Bilaga KS 2017/93/1

SALA KOMMUN

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 12
Diarienr 2016/1239
Aktbilaga 1

2017-04-10
DIARIENR: 2016/1239
MISSIV – BESLUT OM GRANSKNING

KSLU 2017-04-18

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MISSIV – BESLUT OM GRANSKNING

Detaljplan för Möklinta Prästgård 1:63

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande och föreslagen tidplan innebär antagandebeslut under sommaren 2017.

SAMMANFATTNING
Detaljplanens syfte är främst att kunna möjliggöra ett mer flexibelt användningssätt av prästgården. Önskemålet är att kunna ha samlingslokal och kontor, utöver dagens användning, bostad. Nu gällande detaljplan är inte heller anpassad till rådande förhållanden vad beträffar våningsantal. Planen skall också ge prästgården, som är byggnadshistoriskt värdefull, skydd mot eventuell framtida förvanskning. Detta skydd får dock inte hindra eventuell anpassning av byggnaden till framtida användning med avseende på tillgänglighet etc.

SLUTSATS INFÖR BESLUT
Planförslaget var ute på samråd mellan 27 januari och 24 februari 2017. Då samrådsredogörelse inte längre behöver upprättas vid standardförfarande redogörs för de viktigaste inkomna synpunkterna nedan.

Västmanlands läns museum och Länsstyrelsen önskar att skyddsbestämmelsen (q_1) förtydligas. Granskningsförslaget förtydligar detta genom skydd för befintlig bebyggelse (q_1) samt utformning av tillkommande bebyggelse (f_1). Lantmäteriet har synpunkter på tekniska detaljer i plankartans grundkarta (Ledningsrätter och u-områden) samt att fastigheten har styckats annorlunda i verkligheten än vad gällande plan (3047) syftar till. Detta får till följd att ett mindre område kvartersmark som ej får bebyggas har reglerats till grannfastigheten. Plankartan revideras med avseende på tekniska detaljer men kvartersmarken utanför fastigheten tas ej med i detta planarbete. Detta för att det komplicerar arbetet och har egentligen ingen praktisk betydelse.

FÖRSLAG TILL BESLUT

och ***godkänna förslaget och uppdra till Plan- och utvecklingsenheten att sända ut planförslaget för granskning.***

Lena Steffner
Planchef

David Höijertz
Planarkitekt

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

David Höijertz
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Bilaga KS 2017/93/2

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 12
Diarienr 2016/1239 Aktbilaga 21

SALA KOMMUN

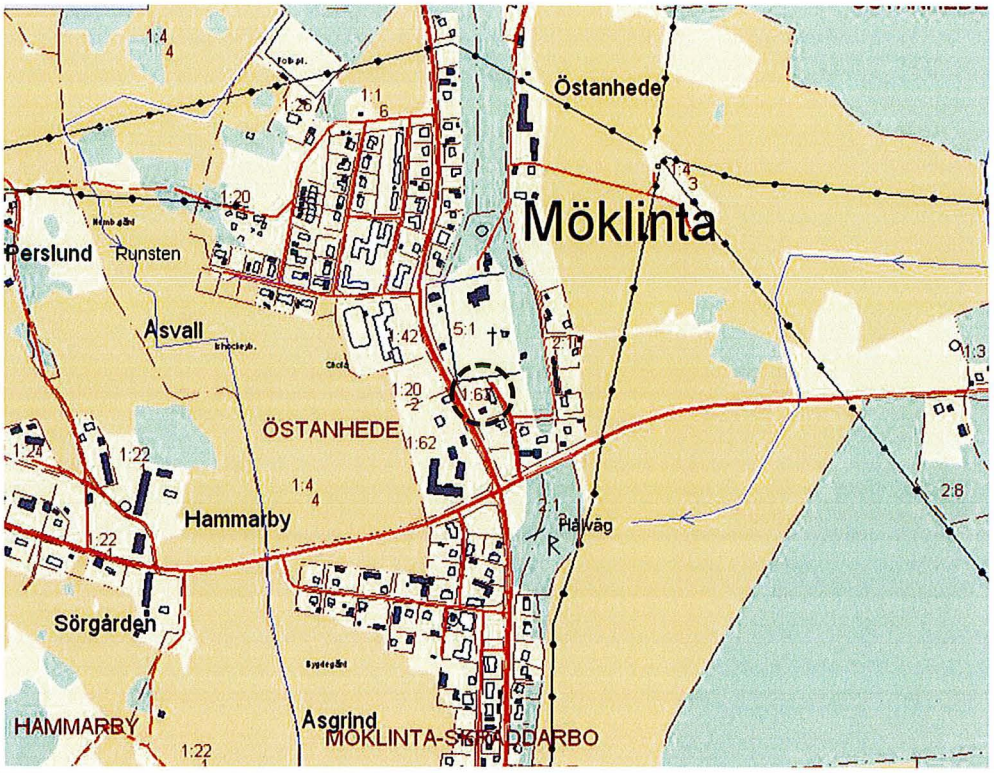
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för

Möklinta Prästgård 1:63

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

Plan- och genomförandebeskrivning



Planområdets läge i Möklinta

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning för miljöpåverkan

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-747 000
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

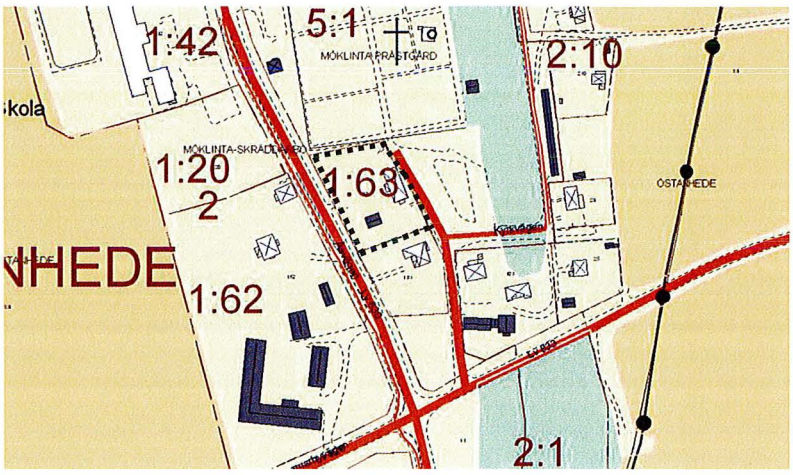
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Sammanfattning och planens syfte
Syftet med planen är främst att kunna möjliggöra ett mer flexibelt användningssätt av prästgården. Önskemålet är att kunna ha barnverksamhet och kontor. Dagens tillåtna användning, bostad, bör också fortsättningsvis kunna tillåtas. Nu gällande detaljplan är inte heller anpassad till rådande förhållanden vad beträffar våningsantal. Planen skall också ge prästgården, som är byggnadshistoriskt värdefull, skydd mot eventuell framtida förvanskning. Detta skydd får dock inte hindra eventuell anpassning av byggnaden till framtida användning med avseende på tillgänglighet etc.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden
Planområdet utgörs av fastigheten Möklinta prästgård 1:63 som ägs av Sala-Norrby-Möklinta pastorat. Arealen för fastigheten och därmed planområdet är 3025m². Fastigheten är belägen precis söder om kyrkogården och på östra sidan av väg 830.



Planområdet.

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen 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. Planprocessen bedrivs med standardförfarande i enlighet med Plan och bygglagen.

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplaneprocesessen är nu i granskningssskedet.

Samråd
Under det fortsatta planarbetet blir planen alltmer konkret och ett förslag till detaljplan upprättas. Detta förslag skickas ut på samråd till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i ytterligare en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även KSF:s kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

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

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

Överklagande
Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande satts upp på kommunens anslagstavla. De som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbesluten. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen för detaljplaner som är antagna från och med den 1 juni 2016. Innan dess var Länsstyrelsen första prövningsinstans för överklagande av kommunala beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse
Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken. Planområdet ligger i närheten av riksintresse för naturvård (Storsjön).

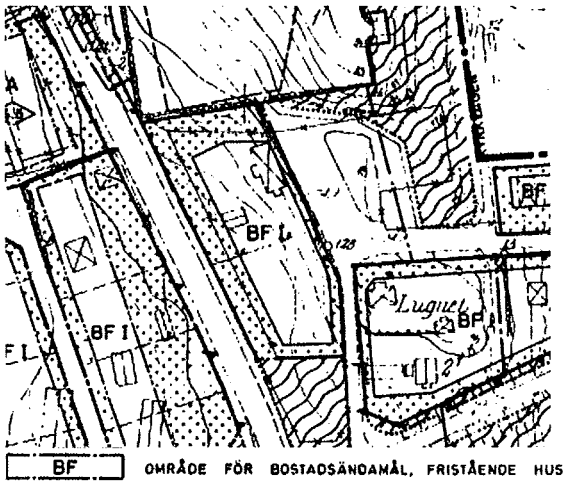
Översiktliga planer
För Sala kommun finns översiktsplanen Plan för Sala ekokommun från 2001. Översiktsplanen rekommenderar att en fördjupad översiktsplan tas fram för Möklinta. Detta har ännu inte gjorts.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Det finns däremot en ortsanalys från 2010 som " ska ses som ett första steg i arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för hela Sala kommun" (s 20). Detta arbete är nu påbörjat och det är troligt att en fördjupad översiktsplan inte behövs i och med detta. Sammanfattningsvis kan konstateras att några översiktliga rekommendationer inte finns för detta planområde.

Detaljplaner

Planområdet omfattas i dagsläget av en byggnadsplan med detaljplanestatus som vann laga kraft 1971. Genomförandetiden har gått ut. Planen omfattar stora delar av Möklinta. Planen anger Bostad, fristående, 1 våning. Våningsantalet stämmer inte överens med den faktiska bebyggelsen, varken idag, eller när planen togs fram. Byggrätten anges till 1/5 av tomtplats byggnadsarea (605^{m2}). Det får endast uppföras en huvudbyggnad samt en komplementbyggnad. Maximalt två lägenheter får finnas i huvudbyggnaden och ingen i komplementbyggnaden.



Utdrag ur gällande detaljplan

Kommunala beslut i övrigt

Ansökan om planuppdrag inkom den 2016-10-07 då fastighetsägaren önskade ändra detaljplanen för att möjliggöra ändrad användning.

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2016-11-15 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att upprätta förslag för detaljplan för fastigheten Möklinta prästgård 1:63.

Miljökonsekvensbeskrivning

För varje detaljplan som upprättas ska en behovsbedömning göras för att utreda om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Plan- och utveckling anser att genomförandet av detaljplanen för fastigheten Möklinta prästgård 1:63 inte riskerar medföra betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som anges i 6 kap 11§ MB. Efter att kommunen kommu-

nicerat sitt ställningstagande till Länsstyrelsen anser nämnda myndighet att: "Med den information, som Länsstyrelsen har idag, delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att planens genomförande inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan och bygglagen inte är nödvändig."

Skydd av natur
Planområdet omfattas inte av något skydd av natur.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation
Marken inom planområdet utgörs till största del av välskött trädgård har vissa höjdskillnader. Fastigheten släntar ner mot Åsvägen med ca 3 meter. Planområdet sluttar även i nord-sydlig riktning. Höjdskillnaderna i planområdets närhet varierar och är som mest ca 4 meter.

Förorenad mark
Ingen förorenad mark finns inom planområdet.

Dagvatten
Den nya detaljplanen bedöms inte ändra rådande förutsättningar för dagvatten nämnvärt. Dagvatten ska i första hand omhändertas inom fastigheten

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

Miljökvalitetsnormer
Gällande miljökvalitetsnormer har iakttagits och planen bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överträds.

Fornlämningar
Inga kända fornlämningar finns i planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen. Strax norr om planområdet finns två fornlämningar med RAÄ-nummer Möklinta 1:1 och 1:2. Detta planarbete innebär inte någon påverkan av dessa fornlämningar.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Bebyggelseområden

Omgivning

Möklinta har karaktären av en äldre kyrkby. Byggnaderna är välbevarade och håller hög klass. Området består främst av enfamiljshus men även flerfamiljshus förekommer. Byn är omgiven av ett öppet landskap där jordbruk bedrivs.

Mangårdsbyggnaden

Beskrivning och historik

Bebyggelsen närmast Möklinta kyrka har behållit karaktären av en traditionell kyrkby. Den nuvarande kyrkans ursprung räknas till 1400-talets senare hälft, men en tidigare kyrka fanns troligen redan före 1300-talet. Möklinta prästgårds mangårdsbyggnad är uppförd 1829 i två våningar med sluten symmetrisk uppbyggnad och släta fasader, och den är ett tydligt exempel på nyklassicismens ideal. Redan 1926 ansågs prästgården besitta ett stort kulturhistoriskt värde eftersom den utgör en för prästgårdar särpräglad miljö och för att mangårds byggnaden är ett exempel på sin tids byggnadsskick, vilket även anges i 1976 års prästgårdsinventering.

Mangårdsbyggnaden består av en timmerstomme klädd med gulmålad stående locklistpanel, valmat mansardtak täckt med tvåkupigt lertegel och fönstren med korspost har en omfattning med kornisch. Det utvändiga utseendet är i stort intakt sedan byggnadens uppförande. Nya fönsterbågar sattes in på nästan alla fönster under 1960-talet, men på södra gaveln och vid huvudentrén bevarades de redan existerande. 1983 fick den balkongklädda verandan sitt nuvarande utseende, och under samma år skedde större förändringar då man ersatte fasadens ursprungliga

gula linoljefärg med en ljusgrå plastfärg. Under 1990-talet målades dock fasaden återigen med linoljefärg i likhet med ursprungskulören både för att återgå till fasadens ursprungstäckning och för att plastfärgen är betydligt svårare att underhålla. Linoljefärgens fördelar är väl dokumenterade och dess användning är fördelaktigt inför kommande ommålningar. (Dessa stycken är hämtade från Västmanlands läns museums samrådsyttrande).

Bestämmelser
Byggrätten inom planområdet föreslås fortsätta vara en femtedel (20%) byggnadsarea av fastighetsarea. Till detta tillkommer två bestämmelser som syftar till att bevara utformning och kulturvärden, både för befintlig bebyggelse samt eventuell tillkommande bebyggelse. Bestämmelse q_1 skyddar befintlig byggnad mot förvanskning. Bestämmelse f_1 gör gällande att nybyggnationer måste ta hänsyn till befintlig bebyggelse beträffande material, utformning och byggnadstekniker. Byggnader inom planområdet begränsas till två våningar.

Konsekvenser
De omedelbara konsekvenserna blir att fastigheten kan nyttjas för fler användningsområden vilket ligger i linje med kommunens intention att främja landsbygden. Sekundära konsekvenser blir att eventuella förvanskande åtgärder inte tillåts. Vid eventuell utbyggnad på fastigheten måste också placering övervägas noggrant.

Hälsa och säkerhet

Tillgänglighet
Att tillgänglighetsanpassa byggnaden har varit uppe för diskussion i samband med detta planarbete. En sådan anpassning måste genomföras utan att byggnadens kulturhistoriska värde försämras.

Störningar
Detaljplanen innebär ingen förändring vad beträffar buller och andra eventuella störningar.

Gator och trafik

Planområdet har direktutfart mot Åsvägen (Lv 830). Möjlighet till parkering finns inom fastigheten. Busshållplats finns ca 200m söder om planområdet. Separat Gc-väg löper längs med Åsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

Uppvärmning
Fastigheten har bergvärme installerat.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

El och tele
Fastigheten är ansluten till lokalt el- och telenät.

Avfall
Hämtning av avfall sker med traditionell avfallshantering och ska följa arbetsmiljöverkets riktlinjer. Närmaste miljöstation (sk Omstartsstation) finns ca 350 m söder om planområdet på Bygdegårdsvägen.

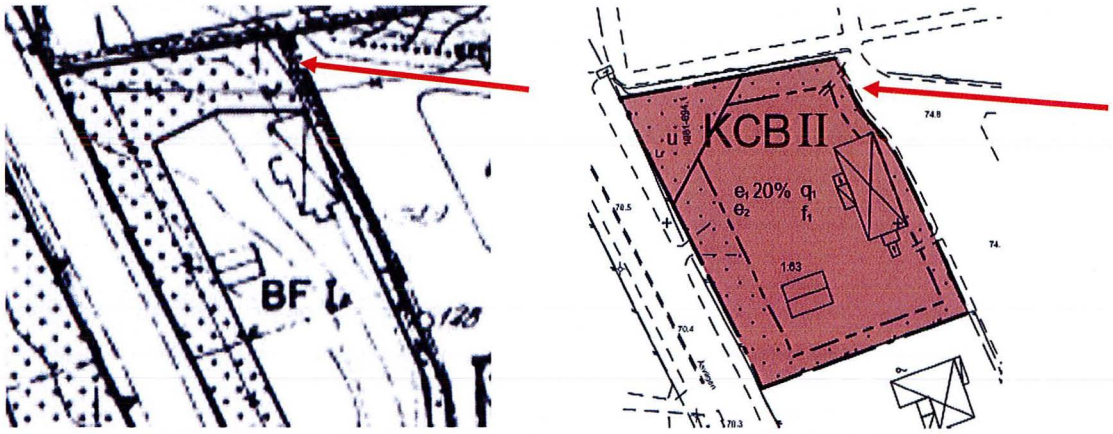
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning
Planområdet är ej avsett att utgöra mer än en fastighet.

Ledningsrätter
Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. Några förändringar är inte avsedda att ske i samband med denna detaljplan. Befintlig ledningsrätt säkras med u-område.

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

Befintliga förhållanden
När befintlig fastighet bildades följdes inte gränserna i gällande plan. Detta har fått till följd att en liten del kvartersmark ligger på grannfastigheten. Plan- och utvecklingsenheten anser att detta inte har någon direkt praktisk betydelse då marken ej får bebyggas och tar därför inte med detta i planarbetet.



Vänstra bilden visar hur fastigheten var tänkt att bildas och högra bilden visar att gränsen dragits in en bit i nordvästra hörnet. Kvartersmarken på grannfastigheten får ej bebyggas.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan detaljplan
Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande under KSLU:s ledning.

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

December 2016	KSLU, beslut om samråd
Februari 2017	Samråd
April 2017	KSLU, beslut om granskning
Maj 2017	Granskning
Juni 2017	KF-beslut om antagande
Juni 2017	Laga kraft

Såvida inte detaljplanen överklagas kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen när detaljplanen vinner laga kraft. Bygglovet kan alltså handläggas men ej beslutas om innan planen vunnit laga kraft.

Markägoförhållanden
Planområdet ägs idag av Sala-Norrby-Möklinta Pastorat. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Ansvarsfördelning
Beställaren ska leverera underlag till planarbetet om så efterfrågas. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom ett särskilt plankostnadsavtal i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om plantaxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid
Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

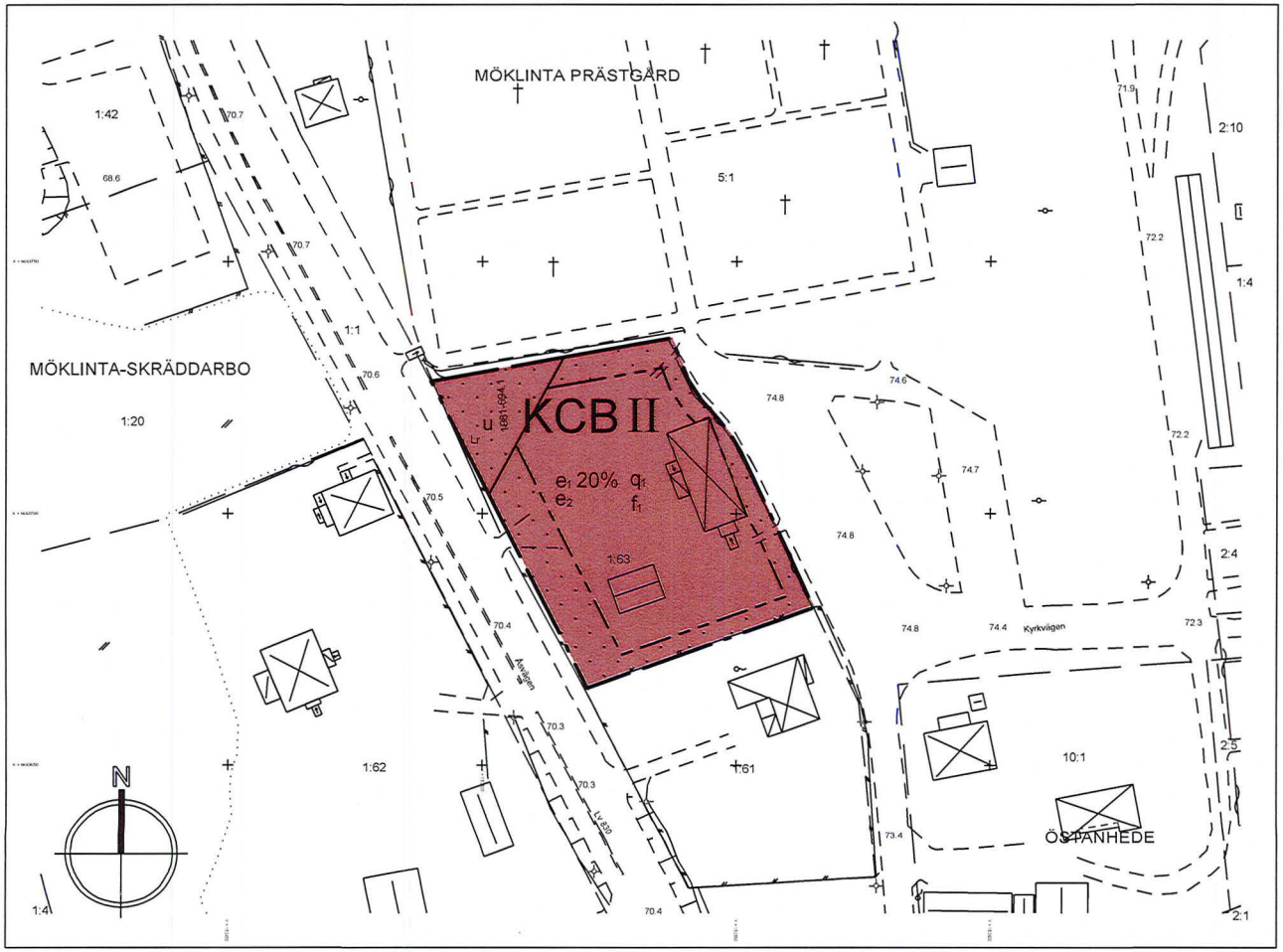
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram av Plan- och utvecklingsenheten inom Samhällsbyggnadskontoret på Sala kommun.

Lena Steffner	David Höijertz
Planchef	Planarkitekt

Nr:
XXXX



0 10 50 100 meter

Skala: 1:1000 i A3

Koordinatsystem: Sweref 99 16 30
Höjdsystem: RH 00

GRUNDKARTA

Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard HMK-Ka bilaga D

	Traktgräns, fastighetsgräns
	Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter fasaden
	Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter takkonturen
	Staket, häck, skärmtak
	Lyktstolpe resp. elstolpe
KRISTINA	Traktnamn, kvartersnamn
2:42	Nummer på fastighet med traktnamn
8	Nummer på fastighet med kvartersnamn
s:2	Samfälld mark
52	Höjdkurva
50.20 P 340 +	Avvägd höjd, polygonpunkt, rutnätspunkt
	Träd, slänt

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 12
Diarienr 2016/1239
Aktbilaga 22

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

Planområdesgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

KCB — Kontor, samlingslokal och bostäder

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får ej förses med byggnad

u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1 20% — Högsta byggnadsarea i procent av fastighetsarea

e_2 — Minsta tomtstorlek är 2000m²

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

II — Högsta antal våningar

Utseende

f_1 — Ny bebyggelse skall utformas så att den inte avviker från befintliga byggnader utan anpassas till existerande material, utformning och byggnadstekniker

Värdefulla byggnader och områden

q_1 — Byggnad/område som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL . Befintlig huvudbyggnad får ej förvanskas. Vid om- och tillbyggnader ska kulturhistoriskt sakkunnig person konsulteras. Detta gäller även färgval då ljus linoljefärg förordas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

SALA KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för Möklinta Prästgård 1:63

Sala kommun	Västmanlands län	Standardförfarande	
		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande 19/12 2016	LU
		Antagande	
Lena Steffner, Planchef	David Höijertz, Planarkitekt	Laga kraft	
Upprättad 2016-11-23	Reviderad 2017-03-02		

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☒ Plan- och genomförandebeskrivning
- ☒ Ställningstagande behovsbedömning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☐ Illustrationskarta
- ☐ Utlåtande efter utställning
- ☐
- ☐
- ☐

Bilaga KS 2017/93/3