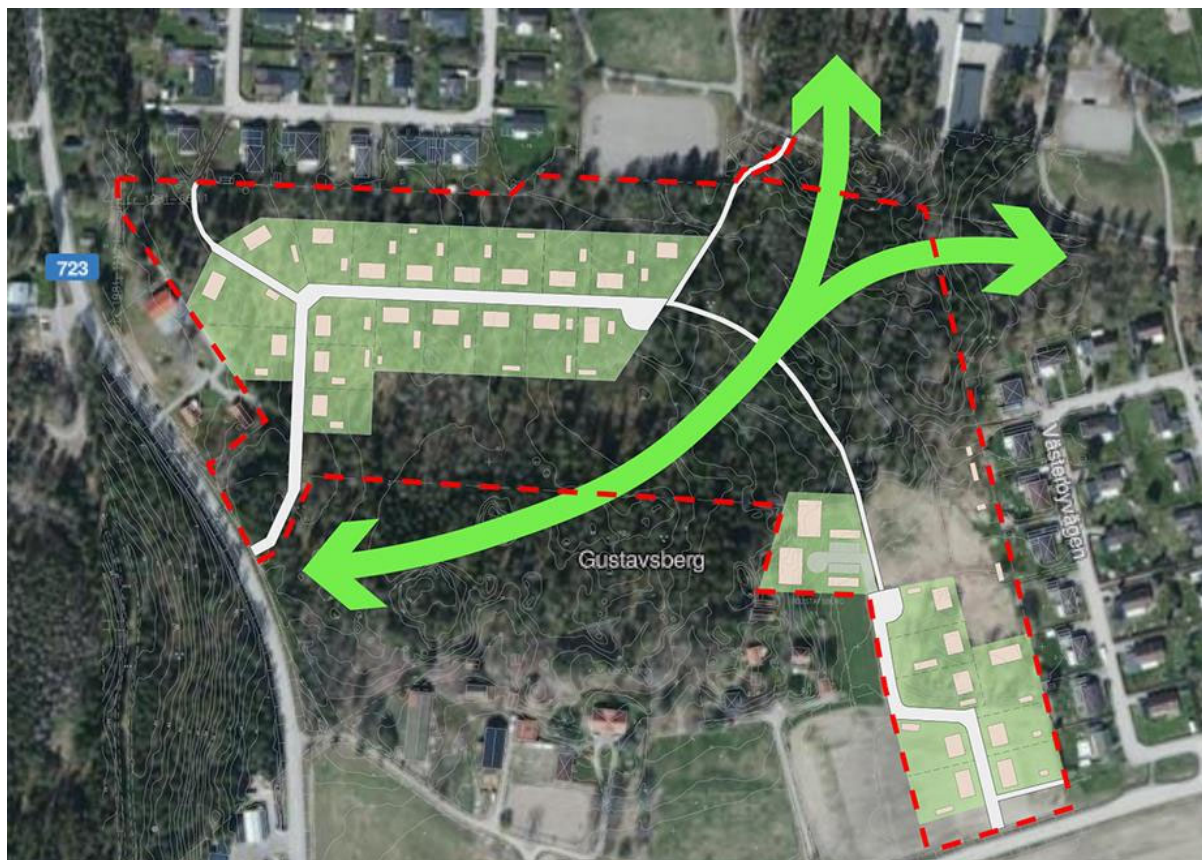
”Gläntan” är populära besöksmål. Terränglöpningsspår och MTB-spår finns i den östra delen av skogsområdet, närmast skolan.

Närmaste lekplats är Hedboplan. Dessutom finns en hinderbana i skogsdungen väster om skolan och en stor bollplan precis norr om planområdet. Även skolgården är ju tillgänglig för områdets barn under kvällar och helger.

#### Förändringar

Detaljplanen anger delar av skogen som naturområde (**NATUR**) för att skydda den. Området kring Tjocka tallen lämnas som naturmark, ett stråk under norra delen av planområdet och även det öppna området mellan skogen och åkerholmen i östra delen av planområdet. Att kvartersskogen lämnas kvar bedöms som mycket viktigt både för de planerade områdena, intilliggande villakvarter och för att kunna användas av skola och förskola.

Åkerholmen som ligger i det sydöstra delområdet planläggs som kvartersmark för bostäder. I avvägningen mellan att spara åkerholmen eller det öppna området norr om denna, bedöms området norr om åkerholmen som mer värdefullt för rekreation. Detta trots att åkerholmen i naturvärdesinventeringen har ett lite högre värde. I området norr om åkerholmen ligger ”Gläntan” som bl.a. används av förskola och skola. Lokalgatan i sydöstra området dras dock runt åkerholmen och den kupering som holmen ger till landskapet finns kvar.



Stråk av sparad naturmark



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Tillgänglighet

#### *Förutsättningar*

Området är idag oexploaterat och har en del höjdskillnader. Det finns en del stigar inom området som inte är anlagda.

#### *Förändring*

Inom allmän platsmark säkrar kommunen att gång- och cykelvägar är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. För byggnader finns det bestämmelser som omfattar krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Dessa krav behandlas i bygglovsskedet. Områden som planläggs som naturmark är oförändrade ur tillgänglighetsperspektiv. Dock kommer området "Gläntan" som ibland används i undervisningen i skolan att bli mer tillgängligt då en GC-väg planeras väster om detta.

### Trygghet

Vid anläggning av nya gator och gång- och cykelvägar ska elljusbelysning installeras.

### Buller

Väster om planområdet går väg 723, där beräknad årsmedeldygnstrafik enligt Trafikverket var 1081 fordon/dygn år 2012, varav 5% tung trafik. Enligt Trafikverkets beräkningar var trafikflödet år 2019 ca 1160 fordon/dygn. År 2040 beräknas trafikflödet uppgå till ca 1400 fordon/dygn. Andelen tung trafik år 2040 antags vara oförändrad. Högsta tillåtna hastighet är 70km/h. De planerade bostäderna ligger åtminstone 50 meter från väg 723 och bullernivåerna därifrån bedöms inte vara i närheten av att överskrida Boverkets rekommendationer.

Söder om planområdet går väg 726, med högsta tillåtna hastighet 70km/h. Den vägen hade år 2016 en beräknad årsmedeldygnstrafik på 916 fordon/dygn. Enligt trafikverkets beräkningar var trafikflödet år 2019 ca 950 fordon/dygn. År 2040 beräknas trafikflödet uppgå till ca 1200 fordon/dygn. Andelen tung trafik antags vara oförändrad. För nybyggnation av bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden påbörjade från och med 2:a januari 2015. Riktvärdena innebär:

- 60dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad
- 50dBA ekvivalent ljudnivå, samt 70dBA maximal ljudnivå, vid uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad.

En enklare bullerutredning har tagits fram för att visa på värdena för de värst bullerutsatta fastigheterna, närmast väg 726 (WSP, 2021-03-04). Denna biläggs granskningshandlingarna och sammanfattas här:

Beräkningar har tagits fram med hjälp av beräkningsprogrammet Buller Väg II. Marken mellan väg och bostad behandlas som mjuk. Beräkningarna för buller från vägtrafik är utförda enligt Naturvårdsverkets rapport Vägtrafikbuller- nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996. Det framgår av beräkningarna att den ekvivalenta ljudnivån kommer att vara dimensionerande och

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

fokus läggs därför på att beskriva denna snarare än den maximala ljudnivån. Beräkningarna visar att om bostäder placeras minst 10m från vägmitt överskrids inte riktvärdet vid fasad (60dBA ekvivalent ljudnivå). Den närmast belägna fastigheten har sin södra fastighetsgräns ca 24 meter från mitten av väg 726. Huvudbyggnad måste placeras minst 4 meter från tomtgräns, vilket gör att fasadliv hamnar minst 28 meter från vägens mitt, den ekvivalenta ljudnivån vid fasad kommer med marginal att hålla sig under riktvärdena.

Riktvärdena för uteplats (50dBA i ekvivalent ljudnivå och 70dBA i maximal ljudnivå) erhålls vid avstånd längre än 35m från vägmitt, enligt bullerutredningens beräkningar. Detta innebär att uteplatser kan placeras på detta avstånd utan bullerskyddsåtgärder. Placeras uteplatserna bakom husen når man extra bullerdämpning, men detta är alltså inget krav för att hålla sig under riktvärdena. Vid placering av huvudbyggnad ska denna fråga beaktas så att tillräcklig yta för uteplats sparas på norra delen av de värst bullerutsatta fastigheterna.

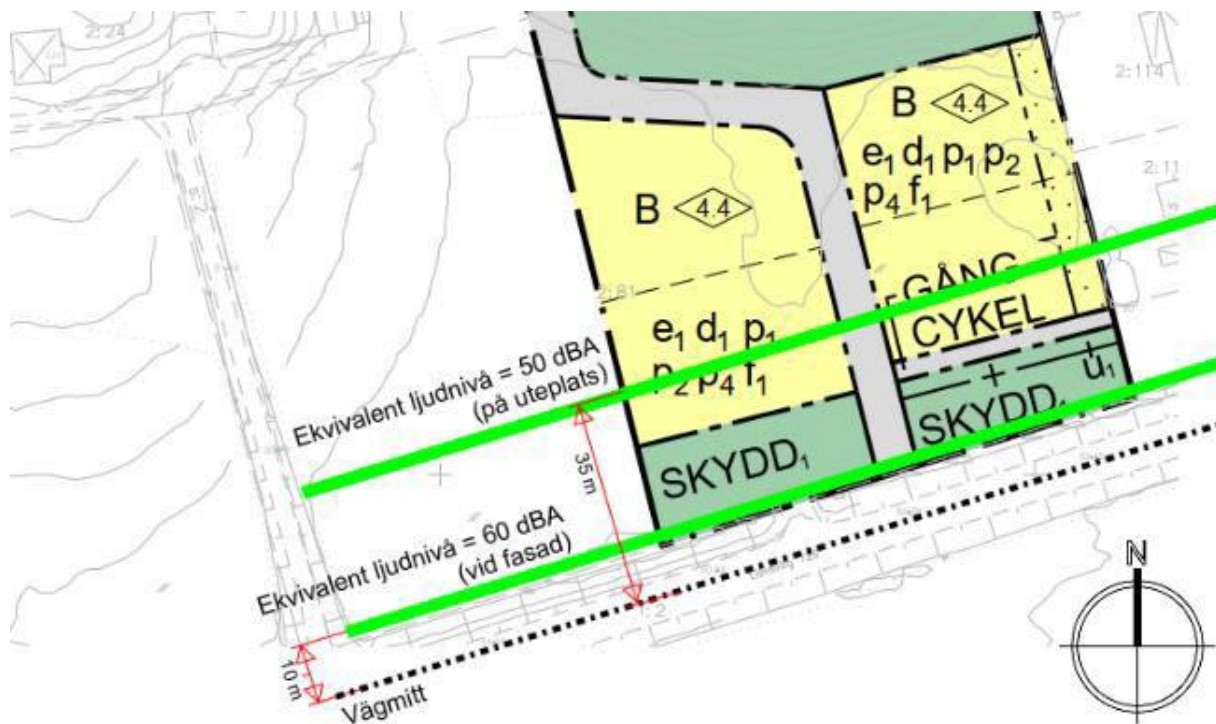


Bild från bullerutredning, (WSP 2021-03-04)

Förutom denna möjlighet till en något bullerskyddad uteplats på fastigheten, finns på nära gångavstånd inom planområdet, gott om friyta sin är lämplig för lek och utevistelse, och som är planlagd som naturmark.

## Djurhållning

### Förutsättningar

Söder och väster om planområdet ligger en mindre gård med hästar (5-6 st). Djurhållning ger en påverkan på omgivningen och kan medföra störningar som lukt eller flugor. I fråga om hästar finns en risk för spridning av allergener och för personer med hästallergi utgör det en hälsorisk.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Samtidigt är djurhållning en viktig resurs för en levande landsbygd och att bo i ett område som har närhet både till tätort och landsbygd kan vara attraktivt för många.

Djurhållning och särskilt hästgårdar som ligger nära tätbebyggda områden och mer känslig bebyggelse, som bostäder, ökar. Detta ställer krav på planeringen. Boverket skriver i *Vägledning för planering för och invid djurhållning(rapport 2011:6)* att det har skett ett skifte i hur man ser på frågan om djurhållning. Tidigare har inställningen varit att djurhållningens omgivningspåverkan ska begränsas genom att placera djurhållningen långt bort. Nu är kunskapsläget annorlunda och idag framhålls istället att genom god planering kan en godtagbar samexistens mellan djurhållning och bebyggda miljöer åstadkommas. Förutom avståndet mellan djurhållning och bostad påverkar också lokala förhållanden, som topografi, vindriktning och vegetation risken för att allergener sprids. Vidare framhålls i rapporten att på landsbygden bör djurhållning och dess omgivning vara acceptabel i högre grad än i miljöer där sådan normalt inte förekommer. Boverket tycker sig också se en tendens till att domstolarna i sina bedömningar tar viss hänsyn till vem som anses ha skapat en problematisk situation på så sätt att man inte låter motparten ta ansvar för det uppkomna problemet.

#### *Förändring*

Bostadsområdet som planeras i nordvästra delen av Bältarhagen ligger norr om en beteshage. Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig, vilket innebär att lukt och allergener rör sig mot planområdet. Området är dock idag skogbeklätt och marken närmast beteshagen föreslås utöver infarten till området bevaras som skog. Avståndet mellan hage och den närmast belägna nya tomten blir minst 50 meter och skogen kommer att fungera som en skyddande barriär. Därför bedöms risken att allergener skulle kunna spridas till den delen av området som låg. Avståndet mellan stall/gödsellagring och nya fastigheter är stort, drygt 180 meter.

I den sydöstra delen av planområdet, med infart från väg 726, är avståndet mellan de närmast belägna tomterna och stall över 150 meter. Här är landskapet öppnare och det finns därför större risk för lukt och allergener att spridas. Närmaste fastighetsgräns ligger drygt 60 meter från beteshage, vilket bedöms vara ett tillräckligt skyddsavstånd. I ett landsbygdsnära område som det aktuella planområdet bör acceptansen för djurhållning vara större och till och med ses som något attraktivt. Det kommer dessutom finnas många bostadsfastigheter inom planområdet med ett större avstånd till hagen där risken för allergener och lukt är mycket låg.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och spillavlopp**

Kommunalt vatten och avlopp kommer att byggas ut inom planområdet.

#### **Dagvatten**

Dagvattenutredningen har kommit till slutsatsen att det finns goda möjligheter till att fördröja dagvattnet inom utredningsområdet då den planerade exploateringen är relativt sparsam och möjligheten till infiltration för stora delar av utredningsområdet är god. För att uppnå detta fö-



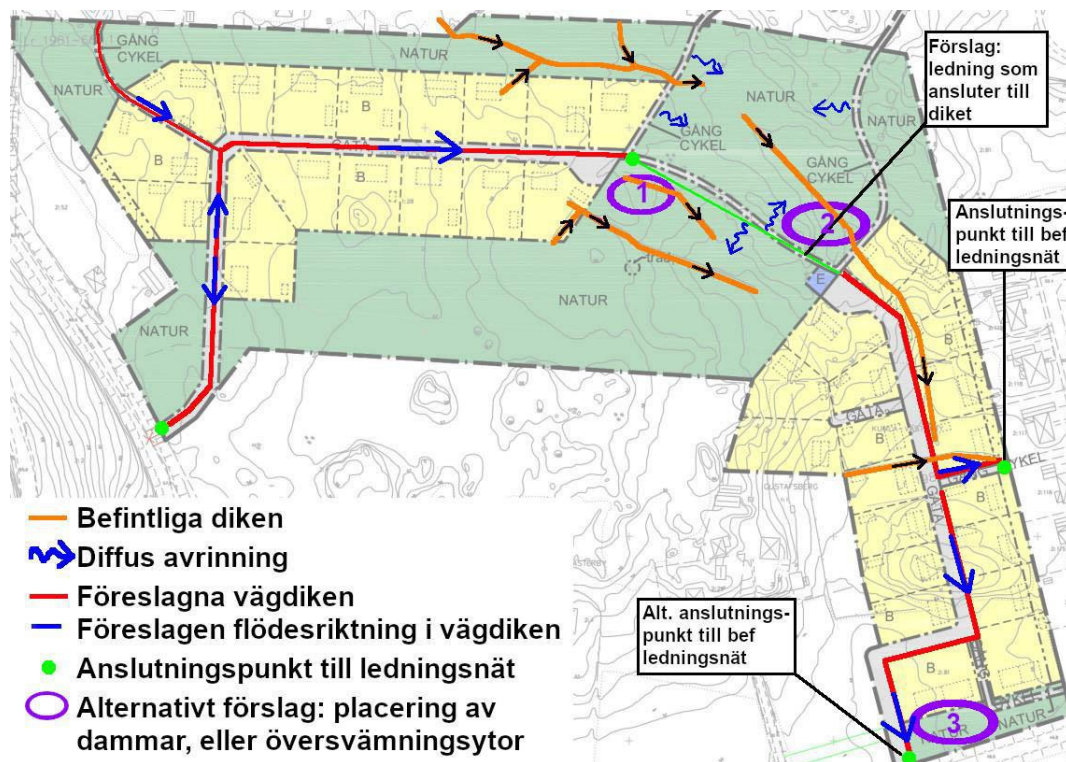
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
 Samhällsbyggnadskontoret  
 Plan- och utvecklingsenheten

reslås öppna, gröna dagvattenåtgärder som tillåter att dagvatten infiltrerar och på så sätt begränsar utflödet. Om utredningens förslag till åtgärder implementeras bedöms att exploateringen inte kommer att försämra möjligheterna för att uppnå satta MKN för recipienten.

Utredningen har identifierat flödesvägar utifrån befintlig topografi. Ett antal lågpunkter förekommer i planområdets södra del, men dessa utgör inget problem för den planerade exploateringen. Då massor kommer att omfördelas i området måste höjdförhållanden studeras efter att markarbete utförts. Inom utredningsområdet förekommer jordarterna finsand, morän, urberg och lera. Förutsättningarna för infiltration är delvis goda, vilket betyder att en ytlig, grön dagvattenhantering är nödvändig för att bibehålla vattenbalansen.

Utredningen presenterar följande förslag till åtgärder:

- Fördröjning av takvatten inom tomter via utvändiga stuprör, som leder takvatten ut över gräsmattan. Diffus spridning underlättas via plattsättning under stupröret. Via diffus avrinning blir dagvattnet renat och fördröjt.
- Gång- och cykelvägar avleds via diffus avrinning till befintliga och nya diken.
- Alternativ 1: Vägdiken för lokalgator. Det föreslagna diket för det södra området fyller också en viktig funktion för att ersätta den befintliga flödesvägen.
- Alternativ 2: Dagvatten transporteras i ledningsnät till dagvattendammar. Dagvattendammarna placeras i lågpunkter med bräddavlopp till ledningsnät. Befintliga diken i naturmarken kan grävas ur ytterligare för att skapa torrdammar eller översvämningssytor.



Förslag till dagvattenåtgärder. Bild ur dagvattenutredning

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Dagvattenutredningen gjordes på en plankarta som var betydligt högre exploaterad än den nu föreslagna plankartan. Större delar av naturmarken sparas nu vilket underlättar infiltration av dagvatten. De principer som dagvattenutredningen föreslår kan dock implementeras på nuvarande planutformning. Området för dagvattendammen norr om sydöstra delområdet flyttas i längre söderut, till norr om åkerholmen. För fler detaljer, se dagvattenutredningen från 2020-03-26 (WSP).

### **Uppvärmning och el**

Fjärrvärme kommer att dras till området. En del av kostnaden i fjärrvärme läggs på priset vid försäljning av fastigheter, för att stimulera till anslutningar.

Vattenfall är ägare till elen i Ransta och för detta behövs i planen ett område för nätstation som är 10x10m (E). Byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen. En remsa med prickmark läggs därför till på den närmast belägna fastigheten.

### **Elektroniska kommunikationer**

Fibernät finns utbyggt i Ransta och de kringliggande bostadsområdena, tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till fibernätet. Om det inte är möjligt vid genomförandet av planen ska området förberedas för att senare kunna anslutas.

### **Ledningar**

Genom den östra delen av planområdet finns en optofiberledning som behöver flyttas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Flytt av ledningen bekostas av ledningsägaren enligt markavtal mellan ledningsägaren och kommunen. I övrigt finns det inga kända ledningar inom planområdet.

### **Avfall**

Miljöstation finns idag öster om planområdet vid Västerbyvägen och Backvägen, samt vid Hebovägen. De nya hushåll som tillkommer är inte skäl till att planera nya miljöstationer. De befintliga har kapacitet till att betjäna även de tillkommande hushållen i Bältarhagen. Vid behov kan tömningsfrekvensen ökas.

Gatubredd och vändplats är anpassade efter sopbilens mått, för att det ska vara möjligt att ha hämtning av hushållssopor vid fastighetsgräns.

Hämtning av avfall ska följa Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen.

Avfallshanteringen ska följa kommunens förordning om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen- Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation", samt kommunens riktlinjer för källsortering.

### **Tekniska utredningar**

*Dagvatten*

Dagvattenutredning, WSP, 2020-03-26

*Geoteknik*

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Markteknisk Undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/Geo), Loxia group, 2019-08-16. Tillägg 2021-02-17, georekommendationer på plankarta.

#### *Naturvärden*

Naturvärdesinventering, Sweco, 2019-06-28. Tillägg PM- Utlåtande rörande generell biotop-skydd, 2021-02-10

#### *Buller*

PM- bullerberäkningar, södra delområdet, 2021-03-04 (WSP)

#### *Övriga nödvändiga utredningar*

Exploatörer bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen

## KONSEKVENSER AV DETALJPLANEFÖRSLAGET

### MILJÖASPEKTER

#### **Naturmiljö**

Området består av skog och ängs- och åkermark. Planförslaget kommer innebära att delar av marken exploateras för bostadsbebyggelse, gator och andra hårdgjorda ytor och naturmiljön kommer därmed att påverkas negativt. En naturvärdesinventering har tagits fram som identifierar områden av olika värde, samt ett antal naturvärdesobjekt. Detta beskrivs mer i detalj ovan under stycket "Naturmiljö". Detaljplanen har anpassats efter naturvärdesinventeringens resultat så långt som möjligt för att ta hänsyn till de naturvärden som finns på platsen.

#### **Mark och vatten**

Dagvattenutredningen ser främst behov av att rena dagvattnet. Recipient för utredningsområdets dagvatten är Hävaströmmen, Sagån, vilken är klassad som vattenförekomst. Den ska uppnå god ekologisk status 2027. Den ekologiska statusen för Hävaströmmen idag är "måttlig" och den kemiska statusen är "uppnår ej god". För att inte belasta recipienten med ökade föroreningsmängder krävs att utflödet från utredningsområdet minskas. Dagvattenutredningen visar på möjliga alternativ för omhändertagande av dagvatten inom planområdet och om dessa implementeras bedöms att exploateringen inte kommer att försämra möjligheterna för att uppnå satta MKN för recipienten. Mer under avsnittet *Teknisk försörjning*.

### SOCIALA ASPEKTER

#### **Rekreation och friluftsliv**

Rekreativsmöjligheterna i området kommer delvis att påverkas negativt av planens genomförande då delar av skogen exploateras. Vid utformningen av plankartan har dock stor hänsyn tagits till att skogen används och därför har den del som är närmast skolan, och som är flitigast använd, lämnats oexploaterad. "Gläntan" och "Tjocka tallen" har sparats då de bedömts utgöra viktiga utflyktsmål för skola, förskola och boende i området. Även ett stråk västerut, söder om den

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

nordvästra delen av planområdet, har sparats, för att göra det möjligt att ta sig till närströvskogen väster om planområdet. Tillgängligheten till området för personer med nedsatt rörlighet kommer att förbättras då gång- och cykelvägar kommer att anläggas.

### **Barnperspektiv**

Bältarskogen ligger väldigt nära skola och förskola och är därför viktig ur barnperspektiv, därför föreslås att östra delen av skogen inte exploateras. Även ytan mellan skogen och åkerholmen i sydöstra delen sparas till största delen som naturmark då den används av skola och förskola.

Bostäderna som detaljplanen möjliggör får en närhet till naturområden, lekplats, bollplan, hinderbana i skog, samt till skola och förskola. Gång- och cykelvägar kopplar ihop de båda delområdena med befintligt gång- och cykelvägnät som leder till skolan och de centralare delarna av Ransta. Detta möjliggör att barn på ett säkert sätt kan ta sig till skola och lekmiljöer utan att vara beroende av bilskjuts.

### **Hälsa och säkerhet**

Planen bedöms inte leda till några negativa konsekvenser ur hälso- eller säkerhetsperspektiv.

### **Tillgänglighet**

Området är idag obebyggt. I delar av skogsområdet finns naturstiggar som används av Ransta-bornas och även skol/förskoleverksamhet. Naturstigarna är av skiftande bredd och tillgänglighet. Planen lämnar stora delar av skogsområdet som naturmark för att det fortsatt ska kunna användas som rekreativ område. Tillgängligheten i området kommer att utökas då gång- och cykelvägar planeras för att binda ihop delområdena med varandra och med skolan och centrala Ransta.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Detaljplanarbetet bedrivs med standardförfarande under ledning av Kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU).

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

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Kvartal 3, 2020 | KSLU, beslut om samråd      |
| Kvartal 4, 2020 | Samråd                      |
| Kvartal 2, 2021 | KSLU, beslut om granskning  |
| Kvartal 2, 2021 | Granskning                  |
| Kvartal 4, 2021 | KSLU, beslut om godkännande |
| Kvartal 4, 2021 | KF-beslut om antagande      |
| Kvartal 4, 2021 | Laga kraft                  |

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

### **Genomförandetid**

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Sala kommun är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark, dagvattenanläggningar samt vatten och avlopp till fastighetsgräns. Inom kvartersmark ligger ansvaret för utbyggnaden på respektive fastighetsägare. Övriga aktörer ansvarar för utbyggnaden av sin infrastruktur på uppdrag av Sala kommun.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **Plankostnad**

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut som planavgift i samband med bygglovsprövning.

#### **Anslutningsavgifter**

Kostnaden för anslutning till fjärrvärmenätet ska ingå i priset vid köp av fastighet.

Vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomisk ram.

#### **Planekonomi**

Sala kommun finansierar utbyggnad av allmän plats såsom gator och grönytor genom försäljning av tomtmark. I en översiktlig exploateringskalkyl beräknas kostnaderna för att bygga ut gata och allmän plats landa på drygt 9,75 miljoner (inkl. risk 30%). Intäkterna för markförsäljning beräknas täcka kommunens kostnader och ge en vinst på knappt 2 miljoner.

#### **Inlösen av mark**

Det markområde av Kumla-Västerby 2:4 som i detaljplanen lagts ut som allmän plats har Sala kommun rätt att lösa in i enlighet med plan och bygglagens regler. Omvänt finns även en skyldighet för kommunen att lösa in den aktuella marken om fastighetsägaren så begär. Ersättningen för marken fastställs enligt expropriationslagens regler. I första hand löses dock marköverföringen genom överenskommelse om fastighetsreglering, se även under Fastighetsbildning.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska genomföras enligt detaljplanen. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning. För planens genomförande behöver mark överföras från Gustafsberg 1:1, Kumla-Västerby 2:4>1 och Kumla-Västerby S:2>2. Detta görs genom fastighetsreglering.

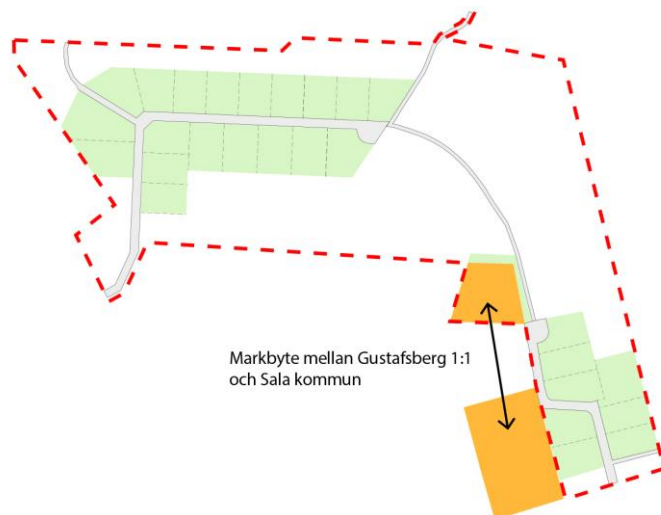
Genomförandet av detaljplanen har konsekvenser för flera närliggande fastigheter utanför planens gränser. En beskrivning av konsekvenserna för de fastigheter som berörs mest följer här:

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten*Marköverföring från Kumla-Västerby 2:4>1:*

För att ansluta nordvästra delområdet till väg 723 krävs att mark överförs från Kumla-Västerby 2:4>1 till Sala kommun. Detta på grund av att Trafikverket inte godkänner utfart på den punkt där Kärrbäcksbo 1:28>1 idag ansluter till väg 723, p.g.a. otillräckliga siktsträckor. Trafikverket har angett en koordinat ca 50 meter söderut längs väg 723 där siktsträckorna är tillfredställande åt norr och söder, där utfart får placeras. Ca 1390m<sup>2</sup> måste överföras från Kumla-Västerby 2:4>1 till Sala kommun. Se illustration till höger. Sala kommun önskar att marköverföring sker via överenskommelse. Marken kommer annars att lösas in via exproprieringslagens ersättningsregler.

*Marköverföring från Kumla-Västerby 2:4>1**Avstyckning från Gustafsberg 1:1*

Detaljplanens genomförande kräver en avstyckning från Gustafsberg 1:1 för att skapa nya bostadsfastigheter norr om befintligt bostadshus på fastigheten. Kommunen och markägaren till Gustafsberg 1:1 tänker sig ett markbyte enligt skissen till höger. Markbytet innebär att 2295m<sup>2</sup> från Gustafsberg 1:1 överförs till Sala kommun och 5425m<sup>2</sup> överförs från Kumla Västerby 2:81 (Sala kommuns mark) till Gustafsberg 1:1. Dessutom kräver planens genomförande att den ledningsrätt som går precis norr om kullen, mellan Gustafsberg 1:1 och Västerbyvägen, upphävs. Vid utbyggnad av planen kommer ledningarna att anslutas vid den nya lokalgatan.

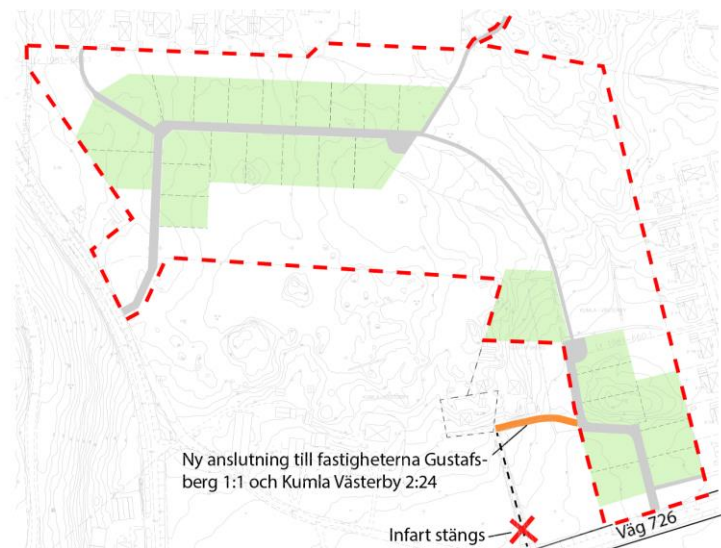
*Markbyte mellan Gustafsberg 1:1 och Sala kommun*



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

### *Infart till Gustafsberg 1:1 och Kumla Västerby 2:24>1*

Gustafsberg 1:1 och Kumla-Västerby 2:24>1 når idag sina fastigheter med infart över samfälligheten Kumla-Västerby S:2>2. Som villkor för att infart till detaljplanens sydöstra delområde ska få byggas, kräver Trafikverket att den befintliga infarten till Gustafsberg 1:1 och Kumla-Västerby 2:24>1 stängs (TRV yttrande 2019-12-16). Anslutningarna till väg 726 hamnar annars för nära inpå varandra. Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär att Gustafsberg 1:1 och Kumla-Västerby 2:24>1 måste använda det nya områdets infart från väg 726. Vidare måste Kumla-Västerby 2:24>1 nå sin fastighet genom servitut/gemensamhetsanläggning över Gustafsberg 1:1.



*Infart till Gustafsberg 1:1 och Kumla Västerby 2:24 via det nya områdets lokalgata*

### *Kommunen*

För kommunens del innebär exploateringen att mark måste överföras från Kumla-Västerby 2:4>1 och Gustafsberg 1:1, som ovan beskrivet.

### **Ledningar**

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen och exploatörer avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Samråd med exploatör sker efter förvärv av mark, innan dess sker samråd med kommunen. Ledningsägaren ansöker om och bekostar eventuella nya ledningsrätter hos lantmäteriet. Om äldre ledningar behöver flyttas ska det ske enligt gällande avtal eller ledningsrättsupplåtelse. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. Servitut säkerhetsställs genom officiälservitut eller avtalsservitut och ledningshavaren står för kostnaden.

### **AVTAL**

#### **Markanvisningsavtal**

Markanvisningsavtal med exploatörer kan komma att upprättas och ska då ske i enlighet med Sala kommuns riktlinjer och godkännas i kommunfullmäktige.

#### **Köpekontrakt**

Köpekontrakt ska upprättas med privata tomtköpare för byggande av egna bostadshus.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan har arbetats fram av Samhällsbyggnadskontoret, Tekniska kontoret och Bygg- och miljökontoret.

Medverkande kommunala tjänstemän har varit följande: Anna Ryf, planarkitekt, Mikael Bergvall, markingenjör, Kristin Hedman, stadsträdgårdsmästare, Elisabet Larsson, GIS-samordnare, Gabriel Lidström, bygglovshandläggare, Tord Lillja, trafikingenjör, Helena Lindström, miljöinspektör, Christofer Olzon, mättningschef, Frans Sjöberg, projekteringsingenjör, Anna Winnersjö-Edholm, kommunekolog.

Maria Nehlin  
Planarkitekt

Lars Wedlin  
Samhällsbyggnadschef

Detaljplan för  
**Bältarhagen, Ransta**

Sala kommun, Västmanlands län  
Standardförfarande

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Bältarhagen har under tiden 2021-05-17 till och med 2021-06-11 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 sammanställning av inkomna synpunkter. Namn på privatpersoner anges inte i utlåtandet. Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer redovisas i kursiv stil.

### Sammanfattning av ändringar i förslaget efter granskning

- Ett avsnitt om ekonomiska frågor har lagts till för att förtydliga informationen om planens ekonomiska konsekvenser
- Planbestämmelse om huvudbyggnadens placering för att kunna anordna uteplatser som klarar krav på bullernivåer har lagts till för kvartersmarken närmast väg 726.
- Illustrationsplan har uppdaterats för att placeringen av bostäderna närmast väg 726 ska stämma med de regleringar som görs för att klara bullernivåer.
- För att få ett större avstånd mellan befintliga byggnader och nya bostäder i det nordvästra delområdet har kvartersmark för bostäder minskats och istället planlagts som allmän plats natur. Prickad mark, som betyder att marken ej får förses med byggnadsverk, har även utökats.
- Formuleringen av planbestämmelse för begränsning av markens utnyttjande (prickmark) har ändrats från "Marken får inte förses med byggnad" till "Marken får inte förses med byggnadsverk".

## KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

**Följande har lämnat yttranden under granskningen**

I listan framgår vilka som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda. En längre beskrivning av synpunkterna samt Plan- och utvecklingsenhetens kommentar ges längre ner i dokumentet.

| REMISSINSTANS                                     | ANMÄRKNING  | SYNPUNKTER SOM EJ FULLT TILLGODOSETTS |
|---|---|---------------------------------------|
| 1 Länsstyrelsen Västmanlands län                  | Meddelar att beslut om antagande ej kommer prövas.  |                                       |
| 2 Lantmäteriet                                    | Tydlighet kring ekonomiska konsekvenser och ersättningsregler.  |                                       |
| 3 Trafikverket                                    | Inget ytterligare att erinra.   |                                       |
| 4 Sala-Heby Energi AB avd Värme                   | Ingen erinran.  |                                       |
| 5 Sala-Heby Energi AB avd Elnät                   | Ingen erinran.  |                                       |
| 6 Räddningstjänsten                               | Gc-väg i plankarta, vändplatsernas svängradie och brandvattenförsörjning till nya exploateringsområden i Ransta.                        | X                                     |
| 7 Region Västmanland kollektivtrafikförvaltningen | Positivt med kollektivtrafiknära läge och sammankopplande gång- och cykelvägar.   |                                       |
| 8 VafabMiljö                                      | Ingen erinran.  |                                       |
| 9 Vattenfall Eldistribution AB                    | Inga ytterligare synpunkter.  |                                       |
| 10 Villaägarna i Sala-Heby                        | Ingen erinran.  |                                       |
| 11 Sakägare 1                                     | Närheten till verksamhet och nya bostadsfastigheter kan leda till klagomål. Vissa bostadsfastigheter borde tas bort från planförslaget. | X                                     |
| 12 Sakägare 2                                     | Ianspråktagande av delar av sakägare 2s fastighet för väganslutning till det nya området.   | X                                     |
| 13 Sakägare 3                                     | Bostadsfastigheterna i den södra delen av detaljplanen som blir i gräns med befintliga bostäder.  | X                                     |
| 14 Sakägare 4                                     | Bostadsfastigheterna i den södra delen av detaljplanen som blir i gräns med befintliga bostäder.  | X                                     |
| <b>FÖR KÄNNEDOM</b>                               |   |                                       |
| 15 Vård och omsorgsnämnden                        | Tillgänglighet på allmän plats och i grönområden.   |                                       |
| 16 Bygg och miljönämnden                          | Bestämmelser gällande buller och illustrationsplanen.   |                                       |

| <b>Yttranden som lämnats under samrådet och ej fullt tillgodosetts</b>  |  |  |
|---|--|--|
| <p>I listan finns de yttranden som inlämnades under samrådet och som ej fullt tillgodosetts. Har samma instans även lämnat yttrande under granskningen finns synpunkterna i listan ovan. Beskrivning av yttranden under samrådet och Plan- och utvecklingsenhetens kommentar finns i samrådsredogörelsen.</p> |  |  |
| <b>REMISSINSTANS</b>  | <b>ANMÄRKNING</b>  | <b>SYNPUNKTER SOM EJ FULLT TILLGODOSETTS</b> |
| 1 Sakägare 5  | Närhet mellan nya och befintliga bostäder. Prioritera bostäder för äldre och byggnation/detaljplan i annan del av Ransta, och börja utbyggnaden i den norra delen av planen.   | X  |
| 2 Sakägare 6  | Synpunkter från flera boende i Ransta om att villatomter föreslås i direkt anslutning till befintliga, att ängen och skogen som tas i anspråk används mycket för olika aktiviteter, samt att ett fornminne finns inom området. De boende motsätter sig planen. | X  |
| 3 Sakägare 7  | Då området byggs ut kan det bli klagomål från de nya bostäderna på störningar från biodling. Även synpunkten att prioritera byggnation/detaljplan i annan del av Ransta.   | X  |
| <b>FÖR KÄNNEDOM</b>   |  |  |
| Privatpersoner 1  | Prioritera byggnation/detaljplan i annan del av Ransta. Synpunkter emot bebyggelse av Bälthagen på grund av naturområdets värden.  | X  |
| Privatperson 2  | Fråga om hur dricksvattenförsörjningen ska säkerställas om Ransta byggs ut.  |  |
| Privatpersoner 3  | Bevara skogen och gläntan, namnsamling påskrivna av 126 personer.  | X  |
|   |  |  |

## Granskningsyttranden

Här nedan följer en sammanställning av inkomna synpunkter. Yttrandena kan ha kortats ner eller sammanfattats, fullständiga yttranden finns diarieförda hos kommunen.

### 1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

#### **KOMMENTAR:**

*Yttrandet noteras.*

### 2. Lantmäteriet

De ekonomiska konsekvenserna kan tydliggöras ytterligare med hjälp av rubriksättning och eventuellt samlande av all liknande information på samma plats.

Under samma rubrik kan ni med fördel förklara ersättningsreglerna för inlösen av allmän platsmark i det fall en överenskommelse inte kan träffas, då dessa bör förklaras närmare.

#### **KOMMENTAR:**

*Plan- och genomförandebeskrivningen har ändrats för att förtydliga de ekonomiska konsekvenserna och förklara ersättningsreglerna för inlösen av allmän platsmark.*

### 3. Trafikverket

Trafikverket har inget ytterligare att erinra i ärendet.

#### **KOMMENTAR:**

*Yttrandet noteras.*

### 4. Sala-Heby Energi AB avd Värme

Sala-Heby Energi AB avd. värme har inget att erinra.

#### **KOMMENTAR:**

*Yttrandet noteras.*

### 5. Sala-Heby Energi AB avd Elnät

Sala-Heby Energi Elnät AB har inget att erinra.

#### **KOMMENTAR:**

*Yttrandet noteras.*

### 6. Räddningstjänsten

Räddningstjänstens övergripande synpunkter

1.

1.1. Räddningstjänsten har noterat att GC-vägen som ska gå mellan områdena ska kunna användas som räddningsväg i händelse utav att den primära infarten är blockerad. På plankartan är dock denna väg endast illustrerad med vad som bedöms som två fastighetslinjer vilket kanske kan medföra att det kan bli problem att faktiskt anlägga denna?

1.2. Rondellerna/vändplatserna som är inritade beskrivs få en radie om 9 m. Om möjligheten finns är det önskvärt att radien ökas till 10,5 m. (tankbil samt stegbil Lu) har en större svängradie än t.ex. sopbilar.

2. Då brandvattenförsörjning inte är klargjort i en brandvattenplan samt att deltidstationen i Ransta inte har någon möjlighet att transportera någon större mängd vatten så känns det viktigt att säkerställa vattentillförsel till nya exploateringar. I Vatten- och avloppsplan för Sala kommun som beslutades 2021-01-07 beskrivs det under punkten 1.3.4 att: *Det krävs ett samarbete mellan räddningstjänsten och samhällstekniska enheten för att kunna säkerställa kommunens brandvattenförsörjning, exempelvis placering av brandposter när nya områden exploateras. Det bör beaktas vid projekteringen av vattenledningar.*

#### **KOMMENTAR:**

*GC-vägen är endast markerad med illustrationsgränser, precis var gc-vägen ska gå har alltså inte reglerats. Syftet är att man under det att området byggs ut ska kunna anpassa efter terrängen och hitta den bäst lämpade sträckningen. Eftersom gc-vägen anläggs över allmän plats som kommunen har rådighet över medför det inte problem att anlägga gc-vägen.*

*Angående vändplatserna i området har de inte utökats enligt räddningstjänstens yttrande. Redan med 9 meters radie på vändplatserna blir det stora ytor i ett villaområde, och vi bedömer att större vändplatser skulle påverka helhetsintrycket negativt. Sopbilar kommer regelbundet köra i området och behöver därför kunna vända på ett enkelt sätt. Räddningstjänstens fordon kan inte svänga runt men bör kunna vända i området genom att backa, då räddningstjänstens fordon inte behöver köra i området regelbundet bedömer vi det vara tillräckligt.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## **7. Region Västmanland kollektivtrafikförvaltningen**

Kollektivtrafikförvaltningen har tagit del av detaljplan för Bältarhagen, Ransta tätort. I detaljplanen framkommer att linje 65 som går mellan Sala resecentrum och Tomta har flera busshållplatser i närheten av området samt att tågstation är belägen cirka 850 meter från området. Gång- och cykelinfrastrukturen är väl tilltagen i planområdet.

Kollektivtrafikförvaltningen ser positivt på bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärlägen samt att områdena sammankopplas med säkra gång- och cykelpassager.

Kollektivtrafikförvaltningen har inga övriga synpunkter i ärendet

#### **KOMMENTAR:**

*Yttrandet noteras.*

## **8. VafabMiljö**



VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har inga synpunkter på planförslaget.

**KOMMENTAR:**

*Yttrandet noteras.*

## 9. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, noterar att de synpunkter som Vattenfall Eldistribution lämnat i samband med genomfört samråd tagits med i framtagna samrådsredogörelse och i uppdaterade planhandlingar. Vattenfall Eldistribution har inget ytterligare att tillföra i nuläget.

**KOMMENTAR:**

*Yttrandet noteras.*

## 10. Villaägarna i Sala-Heby

Villaägarna i Sala-Heby har tagit del av detaljplanen avseende Bältarhagen, Ransta och har inget att erinra.

**KOMMENTAR:**

*Yttrandet noteras.*

## 11. Sakägare 1

Undertecknad ägare till fastigheterna Kumla-Västerby 2:51 och 2:52 har tidigare lämnat synpunkter på planförslaget för Bältarhagen. Med anledning av korrigerat planförslag får jag anföra följande.

Tidigare synpunkter:

”Planförslaget innebär att bostäderna kommer alldeles för nära, bara några meter ifrån tomtgränsen och från verkstaden. Efter en kortare tid blir det med all sannolikhet klagomål från de boende på min verksamhet. Det kan ju bli så att jag mer eller mindre tvingas bort från fastigheterna.”

Jag är förvånad att kommunen placerar bostadstomterna så nära garaget/verkstaden/kallförråd. Garaget mm är inte en bostadsfastighet som kommunen påstår i sin granskning. Mot övriga tomter, som är bebyggda med bostäder är en bred ridå lämnad, men inte mot mina fastigheter. Det blir som att skapa konflikter, vilket inte kan vara kommunens avsikt. Det måste även lämnas en ridå mot mina fastigheter. De två närmaste tomterna ska därför tas bort. Det medför även att det nya området kan bli trevligare såväl i landskapsbilden som för de boende.

Bostäderna måste således placeras på så långt avstånd så att de inte störs av min verksamhet. Verkstaden används huvudsakligen på kvällar och helger när jag är ledig och då de flesta andra är lediga.

Jag motsätter mig förslaget i dess nuvarande skick.

**KOMMENTAR:**

*I närheten av samhällen kan man förvänta sig att nya områden byggs och det är inte alltid det är möjligt eller lämpligt med avstånd mellan gamla och nya fastigheter. Vid planering av nya områden ska dock hänsyn tas till störningar från omgivningen. I samtal med fastighetsägaren har denne beskrivit att garaget används för bland annat service av fordon och omlastning, den störning verksamheten skulle kunna innebära är buller. I detaljplan ska det regleras så att det inte finns störningar som innebär en risk för människors hälsa och säkerhet. Vi gör bedömningen att verksamheten inte riskerar att orsaka buller som når de nivåer som kan påverka människors hälsa och säkerhet negativt, men att den ändå kan orsaka viss störning för närliggande grannar. Därför har plankartan ändrats så att det blir ett större avstånd mellan sakägare 1s fastigheter och de nya fastigheterna. I planförslaget har en del av kvartersmarken minskats och är istället planlagd som natur. Området med prickad mark har utökats och formuleringen har ändrats till "marken får ej förses med byggnadsverk" vilket är en striktare formulering än den som användes tidigare "marken får ej förses med byggnad".*

## 12. Sakägare 2

Jag vill lämna synpunkter på förslaget gällande infarten till Bältarhagens nordvästra delområde via väg 723.

Enligt förslaget innebär den planerade väganslutningen att kommunen kommer att göra anspråk på en del av min mark på fastigheten Kumla Västerby 2:4. Jag motsätter mig försäljning av detta markområde och kommer att överklaga ev. fattade beslut.

Marken utgör en fin del av en skyddad hästhage och utmed skogssidan på denna finns en stig som leder ut till väg 723. Den fungerar som en lugn väg för att komma ut med hästarna i skogen på andra sidan väg 723. Det är bra framförallt för de hästar som inte är trafikvana eller osäkra i trafiken, t.ex våra unghästar, då de via stigen i princip endast behöver korsa väg 723 och inte behöver gå längs med denna 70-väg.

Om bostäder ska byggas i området förordar jag att en annan lösning tas fram.

Tyvärr missade jag att skicka in detta redan vid samrådet då jag tyvärr inte fick några handlingar gällande samrådet i min brevlåda.

### **KOMMENTAR**

*Väganslutning till det nordvästra delområdet via väg 723 på den mark som ägs av kommunen godkänns inte av Trafikverket. Därför har vi behövt undersöka andra placeringar. De möjliga alternativa placeringar av väganslutningen som finns skulle ge negativ påverkan på andra värden. Skulle anslutningen till det nordvästra delområdet anordnas som en förlängning av vägen från det sydöstra planområdet skulle man få en bilväg genom skogen istället för en cykelväg. Skulle väganslutningen istället anordnas norrifrån skulle vägen ledas genom områden där det idag finns flera gångvägar och idrottsplan. De möjliga alternativ för väganslutningen som finns bedömer vi på plan- och utvecklingsenheten skulle ge för stor negativ påverkan på skogen som rekreationsområde och andra områden som används av allmänheten.*

## 13. Sakägare 3

Jag motsätter mig bestämt förslaget att anlägga det södra bostadsområdet inom Bältarhagen.

Min fastighet gränsar direkt till de föreslagna villatomterna. Om det byggs där kommer det att påverka min och mina grannars boendemiljö och välbefinnande avsevärt på ett mycket negativt sätt.

Kullen som avses för flera av tomterna är ett vanligt tillhåll för lekande barn samt innehåller ett fornminne.

#### **KOMMENTAR**

*I närheten av samhällen kan man förvänta sig att nya områden byggs och det är inte alltid det är möjligt eller lämpligt med avstånd mellan gamla och nya fastigheter. I planförslaget har hänsyn till befintliga bostäder tagits genom att den högsta tillåtna byggnadshöjden regleras för de nya bostäderna närmast befintliga och genom att ett byggnadsfritt avstånd regleras. (Detta beskrivs även i samrådsredogörelsen).*

*Sedan samrådet och de synpunkter som inkom då har vi på plan- och utvecklingsenheten omarbetat planförslaget för att minska exploateringen i grönområden och för att inte ta i anspråk de delar av området som används mest av skolan och förskolan. Därför har kullen istället behövt planläggas för bostäder. Då större områden planläggs som natur blir dock avståndet mellan Västerbyvägen och naturområden där barn kan leka fortfarande relativt litet, även om kullen planläggs för bostäder. På kullen finns en husgrund-jordkällare. Den klassas som "övrig kulturhistorisk lämning" vilket betyder att den inte uppfyller alla rekvisit för att vara en fornlämning och kan tas bort vid nybyggnation. Detta beskrivs mer i plan- och genomförandebeskrivningen.*

#### **14. Sakägare 4**

Jag motsätter mig bestämt förslaget att anlägga det södra bostadsområdet inom Bältarhagen. Min fastighet gränsar direkt till de föreslagna villatomterna. Om det byggs där kommer det att påverka min och mina grannars boendemiljö och välbefinnande avsevärt på ett mycket negativt sätt.

Kullen som avses för flera av tomterna är ett vanligt tillhåll för lekande barn samt innehåller ett fornminne.

#### **KOMMENTAR**

*Se kommentaren till yttrande nr 13.*

#### **15. Vård- och omsorgsnämnden**

Vård- och omsorgsnämnden beslutar att under förutsättning att där det blir allmänna platser och grönområden, tillgängligheten säkerställs så att alla har möjlighet att vistas inom nämnda områden. I övrigt finns inget att erinra mot förslaget.

#### **KOMMENTAR**

*Yttrandet noteras.*

#### **16. Bygg- och miljönämnden**

Bygg- och miljönämnden har granskat inkommande handlingar och kan konstatera att vissa revideringar har gjorts, bland annat så har antal byggbara tomter minskats ned. Vidare så har de kommentarer som Bygg- och miljönämnden framförde i samrådsskedet bearbetats och arbetats in i granskningshandlingarna.

Däremot så saknas i det senaste förslaget bestämmelser som säkerställer att uteplatserna på tomterna närmast länsväg 726 klarar kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Illustrationsplanen redovisar också en placering som är tveksam i förhållande till kraven, detta bör åtgärdas.

**KOMMENTAR:**

*Bestämmelse om huvudbyggnadens placering för att kunna anordna en uteplats som klarar kraven på bullernivå har lagts till i plankarta och illustrationsplanen har uppdaterats så att placeringen av bostäder stämmer med de regleringar som görs.*

Maria Nehlin  
Planarkitekt

Lars Wedlin  
Samhällsbyggnadschef

PM GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplan för

## Bältarhagen, Ransta

Sala kommun, Västmanlands län  
Standardförfarande

### PM GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta PM ska översiktligt sammanfatta de ekonomiska konsekvenserna av genomförande av detaljplan för Bältarhagen.

Marken inom planområdet ägs av Sala kommun och privata fastighetsägare. Sala kommun ansvarar för genomförandet av allmän plats som gata, gc-vägar och grönområden.

I avsnitt 1 redovisas en exploateringskalkyl över kommunens utgifter och intäkter. Inom området kommer en allmän vatten- och avloppsanläggning finnas, utgifter och intäkter för denna redovisas i en exploateringskalkyl i avsnitt 2. Genomförandet av detaljplanen har konsekvenser för flera närliggande fastigheter utanför planens gränser. En beskrivning av konsekvenserna ges under avsnitt 3.

#### 1. EXPLOATERINGSKALKYL

Kommunens utgifter för att bygga ut området och intäkterna från försäljning av området har beräknats i en exploateringskalkyl.

##### **Utgifter**

De utgifter som beräknats är anläggning av gator, gång- och cykelvägar, belysning längs gata och gc-vägar, borttagning av skog, stigar med röjning runt tallen, och fastighetsindelning. Även 50% av kostnaderna för dagvattenanläggning i området bekostas av kommunen. De största kostnaderna är de för att anlägga gator och gc-vägar med belysning. De har beräknats utifrån ett löpmeterpris för gata och gc-väg och en kostnad per lyktstolpe som placeras med ett visst avstånd mellan dem. Sedan samrådsförslaget har området som planlagts för bostäder minskats vilket också gjort att intäkterna är lägre i antagandeförslaget. För att även minska kostnaderna har därför en gc-väg på ca 55 meter tagits bort i detaljplanen.

Till utgifterna för området har även en risk på 30% av de övriga utgifterna lagts till. Risken står för oförutsedda kostnader. Det skulle t.ex. kunna vara att det visar sig vara mer berg inom området än förväntat vilket försvårar anläggningen av vägar. Risken på 30% är inte



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Plan- och utvecklingsenheten

beräknade utifrån faktorer specifika för Bältarhagen utan för exploateringsprojekt generellt.

**Intäkter**

Intäkterna för området har beräknats utifrån ett kvadratmeterpris och den mark som planläggs för bostäder. Priset för en tomt är dock inte bara styrt av antalet kvadratmeter utan kan även påverkas av tomtens läge, omgivning, med mera. Efter samtal med en lokal mäklare har en bedömning gjorts av vad priserna kan bli per tomt, och intäkterna för detaljplaneområdet har även beräknats utifrån det. Utifrån kvadratmeterpris blir intäkterna för området 11 820 000 kr och det är den summan som används i kalkylen nedan. Beräkningen utifrån pris per tomt ger intäkter som varierar mellan ca 10 940 000 och 12 440 000 kr.

Att ha i åtanke är dock att priserna för tomterna kan variera på grund av många olika saker som hur försäljningen går till eller hur marknaden ser ut precis vid den tidpunkten. Beräkningen av intäkterna från området har inte gjorts i sådan detalj, och den är gjord utifrån hur saker ser ut i nuläget.

**Kalkyl****Utgifter:**

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Gatukostnader                | 4 746 000 kr |
| GC-vägar                     | 1 166 000 kr |
| Belysning (gata+GC)          | 630 000 kr   |
| Borttagning av skog          | 100 000 kr   |
| Lantmäteriförrättning        | 250 000 kr   |
| Stigar, röjning kring tallen | 200 000 kr   |
| Dagvattenanläggning (50%)    | 400 000 kr   |
| Risk (30%)                   | 2 248 000 kr |

**Summa utgifter:** 9 740 000 kr

---

**Intäkter:** Markförsäljning 11 820 000 kr

---

**Överskott** 2 080 000 kr

---

**2. KOSTNADER FÖR UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP**

Här redovisas en beräkning av kostnaderna och intäkterna för att anlägga vatten och avlopp inom planområdet. Kostnaderna för dagvattenanläggningar fördelas mellan exploateringsprojektet och VA-kollektivet. Kostnaderna är beräknade utifrån schabloner (år 2020), en utförligare kostnads kalkyl kan tas fram i samband med projektering. Intäkterna fås genom anslutningsavgifter, beräkningar är gjorda enligt gällande VA-taxa (år 2021). Intäkten kan komma att förändras vid framtida taxejusterings.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Plan- och utvecklingsenheten

**Utgifter:**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Utbyggnad VA                       | 7 000 000 kr |
| Utbyggnad dagvattenhantering (50%) | 400 000 kr   |

**Summa utgifter:** **7 400 000 kr**

---

**Intäkter:**

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Nordvästra delområdet | 1 950 000 kr |
| Sydöstra delområdet   | 1 150 000 kr |

**Total:** **3 100 000 kr**

---

**Underskott:** **-4 300 000 kr**

### 3. FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

I detta avsnitt beskrivs de konsekvenser ett genomförande av detaljplanen får för kringliggande fastigheter.

#### **Marköverföring från Kumla-Västerby 2:4>1**

För genomförandet av detaljplanen behöver mark överföras från fastigheten Kumla-Västerby 2:4>1, det krävs för att kunna ordna väganslutning till ett av detaljplanens delområden. Den mark som i detaljplanen har planlagts som allmän plats har Sala kommun rätt att lösa in i enlighet med plan och bygglagens regler. Omvänt finns även en skyldighet för kommunen att lösa in den aktuella marken om fastighetsägaren så begär. Ersättningen för marken fastställs enligt expropriationslagens regler. I första hand löses dock marköverföringen genom överenskommelse om fastighetsreglering.

#### **Avstyckning från Gustavsberg 1:1**

För planens genomförande krävs en avstyckning från Gustafsberg 1:1. För detta planeras även ett markbyte mellan kommunen och fastighetsägaren till Gustafsberg 1:1.

#### **Infart till Gustafsberg 1:1 och Kumla Västerby 2:24**

I och med detaljplanens genomförande behöver den nuvarande infarten till bostäderna på Gustafsberg 1:1 och Kumla Västerby 2:24 stängas av. De bostäderna behöver istället använda det nya områdets infart från väg 726. Det innebär även att Kumla-Västerby 2:24 måste nå sin fastighet genom servitut/gemensamhetsanläggning över Gustafsberg 1:1.





