Bilaga KS 2017/104/1

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Plan- och utvecklingsenheten
Samhällsbyggnadskontoret

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 26
Diarienr 2015/672
Aktbilaga 46

Detaljplan för

Del av Ljömsebo 1:14

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

MISSIV

Detaljplan för del av fastigheten Ljömsebo 1:14, har under tiden 2016-12-13 till 2017-01-17 (5 veckor) 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.

Här nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter. Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer redovisas i kursiv stil.

REMISSINSTANS	ANMÄRKNING
1 Länsstyrelsen Västmanlands län	Skydd av geologiska värden
2 Lantmäteriet	Grundkarta, fastighetsförteckning
3 Bygg- och miljönämnden	Bestämmelse om bebyggelsens placering
4 Skogsstyrelsen	Arter registrerade i artdatabanken
5 Vafab miljö	Ingen erinran

1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Länsstyrelsen anger följande råd i granskningsyttrandet: I planområdet är Ljömseboåsen utpekad i Länsstyrelsens naturvårdsplan med klass 3, högt värde. Området är främst utpekat för sina geologiska värden. Länsstyrelsen anser att förbud mot sprängning och större schaktningar i åsen bör finnas med i planbestämmelserna. Länsstyrelsen anser det önskvärt om marken, som inte får bebyggas (prickmarken), på den östra sidan, utökades något.

Kommentarer

För att skydda åsen kompletteras detaljplanen med planbestämmelsen "Sprängning i åsen är inte tillåten. Schaktning och bebyggelse ska utföras med hänsyn till geologiska värden."

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-74 73 08
kommun.info@sala.se
www.sala.se

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att planen måste förbättras gällande överensstämmelse mellan skalstock och kartans skala. Dessutom måste fastighetsförteckningen kompletteras med att samfälligheten Ljömsebo s:2 finns utanför planområdet. Lantmäteriet anser att planen bör förbättras i fastighetsförteckningen gällande Ljömsebo ga:1 som bör flyttas från rubriken "Fastigheter utanför plan" till en egen rubrik "Gemensamhetsanläggningar utanför planområdet".

Kommentarer

Lantmäteriets synpunkter har tillgodosetts i de nya planhandlingarna.

3. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden har ingen erinran mot att området tas i anspråk för bostadsbebyggelse utan tror att det här kan skapas fina tomter i ett sjönära läge. Bygg- och miljönämnden tycker att det skulle vara en fördel om det infördes en bestämmelse som reglerar bebyggelsens placering i förhållande till fastighetsgränser, tomtgränser och tillfartsväg inom planområdet.

Kommentarer

Byggrätten har begränsats med prickmarksområde mot fastighetsgränserna runt om planområdet. Däremot har byggrätten inte begränsats i förhållande till föreslagna fastighetsgränser inom planområdet då dessa bedöms bli en onödig begränsning av uppförandet av byggnader eftersom dessa gränser endast är föreslagna och fastighetsbildningen kan komma att se annorlunda ut.

4. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen påpekar att det inom avstyckningsområdet finns en noterad växtplats för mosippa registrerad i artdatabanken. Mosippan är fridlyst och klassificerad som starkt hotad i rödlistan. Skogsstyrelsen har varit i kontakt med kommunekologen i Sala kommun som ombads att undersöka om växtplatsen finns inom planområdet, då denna i så fall behöver skyddas.

Kommentarer

Kommunekologen har gjort en inventering på plats och inte funnit mosippa. Andra hotade växtarter upptäcktes inom området, men dessa växte inte inom området för detaljplanen.

5. Vafab miljö

Ingen erinran.

Förslag till beslut

att anta detaljplanen.

Lena Steffner	Maria Hedberg
Planchef	Planarkitekt

Bilaga KS 2017/104/2

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 26
Diarienr 2015/672 Aktbilaga 47

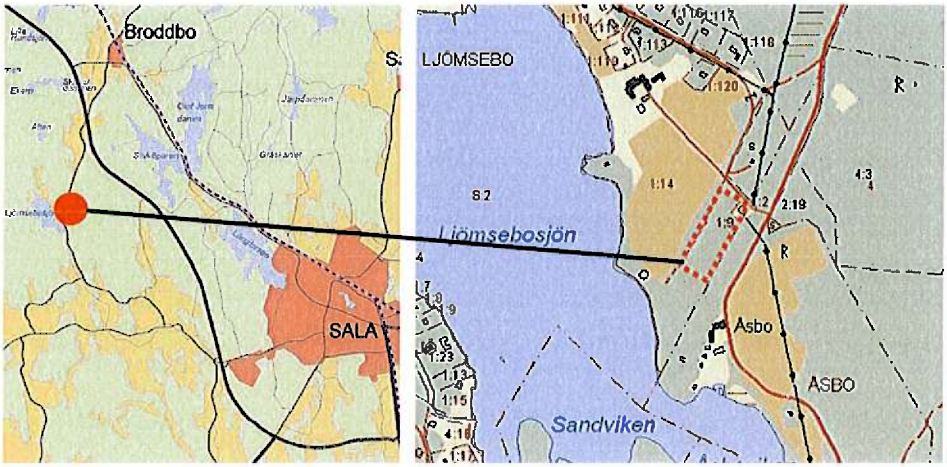
Detaljplan för

Del av Ljömsebo 1:14

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANOMRÅDETS LÄGE



Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning för miljöbedömning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- Prövning enligt artskyddsförordningen

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-550 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Sammanfattning

Planprocessen bedrivs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. Den nya detaljplanen föreslår möjlighet att uppföra 1-4 bostadshus inom det tidigare obebyggda området.

Planens syfte

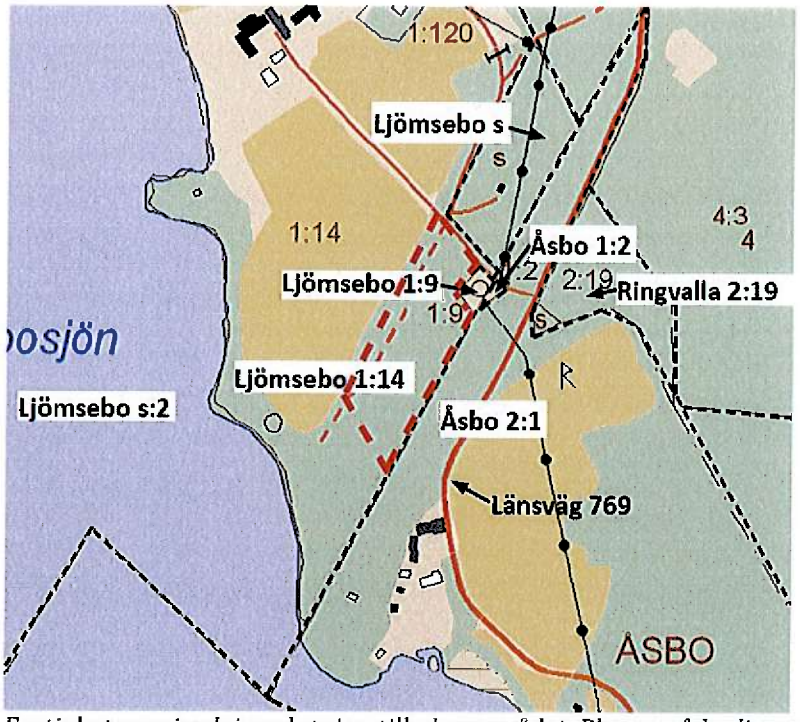
Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra avstyckning i upp till 4 st fastigheter och uppförandet av 1-4 bostadshus.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Ljömsebo vid Ljömsebosjön ca 10 km väster om centrala Sala. Området omfattar drygt 1,1 hektar och ägs av en privat fastighetsägare. Planområdet ingår i fastigheten Ljömsebo 1:14.

I norr begränsas planområdet av en enskild väg som leder ut till länsväg 769, som sköts av gemensamhetsanläggningen Ljömsebo ga:1. I väster begränsas planområdet av en åkerkant. I söder begränsas planområdet av strandskyddsområdesgränsen, 100 meter från Ljömsebosjön. I öster begränsas planområdet av fastighetsgränsen mot Åsbo 2:1 och Ljömsebo 1:9. Åsbo 2:1 är i privat ägo medan Ljömsebo 1:9 tillhör Vattenfall.

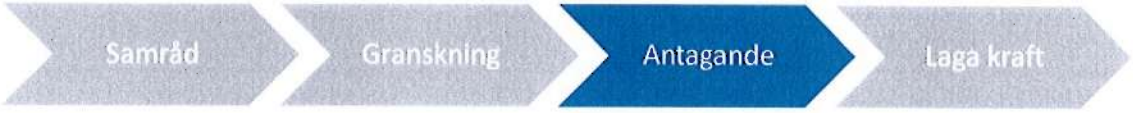
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Fastigheterna i och i anslutning till planområdet. Planområdet ligger inom Ljömsebo 1:14. Planområdet är markerat med rödstreckad linje.

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Detaljplan för Ljömsebo 1:14 prövas genom standardförfarande. Här nedan redovisas gången i planärendet och i vilket skede planen befinner sig i.



Detaljplanen är nu i antagandeskedet.

Samråd

Planarbetet inleddes med ett samrådsskede, i syfte att ge berörda en möjlighet till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. Under det inledande planarbetet blev planen alltmer konkret och ett förslag till detaljplan upprättades. Detta förslag skickades ut på samråd till berörda intressenter samt visades i kommunhusets entré och på kommunens hemsida. De synpunkter som lämnades i samrådet redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Granskning

Det reviderade planförslaget skickades till berörda intressenter samt ställdes ut i kommunhusets entré och på hemsidan. De synpunkter som inkom under granskningen redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunfullmäktige för beslut om antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsens ledningsutskott och kommunstyrelsen. Om inte planen överklagas eller överprövas vinner den **laga kraft** tre veckor efter det att protokollet från kommunfullmäktiges sammanträde justerats och anslagits.

Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande satts upp på kommunens anslagstavla. De som skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbeslutet. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresseområde.

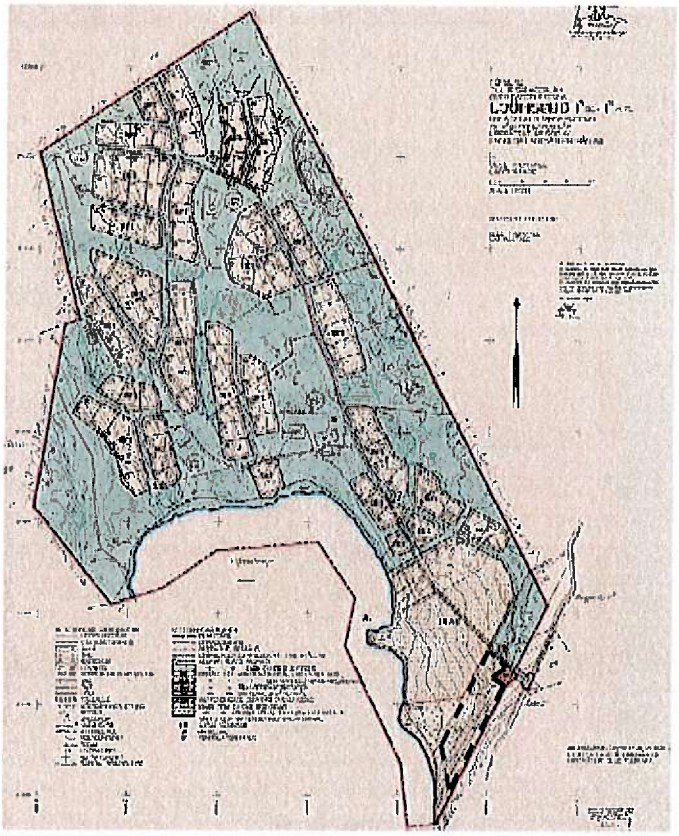
Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, *Plan för Sala ekokommun* från 2002 beskriver inte Ljömsebo specifikt men anger att ny bebyggelse utanför tätorten är lämpligast att placera i anslutning till redan befintliga bebyggelsegrupper för att bli en naturlig komplettering till dessa. Översiktsplanen anger även att det är viktigt att undvika ny bebyggelse på jordbruksmark och placera byggnader i gränsen mellan skog och öppen mark, intill befintliga vägar med bevarande av natur och terrängförhållanden. Traditionellt byggnadssätt och färgsättning förordas i översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan, men angränsar till byggnadsplan 3216, för fritidsbebyggelse, över fastigheterna Ljömsebo 1:5 och 1:11 m fl i Kila socken, Tärna kommun. Området finns med i förslaget till byggnadsplan 3216 men undantas i byggnadsplanebestämmelserna enligt resolution 12.7.1968.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Byggnadsplan 3216, för fritidsbebyggelse, över fastigheterna Ljömsebo 1:5 och 1:11 m fl. Det aktuella planområdet ligger inom det streckade området och ingår inte i byggnadsplanen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Kommunala beslut i övrigt

KSLU beslutade att uppdra Plan- och utvecklingsenheten att ta fram en detaljplan över del av Ljömsebo 1:14 2015-10-20. 2016-06-28 tog KSLU beslut att sända ut detaljplanen på samråd. Samrådet pågick 2016-07-06 – 2016-08-19. 2017-02-14 tog KSLU beslut om att sända ut detaljplanen på granskning.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har gjort en behovsbedömning för miljöbedömning. Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Ljömsebo 1:14 inte medför betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen delar 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

Ljömseboåsen är utpekad i Länsstyrelsens Naturvårdsplan med klass 3, högt värde. Naturvårdsplanen har anspråket "Ingen täkt". Planområdets södra gräns ligger i strandskyddslinjen 100 meter från strandlinjen och omfattas därmed inte av strandskyddet. Gränsen för strandskydd markeras på plankartan med en illustrationslinje.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på en ås som sluttar nedåt västerut. Området består av glesare blandskog. I områdets norra del ligger en grustäkt. Då åsen är utpekad i Länsstyrelsens naturvårdsplan med klass 3, högt värde, bedöms sprängning och större schaktningar skada åsen varför ny bebyggelse ska markanpassas (**b1**).

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Bild av planområdet med stigen/vägen till vänster och åsen till höger.

Artskydd

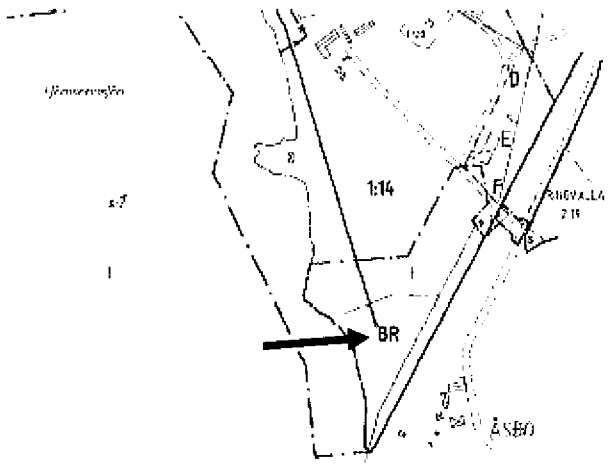
En prövning enligt artskyddsförordningen har genomförts. Ett antal arter som omfattas av artskyddsförordningen har identifierats inom planområdet. Den samlade bedömningen av prövningen är att en exploatering inom aktuellt planområde med dess ytmässiga utsträckning inte kommer att förändra bevarandestatusen för berörda arter i någon tydlig negativ riktning.

Geoteknik och geohydrologi

Utredningar gällande geotekniska förhållandena har inte gjorts och bör utredas av aktuell fastighetsägare inför byggnation. Åsen har lokalt stor betydelse för grundvattenbildningen. Troligen har den även betydelse för vattenkvaliteten i Ljömsebosjön. Grundvattenbildningen kommer troligen påverkas något vid möjlig exploatering enligt ny detaljplan, men i mycket begränsad omfattning på grund av att detaljplanen endast möjliggör för byggnation av 1-4 bostadshus i området.

En brunn (markerad som BR i figuren nedan) har funnits sydväst om planområdet och var tidigare tänkt att utgöra vattentäkt för sommarstugeområdet i närheten och är inskriven som en del i samfälligheten Ljömsebo ga:1. Sommarstugeområdet tar nu vatten från en annan vattentäkt.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



En brunn, BR, har tidigare funnits strax väster om planområdet, vilken är inskriven som en del i samfälligheten Ljömsebo ga:1.

Förorenad mark
Ingen misstanke om markföroreningar finns i planområdet.

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. Planen *bedöms inte* medverka till att miljökvalitetsnormerna överträds.

Fornlämningar

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

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

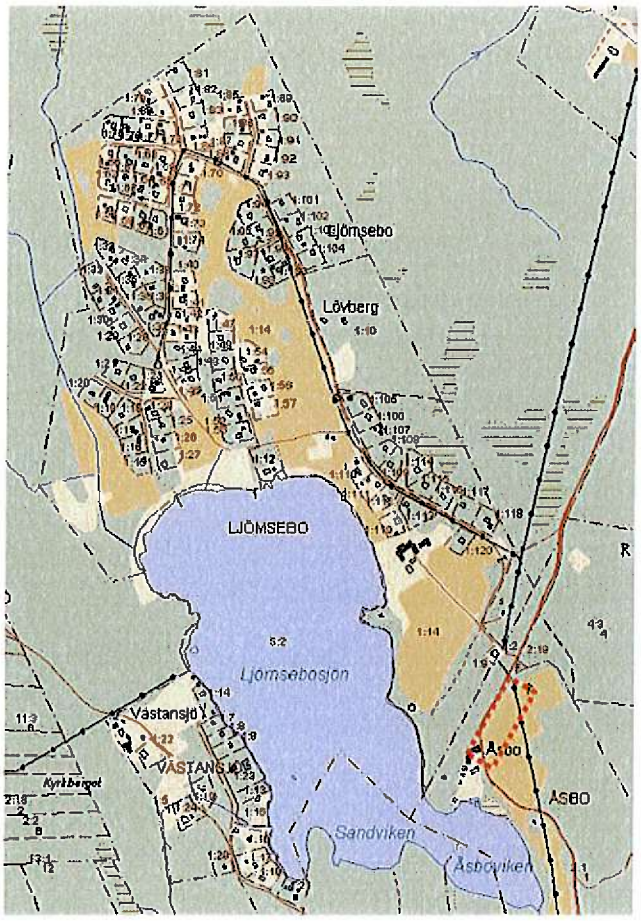
I planområdet finns idag inga bostäder. Närmaste bostadshus är Ljömsebo gård ca 200 meter från planområdet i väster och Åsbo gård ca 60 meter söder om planområdesgränsen. Ljömsebo gårds huvudbyggnad är i två plan med brutet sadeltak med rött plåttak och gul träfasad. Åsby gårds huvudbyggnad är i två plan med sadeltak med röda tegelpannor och faluröd träfasad. I övrigt finns ett hundratal fritidshus norr om Ljömsebosjön, nordväst om planområdet bortom Ljömsebo gård .

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Ljömsebo gård.

Åsbo gård.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Karta som visar fritidshusbebyggelsen runt Ljömsebosjön. Planområdet ligger inom rödstreckat område.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Byggnadskultur och gestaltning

I planområdet finns ingen bebyggelse idag. Planområdet ligger naturskönt på landsbygden och har goda förutsättningar för ny småskalig bostadsbebyggelse (B).

På varje tomt får finnas högst en huvudbyggnad. Största byggnadsarea per tomt är 350 m² inklusive komplementbyggnader (e_1). Planen möjliggör en uppdelning i upp till 4 tomter/fastigheter. Minsta fastighetsstorlek är 2000 m² (e_2). I plankartan illustreras förslag på fastighetsgränser (illustrationslinje).

För att harmoniera med omgivande byggnader ska ny bebyggelse inom planområdet ha träfasad och sadeltak (f_1).

Nya byggnader tillåts ha en högsta byggnadshöjd om 6,5 m för möjliggörande av två våningsplan (6,5).

Prickmarksområde har förlagts i ett område av minst 4 meter från angränsande fastigheter. Detta betyder att marken inte får förses med byggnad. Mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u) har också försetts med prickmarksområde (se under rubriken El, nedan).

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns närmast i Sala tätort och Salbohed.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet

Inom planområdet ligger en ås i sydväst-nordostlig riktning. Den västra delen av planområdet är relativt plan, medan den östra delen sluttar uppåt österut.

Störningar

Vattenfalls transformatorstation öster om planområdet kan alstra ljud som kan uppfattas som störande.

Naturmiljö och vattenområden

Planområdet ligger på landsbygden i obebyggd natur nära Ljömsebosjön. Strandskyddet kvarstår. Både båt- och badbryggor finns i närområdet. Dessa tillhör samfälligheten Ljömsebo ga:1.

Räddningstjänst

Området har en placering i förhållande till räddningstjänsten som ger en insatstid på mer än 10 minuter. Konsekvensen av detta är att fastighetsägarens ansvar/förmåga att själv upptäcka och begränsa skador på grund av brand blir än tydligare. Samhällets resurser kan ej fullständigt ersätta/utföra detta utan den operativa insatsen vid brand blir vanligen att försöka begränsa skador och skydda andras egendom.

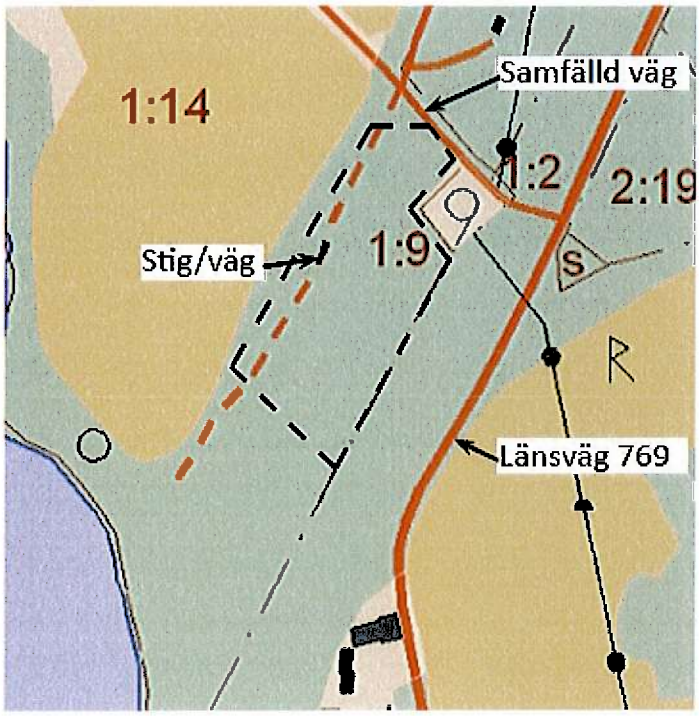
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Räddningstjänstens fordon ska ha tillgång till vägar och uppställningsplatser med fullgod framkomlighet och bärighet. Avståndet mellan räddningsfordons uppställningsplats och angreppspunkt får ej överstiga 50 m.

GATOR OCH TRAFIK

Vägar

Den naturliga in- och utfarten till planområdet från länsväg 769 är en enskild, samfälld väg som sköts av gemensamhetsanläggningen Ljömsebo ga:1 och förvaltas av Ljömsebo Fritidsby Samfällighetsförening. Inom planområdet finns endast en stig/väg som går i områdets västra del (se kartan nedan). Under denna ligger en lågspännings 10 kV elkabel, se under rubriken "El". Denna stig/väg genom planområdet nämns i den fastighetsrättsliga beskrivningen för Ljömsebo ga:1, se vidare under rubriken "Gemensamhetsanläggning".



Stigar/vägar i och i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinjer går från Broddbo och Ringvalla som båda ligger ca 5 km från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Enskilt vatten och avlopp behöver anordnas till nya byggnader inom planområdet. WC-avloppsvatten får inte släppas till mark.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Dagvatten
Dagvatten ska i första hand tas om hand inom fastigheten och i andra hand fördröjas innan det släpps ut från fastigheten. Dagvatten som lämnar fastigheten ska vara rent. I samband med bygglov ska dagvattenhanteringen redovisas på t ex nybyggnadskartan.

Uppvärmning
Planområdet ligger inte i tätorten varför uppvärmning måste ske enskilt.

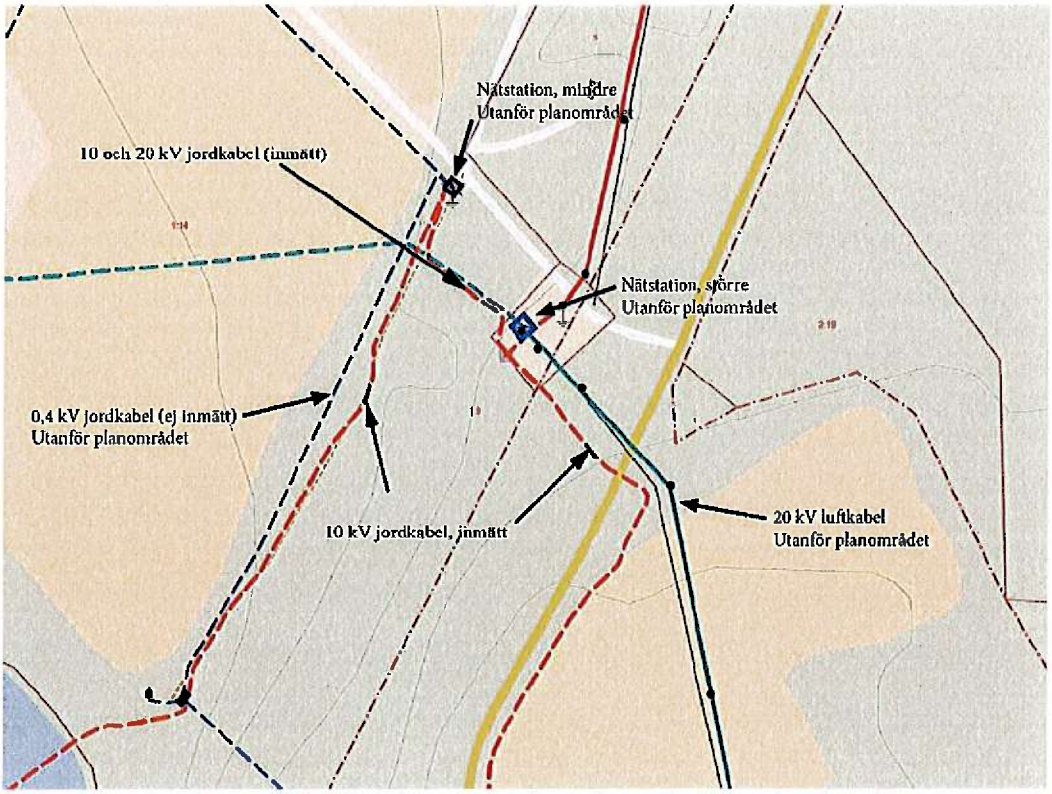
El

En mindre nätstation ligger precis nordväst om planområdet. En större nätstation angränsar till planområdets nordöstra del och tillhör Vattenfall, se figur nedan. I och utanför planområdet ligger ett antal jordförlagda elkablar, se figur nedan. Kablarna utgörs av 0,4 kV lågspänningsledning, 10kV högspänningsledning och 20 kV högspänningsledning. 20 kV högspänningsledningen går från den större nätstationen västerut igenom planområdet. 10 kV lågspänningsledningen är nedgrävd under stigen/vägen inom planområdet. 0,4 kV lågspänningsledning ligger nedgrävd väster om stigen/vägen. Denna ligger utanför planområdet enligt Vattenfalls kartmaterial, men är inte inmätt.

Vattenfall yrkar inte på u-område för lågspänningskabeln (0,4 kV) då den är okomplicerad att flytta. Högspänningsledningarna med 10 kV och 20 kV skyddas med u-områden med en bredd om 4 meter vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u). Denna mark utgörs även av prickmarksområde vilket betyder att marken inte får förses med byggnad.

Ett skyddsavstånd om 5 meter ska finnas mellan nätstationerna och eventuell ny byggnad. Den mindre nätstationen ligger utanför planområdet med plangräns ca 5 meter från byggnaden. Den större nätstationen står på Vattenfalls fastighet vars fastighetsgräns ligger 4 meter från nätstationen. Ett område om en meter från fastighetsgränsen mot nätstationen utgörs därför av ett prickområde för att säkra att byggnad inte ska uppföras närmare än 5 meter från denna.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Karta som visar Vattenfalls elledningar och nätstationer i och i anslutning till planområdet.

Fiber

Bredband via fiber finns i dagsläget inte i området.

Avfall

Omstartsstation finns vid infarten till Ljömsebo ca 200-300 meter från planområdet. Denna ligger inom området för gemensamhetsanläggningen Ljömsebo ga:1. Hos kommunens återvinningscentral Återbruket-Returen lämnas sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från hushållen. Företag lämnar grovsopor efter tecknande av Återbrukskort. Sala kommuns råd och anvisningar gällande transportvägar ska följas.

Konsekvenser

Ekologiska konsekvenser

Åsen har lokalt stor betydelse för grundvattenbildningen och troligen också för vattenkvaliteten i Ljömsebosjön. Dessa kommer därför troligen påverkas något, men endast i mycket begränsad omfattning på grund av att detaljplanen endast möjliggör för byggnation av 1-4 enfamiljshus i området.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Sociala konsekvenser

Planen bidrar till uppfyllandet av målet att Salas befolkning ska öka genom att möjliggöra 1-4 nya bostäder inom Sala kommun. Området är inte bebyggt idag, varför en framtida inflyttning inte påverkar några nära grannar.

Ekonomiska konsekvenser

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elledningar bekostas av respektive fastighetsägare. Eventuellt inträde i samfällighet för att kunna nyttja enskild väg i området är också förknippat med en kostnad för respektive fastighetsägare.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan detaljplan

Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande under KSLU:s ledning. Detaljplanearbetet kan komma att bedrivas med begränsat förfarande om hela samrådskretsen godkänner samrådshandlingarna.

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

2016-06-28	Kommunstyrelsens ledningsutskott: beslut om samråd
2017-02-14	Kommunstyrelsens ledningsutskott: beslut om granskning
2017-02-20 – 2017-03-20	Granskning
April/Maj 2017	Kommunstyrelsens ledningsutskott: beslut om att ta upp ärendet för godkännande i kommunstyrelsen
Maj 2017	Kommunstyrelsen: beslut om att ta upp ärendet för antagande i kommunfullmäktige
Maj/Juni 2017	Kommunfullmäktige: beslut om antagande

Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av kommunfullmäktiges protokoll. Därefter kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs idag av fastighetsägare till Ljömsebo 1:14. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning
All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare. Eventuell flytt av elledningar ska däremot utföras av Vattenfall. En liten del av den stig/väg som leder från enskild väg in till planområdet ligger utanför planområdet och tillhör fastigheten Ljömsebo 1:14. Samfälld enskild väg som leder in mot Ljömsebo från länsväg 769 tillhör gemensamhetsanläggningen Ljömsebo ga:1.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning
Detaljplanen ger underlag för bildande av nya fastigheter via lantmäteriförrättning. Planen ger möjlighet till bildandet av upp till fyra fastigheter inom planområdet. Plankartan redovisar föreslagna fastighetsgränser. Nya fastigheter behöver inte utformas på föreslaget vis men ska inte vara mindre än 2000 m² vardera.

Gemensamhetsanläggning

Förutsatt att den samfällda vägen som omfattas av samfällighetsanläggningen Ljömsebo ga:1 väljs som in- och utfart till fastigheter inom planområdet ska andelstal fastställas i samband med lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättning ska bekostas av fastighetsägaren/fastighetsägarna som ska inträda i gemensamhetsanläggningen.

I den fastighetsrättsliga beskrivningen för Ljömsebo ga:1 anges att "Tillfart till brunnen BR (se figur på sid 6) vid reparationer som kräver transporter får ske på till buds stående brukningsväg efter samråd med ägaren till Ljömsebo 1:14. Brunnen skall i övrigt vara tillgänglig för inspektion eller reparation." Vattenledning från brunnen gick tidigare i nordlig riktning från brunnen, men finns nu inte kvar. Vattenledningen har inte legat inom planområdet. Brunnen används inte längre då samfälligheten har tillgång till och utnyttjar en annan vattentäkt. Vattenledning och vattentäkt tillhörande Ljömsebo ga:1 påverkar således varken markanvändningen eller gemensamhetsanläggningen.

Servitut

Förutsatt att stig/väg som leder från den samfällda enskilda vägen in till planområdet används behöver servitut alternativt gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter eftersom en del av stigen/vägen ligger utanför planområdet och inte kommer att styckas av. Servitutet belastar fastigheten Ljömsebo 1:14. Kostnad för lantmäteriförrättning specificeras i kommande överlåtselavtal.

Om planområdet styckas i flera fastigheter och en väg inom planområdet leder över dessa kommer denna väg att behöva upplåtas i ett servitut.

Ledningsrätter
Elledning tillhörande Vattenfall ligger inom planområdet. Ledningsägare ansöker och bekostar lantmäteriförrättning inom aktuellt område som bl.a. tryggar ledning-

ars rätt i den takt området byggs ut. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägare avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Ansökan om lantmäteriförrättning
Ägaren av fastigheten Ljömsebo 1:14 ansöker och bekostar lantmäteriförrättning avseende planområdet så länge planområdet ingår i Ljömsebo 1:14.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

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

Anslutningsavgifter
Vatten, avlopp, el samt bredband finansieras av aktuell fastighetsägare genom eventuella anslutningsavgifter eller annat. Kostnad för eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning Ljömsebo ga:1 bekostas av respektive fastighetsägare.

Utredningar

Kostnader för geoteknik, markprover mm bekostas av aktuell fastighetsägare.

El

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar bekostas av aktuellt fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

El

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall. Vid eventuell anläggning av väg på elledning måste dessa förläggas i rör. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

Geoteknik
Geoteknisk undersökning ska utföras innan byggnation.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom fastigheten och i andra hand fördröjas innan det släpps ut från fastigheten. Dagvatten som lämnar fastigheten ska vara rent. I samband med bygglov ska dagvattenhanteringen redovisas på t ex nybyggnadskarta.

Vatten- och avloppsanslutning

WC-avloppsvatten får inte släppas till mark.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

El och bredband

Högspänningsledningar inom planområdet är skyddade via u-områden i plankartan. Kabelutsättning ska beställas innan schaktarbeten.

Bredband via fiber finns i dagsläget inte i området.

Avfall

Omstartsstation finns vid infarten till Ljömsebo ca 200-300 meter från planområdet. Hämtning av avfall sker med traditionell avfallshantering och ska följa arbetsmiljöverkets riktlinjer.

Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

Avfallshanteringen ska följa kommunens förordning om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009". Källsortering av hushållsavfall ska kunna ske vid fastigheten.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram av planhandläggare Maria Hedberg på Plan- och utvecklingsenheten i samarbete med Samhällstekniska enheten, Bygg- och Miljöenheterna och planbeställare Torbjörn Nyström.

Lena Steffner
Planchef

Maria Hedberg
Planarkitekt

Bilaga KS 2017/104/3

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 26
Diarienr 2015/672 Aktbilaga 48

Detaljplan för

Del av Ljömsebo 1:14

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

Prövning Artskyddsförordningen

Syfte

Syftet med lagstiftningen om artskydd är att säkra den biologiska mångfalden inom EU:s medlemsländer genom att bevara naturligt förekommande livsmiljöer samt den vilda floran och faunan av gemensamhetsintresse.

Hur hanteras artskyddet i detaljplaneprocessen?

Före planläggning kan negativ påverkan i första hand undvikas genom att befintliga naturvärden kartläggs och skyddas. Det är därför viktigt att redan i ett tidigt skede av planeringsprocessen klargöra planförutsättningarna och behov av åtgärder d.v.s. om exploateringen kan påverka livsmiljön för skyddsvärda eller hotade arter.

Vilka bestämmelser ska vi rätta oss efter?

Förutom Plan och Bygglagen (PBL) som i det här fallet rör planering för en viss markanvändning så handlar artskyddsförordningen om artskydd och säkerställandet av den biologiska mångfalden genom att bevara naturligt förekommande livsmiljöer och dess vilda flora och fauna. Miljöbalken och EU:s två naturvårdsdirektiv har införts i den svenska lagstiftningen i 7 kap 28-29 §§ miljöbalken (MB) och Natura 2000 och i 15-20a §§ Förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken.

Vilka arter handlar det om i planområdet?

Följande arter är funna inom planområdet och omfattas av artskyddsförordningen. Alla fågelarter som förekommer inom planområdet är samtidigt fridlysta. De flesta under hela året men några är tillåtna för jakt under delar av året. Jakt torde dock inte vara aktuellt med inom planområdet. De allmänt förekommande arterna som är fridlysta har endast betydelse där vi har mer fågelrika biotoper, vilket generellt inte finns inom det här planområdet som det ser ut idag.

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-550 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

§6 arter i området (nationellt fridlysta arter):

huggorm, kopparödla, skogsödla, snok

§8 arter i området (nationellt fridlysta arter):

Inga orkidéer är funna inom planområdet. Däremot ligger tre lokaler med knärot strax utanför området. Arten är knuten till äldre blandbarrskog.

§9 arter i området (nationellt fridlysta arter):

Inga arter är funna i området.

Bilaga 1 arter (fridlysning baserad på EU:s art och habitatdirektiv):

koltrast, björktrast, taltrast, rödvingetrast är alla arter som kan finna platser att genomföra häckning på i planområdet.

Prioriterade arter SVL Bil.4:

gök, göktyta, spillkråka. För alla tre arterna gäller att miljön som den ser ut idag passar för arterna.

Hotade arter enligt den gällande Rödlistan 2015

Gulsparv (VU)

Övriga förekommande arter på Rödlistan 2015

Buskskvätta (NT)

Gynnsam bevarandestatus

För samtliga arter som upptagits i listan här ovanför (utom reptilerna), gäller att de antingen har mycket stora revir (spillkråkan) eller är arter som är generalister. Det vill säga att deras krav på miljö är sådan att de hittar lämpliga miljöer överallt i vardagslandskapet. Arternas tillbakagång har mer att göra med andra faktorer än habitat förändringar.

Sett ur det lokala perspektivet, som även bevarandestatusens eventuella påverkan ska bedömas ur, kan inte ett planområde med denna relativt begränsade ytmässiga omfattning ha någon avgörande negativ påverkan.

Förebyggande skyddsåtgärder

Inga förebyggande åtgärder bedöms som nödvändiga. Kvarstående ytor i kanterna på området, som läggs ut som "prickmark" och då främst på åskrönet och i övre delen av planområdets kortsidor, kan med fördel få en skötsel som innebär ett öppethållande vilket kan vara attraherande på värmeälskande organismer. Idag sällsynta på grund av frånvaron av solexponerade miljöer.

Hänsyn som kan bli aktuella

Inga hänsynsområden har identifierats, eller behov av aktiv hänsynsskötsel mer än det som beskrivits under "Förebyggande Åtgärder".

Kompensationsåtgärder (16 kap 9§ MB)

Inga kompensationsåtgärder är aktuella i området.

Konsekvenser för de behandlade arterna samt eventuella hänsynstaganden

Fridlysta arter

Inga fridlysta arter utöver samtliga i området förekommande fågelarter har hittats. De fågelarter som hittats i området är, som tidigare nämnts, generalister och kan som sådana hitta livsmiljöer även i en trädgård om den inte görs allt för steril. Spillkråkan behöver dock kvarstående grova lövträd eller tallar. Något som till viss del finns i den anslutande gamla åstallskogen.

Hotade arter

Gulsparven är hårt knuten till ett odlingslandskap präglat av djurhållning och är därmed den art som minskat snabbt i det kortare perspektivet. Arten har inte gynnsam bevarandestatus i planområdet eller i ett större geografiskt kringområde som den här bygden. Det föreslagna planområdets begränsade yta, kommer inte att förändra utvecklingen lokalt i området.

Samlad bedömning

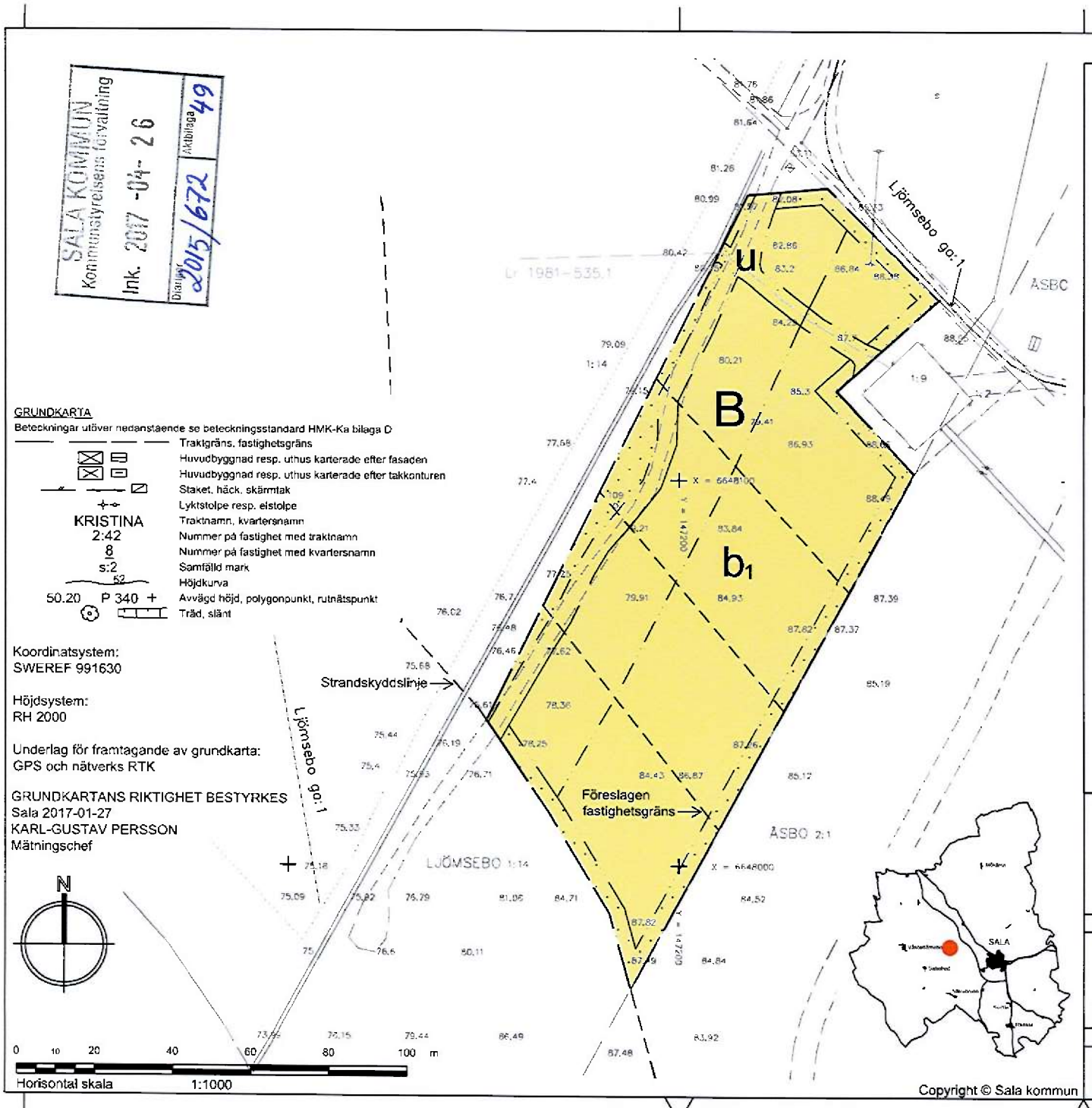
En exploatering av aktuellt planområde, med den ytmässiga utsträckning som den har fått, kommer inte att förändra bevarandestatusen för berörda arter i någon tydlig negativ riktning.

Eventuella förutsättningar för dispensansökan

Det finns begränsade möjligheter att lämna dispens från bestämmelserna i 4 och 7§§ artskyddsförordningen, om en dispens innebär att syftet med artskyddet som beskrivs i habitatdirektivet inte äventyras.

Bilaga KS 2017/104/4

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -04- 26
Diarienr 2015/672
Aktbilaga 49



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 / s:2 — Nummer på fastighet med kvartersnamn
- 52 — Höjdkurva
- 50.20 P 340 + — Avvägd höjd, polygonpunkt, rutnätspunkt
- Träd, slänt

Koordinatsystem:
SWEREF 991630

Höjdsystem:
RH 2000

Underlag för framtagande av grundkarta:
GPS och nätverks RTK

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES
Sala 2017-01-27
KARL-GUSTAV PERSSON
Mätningschef

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

- B — Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

På varje tomt får finnas högst en huvudbyggnad. Största byggnadsarea per tomt är 350 m² inklusive komplementbyggnader.

Planområdet får delas upp i högst 4 tomter/fastigheter. Minsta fastighetsstorlek är 2000 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

Högsta byggnadshöjd är 6,5 m

Utseende

Ny bebyggelse ska utformas med träfasad och sadeltak.

Taktäckning skall vara rött lertegel

Byggnadsteknik

- b_1 — Sprängning i åsen är inte tillåten. Schaktning och bebyggelse ska utförs med hänsyn till geologiska värden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

SALA KOMMUN

Antagandehandling

Detaljplan för del av Ljömsebo 1:14

Diarienr: 2015/672

Sala kommun	Västmanlands län		
		Beslutsdatum	Instans
		Granskning 2017-02-14	KSLU
		Antagande	
Lena Steffner, Planchef	Maria Hedberg, Planarkitekt	Laga kraft	

Upprättad 2016-05-04 Reviderad 2017-04-19

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☒ Plan- och genomförandebeskrivning
- ☒ Behovsbedömning för miljöbedömning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Granskningsutlåtande
- ☒ Prövning enligt artskyddsförordningen

Copyright © Sala kommun