

Dnr 2014/428 - 56

§ 119 **Detaljplan för Disponenten 1; beslut om godkännande och antagande**

**INLEDNING**

Detaljplan för Disponenten 1 har under tiden 2017-04-26—2017-05-26 varit utsänd för granskning till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala nämnder med flera. Under denna tid fanns även detaljplaneförslaget tillgängligt i Rådhusets entré och på kommunens hemsida.

**Beredning**

Bilaga KS 2017/137/1, utlåtande

Ledningsutskottets beslut 2017-06-27, § 151

**Yrkanden**

Carola Gunnarsson (C) yrkar

bifall till ledningsutskottets förslag att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna utlåtandet och detaljplanen för Disponenten 1 i enlighet med Bilaga KS 2017/137/1, samt

att hemställa att kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Disponenten 1 i enlighet med Bilaga KS 2017/137/1.

**BESLUT**

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna utlåtandet och detaljplanen för Disponenten 1 i enlighet med Bilaga KS 2017/137/1, samt

att hemställa att kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Disponenten 1 i enlighet med Bilaga KS 2017/137/1.

*Utdrag*

kommunfullmäktige

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



## UTLÅTANDE

Detaljplan för

### Disponenten 1

Sala kommun, Västmanlands län  
 Normalt planförfarande

Detaljplan för Disponenten 1 har under tiden 2017-04-26 -2017-05-26 varit utsänd för granskning till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala nämnder m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i Kommunhusets entré och på kommunens hemsida.

Här nedan följer Samhällsbyggnadskontorets sammanfattning av inkomna synpunkter i tabell.

INKOMMIT FRÅN	SYNPUNKTER
1 Länsstyrelsen Västmanlands län*	Ingen erinran
2 Hyresgästföreningen Sala/Heby	Har inget speciellt att yttra
3 Sala-Heby Energi AB (elnät)	Ingen erinran
4 Kollektivtrafikförvaltningen Region Västmanland	Inga synpunkter
5 Sala kommun, Bygg och miljönämnd	Synpunkter på samråd, byggrättigheter, trädgård, plank, föroreningar och dagvatten.
6 Trafikverket Region Öst	Inget att erinra på planförslaget. Kostnader för bulleråtgärder ska bäras av exploateringen.

Samhällstekniska enheten har deltagit i planarbetet men även inkommit med yttrande under granskningstiden om att de inte har något att erinra över rubricerad detaljplan.

Sala Hembygds och Fornminnesförening har efter granskningstidens utgång inkommit med ett yttrande att det är tillfredställande med att antalet hus har reducerats, byggtrafik bör köra försiktigt på Museigatan, så många fruktträd som möjligt bör sparas, husen utformning och särskilt fönstren är inte tillfredställande anpassade till omgivningen.

*Kommentar:*

*Synpunkterna vidareförmedlas till fastighetsägaren.*

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER kontorets kommentarer i kursiv stil

### 1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Länsstyrelsen har inget att erinra över detaljplaneförslaget.

### 2. Hyresgästföreningen

Har inget speciellt att yttra.

### 3. Sala-Heby Energi Elnät AB

Har inget att erinra.

### 4. Kollektivtrafikförvaltningen Region Västmanland

Har inget att erinra.

### 5. Bygg- och miljönämnden i Sala

Har framfört plantekniska synpunkter på samråd, byggrättigheter, trädgård, plank, föreningar och dagvatten.

#### *Kommentarer*

*Synpunkten från Bygg och miljönämnden att 24 yttranden inkommit men endast 18 yttranden redovisas stämmer inte såtillvida att rutinerna för remissförfarande har tydliggjorts så att synpunkter från politiska partier som sedan deltar i besluten om det samlade planunderlaget inte sammanfattas och kommenteras i samrådsredogörelsen utan delges övriga politiska partier för kännedom. Fyra politiska partier lämnade synpunkter i samråd. Två yttranden inlämnades med interna avsändare från tjänstemän som deltagit i interna planmöten och även fått sina synpunkter tillgodosedda i allt väsentligt. Dessa yttranden hör inte hemma i samrådsredogörelsen. Då återstår 18 yttranden att sammanfatta och kommentera. Bygg- och miljönämnden konstaterar att hänsyn tagits till byggenhetens synpunkter i samråd. Bygg- och miljönämnden är enligt rutinerna obligatorisk remissinstans.*

*Bygg- och miljönämnden har genom byggenheten getts möjlighet att medverka i planarbetets olika skeden men lämnar ändå synpunkter under granskningskedet. Plan och utvecklingsenheten erbjuder möjlighet till intern medverkan på tjänstemannanivå i planarbetet för att ge bättre service till medborgare och näringsliv genom att undvika sena synpunkter i interna remisser. Efter granskning får ändringar i planhandlingarna endast vara av redaktionell art. Utebliven aktiv intern medverkan på tjänstemannanivå i detaljplanarbetets olika skeden kan innebära långdragna planprocesser. Sent inkomna synpunkter kan innebära att granskning och utställning måste göras om, ifall en ändring av mer omfattande karaktär krävs.*

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

*Synpunkten om oro för att utbyggnadsmöjligheter vid den norra fasaden på uthusbyggnaden ska förvanska byggnadens karaktär stämmer inte eftersom skyddsbestämmelsen ger möjlighet att i bygglov ställa krav på utformningen. Även krav på medverkan av antikvarisk expertis finns inskrivet i planbestämmelserna.*

*Synpunkten att den nya bostadsbebyggelsen ska kunna bli avsevärt mer omfattande än illustrationen stämmer inte. Utnyttjandegraden med största fastighetsstorlek och största exploatering i kvm byggnadsarea förhindrar detta. Därutöver finns bestämmelser för placering, byggnadshöjd, fasadlängd, gavelbredd med mera.*

*Synpunkten att trädgården behöver prickmarkeras för att hindra bostadshus stämmer inte eftersom n-beteckningen anger trädgård.*

*Synpunkten att bullerplankets höjd ska beräknas på nytt är en onödig kostnad för fastighetsägaren. En godkänd bullerutredning har beräknat att ett två meter högt plank behövs för att klara gällande riktlinjer för buller från väg och järnväg.*

*Synpunkten att kostsamma utredningar för markprover och omhändertagande av eventuella förorenade massor samt dagvattenutredningar ska tas fram i tidigt skede innan detaljplanen vunnit laga kraft är olämpligt i detta fall. För fastigheten finns inga indikationer att marken inte skulle vara byggbar eller att det skulle vara ovanligt svåra omständigheter för Salas förhållanden vare sig för föroreningar eller dagvatten. Detaljplanen hanterar viktiga kulturmiljöfrågor som är grund för överprövning av länsstyrelsen. I detta fall har bedömningen gjorts att de viktiga frågorna kring kulturmiljö först klaras ut i samråd och granskning innan dyra utredningskostnader riskeras över frågor som förefaller vara normal byggprojektering för Salas förhållanden. Detaljplanen reglerar dagvattenhantering i planbestämmelser. Frågor kring förväntad förekomst av markföroreningar hanteras i bygglov och bygganmälan.*

## 6. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra över detaljplaneförslaget. Kostnader för bulleråtgärder ska belasta exploitören.

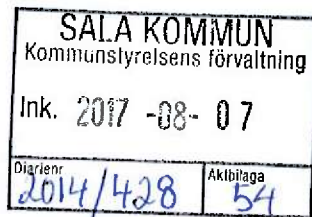
## SLUTSATS INFÖR BESLUT

Med hänvisning till ovanstående synpunkter och kommentarer föreslås detaljplanen för Disponenten 1 kunna godkännas och antas.

## FÖRSLAG TILL BESLUT

**att** föreslå Kommunstyrelsen att godkänna utlåtandet och detaljplan för Disponenten 1 samt överlämna planen till kommunfullmäktige för antagande.

Lena Steffner  
Planchef



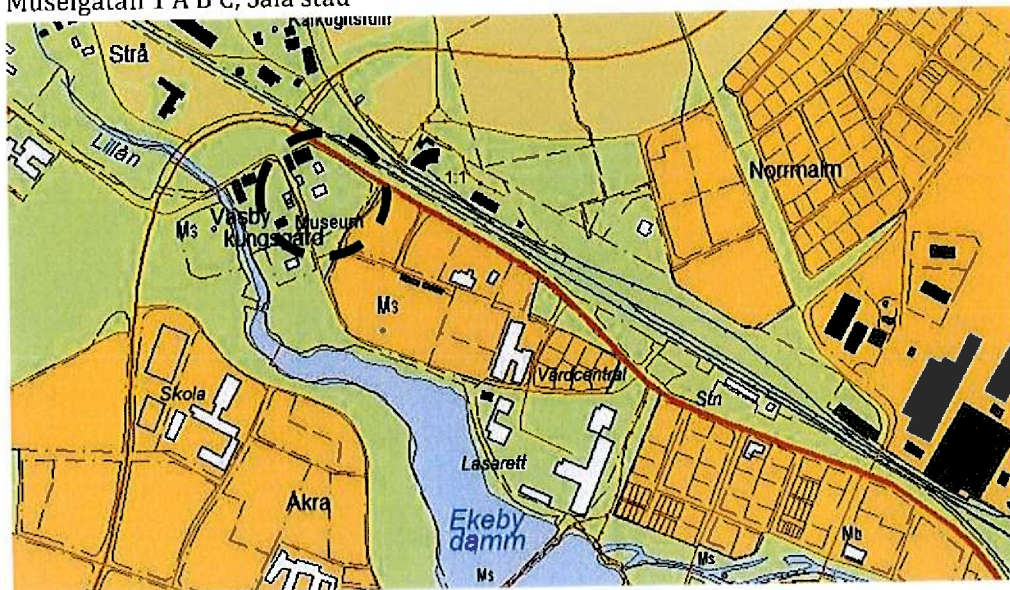
## Detaljplan för Fastigheten Disponenten 1

Sala kommun, Västmanlands län  
Normalt planförfarande

### PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### Planområdets läge

Museigatan 1 A B C, Sala stad



Till detaljplanen hör följande handlingar

- Granskningsutlåtande, 2017-06-15
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2017-04-12
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2017-06-27

## Inledning

### Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Disponenten 1 (tillika planbeställaren och exploatören) önskar utveckla sin fastighet, dels för att få ekonomi i att underhålla de stora befintliga kulturhistoriskt värdefulla uthusbyggnaderna och bostadsbyggnaderna dels för att tillskapa fler bostäder.

Detaljplanen möjliggör bostäder samt kontor och icke störande verksamhet på olika delar av fastigheten Disponenten 1. Förutom befintlig användning, Bostadsändamål, möjliggörs Kontor och icke störande verksamhet på den norra delen av fastigheten. Samtliga befintliga byggnader ges i detaljplanen skydd mot förvanskning.

Detaljplanen medger nybyggnation av sju stycken enbostadshus i två våningar, som lokaliseras i den södra delen av fastigheten utmed fastighetsgräns. Byggnaderna anpassas i sin utformning till befintlig miljö genom att de underordnas den befintliga huvudbyggnaden och skapar en ny, inramande gårdsmiljö. Detaljplanen styr med bestämmelser att de nya bostadshusen inte får vara större än de befintliga flygelbyggnaderna och ska utföras med sadeltak och faluröda träfasader för att efterlikna uthusbyggnader.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra även markanvändningarna kontor och icke störande verksamhet inom norra delen av fastigheten Disponenten 1, att skydda kulturmiljön samt att möjliggöra uppförande av sju enbostadshus anpassade till befintlig miljö.

**Bild 2.**  
Ortofoto maj 2006.



**Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden**

Planområdet är beläget inom Sala tätort, nordväst om stadskärnan. Avståndet till Stora torget är ca 1 km och ca 700 m till järnvägsstationen i sydost. Planområdet ligger i anslutning till Väsby Kungsgård i väster och avgränsas av Väsbygatan i nordost.

Planområdet är ca 12 000 kvm stort och omfattar hela fastigheten Disponenten 1 som är privatägd samt lite mark runt om, som är kommunal och tillhör fastigheten Kristina 4:5.

**PLANPROCESSEN**

Arbetet med att ta fram denna detaljplan utförs med så kallat normalt planförfarande. Planarbetet har inte föregåtts av något prograarbete.



**Figur 1. Illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig**

**Samråd**

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.

Planarbetet har inletts med att ett förslag till detaljplan upprättats. Detta förslag har skickats ut på samråd under tiden 2015-07-27 – 2015-08-21 till berörda intressenter samt ställts ut i kommunhusets entré och på kommunens hemsida. De synpunkter som har lämnats från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. har redovisats i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

**Granskning**

Efter samrådet har detaljplanen bearbetats bland annat med stöd av samrådsredogörelsen. Planförslaget har ställts ut för slutlig granskning. Granskningen pågick under tiden 2017-04-26 -2017-05-26 och har kungjorts genom annons i lokalpressen. Sakägare och andra berörda har underrättats i särskild skrivelse. Handlingarna har funnits utställda på hemsidan samt i kommunhusets entré.

Efter granskningstiden har yttranden sammanställts i ett utlåtande 2017-06-15 med Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstaganden.

**Antagande**

Efter beredning i kommunstyrelsens ledningsutskott överlämnas planförslaget till kommunfullmäktige för antagande. Ärendet godkänns innan antagandet i kommunstyrelsen.

**Överklagande**

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag då det justerade protokollet med beslutet om antagande tillkännagivits på kommunens anslagstavla. De som skriftligen har framfört syn-

punkter 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.

**Laga kraft** Under förutsättning att planen inte överklagas eller överprövas av Länsstyrelsen vinner den laga kraft när överklagandetiden löpt ut.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Riksintresse** Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Närmaste riksintresseområde utgörs av järnvägen som går norr om Väsbygatan, nordost om planområdet. I Sala finns också riksintresset Sala Silvergruva och Sala bergstad, som även inkluderar gruvans dammsystem. Dessa riksintressen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

**Översiktliga planer** Planförslaget anses förenligt med kommunens översiktsplan, Plan för Sala ekokommun, då det föreslår ny bostadsbebyggelse i form av småhus med höga estetiska värden, väl anpassade i färg, form och storlek, till byggnadsplatsens förutsättningar. Lokaliseringen anses gå i linje med översiktsplanens ambition om att främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och andra naturresurser, samt att tillskapa estetiska mervärden.

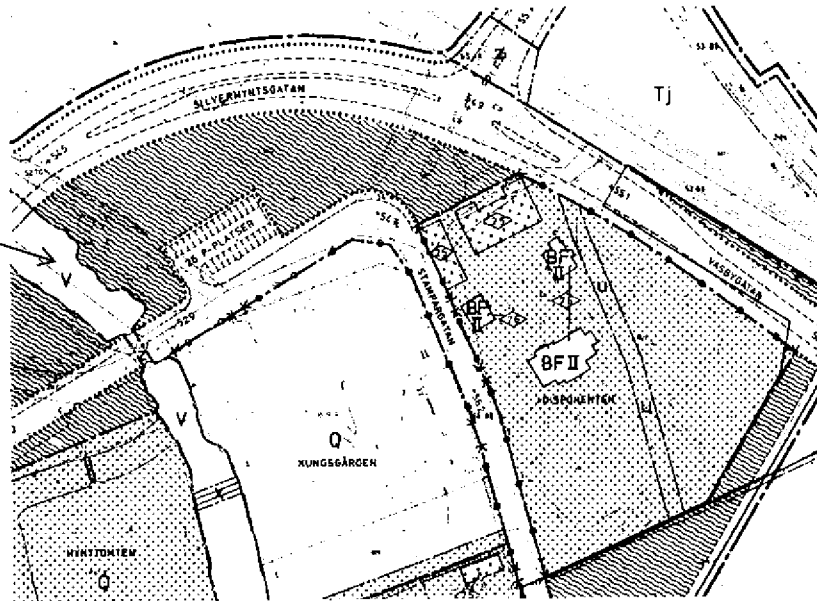
För fastigheten Disponenten 1 redovisar den fördjupade översiktsplanen Plan för Sala stad markanvändningen Bostäder, i enlighet med befintlig användning. Enligt fördjupningen av översiktsplanen kan inom markanvändningen bostäder även i mindre utsträckning ingå handel och service men inte av centrumkaraktär. Detta nya detaljplaneförslag föreslår även kontor och mindre störande verksamheter i liten utsträckning och bedöms inte motverka Plan för Sala stads ambitioner.

**Detaljplaner** Gällande detaljplan för planområdet heter "Förslag till stadsplan för Väsby Kungsgård", plannr 3739. Planen, som är upprättad 1980, har fastställts av länsstyrelsen med laga kraft datum 8 april 1983. Den del av planen som berör fastigheten Disponenten 1 samt delar av parkmarken i anslutning till fastigheten i norr ersätts av denna detaljplan.

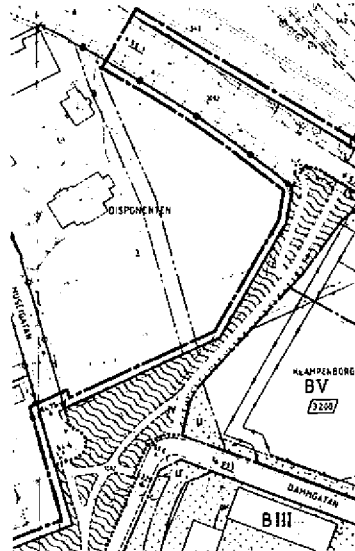
För fastigheten Disponenten 1 visar gällande plan markanvändningen "Bostäder". Friliggande villor i två våningar tillåts. För samtliga tre bostadshus är den maximala byggnadshöjden 7,6 meter. Huvuddelen av fastigheten är belagd med mark som inte tillåts bebyggas, s.k. "prickmark". Ett "u-område" skär genom fastigheten i nord-sydlig riktning. Med u-område avses mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

För de två befintliga "uthus" som ligger inom planområdet anges en byggnadshöjd på 2,5 meter. Utmed fastighetsgräns mot Museigatan gäller utfartsförbud med undantag för två luckor, där befintliga in-/utfarter är belägna. Utmed fastighetsgräns mot Väsbygatan gäller utfartsförbud, med stängselskyldighet, längs hela sträckan.

Josefsdalsbäcken/  
Lillån



**Bild 3 & 4.** Utsnitt ur gällande detaljplaner. Ovan 3739, nedan 3879.



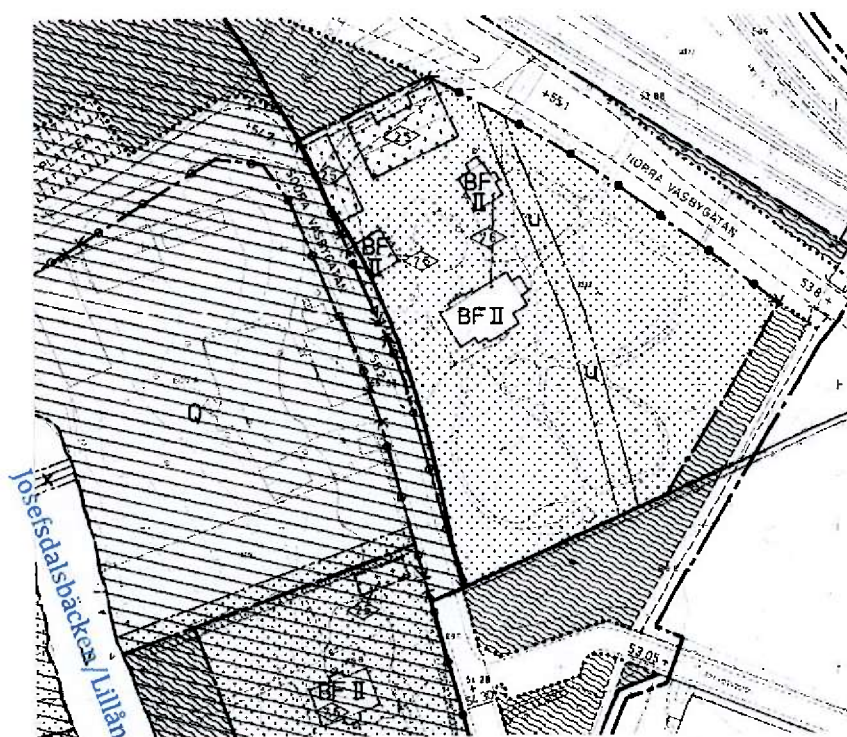
För området öster och söder om fastigheten Disponenten 1 gäller en annan detaljplan (nr 3879, "Förslag till stadsplan för del av kvarteret Klampen m fl", från 1987). Även den anger likt den tidigare användningen park söder om fastigheten och gata öster om (och utfartsförbud med stängselskyldighet längs Väsbygatan).

### Strandskydd

Den västra kanten på planområdet ligger precis inom 100 meter från Lillån/Josefsdalsbäcken/Övre Ekebydam. Vid antagande av gällande detaljplan föreslogs strandskyddet här att upphävas. Detta återinträder dock med anledning av detta nya planarbete, men föreslås upphävas på nytt.

Inom planområdets remsa med 100 meters strandskydd från ån finns en byggrätt avsedd för avfallshanteringsändamål, för att slippa tung trafik och backrörelser inne på fastigheten.

Särskilt skäl för upphävandet av strandskyddet är att planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom väg och bebyggelse i enlighet med Miljöbalk (1998:808) 7 kap 18c § punkt 2. Eftersom Museigatan och fastigheten Kungsgården 1 ligger mellan Disponenten 1 och strandlinjen, saknar den lilla remsan strandskyddsområde på Disponenten 1 betydelse för strandskyddets syften.



**Bild 5.** Utsnitt ur karta tillhörande plan 3739. Inom området med skraffering med snedställda raka linjer upphävdes strandskyddsförordnande enligt §15 Naturvårdslagen år 1980.

### Biotopskydd

Alléträd omfattas av ett generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11 §. Vid förändringar som kan skada biotopen krävs dispens från Länsstyrelsen.

Längs Museigatan finns en allé med trädrader på båda sidor. På planområdets sida av gatan står nio fullvuxna lövträd (från söder till norr: 3 almar, 5 lindar, 1 björk). Där går även att se att träd förmodligen saknas, eftersom det är ett längre mellanrum och två hål i häcken (varav ett innehåller en stubbe). Detta kan med fördel återplanteras, dock inte alm eftersom de drabbas av almsjuka. På Väsby Kungsgårds sida av gatan är det relativt nyplanterade lindar söder om huvudbyggnaden och lite blandat norr om. Den mittersta almen på planområdets sida kan eventuellt vara död, men Länsstyrelsen i Västmanlands naturvårdsenhet ska kontaktas innan åtgärder vidtas.

I plankartan har alléträdens placering markerats med symbol (de två nordligaste är dock inte inmätta). Den utformning som är aktuell

innebär att berörda alléträd kan bevaras och avsikten är att dessa så långt det är möjligt ska vara kvar. Området närmast träden har be-  
lagts med skrickmark, för att byggnader inte ska komma för nära.  
Det är dock viktigt att iaktta skyddsåtgärder vid ledningsarbeten och  
anläggande av intern väg. Se vidare under *Mark och vegetation* ne-  
dan.

**Miljökonsekvens-  
beskrivning**

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning genom-  
föras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om de-  
taljplanen medger en användning av mark eller av byggnad eller  
andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön,  
hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning  
som utförts av Sala kommun. Den visar att ett genomförande av de-  
taljplanen inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan  
som anges i 6 kap 11 § miljöbalken.

Ställningstagandet om miljöbedömning är preliminärt och kan  
komma att ändras under planprocessen.

**Kommunala beslut i  
övrigt**

Kommunstyrelsens ledningsutskott har den 3 september 2013 be-  
slutat om planuppdrag för det aktuella området, samt 16 juni 2015  
beslutat att sända detaljplanen på samråd.

**Förutsättningar och förändringar**

**NATUR**

**Mark och vegetation**

Marken inom planområdet utgörs av trädgård som till största delen  
är bevuxen med gräs samt fruktträd och en del andra större träd.  
Trädgården har tidigare utgjorts av en ståndsmissig park, men de  
flesta spår av det är sedan länge försvunna (se t ex gångarna i  
grundkartan från 1980, bild 6 nedan). Befintlig gårdsplan är grusad  
och till viss del stenlagd och bör så förbli både av hänsyn till kultur-  
miljön och för dagvattenhanteringen. Den del av trädgården som  
inte är tänkt till nya tomter bevaras för gemensamt trädgårds-  
ändamål. Där bör gräsmatta dominera som markmaterial.

Längs Museigatan finns en häck och en rad större lövträd som ska  
bevaras (träden omfattas av biotopskydd, se ovan). Även ett antal  
uppvuxna större träd samt ett antal fruktträd inne i trädgården bör  
bevaras (både i den gemensamma trädgården och på de nya tomt-  
erna). För att dessa ska kunna ge tänkt karaktär till bostadsområdet  
är det viktigt att man under byggtiden är noga med att skydda trä-  
den och deras rotsystem. Se Länsstyrelsens broschyr "Skydda träden

vid arbeten".<sup>1</sup>

Planområdet sluttar mot söder. Höjdskillnaden mellan infarten från Museigatan och lägsta punkt i söder är drygt tre meter. Även södra änden av Museigatan ligger högre än tomtmarken längst i söder. Där är höjdskillnaden cirka en meter. Viss utfyllnad kan bli aktuell längst i söder, men att ny bebyggelse ligger lite lägre än befintlig kan vara positivt för det visuella intrycket. Vad gäller höjder är det även viktigt för att ta hand om avvattningen, se vidare under *Dagvatten*.

**Geotekniska förhållanden**

De geotekniska förhållandena är inte kända men bör utredas inför byggnation. Marken bedöms dock vara byggbar.

Enligt generella jordartskartan består planområdet främst av glacial lera samt sandig morän främst i norr.

**Förorenad mark**

Inom Sala tätort har genomförda studier visat på förhöjda halter av framförallt bly och kadmium. Källa till föroreningarna är silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen.

Sala kommun har tagit fram en strategi för bedömning av metallföroreningar i mark. Strategin har fastställt platsspecifika riktvärden (hälsoriskbaserade) för kontaminerad yttjord.

Inom planområdet bör de platsspecifika riktvärdena för Sala kommun inte överskridas. Det kan även finnas andra ännu okända markföroreningar inom planområdet, men det finns inget som tyder på att marken skulle vara förorenad utöver påverkan från gruvan då den historiskt verkar ha använts enbart som åker och trädgård. Markprover ska tas för att utreda eventuella föroreningsnivåer innan byggarbete påbörjas.

Se vidare i avsnittet om Genomförandefrågor.

**Radon**

Ett radonsäkert byggande rekommenderas. Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Under vintern 2010/2011 utfördes långtidsmätningar på uppdrag av dåvarande fastighetsägare (Salabostäder). I tre lägenheter påträffades förhöjda radongashalter (> 200 Bq/kvm) i de befintliga bostadshusen (Museigatan 1 A och C). Det konstaterades att detta berodde på inträngning av radonhaltig luft från marken. Åtgärdsförslag togs fram och korttidsmätning gjordes i slutet av 2012, som visade att halten sjunkit men ännu var lite hög (Museigatan 1A).

För nya bostäder hanteras radonskydd närmare i bygglovskedet. Huvudrekommendationen från Boverket vad gäller byggnadssätt med avseende på radon är att alltid bygga tätt mot marken.

<sup>1</sup> [http://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/SiteCollectionDocuments/Sv/djur-och-natur/hotade-vaxter-och-djur/atgardsprogram-for-hotade-arter/Skydda\\_traden\\_vid\\_arbete.pdf](http://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/SiteCollectionDocuments/Sv/djur-och-natur/hotade-vaxter-och-djur/atgardsprogram-for-hotade-arter/Skydda_traden_vid_arbete.pdf)

## Fornlämningar

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

I samrådsskedet gjorde Länsstyrelsen bedömningen att det kan finnas kulturlager bevarade på platsen för den nya bebyggelsen inom Disponenten 1 och att arkeologiska åtgärder därför behövdes. En arkeologisk utredning utfördes 2016 av Arkeologgruppen AB (*Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, rapport 2016:58, Disponenten i Sala, Helmut Bergold, Länsstyrelsens diarienummer 431-6411-2015*). Utredningen består av arkiv-, litteratur- och kartstudier, samt fältinventering och sökschaktsgrävning. Resultatet visade entydigt att inget av antikvariskt intresse kunde konstateras i de tre olika delmomenten som utredningen innebar.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Kulturmiljö och områdesbeskrivning

Planområdet omfattar Stråvillan, dess flygel- och ekonomibygnader och den tillhörande trädgården. Området gränsar till Väsby Kungsgård i väst och i söder till en förgrening av parkstråket kring Ekeby dammar. Norr om planområdet ligger Strå kalkbruk vilket har en stark historisk koppling till planområdet.

Väsby Kungsgård har belägg från 1500-talet men anor från 1300-talet. Den ägs idag av Sala hembygds- och fornminnesförening och fungerar som museum, fest- och möteslokal och evenemangsplats. Miljön vid kungsgården är skyddad i gällande detaljplan. Fastigheten har bestämmelsen "Q", Kulturresevat. Utformningen av denna detaljplan bedöms inte påverka miljön vid Väsby Kungsgård, då särskild tyngd har lagts på utformningen av ny bebyggelse för att visa hänsyn både mot Kungsgården och Stråvillan.

Fastigheten Disponenten 1 ligger i utkanten av staden och utgör tillsammans med Väsby kungsgård något av en fond vid entré till staden. Kulturmiljövärdena anses viktiga att ta vara på och ta hänsyn till i framtida förändringar.

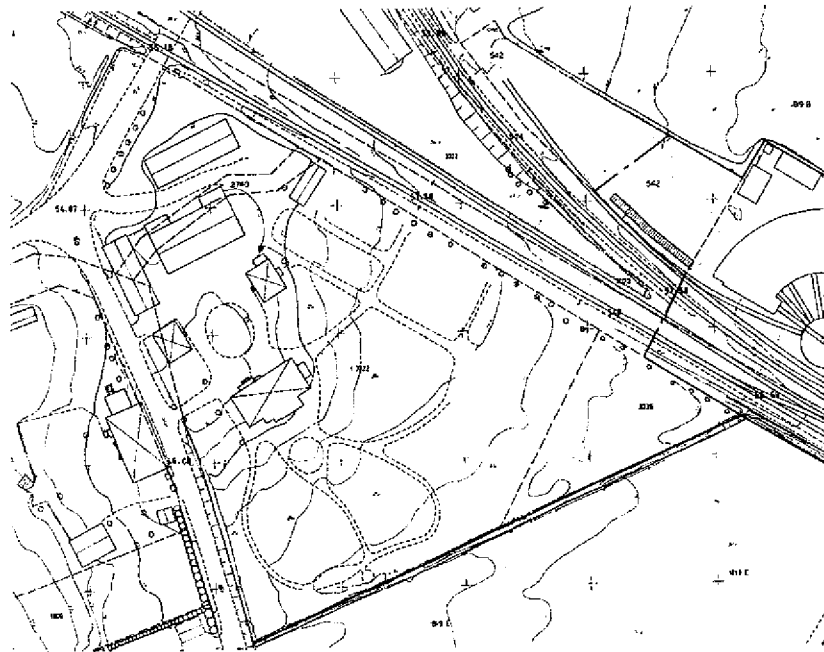
Planområdet i sig utgör en välbevarad helhetsmiljö där bostadshus, ekonomibygnader och trädgårdsmiljö tillsammans är av kulturhistoriskt värde. Detta beskrivs närmare under respektive rubrik nedan. Där beskrivs även de bestämmelser som införts i planen för att skydda befintlig miljö och visa hänsyn i utformningen av ny bebyggelse.

Enligt den arkeologiska utredningen (se ovan) så bebyggdes planområdet först i och med de hus som finns där idag. De uppfördes för disponenten på Strå kalkbruk och gick under benämningen Disponentvillan. Söder om villan anlades en trädgård enligt gängse modet vid sekelskiftet 1800-1900 med fjärilsformade trädgårdsgångar. Cirka 50 år senare visar kartmaterial att parkanläggningen ersatts

av en fruktträdgård.

Stråvillan (som den kallas i senare ritningar) byggdes som bostadshus för löjtnant Carl Frunck (1844-1916) som under sprängningsarbetet i samband med byggandet upptäckte kalksten. Han undersökte marken omkring, köpte mer mark vid Strömsbacka och började med småskalig kalkbrytning vilket snabbt utvecklade sig till ett blomstrande företag. Strå kalkbruk var under 1950-talet en av Salas största arbetsgivare med över 600 anställda. Idag är företaget nedlagt och den ståndsmässiga Stråvillan rymmer bostadslägenheter.

Innan norra Väsbygatans tillkomst (i och med plan 3739, se ovan) fanns även ytterligare två uthus i norr. Dessa, som inte ansågs lika viktiga för gårdsbildningen, var tvungna att rivras i och med gatans anläggande i början av 1980-talet.



**Bild 6.** Grundkarta från planarbetet 1980. Här syns de två rivna uthusen i norr och spår av de gamla trädgårdsgångarna.

Planförslaget har utarbetats med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden. Befintliga byggnader har fått ett skydd i form av varsamhetsbestämmelser i enlighet med Plan- och bygglagen 4:16, se vidare nedan. Stora delar av trädgården bevaras och förses i plankartan med bestämmelsen  $n_2$  - trädgård och gårdsplanen får bestämmelsen  $n_1$  - befintlig gårdsplan i grus och stenläggning ska bevaras. Även rundel med gräs eller plantering ska bevaras. Bestämmelser om placering och utformning av ny bebyggelse har införts i plankartan dels för att skapa ett respektavstånd till Stråvillan och en utformning som ger en ny gårdsbildning dels för att se till att tillkommande byggnader underordnar sig Stråvillan och påminner om gamla uthusbyggnader.

**Befintliga bostads-  
byggnader inom plan-  
området**

Inom hela området gäller ändrad lovplikt (i enlighet med PBL 4:15) för uppförande av så kallade Attefallshus som annars går som bygglovbefriade årgärder. Detta för att undvika alltför tät bebyggelse i ett område som är känsligt ur kulturmiljösynpunkt.

På fastigheten Disponenten 1 finns bl a tre bostadsbyggnader varav en utgör huvudbyggnad i två våningar. Övriga två, betydligt mindre, bostadshus ligger norr om huvudbyggnaden och bildar parställda flygelbyggnader, lika till utseende.

Samtliga bostadsbyggnader är uppförda i liggande gul träpanel och mansardtak med taktäckning av lertegel. Huvudbyggnadens fasad är rikt dekorerad i tidstypisk anda. Den bedöms vara uppförd 1898 och flygelbyggnaderna, som har ett enklare klassicerande utförande bedöms vara uppförda minst 10 år senare. Tillsammans med uthusbyggnaderna bildar bostadsbyggnaderna en gård. Hela gårdsbilden har ett kulturhistoriskt värde, varför gården förses med s k prickmark som inte får bebyggas.

Befintliga bostadshus förses med användningsbestämmelsen BK – *bostäder och kontor*, för att möjliggöra att byggnaderna även skulle kunna användas för någon typ av verksamhet i framtiden.



**Bild 7.** Gårdsbildningen med huvudbyggnaden till höger, en av flygelbyggnaderna i mitten och en skymt av stallet/det större uthuset.

Detaljplanens utformning påverkar inte byggnadernas utformning och befintlig gårdsbildning. För bostadsbyggnaderna införs en varsamhetsbestämmelse, "k<sub>1</sub>", som säger att byggnadernas karaktär inte får förvanskas med avseende på fasad- och taktäckningsmaterial, mansardtak, och fönstersättning. Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

Vid om-, ut- eller tillbyggnad samt exteriöra förändringar av de befintliga bostadsbyggnaderna ska samråd ske med antikvariskt sakkunnig, exempelvis på Västmanlands länsmuseum.



**Bild 8.** Den ståndsmässiga Stråvillan.

### **Tillkommande byggnader**

Detaljplanen möjliggör uppförande av sju nya enbostadshus. Bostadshusen placeras i den södra delen av fastigheten, utmed kanten på befintlig fastighet, se illustrationskarta (nästa sida alt. Bilaga).

Plankartan har försetts med planbestämmelser som säkerställer att de tillkommande bostadshusen anpassas till befintlig miljö. De ska bli a uppföras med sadeltak och träpanel i matt röd kulör, för att påminna om traditionella uthusbyggnader. För att inte konkurrera med Stråvillan ska huvudbyggnaderna även ha i princip samma byggnadsmått som befintliga flygelbyggnader. Bestämmelser om byggnadshöjd samt gavel- och fasadlängder införs i plankartan.

De nya bostadshusen utformas i volym, material och färgsättning för att underordna sig herrgårdsbyggnaden och placeras med respektavstånd till den och för att bevara stora delar av äppelträdgården. Trädgården renoveras och förvaltas som gemensamhetsanläggning i bostadskvarteret (mer om det under Genomförandefrågor).

Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot den gemensamma trädgården, för att ge en inramning till gården. För att ge ett enhetligt och ordnat intryck får heller inte komplementbyggnader placeras närmare gemensam trädgård än huvudbyggnad på egen tomt. Komplementbyggnader på tomter som gränsar mot Väsbygatan ska placeras i liv med bullerplank, se vidare i stycket om Störningar nedan.





**Bild 10.** Den västra uthusbyggnaden, utmed Museigatan, är uppförd med stående träpanel och sadeltak.



**Bild 11.** Den östra byggnaden är uppförd i lertegel och stående träpanel på den övre delen av fasaden.

Uthusbyggnaderna bidrar med sin placering och utformning till helheten i kulturmiljön runt Väsby Kungsgård. Båda byggnaderna har tidstypiska detaljer i inramningar, dörrar, portar och fönster. Byggnadernas exteriör med dess form och material är värd att bevara. Plankartan har försetts med en varsamhetsbestämmelse "k<sub>2</sub>" som säger att byggnadernas karaktärsdrag ska huvudsakligen bibehållas avseende form, material, inramningar, dörrar, portar och fönster.

En tilltäckt utbyggnad vid den östra uthusbyggnadens norra fasad ges utrymme i detaljplanen.

Vid om-, ut- eller tillbyggnad samt exteriöra förändringar av uthusbyggnaderna ska samråd ske med antikvariskt sakkunnig, exempelvis på Västmanlands länsmuseum.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Lek och rekreation

Den kvarvarande trädgården söder om befintlig huvudbyggnad (Stråvillan) blir gemensam yta för lek och rekreation. Detta bland annat för att de nya tomterna blir relativt små. Den gemensamma trädgården föreslås utgöra gemensamhetsanläggning till förmån för boende både i befintliga och tillkommande bostäder. Se vidare under rubriken gemensamhetsanläggningar.

### Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant vilket ger goda förutsättningar för framkomligheten för personer med begränsad rörlighet. Ny intern väg bör vara grusad för områdets karaktär, men kan utföras i material som ger en god tillgänglighet ändå, t ex stenmjöl.

Ingen hiss finns i befintligt flerbostadshus vilket gör det svårt för personer med funktionsnedsättning att nå övre våningar. Vid behov av ramper till befintliga byggnaders entréer eller andra åtgärder hanteras detta i bygglov. Tillgängligheten i nya byggnader säkerställs även den i bygglovhanteringen.

Fastigheten nås med biltrafik från Museigatan som i sin tur ansluter till Silvermyntsgatan. För fotgängare och cyklister föreslås även att två andra punkter att angöra området. Anslutningen till allmän plats bör här ges en utformning med god tillgänglighet, åtminstone i den södra punkten. Mot Museigatan kan höjdskillnaden vara svår att hantera annat än med en trappa.

### Störningar

Planområdets närhet till järnvägen och den vältrafikerade Väsbygatan medför risk för bullerstörning.

Klagomål om bullerstörning har tidigare inkommit till Miljöenheten från hyresgäst angående buller från väg och järnväg. Den 20 november 2007 inkom dåvarande hyresvärd med en projektrapport med utredning om ljudnivåerna på Disponenten 1. Hyresvärden uppgav att de inte avsåg att vidta vidare åtgärder (innan utredningen hade extraglas installerats i fastighetens fönster). Enligt projektrapporten och den ljudnivåmätning som är utförd är antalet ljudnivåtoppar som överskrider 55 dBA en per natt. Rättspraxis är att krav på åtgärder ställs om ljudnivåtoppar på 55 dBA överskrids fler än 5 ggr per natt för järnvägsbuller respektive 65 dBA för vägtrafikbuller.

En Buller- och vibrationsutredning för Dalabanan inom Sala kommun upprättades 2001 av Banverket. Utredningen påvisar att området har en ekvivalent ljudnivå understigande 55 dB.

Efter samrådet har en bullerutredning genomförts för detta plan-ärende, där beräkningar gjorts utifrån samrådsförslaget och trafikmängder på väg och järnväg. Trafikbullerberäkning utförd av ADL Konsult AB 2016-02-23 (rev 2016-04-20). Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller inte för planärenden,

som detta, som påbörjades innan 2 januari 2015, men de riktvärden som anges där har ändå fått vara vägledande i detta ärendes hantering eftersom det saknats författningsreglerade riktvärden tidigare. På grund av stora osäkerheter kring framtida trafikflöden är det svårt att prognosticera trafikmängder på lång sikt. Eventuell risk för ökad bullerpåverkan i framtiden på grund av förändringar i antalet fordonsrörelser skulle även kunna motverkas/hanteras genom att exempelvis reducera hastigheter. Utifrån utförda beräkningar är slutsatsen att förordningens riktvärden kan uppfyllas med föreslagna situationsplan och ett adekvat bullerplank.

Tillkommande nya enbostadshus utformas med en skyst sida riktad från Väsbygatan, se bilaga *Förslag till hustyp*. Dessutom uppförs plank i fastighetsgräns mot Väsbygatan för att minimera buller från väg och järnväg.

Bullerplanket ska uppföras mot Väsbygatan (se illustrationskarta) till en höjd av 2 meter. Det är viktigt med en god gestaltning av planket, för att undvika en mycket enformig karaktär ut mot Väsbygatan. Bland annat ska fasad på komplementbyggnad ersätta plank där så är möjligt, för att ge ett mer levande intryck från gatan. Planket bör målas med falurödfärg eller annan matt röd kulör på såväl ut- som insida.

Åtgärden måste företas för att förebygga olägenhet från omgivningsbuller. Utan bullerplanket bedöms byggnation av nya bostäder närmast Väsbygatan olämplig. Därför villkoras startbesked för huvudbyggnad på dessa tre tomter med att planket ska vara på plats.

Uppförande av planket åligger exploatören. För plankets framtida drift och underhåll bildas en gemensamhetsanläggning. Se vidare under Genomförandefrågor.

## **GATOR OCH PARK**

### **Park / gemensam trädgård**

Den kvarvarande trädgården söder om befintlig huvudbyggnad (Stråvillan) blir gemensam trädgård för befintliga och nya bostäder. Den kan med fördel även fortsättningsvis ha prägel av äppelträdgård. Se även under Mark och vegetation, Lek och rekreation och Gemensamhetsanläggningar.

### **Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik**

Infart till planområdet sker från Museigatan, som är en återvändsgata och ansluter till Silvermyntsgatan i väster. Gång- och cykeltrafikanter kan även komma söder ifrån, från Dammgatan och parkstråket vid Ekebydam. Förutom längs Museigatan är området väl-försörjt med gång- och cykelvägar. Strax söder om planområdet, vid Väsbygatan, samt väster om planområdet, vid Silvermyntsgatan, finns planskilda korsningar för gång- och cykeltrafikanter. Museigatan har en låg trafikering idag, utom ibland vid vissa arrangemang på kungsgården. Planförslagets genomförande bedöms heller inte

innebära någon betydande trafikökning.

In- och utfart får endast ske från Museigatan, som i ursprunglig/gällande plan. Trafikförsörjning till och från de tillkommande sju bostadsfastigheterna sker på intern körväg som utgör gemensamhetsanläggning. In- och utfart tillåts ej mot Väsbygatan, ej heller mot intilliggande parkmark eller GC-väg.

#### **Kollektivtrafik**

Planområdets närhet till Sala järnvägstation gör att det finns god tillgänglighet till buss och järnväg. Busshållplats (linje 60 och Silverlinjen mot tågstationen) finns även på Väsbygatan alldeles vid fastigheten.

#### **Parkering**

Parkeringsnormen i Sala, från 2015 säger:

Bostadsändamål: flerbostadshus - 16 bilplatser/1000 kvm boarea (BOA) och enbostadshus - 2,0 bpl/lgh.

Kontorsändamål (samt skol-, bilservice- och vårdändamål): 20 bpl/1000kvm BTA.

Samt att i de fall där parkeringsnormen uppenbart inte är relevant kan en parkeringsutredning som får avgöra antalet bilplatser göras vid bygglovprövning istället.

Inom planområdet finns tre befintliga hyreshus, varav en lägenhet i vardera flygelbyggnad och 4 lägenheter i Stråvillan. Här blir p-normen svårapplicerad på att det verkliga platsbehovet troligen är mycket lägre än normens krav, varför en parkeringsutredning i bygglovprövningen föreslås. För kontorsverksamheten, med ca 500-750 kvm BTA, bedöms behovet av antal bilplatser uppgå till maximalt 15 stycken. Inom planområdet finns goda förutsättningar att ytmässigt klara både boendeparkering och parkering för verksamheten. Gårdsplanen bedöms rymma minst 10 bilplatser utmed stallets fasad, utöver dessa kan fler bilplatser tillskapas i anslutning till befintliga bostadsbyggnader samt utmed fastighetsgräns mot Väsbygatan.

För de sju tillkommande enbostadshusen ska parkering ske på egen fastighet.

#### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

##### **Vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ledningar ligger öster om befintliga byggnader på fastigheten Disponenten 1. Plankartan har försetts med ett u-område som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Detta område utgör även befintligt servitut för VA-ledningar.

Eventuellt skulle befintliga ledningar kunna flyttas så att de inte korsar de nya bostadstomterna utan istället leds om ut till Museigatan via den nya interna vägen. På grund av höjdskillnaden skulle en så-

dan flytt dock kräva att även en pumpstation anläggs. Exploatören står för kostnaderna för eventuell flytt.

Ny bebyggelse får en ny gemensam servis (anslutningspunkt) till det kommunala ledningsnätet och ansluts via en gemensamhetsanläggning. Mer om den under *Gemensamhetsanläggningar* nedan.

#### Dagvatten

Med mer bebyggelse ökar mängden alstrat dagvatten, d v s sådant regn- och smältvatten som avrinner från hårdgjorda ytor. Vatten från bland annat takytor och markytor med sämre infiltrationsförmåga rinner av och måste tas om hand på ett genomtänkt sätt när mängden gräsyta minskar.

Det finns två kommunala dagvattensystem att ansluta mot i området. Men ledningarna har begränsad kapacitet, varför lokalt omhändertagande eller fördröjning spelar en viktig roll. Nätet dämmer vid dimensionerande regn, men det är oklart var och hur mycket.

Dagvattenhanteringen ska redovisas i detalj i bygglovskedet, men bedöms kunna lösas i föreslagen exploatering. Det är viktigt att begränsa andelen hårdgjord yta och behålla mycket gräsmatta (eftersom den har i särklass bäst infiltrationsförmåga). Den nya infartslingan ska vara grusad (stenmjöl) både av denna anledning och av kulturmiljöhänsyn. Att behålla så många befintliga träd som möjligt och plantera nya träd och buskar kan bidra till att mindre regnvatten når marken, då det avdunstar direkt från kronan.

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom planområdet och i andra hand fördröjas inom planområdet innan det släpps på det kommunala ledningsnätet. Dagvatten som släpps till allmän dagvattenledning ska vara rent.

En dagvattenutredning ska tas fram inför bygglovprövning där bland annat stora lerdjup, hårdgjorda ytor, markhöjder och -lutningar inom planområdet bör ingå i beräkningarna för lämplig hantering av dagvattnet. Den samordnas med fördel med geoteknisk och geohydrologisk utredning samt utredning om markföroreningar.

#### Ledningar

Inom planområdet finns ett antal ledningar för olika syften, t ex VA, el, fjärrvärme och telefoni. Dessa ska beaktas i byggskedet och vid grävning m m för att undvika skador vid markarbeten, samt överbyggnad och framtida problem. Reservat för kända befintliga markledningar inom kvartersmark för VA och fjärrvärme markeras med u-områden i plankartan. Övriga kända ledningar ligger på prickmark samt längs västra respektive östra kanten av befintlig fastighet.

Kända ledningsägare inom planområdet är Sala kommun (VA), Sala-Heby Energi Elnät AB, Sala-Heby Energi AB (Värme), Lidén Data Internetwork AB (SalaNet) och TeliaSonera Skanova Access AB. Det kan finnas ytterligare, av Sala kommun okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytter-

ligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbeten sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare även under byggtiden.

Se även vidare under rubriken Ledningsrätter nedan.

#### **Strömförsörjning**

Fastigheten är ansluten till elledningar som ligger i Museigatan. Sala-Heby Energi utgör huvudman för ledningarna.

Strömförsörjning till de nya fastigheterna kommer inte att anslutas till kabel i Museigatan på grund av kapacitetsbrist. Istället kommer en ny kabel att förläggas från kabelskåp placerat på Dammgatan till grusgatan inom området, via u-område. Nytt kabelskåp placeras även inom planområdet.

#### **Fjärrvärme**

Befintliga bostäder är försörjda med fjärrvärme. Kapacitet finns att ansluta även de nya bostäderna, dock krävs ny servis då serviserna till Museigatan 1 och 4 inte räcker.

Befintlig fjärrvärmeledning är anlagd inom aktuell fastighet, parallellt med Museigatan i den södra delen av fastigheten. Sala-Heby Energi utgör huvudman för ledningen. Ett nytt u-område läggs in i plankartan.

#### **Elektroniska kommunikationer**

Skanova förser Disponenten 1 med teleledningar. De har flera markförlagda kablar inom fastigheten, varav en är tagen ur drift. Lidén Data Internetwork AB (SalaNet) har fiberkanalisation strax utanför befintlig fastighetsgräns i söder.

#### **Avfall**

Hämtning av avfall sker vid Museigatan med traditionell avfallshantering. Närmaste Omstartstationer (för källsortering) är Silogatan (parkeringen vid tågstationen), Spångatan (Norrholm norra), Berggatan (Åkra) och Aspgatan.

Verksamheters avfall och hushållsavfall ska kunna hanteras separat. För nya bostäder rekommenderas en gemensam lösning för avfallshantering ute vid Museigatan. Eventuella byggnader för ändamålet ska utformas estetiskt tilltalande, anpassat till miljön och enligt bestämmelse i detaljplanen.

Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen. Avfallshanteringen ska även 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".

## Konsekvenser

Förutom de sju tillkommande bostadshusen följer denna detaljplan till stora delar befintlig detaljplan. Konsekvenserna av den nya detaljplanen bedöms vara begränsade och utgår främst från de sju tillkommande enbostadshusen samt de två befintliga uthusbyggnaderna genom tillägget att möjliggöra kontor och icke störande verksamhet.

Av hänsyn till kulturmiljön och för att minimera eventuella negativa konsekvenser vid tillskapande av de sju enbostadshusen har planen försetts med utformningsbestämmelser som anpassar tillkommande bebyggelse till befintlig. Lokaliseringen av de tillkommande bostadshusen medger att stora delar av befintlig trädgård i planområdets södra del bibehålls. På detta sätt skapas också ett respektavstånd mellan befintliga bostadshus och tillkommande bebyggelse vilket är välgörande för kulturmiljön. Men områdets nuvarande, öppna karaktär med mycket grönska kommer att påverkas av förslaget till tillkommande, mycket täta bebyggelse. Efter samrådet har dock två nya tomter tagits bort, tillåten byggnadsarea minskats något och bygglovplikt för s k Attefallshus införts. I övrigt är det förstås viktigt att befintlig växtlighet sparas i så hög utsträckning som möjligt för att ändå bevara en grönskande intryck.

Planen möjliggör att de två befintliga uthusen kan användas för kontor alternativt icke störande verksamhet. Uthusen står idag i princip oanvända vilket medför ett visst förfall såvida inte underhåll sker. Med denna detaljplan kommer byggnaderna på sikt att kunna utvecklas, exempelvis hållas uppvärmda, vilket i sin tur medför att de kommer att brukas och användas. Förutsättningarna för ett kontinuerligt underhåll förbättras ekonomiskt.

Den nya användningen och tillkommande bostäder kommer att alstra fler trafikrörelser än i dagsläget, men trafikflödet bedöms fortfarande vara begränsat.

En positiv konsekvens av detaljplanen är att samtliga befintliga byggnader ges ett skydd mot förvanskning och miljön i anslutning till Väsby Kungsgård bevaras.

Detaljplanen bedöms inte motverka några nationella, regionala, eller lokala mål. Planförslaget bidrar till ett ökat bostadsbyggande genom att möjliggöra nybyggnation av sju enbostadshus, vilket är positivt eftersom det råder brist på bostäder idag och enligt prognos minst fem år framöver. Att läget är så centralt är också positivt ur infrastruktursynpunkt och för kommande bostäders attraktivitet.

## Genomförandefrågor

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

<b>Tidplan</b>	<p>Detaljplanarbetet bedrivs med normalt förfarande.</p> <p>Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut.</p> <table><tr><td>Juni 2015</td><td>Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om samråd.</td></tr><tr><td>Juli-augusti 2015</td><td>Samråd</td></tr><tr><td>April 2017</td><td>Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om granskning.</td></tr><tr><td>April-maj 2017</td><td>Granskning</td></tr><tr><td>Juni/augusti 2017</td><td>Kommunfullmäktige, antagande.</td></tr></table> <p>Såvida inte detaljplanen överklagas eller prövas av Länsstyrelsen vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av protokollet från kommunfullmäktiges sammanträde där detaljplanen antogs. Därefter kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen.</p>	Juni 2015	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om samråd.	Juli-augusti 2015	Samråd	April 2017	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om granskning.	April-maj 2017	Granskning	Juni/augusti 2017	Kommunfullmäktige, antagande.
Juni 2015	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om samråd.										
Juli-augusti 2015	Samråd										
April 2017	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om granskning.										
April-maj 2017	Granskning										
Juni/augusti 2017	Kommunfullmäktige, antagande.										
<b>Markägoförhållanden</b>	<p>Fastigheten Disponenten 1 ägs av Housing gruppen Mälardalen AB, medan angränsande fastighet Kristina 4:5 ägs av Sala kommun.</p>										
<b>Huvudmannaskap</b>	<p>Sala kommun är huvudman för allmän plats, vilket i detta fall endast omfattar de delar av planområdet som omfattas av markanvändningarna VÄG och GC-väg (små remsor av befintlig fastighet som ska regleras över till Kristina 4:5). Här ansvarar Sala kommun för drift och underhåll.</p> <p>Ny intern körväg/infart till nya fastigheter ligger på kvartersmark och ska utgöra gemensamhetsanläggning, se vidare nedan. Detsamma gäller gemensam trädgård/park.</p>										
<b>Ansvarsfördelning</b>	<p>All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören (som även är planbeställare och fastighetsägare) respektive kommande fastighetsägare eller samfällighetsförening.</p> <p>Exploatören bekostar samtliga fastighetsregleringar och lantmäteriförrättningar gällande gemensamhetsanläggningar. Exploatören bekostar även eventuella kompletterande utredningar (för exempelvis dagvatten, geoteknik och markföroreningar).</p> <p>Fastighetsägaren ansvarar för att kontakta Länsstyrelsen angående åtgärder som eventuellt riskerar att skada alléträd.</p> <p>Den belysningsstolpe längs Museigatan som står vid den nya infart-</p>										

en till KZ-området ska flyttas till ett nytt läge en bit bort. Flytten utförs av Sala-Heby Energi AB, men bekostas av exploatören.

**Avtal** Överenskommelse tecknas mellan exploatören och Sala kommun för köp samt byte av mark. Se bilaga Illustration markbyte och -köp.  
Överenskommelse tecknas även mellan Sala-Heby Energi AB och exploatören angående flytt av belysningsstolpe.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

**Markförvärv och -byte** För planens genomförande ska markbyte och -förvärv ske mellan fastighetsägaren till Disponenten 1 och Sala kommun. Första steget i den lantmäteriförrättning som krävs för planens genomförande är att reglera mark mellan fastigheterna Disponenten 1 och Kristina 4:5. Enligt förslag till ny fastighetsgräns (bilaga Illustration markbyte och -köp) förs tre mindre områden från Disponenten 1 till Kristina 4:5 och två mindre och ett större område från Kristina 4:5 till Disponenten 1. Denna överenskommelse fastställs i markavtal mellan fastighetsägarna.

**Fastighetsbildning** Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för den fastighetsbildning som planen föreslår. Den görs i två led, där fastighetsreglering mellan Disponenten 1 och Kristina 4:5 är det första och avstyckning av nya bostadsfastigheter det andra.

Fastighetsbildning ska ske i huvudsak enligt plankartans förslag och kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Planen medger en utökning av fastigheten Disponenten 1 norr om uthusen, detta kan ske genom att mark regleras från Kristina 4:5 till Disponenten 1 efter frivillig överenskommelse. I samband med denna fastighetsreglering bör även justering av fastighetsgränsen genomföras i andra punkter, för att den ska stämma bättre överens med verkligheten och följa omgivande slänt i större utsträckning. Se särskild illustration med förslag till ny gräns och beräknade ytor som skiftas mellan fastigheterna. Det blir alltså fråga om både byte av mark och köp av kommunal mark.

Detaljplanen ger även förutsättningar att bilda nya fastigheter genom avstyckning från fastigheten Disponenten 1. Detta gäller de nya bostadstomterna i söder. Avstyckning av KZ-området anses olämpligt ur kulturmiljösynpunkt, eftersom de befintliga byggnaderna ingår i en gårdsmiljö som bör hållas intakt.

**Gemensamhetsanläggning** Utöver nya fastigheter behöver även gemensamhetsanläggningar bildas för planens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för en rad olika ändamål för att möjliggöra gemensamma lösningar bland annat för teknisk försörjning och infart.

En gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening där berörda fastighetsägare är medlemmar. Gemensamhetsanläggningen innebär ett markreservat för ett särskilt ändamål till förmån för delägarfastigheterna, det vill säga samfällighetsföreningens medlemmar. Dessa bildas genom anläggningsförrättning av Lantmäteriet. Förrättningen beskostas av exploatören.

Följande gemensamhetsanläggningar (samt tillhörande samfällighetsföreningar) ska bildas:

Gemensamhetsanläggning (ga) för gemensam trädgårdsanläggning till förmån för befintliga samt nya bostäder.

Ga för bullerplank till förmån för nya och befintliga bostäder.

Ga för gångväg från gemensam trädgård till allmän GC-väg (mellan tomter, i u-område) till förmån för nya och befintliga bostäder. Samt en anslutning till Museigatan intill källsorteringen.

Ga för infart till förmån för de nya bostadsfastigheterna i söder.

Ga för VA-anslutning (gemensam ledning från kommunal servis) till förmån för nya bostäder.

Ga för avfallssorteringsändamål.

Eventuellt ga för dagvattenhantering till förmån för nya bostäder.

#### **Servitut**

Rätten att nyttja andra fastigheter för teknisk försörjning m m kan säkerställas via officialservitut vid lantmåteriförrättning eller genom avtalsservitut.

#### **Ledningsrätter**

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören.

Ledningsägare ansöker om och bekostar lantmåteriförrättning för upprättande av ledningsrätt inom aktuellt område.

#### **Ansökan om lantmåteriförrättning**

Exploatören ansöker om och bekostar lantmåteriförrättning avseende fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar.

Rätten till allmänna ledningar säkras inom u-område genom ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Servitut får bildas över annan fastighet. Ledningsrättsåtgärder och servitutsbildning initieras och bekostas av lednings-/rättighetshavaren.

#### **TEKNISKA FRÅGOR**

Se även ovan, under respektive rubrik i avsnittet Förutsättningar och förändringar.

#### **Geoteknik**

De geotekniska och geohydrologiska förhållandena inom exploate-

ringsområdet bör utredas inför byggnation. Det kopplas med fördel till dagvattenutredningen.

#### **Markföroreningar**

Det åligger exploatören att undersöka förekomst av markföroreningar. Detta bör göras så tidigt som möjligt, i samråd med Miljöenheten. Med stor sannolikhet finns gamla föroreningar från gruvdriften i ytjorden. Föroreningarnas utbredning och art ska undersökas. Saneringsåtgärder som schaktning och/eller uppfyllning kan bli aktuellt.

Om undersökningen visar att marken inom planområdet inte klarar Sala kommuns platsspecifika riktvärden eller att andra föroreningar (än de som kan antas finnas från gruvdriften) påträffas ska Miljöenheten kontaktas omgående och innan byggarbete påbörjas ska det finnas en godkänd efterbehandlingsplan.

I samband med bygglov ska exploatör kunna visa att riktvärdena uppfylls.

#### **Trafik**

En gemensam infart för tillkommande bostäder ska anläggas som en slinga inom planområdet. Denna kommer att utgöra gemensamhetsanläggning och är en förutsättning för genomförandet av nyexploateringen. Ansvaret för drift och underhåll av vägslingan faller på samfällighetsföreningen som ska bildas för ändamålet.

En ny infart från Museigatan skapas norr om uthusen, för eventuell lastning/lossning av gods och lämning/hämtning av passagerare till verksamheterna (för att inte belasta gårdsplanen). Parkering sker dock på södersidan av stallet.

Belysningsstolparna längs Museigatan ägs av Sala-Heby Energi och Sala kommun bekostar driften. Den belysningsstolpe som står längst norr ut, i närheten av uthuset, behöver flyttas för att möjliggöra ny infart till KZ-området. Mer om detta under Organisatoriska frågor.

#### **Buller**

Med hänvisning till genomförd bullerutredning (se ovan) ska en bullerskärm uppföras på kvartersmark längs Väsbygatan. Utan denna anses inte planförslagets nyexploatering av bostäder närmast Väsbygatan lämplig.

#### **Vatten- och avloppsanlutning**

Tillkommande bostäder ansluts till det kommunala ledningsnätet via en gemensamhetsanläggning (ga). Anläggande av ga och anslutning till servis bekostas av exploatören.

#### **Dagvatten**

En dagvattenutredning bör tas fram för tillkommande bebyggelse för att klargöra lämplig lösning för dagvattenhanteringen. Se vidare under *Teknisk försörjning* ovan.

Dagvattenhanteringen ska kunna redovisas i detalj i samband med bygglov. Krav kan t ex komma att ställas på fördröjning av en viss volym en viss tid innan det släpps på nätet.

**Fjärrvärme, el och bredband** Ny bebyggelse har goda förutsättningar att anslutas till fjärrvärme, el och bredband. Exploatören kontaktar respektive bolag.

**Avfall** En gemensam lösning för avfallshantering rekommenderas, likt nuvarande med hämtning ute vid Museigatan.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

**Planekonomi** Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom plankostnadsavtal. Planavgiften i bygglovskedet är därmed borttagen.

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

**Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för allmän plats.  
Se ovan under Organisatoriska frågor.

#### MEDVERKANDE

Detaljplaneförslaget har tagits fram av planbeställaren Housinggruppen i Mälardalen AB med hjälp av konsult Gunnar Axinge samt arkitekt Kjell Forshed, Brunnberg och Forshed Arkitektkontor AB i samarbete med tjänstemän i Sala kommun genom Sofia Elrud och Lena Steffner.

Medverkande kommunala tjänstemän har varit följande: Marvin Asp Martins, VA-ingenjör. Isabelle Brossard, mätningstekniker. Kjell Eklund, kommunekolog. Kristin Hedman, stadsträdgårdsmästare. Linda Hemlin, driftingenjör. Ronald Houben, miljöinspektör. Jessica Lindmark, bygglovarkitekt, antikvarisk kompetens. Dan-Ola Norberg, stadsarkitekt. Christofer Olzon, mätningstekniker. Karl-Gustav Persson, mätningsschef. Frans Sjöberg, projekteringsingenjör. Anna Winnersjö-Edholm, miljöinspektör.

Planchef  
Lena Steffner

Planarkitekt  
Sofia Elrud

