

Sammanträdesdatum
2013-09-17

Dnr 2013/147

§ 225 Detaljplan för del av kvarteret Trädgården, Hagaberg, fastigheten
Trädgården 4; antagande

INLEDNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ändring av markbegränsning längs fastighetens östra gräns mot allmänning, från prickmark till plusmark, samt möjliggöra för två uthus på tomten.

Beredning

Bilaga KS 2013/71/3, antagandehandlingar

Sofia Elrud föredrar ärendet.

Yrkanden

Per-Olov Rapp (S) yrkar

att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar
att anta förslag till detaljplan för del av kvarteret Trädgården, Hagaberg, fastigheten Trädgården 4.

BESLUT

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att anta förslag till detaljplan för del av kvarteret Trädgården, Hagaberg, fastigheten Trädgården 4.

—

Utdrag
kommunstyrelsen

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande





KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret



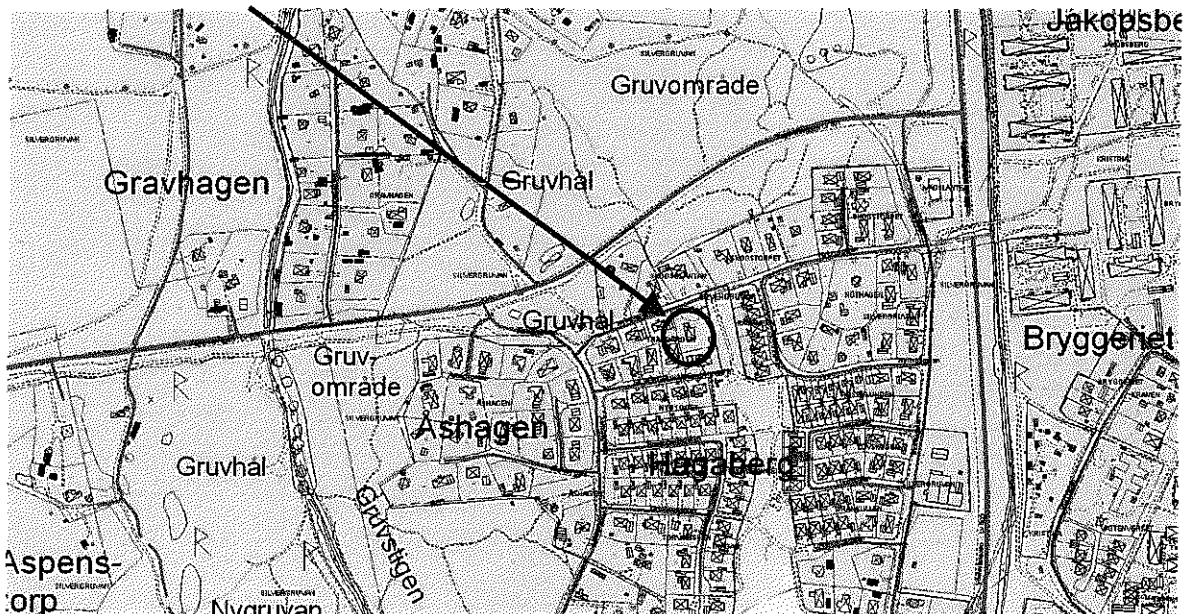
Detaljplan för

Del av kvarteret TRÄDGÅRDEN, HAGABERG, Fastigheten Trädgården 4

Sala kommun, Västmanlands län
Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Programområdets läge



Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning,
- Fastighetsägareförteckning
- Behovsbedömning
- Servitutsavtal

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

Inledning

Sammanfattning

För kvarteret Trädgården gäller idag en detaljplan från 1974, Hagaberg plannummer 3295, Flertalet av de fastigheter som finns i området idag har avstykats från fastighet Trädgården 4.

När detaljplanen fastställdes fick fastighet Trädgården 4, samma bestämmelser som övriga fastigheter i kvarteret. Det befintliga bostadshuset var vid tidpunkt för detaljplanearbetet byggt i 2-plan. Trots detta fick berörd fastighet begränsning i form av max 1 våning samt maximal byggnadshöjd av 3,5 meter. Dessa "fel" åtgärdades i samband med bygglovsansökan för utbyggnad av bostadshuset, via detaljplaneändring den 2009-08-26.

Gällande detaljplan inom berörd fastighet anger prickmark, med bredd 6,0 meter, mot allmänning. På denna prickmark finns ett äldre uthus som med dagens bedömning anses värdefullt för området. Uthuset är i bra skick och befintlig fastighetsägare önskar bevara detsamma. Fastighetsägare vill också kunna försäkra uthuset som i dagsläget inte får byggas upp ifall det av någon orsak skulle raseras.

Gällande detaljplan erbjuder en byggnadsarea av maximalt 200 kvadratmeter. Gällande detaljplan beviljar 1st bostadshus och 1st uthus. För möjlighet till nybyggnation av garage, utan att behöva riva befintligt uthus, önskar fastighetsägare att byggnadsarean utökad till 300 kvadratmeter samt att 2st uthus beviljas inom fastighet.

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra ändring av markbegränsning längs fastighetens östra gräns mot allmänning, från prickmark (byggnad får ej uppföras) till plusmark (marken får endast bebyggas med uthus eller garage). Byggnadsarean utökas till 300 kvadratmeter samt att antalet tillåtna uthus på tomten utökas från 1st till 2st.

Genom att ändra från prickmark till plusmark kan det befintliga uthuset försäkras och återskapas och behöver ej rivas för möjliggörande av nybyggnation.

Lägesbestämning, areal och markägo-förhållanden

Fastigheten omfattar ca 1600 kvm och är belägen i Hagaberg, ca 1,5 km söder om centrala Sala.

Fastigheten Trädgården 4 är i privat ägo.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

PLANPROCESSEN

Figuren 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. Plan-processen med normalt planförfarande tar ca ett år att genomföra. Här nedan redovisas gången i planärendet.

Samråd

Planarbetet inleds med att ett förslag till detaljplan upprättas. Detta förslag skickas ut på samråd till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i ytterligare en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunstyrelsen för antagande. Ärendet bereds innan antagandet i kommunstyrelsens ledningsutskott.

Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande satts upp på kommunens anslagstavla. De som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbesluten. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Länsstyrelsen vars beslut i sin tur kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Detaljplanen berörs ej av något riksintresse enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Översiktliga planer

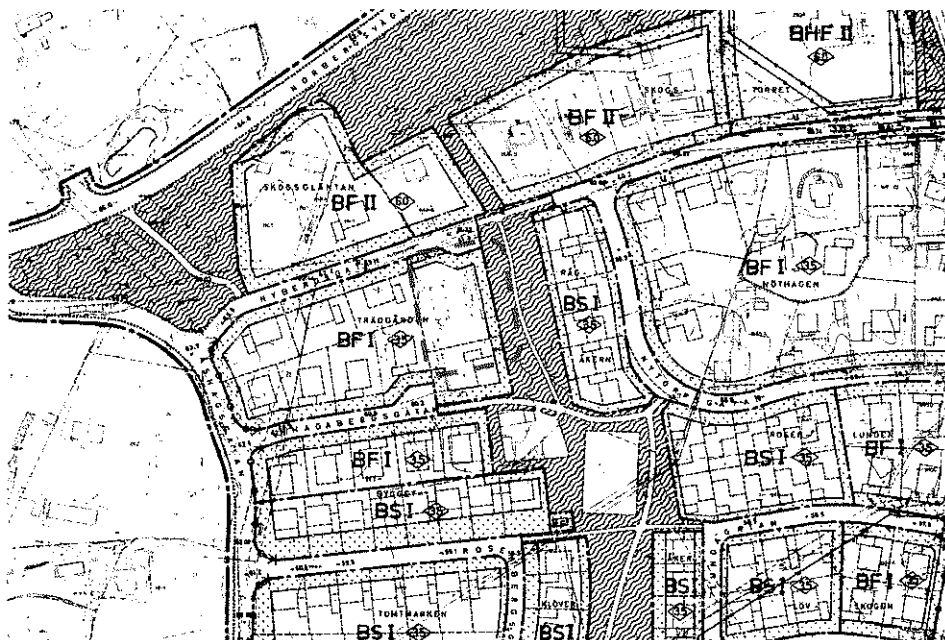
Kommunens översiktsplan, Plan för Sala ekokommun, antagen 2002, tar inte upp någon fråga som berör denna detaljplan.

I förslaget till den fördjupade översiktsplanen, Plan för Sala stad, som för tillfället är i utställningsskedet avses området där fastigheten ingår fortsätta vara bostäder.

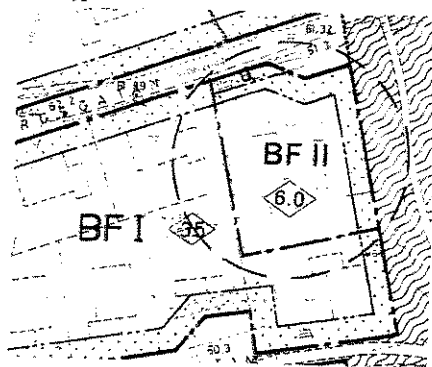
Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplaner

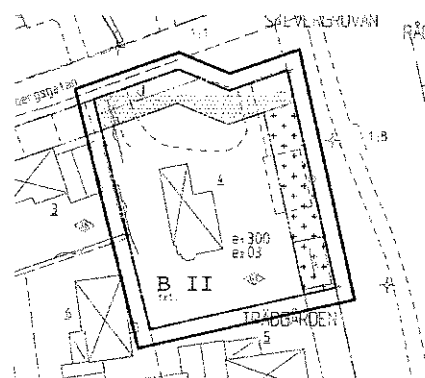
För planområdet finns en gällande detaljplan antagen i mars 1974, samt en ändring av detaljplan för fastigheten Trädgården 4 antagen i augusti 2009, se nedan.



Detaljplan över området från 1974



Gällande plankarta från 2009



Föreslagen plankarta

Miljöbedömning/

Miljökonsekvens- beskrivning

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

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning (bilagd) som utförts av planarkitekt på enheten för Planering och utveckling samt miljöingenjör på Tekniska kontoret

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

Miljökonsekvensbeskrivning upprättas således ej.

**Kommunala beslut
i övrigt**

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2013-04-02 att upprätta detaljplan för Trädgården 4 på Hagaberg

**Förutsättningar
och förändringar**

NATUR

**Mark och
vegetation**

Fastigheten, Trädgården 4, är förhållandevis kuperad. Bostadshuset är beläget på fastighetens högsta punkt, ca 62,00 RH00. Längs tomtgräns mot allmänning i öster, där framtida garage planeras uppföras, har marken en höjd av ca +60,50 RH00.

Hela fastigheten är bostadsträdgård, gräsmatta med några få träd.

Hela fastigheten är moränmark.

Markbeskaffenhet

Marken inom planområdet bedöms vara byggbar.

**Geotekniska
förhållanden**

Okulär bedömning av sakkunnig ger en markbärighet överstigande 100 KPa för hela planområdet. Grundvatten är ej undersökt.

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 ytjord.

För aktuellt område finns ej platsspecifika värden.

Radon

Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom normalriskområde för radon, men ny bebyggelse bör ändå uppföras radonsäkert.

Vattenområden

Inom det område fastigheten är belägen bedöms det ej finnas risk för översvämning.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

Fornlämningar

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

Skydds- och varsamhetsbestäm- elser

För att säkerställa den befintliga uthusbyggnadens kulturhistoriska värden införs varsamhetsbestämmelser. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som är beskrivet nedan skall särskilt beaktas vid ändring.

Befintligt uthus är 50 kvadratmeter stort. Det har träpanel målad med falurödfärgs liknande färg och sadeltak med tegel liknande takpannor. Tre svartmålade dörrar finns på den västra sidan och ett fönster på den norra sidan.



BEBYGGELSEOMRÅDEN

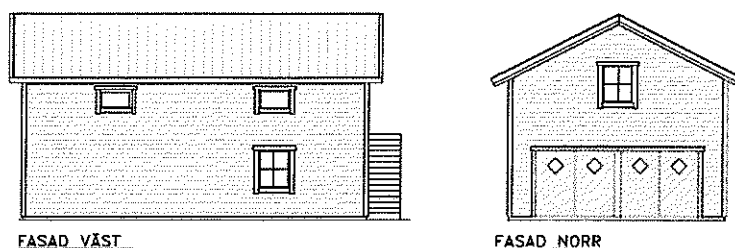
Bostäder

Bostadshuset, som ursprungligen härstammar från 1600-talet, har en bygnadsarea av 136 kvadratmeter. Det är ett 2-planshus med en äldre del och en nyare del, utbyggd 2011. Bostadshuset är placerat på fastighetens högsta punkt.



Ny garagebyggnad skall harmonisera med det äldre uthus som redan står på fastigheten. Byggnaden ska utformas med falurödfärgsliknande träpanel och sadeltak med tegelröda takpannor. Byggnaden får vara 80kvm.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret



Arbetsplatser, övrig bebyggelse	I ny garagebyggnad kommer fastighetsägaren bedriva sin verksamhet. Verksamheten är ett mindre egenföretag. Den nya uthusbyggnaden kommer att fungera som lager av högtalarprodukter samt kontor. Ett fåtal kunder kan komma att besöka verksamheten. Huvudsyftet på fastigheten ska vara bostad.
Byggnadskultur och gestaltning	Vid platsbesök av Samhällsbyggnadskontorets byggenhet, under hösten 2012, bedömdes befintligt uthus berika området samt att en placering av framtida garagebyggnad bör placeras i lågpunkt så ej denna kommer skymma bostadshuset. Framtida garagebyggnad bör ges äldre utseende.
HÄLSA OCH SÄKERHET	
Tillgänglighet	Det befintliga bostadshusets utbyggnad validerar gällande norm för tillgänglighet. Tomten är delvis kuperad men längs väg och gångar är den tillgänglig.
Störningar	Den framtida verksamheten i framtida garagebyggnaden bedöms inte vara störande. Verksamheten bedrivs inomhus och kommer inte för omgivningen skapa buller eller lukt.
Olycksrisker	Planen medger inga verksamheter som kan medföra någon ändring av riskbilden för planområdet eller dess omgivning.
Skyddsanordningar, skyddszoner	Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.
Lek och rekreation	I direkt anslutning till fastighet finns en allmänning med fruktträd. Lekpark finns i direkt anslutning till denna allmänning, Lekplatsen i området är väl utrustad samt att intill denna finns en fotbollsplan som av de boende spolas till is plan vintertid.
Naturmiljö och vattenområden	Inom 1 km radie finns motionsspår (skidspår vintertid), promenadstråk och vattendrag.
Gator och park	I hela bostadsområdet finns lokalgator och GC-banor. Allmänningar i området sköts av kommunen.
GATUNÄT, GÅNG, CYKEL- OCH	

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen.

SERVITUT

Servitut för underjordiska kommunala VA-ledningar finns inom planområdet. Dessa VA-ledningar ligger utanför den norra tomtgränsen, dock är ledningarnas u-område inom fastighet. Servitutsavtal upprättat 1971 finns som bilaga.

HUVUDMANNASKAP

För eventuell byggnation och andra åtgärder på kvartersmark svarar fastighetsägaren.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Då detta kan påverka frågor om bl.a. marklösen och gatukostnader anges detta trots att det i denna detaljplan inte finns någon allmän plats.

PLANEKONOMI

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom plankostnadsavtal mellan Sala kommun och fastighetsägare.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Andreas Karlsson
Planförfattare
Finntorpets byggkonsult

Karin Nyberg
Planhandläggare
Sala kommun

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för

Del av kvarteret TRÄDGÅRDEN, HAGABERG

Fastigheten Trädgården 4

Sala kommun, Västmanlands län
Enkelt planförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Del av kvarteret Trädgården, Hagaberg, fastigheten Trädgården 4, har under tiden 2013-08-08 till och med 2013-08-29 (3 veckor) varit utsänd för samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i Kommunhusets entré.

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

REMISSINSTANS	ANMÄRKNING
1 Länsstyrelsen Västmanlands län	
2 Västmanlands läns museum	
3 Sala kommun, Byggenheten	Ingen erinran
4 Sala kommun, Tekniska kontoret	Ingen erinran
5 Skanova	Ingen erinran
6 Räddningstjänsten i Sala	Ingen erinran
7 Vafab AB	Ingen erinran
8 Moderaterna	Ingen erinran
9 Vattenfall eldistribution AB	Ingen erinran

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Enligt planbeskrivningen kommer verksamhet att tillåtas. Detta bör även framgå av planbestämmelserna, liksom verksamhetens omfattning.

Varsamhetsbestämmelser bör förtydligas så det framgår vilka karaktärsdrag och värden, som ska tas i beaktande. Även vilken del av planen som omfattas av varsamhetsbestämmelsen bör förtydligas. Det är olämpligt att reglera utformningen av den nya byggnaden med en varsamhetsbestämmelse. För att reglera utformningen av den nya byggnaden är andra planbestämmelser lämpligare. Plan- och genomförandebeskrivningens formulering angående det planerade uthuset bör ges ett äldre utseende är något otydligt. Det kan till exempel förtydligas med färgsättning, proportioner, volymer eller material.

Verksamheten som kommer att finnas på fastigheten Trädgården 4 är ett mindre egenföretag. Den nya uthusbyggnaden kommer att fungera som lager av högtalarprodukter samt kontor. Ett fåtal kunder kan komma att besöka verksamheten. Sala kommun anser att detta kan gå under användningen bostad. Enligt boverkets rekommendationer kan enstaka arbetsrum i en stor bostad accepteras. Ovanstående beskrivning har förts in i plan och genomförandebeskrivningen.

Utformning och varsamhetsbestämmelser har utvecklats och beskrivits i planbestämmelserna och i plan- och genomförandebeskrivningen.

2. Västmanlands läns museum

För att bibehålla fastighetens karaktär föreslås att det nybyggda uthuset byggs i samma material, färg- och kulörval som fastighetens befintliga uthus.

Detta är även fastighetsägarens tanke och har beskrivits tydligare i planbestämmelser och i plan- och genomförandebeskrivningen.

Slutsats inför beslut

Inga synpunkter har inkommit under samrådtiden som ger anledning till förändringar av planförslaget. Förtydliganden av planen har gjorts. Enheten för planering och utveckling föreslår att detaljplanen förs fram för antagande.

Förslag till beslut

att antaga detaljplan.

Karin Nyberg
Planhandläggare

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret

Motiverat ställningstagande om behovet av miljöbedömning för detaljplan

Del av kvarteret Trädgården, Hagaberg, fastigheten Trädgården 4

Sala kommun, Västmanlands län

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

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning. Behovsbedömningen har utförts av enheten för planering och utveckling vid kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med miljöingenjör vid tekniska kontoret. Nedan följer en bedömning av de frågor som detaljplanen berör, vid ett genomförande.

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

FRÅGESTÄLLNING	BMP	GRÄNSAR TILL BMP	EJ BMP
Kulturmiljö			X
Förorenad mark - Luftburet		X	

FÖRSLAG TILL BESLUT

Detaljplanen för del av Trädgården, Hagaberg, fastigheten Trädgården 4 har vid ett genomförande, inte bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan.

Ingen MKB kommer att upprättas. De allmänna konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer redovisas i planbeskrivningen.

Beslutet om miljöbedömningen kan komma att revideras under planprocessens gång som uppgifter framkommer som påverkar bedömningen.

Karin Nyberg
Planarkitekt

Jenny Sivars
Miljöingenjör

DETALJPLAN FÖR
Del av kvarteret Trädgården
fastighet Trädgården 4

I SALA KOMMUN OCH VÄSTMANLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 2013-07-18

Andreas Karlsson Planförslags
 Kerin Inberg Planhändigare

PLANBESTÄMSELER

Följande gäller inom området med nedrestående beteckningar. Förtydliganden, ändringar och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller även här på planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Linje på kartan ritad 3 m utanför planområdets gränser
 Avskuren ingång
 Egendomsgränser
 Illustrerade detaljer

MARKANVÄNDNING

Kvarteretsmark
 B Bostäder. Mindre verksamhet såsom enstaka arbetsrum får förekomma. Huvudanvändningen på fastigheten måste dock vara bostad.

UTNYTTJANDEGRÄD

0,00 Största byggnadsarens kvadratmeter. Högst till huvudbyggnad och två kompletteringsbyggnader för uppförda per fastighet.

BEGRENSNING AV MARKENS OCH OMRÅDETS BEBYGGANDE

Isgräns för ej bebyggas.
 Mark för endast bebyggas med garage eller uthus.
 Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningsnät.
 Markens användande
 Utbart får inte användas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

IIII Högsta antal våningar.
 IIII Enstaka fristående hus.
 IIII Högsta bygghöjdhöjd i meter.
 I Fasad ska utföras med träpanel och vitfärg i nordväst. Tak ska utföras som sadeltak i en tegelröd kulör. Ny bebyggelse ska till utvändigt och karaktär harmonisera med befintlig.
 Värde i guldbestämmelser
 K Kompletteringsbyggnad ska vid eventuellt förändring behandlas varseamt på dess nivå för bostäder. Byggnadens värde bör karaktäriseras av Röd (i kvadratmeter) och byggkostnad i kronor, kopierade av 2009-08-26.

ADMINISTRATIVA BESTÄMSELER

Den förändringen är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.
 Ursprunglig detaljplan antogs 1976-03-21, detaljplanförändring antogs 2009-08-26, upphävt och med deltagandet av denna plan till gälla Jmll 161, 6 kap. 11.

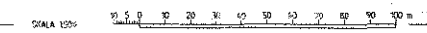
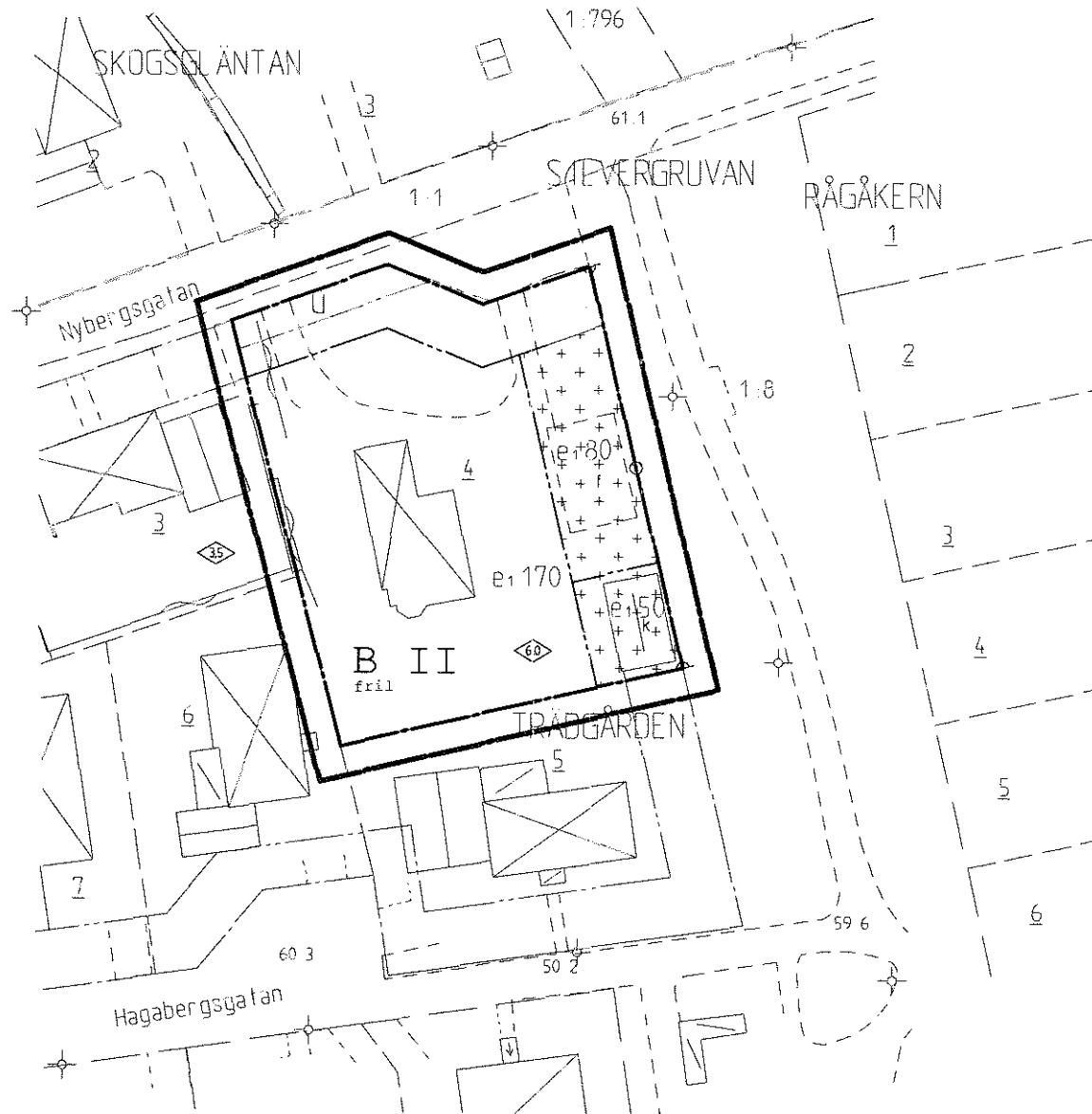
GRUNDKARTAN

Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard MKK-4a bilaga D.
 Tråkigast, fastighetsgränser
 Huvudbyggnad, uthus, karaktär eller läskännet
 Huvudbyggnad, uthus, karaktär eller läskännet
 Staket, häck, stängsel
 Lyktstolpe, resp. utlykt
 Träkanten, besiktningsskär
 Nummer på fastighet med tränsom
 Nummer på fastighet med kvartersnamn
 Särskild mark
 Höjdnote
 Anvisad höjd, polygonpunkt, referenspunkt
 Träd, staket

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES

SALA - Gulan

Kart-Grönlav Perzon



J 2150/71



SALA KOMMUN

S E R V I T U T S A V T A L

Mellan handelsträdgårdsmästaren Gustav Rosén i egenskap av ägare till stadsägan nr 866 i Sala, nedan kallad fastighetsägaren, å ena, och Sala kommun genom dess kommunstyrelse å andra sidan, har följande avtal träffats:

1) Kommunen såsom ägare av tomten nr 18 i kv. Rådhuset i Sala medgiwes utan ersättning rätt att nedlägga och för all framtid bibehålla vatten- och avloppsledningar och andra underjordiska ledningar, såsom elektriska kablar, inom det å bifogade karta med gul färgläggning angivna området av stadsägan nr 866.

2) Kommunen äger rätt att när som helst å fastigheten utöva tillsyn av ledningarna och utföra erforderliga underhålls- och reparationsarbeten.

3) Samtliga ledningsarbeten skall utföras med minsta möjliga intrång och skall marken såvitt möjligt återställas i det skick, vari den befann sig vid resp. arbetes påbörjande. Ev. skador på befintlig värtlighet och andra anläggningar skall gottgöras av kommunen.

Som ersättning för befintlig hägnad utmed Nybergsvägen skall kommunen utan kostnad för fastighetsägaren uppsätta s.k. Gunnebestängsel mellan fastighetens infartsväg och en ca 25 m. väster därom befintlig träportal.

4) Fastighetsägaren förbinder sig att inte i närheten av ledningarna plantera träd och att inte heller vidtaga andra åtgärder, som kan skada ledningarna eller försvåra tillsyn, underhåll och reparation av desamma.

5) Fastighetsägaren förbinder sig vidare att medverka till att till säkerhet för detta avtals bestånd erhålles in-teckning i stadsägan nr 866 med betryggande förmånsrätt. Kostna-derna därför skall betalas av kommunen ensam.

Sala den 9 februari 1971.

Gustav Rosén
(Gustav Rosén)

Sala kommunstyrelse
Stig Reimerson
(Stig Reimerson)

Knut Vijkmark
(Knut Vijkmark)

Herrar Gustav Roséns, Stig Reimersons och Knut Wijkmarks
egenhändiga namnteckningar bevittnas:

..... *Ulla-Britt Faxin* *Herman Schawing*

Förbundsans Överensstämmelse
i orig bestyrkes
H. Schawing U. B. Faxin