SALA KOMMUN
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Antagandehandling
2012-07-09

Dnr 2011/19

Antagen 2011-xx-xx
Laga kraft 2011-XX-XX

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2012 -08- 07
Diarienr 2011/19
Aktbilaga 40

Detaljplan för

Villaområdet Västermalm, centrala Sala

Sala kommun, Västmanlands län
- normalt planförfarande

UTLÅTANDE

Detaljplaneförslag för villaområdet Västermalm i centrala Sala har under tiden 8 juni 2012 till 6 juli 2012 varit utsänd för samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl.

Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i Stadshusets entré.

Här nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden. Kommunstyrelsens förvaltnings eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil.*

Remissinstans	Anmärkning
Myndigheter, organisationer, fastighetsägare m fl	
1. Länsstyrelsen Västmanlands län	Inga synpunkter
2. Socialdemokraterna	Inga synpunkter
3. Moderaterna	Inga synpunkter
4. Tekniska förvaltningen	Inga synpunkter
5. Sala Heby Energi elnät	Inga synpunkter
6. Vattenfall	Inga synpunkter
7. Robert Liljegren och Chatarina Odhner, Kanalen 3	

7. Robert Liljegren och Chatarina Odhner, Kanalen 3

Två yttranden angående nya detaljplanen Dnr 2011/19 gällande Villaområdet Västermalm och Fastighet Kanalen 3 adress Prångatan 5.

Nr:1: Vi motsäger oss eder klassificeringen q_1/ q_2 av södra gårdshuset. Orsaken till detta är ingen åtkomst att utföra nödvändigt underhåll. I definitionen för dessa klasser står det att underhåll skall utföras varsamt samt att rivningsförbud föreligger. Detta borde ju då strida mot den begränsade tillgången vi har till byggnadens baksida på egen tomt, vilket resulterar i att akuta underhålls arbeten ej går att utföra (se bilder). På den del av byggnaden som vetter mot gatan, är det tak vatten som kommer från grannfastigheten genom att ett snedtak som är byggt över tomt gräns, och kan tydligen ses som sättnings skador på byggnaden. Bakre delen av byggnad har en sjunken bärande stolpe med anlägg av takstol som uppskattningsviss sjunkit över en 1 dm Detta på grund av byggnad (snedtak) som är förankrat i gårdshusets yttervägg vilket ger ett sidodrag i byggnaden och extrema tyngder under snörika vintrar. Detta är väl synligt ute från så väl som inne från på takstolen. Även denna byggnad är över tomtgräns. Tyvärr har detta pågått under många år och har följt från ägare till ägare av aktuella fastigheter(Kanalen 3 och 4) därför finns det ett akut behov av underhåll av denna byggnad och det är tråkigt att se att aktuell byggnad kommer att förstöras ytligare och i värsta fall kollapsa. Förvånade är att bara en av dessa byggnader syns på fastighetskartan vad som finns där är 3 stycken.

Nr:2: Redan insänd bygglovsansökan gällande Carport Diarienummer: SBYGG:2012-000188. Att möjligheten finns att uppföra denna byggnad även efter den nya detaljplanen.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 14§ är fastighetsägaren skyldig att underhålla de byggnader som finns på fastigheten och hålla dem i vårdat skick, och byggnader med kulturhistoriskt värde ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Det gäller även om ingen bestämmelse om detta anges i detaljplanen. Detaljplanens skyddsbestämmelser understryker endast att det i detta område är av särskild betydelse att områdets karaktär inte förvanskas och att underhållet utförs på ett varsamt sätt. För de mindre tillbyggnader som finns och som delvis skjuter över fastighetsgränsen gäller inget rivningsförbud, vilket framgår av plankartan. Fastighetsägarnas invändning medför ingen ändring i planförslaget.

Planförslaget möjliggör nybyggnation av carport på den plats som anges i bygglovansökan med diarienummer SBYGG:2012-000188. Bygglovet behandlas av kommunens byggenhet när den nya detaljplanen vinner laga kraft. Nu gällande plan från 1960-talet skulle inte möjliggöra denna tillbyggnad.

Slutsats inför beslut

Inga synpunkter har inkommit under utställningstiden som ger anledning till förändringar av det utställda planförslaget. Detaljplanen föreslås därför föras fram för antagande.

Förslag till beslut

att anta detaljplanen.

Kicki Söderback
Planarkitekt

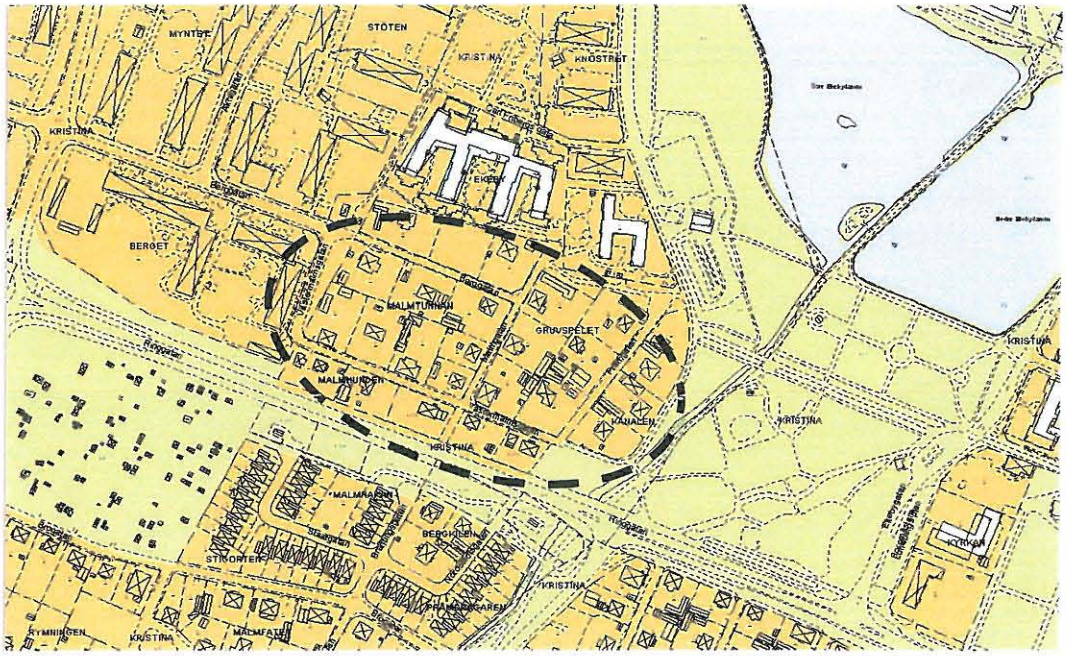
SALA KOMMUN
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Dnr 2011/19

Antagandehandling
2012-07-17

VÄSTERMALM
Villaområde i centrala Sala
Sala kommun, Västmanlands län

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2012-07-17
- Bilaga: Förslag till beslut om miljöbedömning, 2011-09-09
- Plankarta, 2012-03-29, reviderad 2012-05-15
- Utlåtande 2012-07-09
- Fastighetsägareförteckning, 2012-05-02 (Ej med i utskicket)

INLEDNING

Sammanfattning

För fastigheterna inom planområdet gäller två olika stadsplaner (äldre namn på detaljplan) från 1960. Bestämmelserna i dessa planer stämmer dåligt överens med hur området är bebyggt.

Västermalm har en bebyggelse som skiftar i ålder och uttryck, men området som helhet har en speciell karaktär och på vissa fastigheter finns stora kulturmiljövärden. Planarbetet har bland annat inriktats på att utreda de olika fastigheternas kulturvärden och förutsättningar för utökade byggrätter. På vilket sätt kan fastigheterna utvecklas utan att kulturmiljöerna blir förvanskade? Analyser har gjorts av den befintliga bebyggelsens omfattning, karaktär och placering på varje fastighet för att hitta en lämplig nivå för hur byggrätten kan ökas inom planområdet.

Planens syfte

Flera fastighetsägare i området har lämnat önskemål om att få göra tillbyggnader eller komplementbyggnader som inte tillåts enligt bestämmelserna i de två detaljplanerna som idag gäller för området. De gällande detaljplanerna är inaktuella och överensstämmer inte med vad som faktiskt redan har byggts i området. Syftet med att upprätta ny detaljplan är att utreda möjligheten för utökade byggrätter i området och att säkerställa att bebyggelsens kulturhistoriska värden inte förvanskas. Planärendet kan också bidra till att öka kunskapen för både fastighetsägare och kommunala tjänstemän om den kulturhistoriska bebyggelsemiljöns värde.

Läge, areal och markägoförhållanden

Västermalm är beläget ca 500 m väster om Stora Torget. Området avgränsas av Ringgatan i söder, stadsparken i öster och Ekebygårdens äldreboende i norr. Inom planområdet ligger 25 privatägda villafastigheter. Storleken på fastigheterna varierar mycket. Villatomterna är mellan ca 650-1430 kvm stora.

Planprocessen

Plan- och bygglagen (PBL) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Här nedan redovisas gången i planärendet.

Programsamråd

Planarbetet inleddes med ett planprogram. I programmet angavs utgångspunkter och förutsättningar för planen i syfte att ge berörda en möjlighet till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. Denna handling skickades ut på samråd till berörda intressenter samt ställdes ut i kommunhusets entré. Yttranden och synpunkter har ställts samman i en samrådsredogörelse som även innehåller kommunstyrelseförvaltningens (KSF) kommentarer och ställningstagande till inkommande synpunkter. Samrådsredogörelsen har utgjort grunden för det fortsatta planarbetet.

Samråd

Under det fortsatta planarbetet har planen blivit alltmer konkret och ett förslag till detaljplan har upprättas. Även denna handling skickades ut på samråd till berörda intressenter samt ställdes ut i kommunhusets entré. De synpunkter inkommit redovisas i ytterligare en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även KSF:s kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Utställning

Det reviderade planförslaget har skickas ut till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som kommit 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.

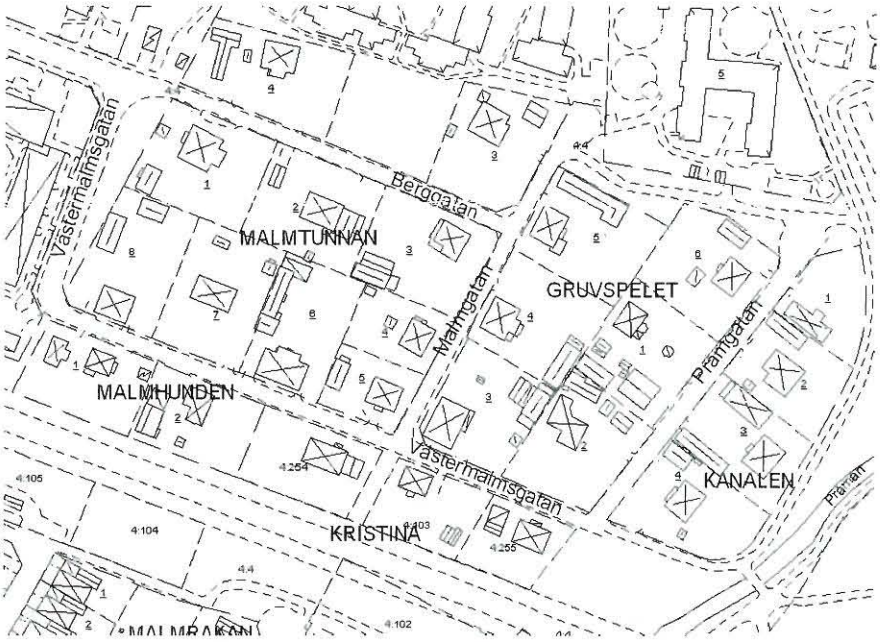
Överklagande

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 Länsstyrelsen vars beslut i sin tur kan överklagas hos Regeringen.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

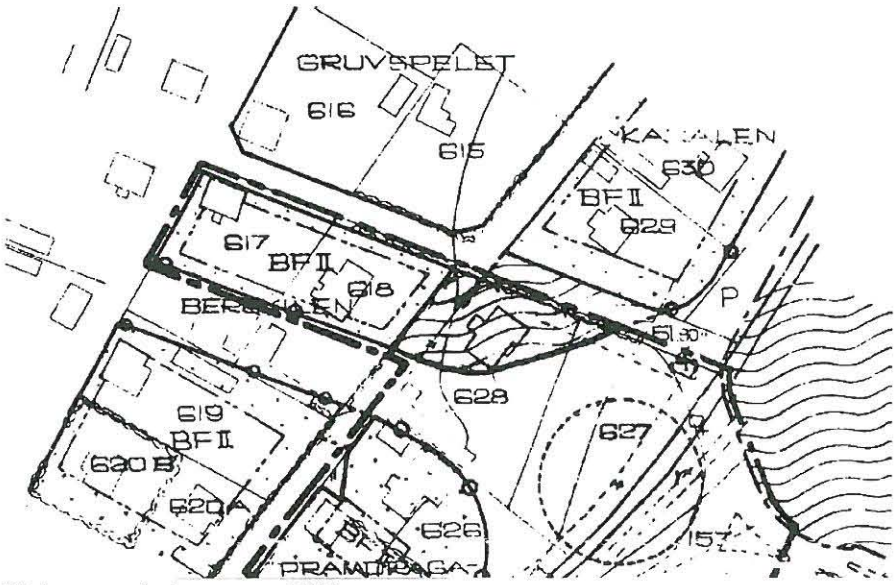
För fastigheterna inom planområdet gäller två olika stadsplaner (äldre namn på detaljplan) från 1960. Dessa planer anses vara inaktuella dels eftersom byggrätten sedan länge har överskridits inom många av fastigheterna i området och dels eftersom de inte skyddar bebyggelsens kulturhistoriska värden. När de två stadsplanerna gjordes fanns ett annat ideal kring stadsplaneringsfrågor än det som finns idag. Stora delar av bebyggelsen inom Västermalm har uppförts före 1960. När stadsplanerna upprättades 1960 togs inte hänsyn till den bebyggelse som redan fanns i området. Man planerade istället de för byggnadsytor och antal byggnader per tomt som sågs relevanta just under 1960-talet, vilket var mindre byggnadsytor och färre byggnader än vad som redan fanns på Västermalm. Dessa planer gör att många fastighetsägare inom Västermalm nu inte kan ges bygglov för tillbyggnader eller nya uthus.



Karta över Västermalm med kvartersnamn och fastighetsbeteckningar

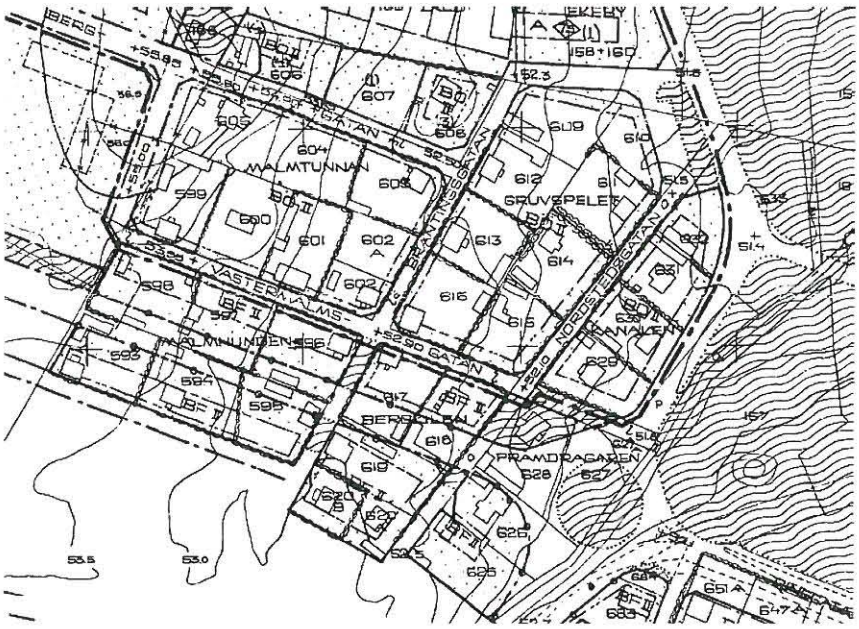
Fastigheterna Kristina 4:254 och Kristina 4:103 omfattas av samma planbestämmelser enligt stadsplan nummer 2389. På fastigheterna tillåts enligt den nuva-

rande planen bostadshus i två våningar. Högst en femtedel av varje fastighet får bebyggas med en huvudbyggnad och ett uthus. Till samma detaljplan hör en liten del av fastigheten Kristina 4:4 som utgörs av parkmark.



Utdrag ur stadsplan nummer 2389

De övriga villafastigheterna omfattas av stadsplan nummer 2324. Enligt planen får varje fastighet bebyggas med en huvudbyggnad i högst två våningar och högst 120 kvm byggnadsarea samt ett uthus med högst 40 kvm byggnadsarea.



Utdrag ur stadsplan nummer 2324

De båda stadsplanerna upphör att gälla inom Västermalm när den nya detaljplanen antas.

Samråd

Ett planförslag för villaområdet Västermalm var under tiden mellan 2012-04-05 och 2012-04-26 föremål för samråd. Planförslaget skickades ut på samråd till berörda intressenter samt ställdes ut i kommunhusets entré. Sammanlagt har 74

remissinstanser, inklusive fastighetsägare, erhållit planhandlingar.

Under samrådstiden har nio skriftliga yttranden inkommit. Av inkomna svar var fyra utan erinran. Viktiga frågor som lyftes var varsamhets- och skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och placering av nya uthus.

Inkomna synpunkter och eventuella kommentarer finns redovisade i sin helhet i "Samrådsredogörelse" som biläggs planhandlingarna. En del ändringar har gjorts utifrån programsamrådsyttrandena och återfinns i beskrivningen av förutsättningar och förändringar nedan samt i plankartan.

Miljökonsekvensbeskrivning

För varje detaljplan som upprättas ska en behovsbedömning göras för att utreda om planens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11 § genomföras och därmed även en miljökonsekvensbeskrivning.

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning (se bilaga) som utförts av enheten för Planering och utveckling, kommunstyrelsens förvaltning.

Enheten för Planering och utveckling anser att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2011-02-01 att uppdra till kommunstyrelsens förvaltning, enheten för planering och utveckling, att utreda möjligheterna till utökade byggrätter för bostadsfastigheterna på Västermalm samt att se över möjligheten för fastighetsägare utmed Prämgatans östra sida att placera uthus närmare gatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Kulturhistoria, befintlig bebyggelse

Planområdet utgör ett av Salas tidigaste villaområden. Området började bebyggas vid 1900-talets början. I området finns 25 villatomter som varierar i storlek mellan ca 650-1430 kvm.

Ortofoto över planområdet

På flera håll runt om de centrala delarna av Sala etablerades villaområden under 1900-talets början. Västermalm är ett av dessa områden. Även om villorna har många olika stildrag har helhetsmiljöerna ofta en enhetlig karaktär genom att tomtindelning, byggnadernas placering och volym har reglerats.

Byggnaderna på Västermalm är i huvudsak uppförda under 1900-talets första hälft. Huvudbyggnaderna i området har antingen en våning med förhöjt väggliv eller två hela våningar. De flesta av husen har sadeltak, men mansardtak och valmat tak förekommer också på ett par av huvudbyggnaderna. Träpanel är det dominerande fasadmaterialet i området. Huvudbyggnaden på fastigheten Malmtunnan 2, Berggatan 3, som är en enplans tegelvilla från 1950, typisk för sin tid, avviker i sin karaktär och volym från övriga byggnader i området.

Vissa byggnader har förändrats genom tillbyggnader eller takkupor och vissa har i i stora drag kvar sitt ursprungliga utseende. Området som helhet och vissa specifika byggnader har särskilda kulturhistoriska värden.

För att området och byggnaderna ska behålla sin karaktär är det viktigt att förändringar och underhåll görs på ett varsamt sätt. Även små förändringar av en byggnad är viktiga för helheten och kan leda till att det kulturhistoriska eller arkitektoniska värdet ökar eller minskar. I längden är ett välbevarat och tidstypiskt hus mer attraktivt än ett som har renoverats utan hänsyn och snabbt blivit omodernt. Ekonomiskt och kulturhistoriskt värde hör därför ihop.

Utvändig tilläggsisolering, ändrad färgsättning, tillbyggnader samt byten av dörrar fönster, fasadmaterial och takmaterial är exempel på sådana åtgärder som kan innebära att en byggnads karaktär förvanskas. Genom att återställa en byggnad till ett mer ursprungligt utseende kan det kulturhistoriska värdet öka.

För att minska förändringarna vid utvändig tilläggsisolering kan det vara nödvändigt flytta ut fönstren så att de inte hamnar i djupa nischer i fasaderna. Takfot och taksprång kan behöva förlängas för att väggen skall skyddas och husets proportioner behållas.

Varsamt underhåll kan innebära att endast byta ut skadade bitar av exempelvis

lister, fönsterfoder och fasadpaneler samt komplettera med material av samma dimensioner som det ursprungliga istället för att ersätta allt gammalt material med nytt. Om en entrédörr behöver isoleras kan den kompletteras med en dörr på insidan för att behålla det ursprungliga utseendet av en byggnads entré.

Huvudbyggnad och uthus på Malmgatan

Gårdsmiljö på Prångatan

Gårdshus på Västermalmsgatan

I Sala finns fortfarande ett flertal gårdshus och uthus bevarade på de äldre villafastigheterna. Gårdshusen är ofta enhetligt placerade nära tomtgränsen, så att grannfastigheternas gårdshus ligger tätt ihop. Längs Prångatans östra sida är flera gårdshus placerade nära tomtgränsen och med kortsidan nära gatan. Gårdshusen är långsmala och ofta höga med vindsutrymme. De har sadeltak täckt med tegel och vanligtvis röd- eller gulmålad träpanel på fasaderna. Uthusen från 1900-talets början utgör en viktig del av områdets karaktär och bör bevaras och underhållas så att deras kulturhistoriska värden tas tillvara.

Två av uthusen längs Prångatan

Villastaden karaktäriseras av mycket grönska. På många fastigheter finns relativt stora, lummiga trädgårdar där häckar längs gatan, fruktträd och prydnadsträd är vanliga inslag.

Skydds- och varsamhets-bestämmelser

Det kulturhistoriska värdet i området utgörs främst av områdets äldre bebyggelse då många av byggnaderna är välbevarade från sin tid. Det är viktigt att underhåll och ändringar utförs på ett varsamt sätt utifrån byggnadernas särdrag. Uthusen utgör en viktig del av områdets karaktär och bidrar till områdets kulturhistoriska värde. Uthusens placering nära fastighetsgränserna gör att många av fastigheterna har trivsamma gårdsmiljöer som inramas av bebyggelsen. Hela området omfattas av varsamhetsbestämmelsen q_1 i plankartan för bevara områdets karaktär.

De mest värdefulla byggnaderna i området ges rivningsskydd genom bestämmelsen q_2 i plankartan. Rivningsskyddet omfattar åtta uthus och två huvudbyggnader inom planområdet.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området ska i skala, volym och utformning anpassas så att den ansluter till omgivningen.

Nya uthus ska utföras med sadeltak eller pulpettak och träpanel. Det är viktigt att nya uthus blir resliga och inte görs för breda, gavel med dubbla garageportar ska undvikas. Uthus kan med fördel placeras nära fastighetsgräns för att bibehålla områdets traditionella gårdsbildningar.

Bilderna visar likheterna i de äldre uthusens utformning och proportioner, som bör användas som förebild för nya uthus inom området.

Uthus får inte byggas samman med huvudbyggnad utan ska fungera som separata volymer för att rama in och förstärka gårdskaraktären. Nya uthus får uppföras till en högsta byggnadshöjd av 5 meter och en gavelbredd om högst 6 meter.

Nya huvudbyggnader ska uppföras i två våningar eller en våning med förhöjt väggliv för att få en byggnadsvolym som överensstämmer med andra huvud-

byggnader inom området.

Brandskydd

Området består till vissa delar av komplementbyggnader uppförda i eller nära tomtgräns. Vissa av dem är relativt stora byggnader. Ur brandsynpunkt är det väsentligt att vid ändrad användning eller byggnation av ny byggnad, särskilt beakta risken för brandspridning över tomtgräns. Dessa frågor hanteras alltid i bygglovprocessen och på grund av den befintliga bebyggelsestrukturen är det lämpligt att brandskyddsfrågorna finns med tidigt i bygglovskedet.

Fornlämningar och riksintresse

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom området, men åt öster angränsar planområdet till Prånån som är en skyddad fornlämning. Prånån ingår även i riksintresseområdet för Sala silvergruva och Sala bergsstad som en del av gruvans vattenförsörjningssystem.

Strandskydd

Prånån omfattas av generellt strandskydd på 25 meter enligt bestämmelserna i miljöbalkens 7 kap. 13-18 §§. Eftersom det finns en gällande stadsplan från 1960 som omfattar den del av Prånån som gränsar till Västermalm gäller i nuläget inget strandskydd inom det område som ingår i det pågående planarbetet.

För den nu aktuella planläggningen ska bestämmelserna som infördes i miljöbalken i juli 2009 tillämpas. Det innebär att det generella strandskyddet återinträder inom detaljplaneområdets östra del och att upphävande av strandskyddet åter sker genom införande av planbestämmelse.

För upphävande av strandskydd ska hänvisning ges till något eller några av de sex särskilda skäl som anges i Miljöbalken 7 kap 18c §. I detta fall avser upphävandet av strandskyddet ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken har tillhört bebyggda villafastigheter sedan början av 1900-talet.

Geotekniska förhållanden

Marken bedöms vara byggbar. Kompletterande geotekniska utredningar bör dock genomföras före byggstart för att utreda grundläggningsförhållanden för respektive byggnad.

Service

I och med områdets centrala lokalisering i staden finns skola, sporthall, äldrevård och sjukvård i direkt anslutning till planområdet. Planområdet ligger också i nära anslutning till stora delar av Salas kommersiella serviceutbud.

Rekreation

I direkt anslutning till Västermalm ligger Salas stadspark med promenadstråk och lekplatser.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Inne i området Västermalm finns lokalgatorna Västermalmsgatan, Malmgatan, Berggatan och Prånmgatan. Gatorna trafikeras främst av de boende i området när det gäller biltrafik, men gatorna används tillsammans med gång- och cykelvägarna intill stadsparken av många cyklister och gående eftersom Västermalm binder ihop Salas centrum med västra stadsdelar. Ringgatan, söder om planområdet, är huvudgata/genomfart och hårdare trafikerad. Tidigare har genomfarten gått genom Västermalm.

Parkering

Boendeparkering sker på respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Borgmästareplan ca 200 meter öster om Väs-

termalm. Salas tågstation ligger ca 1,5 km nordost om Västermalm.

Störningar

Markföroreningar

Inom Sala tätort har genomförda studier visat på förhöjda halter av bly och kadmium. Källa till föroreningarna är Silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen. Några ytterligare bostäder eller verksamheter inom planområdet planeras ej, varför vidare utredningar kring markföroreningsfrågan inte görs i detta detaljplanearbete. Hos Sala kommun finns riktlinjer kring hur markföroreningar ska hanteras vid nybyggnation.

Buller

Trafiken på Ringgatan genererar buller som slår in på området. På fastigheterna Kristina 4:254 och Kristina 4:255 har två nya villor byggts på 2000-talet. Bullermätningar efter byggnationen har visat på högre ljudnivåer än vad som är lämpligt enligt dagens krav vid nybyggnation. För att minska bullret på dessa fastigheter har Sala kommun bekostat ett bullerplank vid Ringgatan. Om ny eller utökad bostadsbebyggelse uppförs intill Ringatan ska gällande riktvärden för bullernivåer följas. Bullerplank tillåts därför även på punktprickad mark intill Ringgatan. För att få bygglov för utökad bostadsbebyggelse måste fastighetsägaren först anordna det bullerskydd som behövs om inte bygg- och miljönämnden bedömt att något bullerskydd inte behövs för åtgärden.

Radon

Enligt kommunens radonriskkarta från 1995 ligger Västermalm inom normalriskområde för markradon, men eftersom stora delar av Sala kommun ligger inom högriskområde rekommenderas ett radonsäkert byggande vid uppförande av nya bostäder.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger i anslutning till Prånån och Ekeby dammar som är en del av Sala silvergruvas vattensystem. Vattensystemet är reglerbart vilket medför att risken för översvämning begränsas. Höjdnivån för planområdet är densamma som för Sala innerstad.

Teknisk försörjning

Kvarteret ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Varje fastighet har egen lösning för uppvärmning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanearbetet bedrivs med normalt planförfarande under kommunstyrelsens arbetsutskotts (KSAU) ledning.

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

2011-09-20, Beslut om samråd för planprogram

2011-10-03 och 2011-10-24, samråd för planprogram
2012-04-03, beslut i KSAU om samråd
April, samråd i tre veckor
2012-05-15, beslut i KSAU om utställning
Juni-juli utställning i fyra veckor
September, Kommunfullmäktiges beslut om antagande

Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av Kommunfullmäktiges protokoll.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kicki Söderback
Planarkitekt

BILAGA

FÖRSLAG TILL
Beslut om miljöbedömning för detaljplanen:

Västermalm
Villaområde i centrala Sala

Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP) ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11 § genomföras. Inom ramen för denna miljöbedömning upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms.

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av kommunstyrelsens förvaltning, enheten för planering och utveckling. Nedan följer en bedömning av de frågor som berörs vid ett genomförande detaljplanen.

Tabell 1: Sammanfattning och bedömning av de frågeställningar som ett genomförande av detaljplanen berör. BMP = Betydande miljöpåverkan

Frågeställning	BMP	Gränsar till BMP	Ej BMP
Förorenad mark		X	
Kulturmiljö			X
Vägbuller			X
Översvämning		X	
Strandskydd			X

Förslag till beslut

Detaljplanen för villaområdet Västermalm, har vid ett genomförande, inte bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan.

Ingen miljöbedömning kommer genomföras och ingen MKB kommer att upprättas. De allmänna konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer redovisas i planbeskrivningen.

Bedömningen kan komma att revideras under planprocessens gång som uppgifter framkommer som påverkar bedömningen.

KOMMUNSTRYRELSENS FÖRVALTNING

Enheten för planering och utveckling

Håkan Svärd
Planerings- och utvecklingschef

Kicki Söderback
Planarkitekt

UTSTÄLLNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR

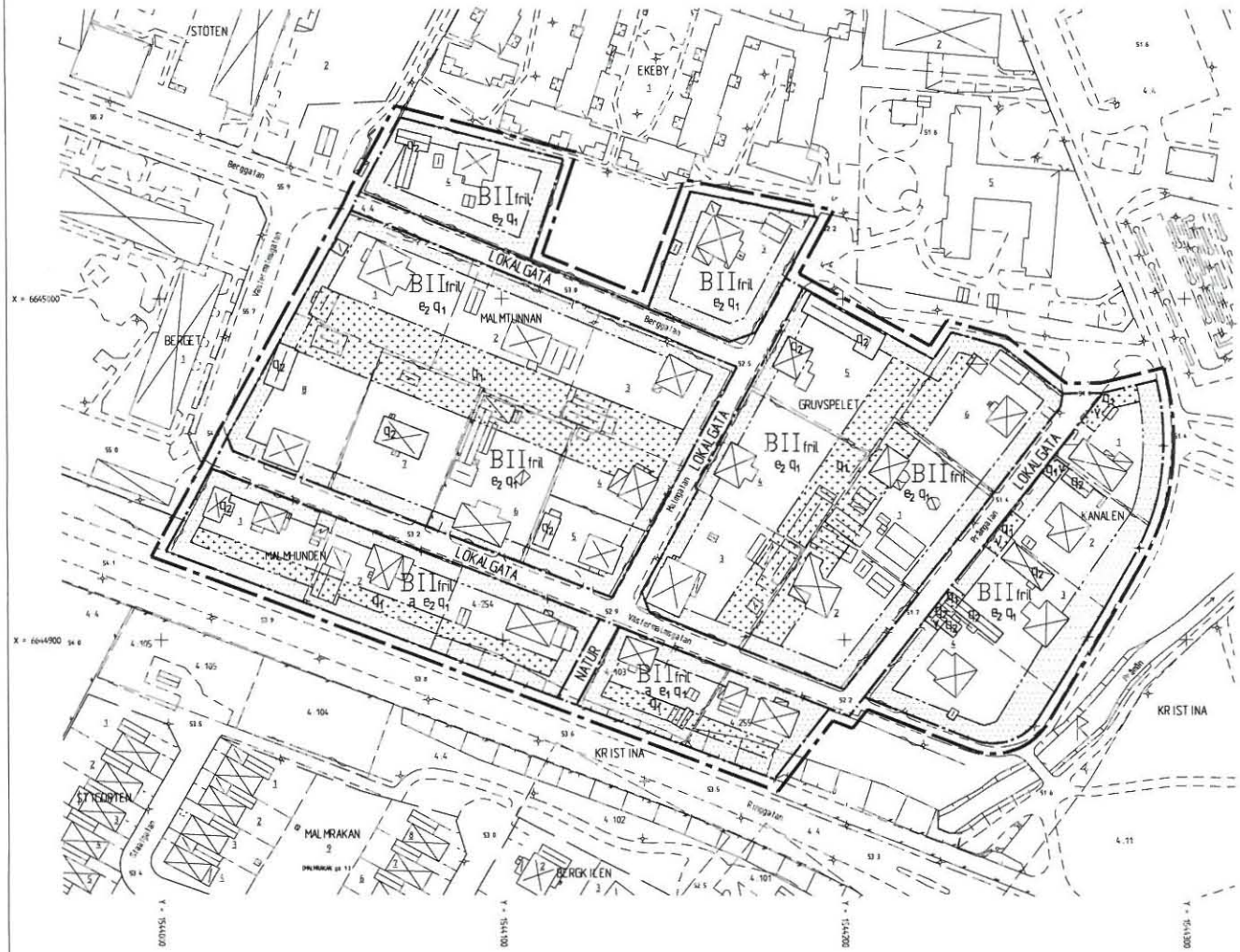
VÄSTERMALM villaområde

I SALA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 2012-03-29. REVIDERAD 2012-05-15.

Kicki Söderback
planarkitekt

Inger Lindberg
karttekniker



GRUNDKARTA

Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard HMK-Ka bilaga D

- Traktgräns, fastighetsgräns
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter fasadlinjen
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter takkonturen
- Staket, häck, skärmtak
- Lyktstolpe resp. elstolpe
- KRISTINA — Traktnamn, kvartersnamn
- 17 — Nummer på fastighet med traktnamn
- 3 — Nummer på fastighet med kvartersnamn
- s:1 — Samfälld mark
- 52 — Höjdkurva
- 59.20 P 340 — Avvägd höjd, polygonpunkt, rutnätspunkt
- Trad, stängsel

KOORDINATSYSTEM RT 90 2.5 GON V 0:-15

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES
SALA 2012-03-22

KARL-GUSTAV PERSSON
MÄTNINGSCHEF

UPPLYSNINGAR
Planavgift erläggs:
- ☐ enligt plankostnadsavtal
- ☒ vid bygganmälan enligt gällande plan- och bygglovtaxa

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan rilad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

- LOKALGATA — Lokaltrafik
- NATUR — Naturområde

Kvartersmark

- B — Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 — Maximal byggnadsyta för huvudbyggnad är 125 kvadratmeter
- e_2 — Maximal byggnadsyta för huvudbyggnad är 170 kvadratmeter

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage eller öppen uteplats

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- fril — Endast friliggande hus
- II — Högsta antal våningar
- v — Uthus, garage och carport får inte ha port eller öppning som medför infart/utfart direkt mot gatan.

Ny bebyggelse i området ska i skala, volym och utformning anpassas så att den ansluter till omgivningen.
Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Enplanshus ska uppföras med förhöjt vägglv
Nya uthus ska utföras med sadeltak eller pulpettak och trapanel. Byggnadshöjden på uthus ska vara minst 0,6 gånger gavelbredden. Maximal gavelbredd för uthus är 6,0 meter och maximal byggnadshöjd 5 meter.
Uthus ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns (gäller ej mot Prästgatans östra sida).
Huvudbyggnad och garage får ej sammanbyggas.

Skyddsbestämmelser

- q_1 — Kulturhistoriskt värdefull miljö. Områdets karaktär får inte förvanskas. Se plan- och genomförandebeskrivning sid. 5-9 för redogörelse av områdets särdrag.
- q_2 — Byggnader får ej rivas. Underhåll och förändringar ska utföras på ett varsamt sätt för att ta tillvara byggnadens kulturhistoriska värden.

STÖRNINGSSKYDD

Bullerplank får anordnas till en höjd av 1,2 meter intill Ringgatan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Upphävande av strandskydd
Det generella strandskyddsområdet upphävs.

Bygglov med villkor

- a — Bygglov för bostadshus får inte ges på fastigheten innan bullerskydd har anordnats av fastighetsägaren eller bygg- och miljönämnden bedömt att bullerskyddet inte krävs vid tillfället.

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

N

SKALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m