

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017 -02- 0 2	
Diarienum 2016/685	Aktbilaga 34

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Kommunstyrelsen

MISSIV

## Beslut om antagande Ändring av detaljplan för Silvergruvan 1:88 m fl (Hammarhagen).

### BAKGRUND

Hammarhagen är ett landsbygdsområde, för i första hand bostadsändamål, beläget i den södra delen av Sala stad. Den aktuella detaljplanen (4026) för Hammarhagen vann laga kraft 2010-07-23. Planen har en utformningsbestämmelse angående gavelbredd på uthus som i praktiken ej tillämpats då tidigare komplementbyggnader har uppförts med större gavelbredder utan att avvikelse noterats i handläggningen (Två garage har en gavelbredd på 4,6 m och en carport uppmäter 5,9 m.). Bygg- och miljönämnden beslutade dock i bygglovsärende (SBN 2016.369) att ej bevilja mindre avvikelse för garage på fastigheten Silvergruvan 1:930. Då kommunen har skyldighet att behandla medborgarna lika vore det olämpligt att tillåta överskridande av gavelbredd på en fastighet och att inte tillåta det på en annan, då förutsättningarna är de samma. Därför har Plan- och utvecklingsenheten skyndsamt utarbetat och samrått ett förslag till ändring av detaljplan. Detta har skett med begränsat standardförfarande beskrivet i PBL (5:7).

### SYFTE

Planändringens syfte är att ta bort formuleringen om gavelbredd för uthus ur utformningsbestämmelsen v<sub>1</sub> "Tak ska utföras som sadeltak, valmade tak är ej tillåtet. Största gavelbredd på tvåvåningshus är 8,5 meter. Största gavelbredd på uthus är 4 meter." Denna förändring bedöms inte ha någon negativ påverkan eftersom storleken på uthus fortfarande regleras till max 50 m<sup>2</sup>.

### METOD

Då det varit av vikt att skyndsamt utarbeta ett förslag till ändring av detaljplan har begränsat standardförfarande använts. Förfarandet är endast tillämpligt när problematiken är begränsad. I praktiken innebär det att det inte hållits några samrådsmöten el dylikt. Istället har fastighetsägarna inom planområdet samt de utanför planområdet som kan anses berörda, aktivt fått godkänna förslaget.

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret

**SLUTSATS INFÖR BESLUT**

Plan- och utvecklingsenheten bedömer att eftersom samtliga fastighetsägare samt Länsstyrelsen har godkänt förslaget är det möjligt att anta denna ändring av detaljplan.

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

*att anta ändring av detaljplan för Silvergruvan 1:88 m fl Hammarhagen.*

Lena Steffner  
Planchef

David Höjertz  
Planarkitekt

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Plan-och utvecklingsenheten



Ändring av detaljplan för

## Silvergruvan 1:88 m fl (Hammarhagen).

Sala kommun, Västmanlands län  
Begränsat standardförfarande

### UTLÅTANDE

Ändring av detaljplan för Silvergruvan 1:88 m fl (Hammarhagen) har under tiden 2016-11-21 till och med 2016-12-14 (drygt 3 veckor) varit utsänd för samråd till berörda fastighetsägare och myndigheter. De berörda fastighetsägarna gavs möjlighet att godkänna förslaget medvetna om att planen går direkt till antagande och att ingen ytterligare kommunikation från kommunen förs.

Planändringens syfte är att ta bort formuleringen om gavelbredd för uthus ur utformningsbestämmelsen v<sub>1</sub> "Tak ska utföras som sadeltak, valmade tak är ej tillåtet. Största gavelbredd på tvåvåningshus är 8,5 meter. Största gavelbredd på uthus är 4 meter."

Samtliga fastigheter som ansågs berörda, 25 fastigheter med i sin tur 22 olika ägare, har godkänt förslaget. Till detta antal måste också läggas 3 fastigheter ägda av Sala kommun. Det totala antalet berörda fastigheter är 28. Länsstyrelsen och Lantmäteriet har inte haft något att erinra mot förslaget. Länsstyrelsen har även godkänt förslaget och förfarandet.

I samband med detta ärende uttryckte ägarna till fastigheten Silvergruvan 1:87 att deras icke störande verksamhet (mindre entreprenadfirma) i samband med denna detaljplan borde få en lämplig bestämmelse. Kommunen anser att det i detta planarbete inte är möjligt att lägga in en sådan bestämmelse men motsätter sig inte att tillgodose synpunkterna i ett framtida planarbete. Efter att fastighetsägarna till Silvergruvan 1:87 framfört sina synpunkter har de godkänt detta förslag till ändring av detaljplan.

REMISSINSTANS	ANMÄRKNING
1 Länsstyrelsen Västmanlands län	Ingen erinran
2 Lantmäteriet	Ingen erinran

Förslag till beslut

*att anta detaljplanen.*

David Höjertz  
Planarkitekt

Lena Steffner  
Planchef

**ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR SILVERGRUVAN 188 m fl (Hammarhamnen)**  
 SALA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN  
 UPPRÄTTAD 2009-10-21, REVIDERAD 2010-03-09, 2010-05-25

**ÄNDRAD 2016-11-03**  
 Lena Stehner  
 David Hjertqvist  
 Salla Bild  
 planläggare

**ÄNDRAD 2016-11-03**  
 Lena Stehner  
 David Hjertqvist  
 Salla Bild  
 planläggare

**PLÅNBEHÅLLARE**  
 Salla Bild  
 planläggare

**GRANSKINGAR**  
 Lena Stehner  
 David Hjertqvist  
 Salla Bild  
 planläggare

**MARKANVÄNING**  
 L1  
 Y2

**UTVITTLANDERAD/FASTHETSBEHÖV**  
 Y2  
 L1

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEFYNDENDE**  
 L1  
 Y2

**PLÅNENS UTFÖRANDE, UTFÖRANDE**  
 L1  
 Y2

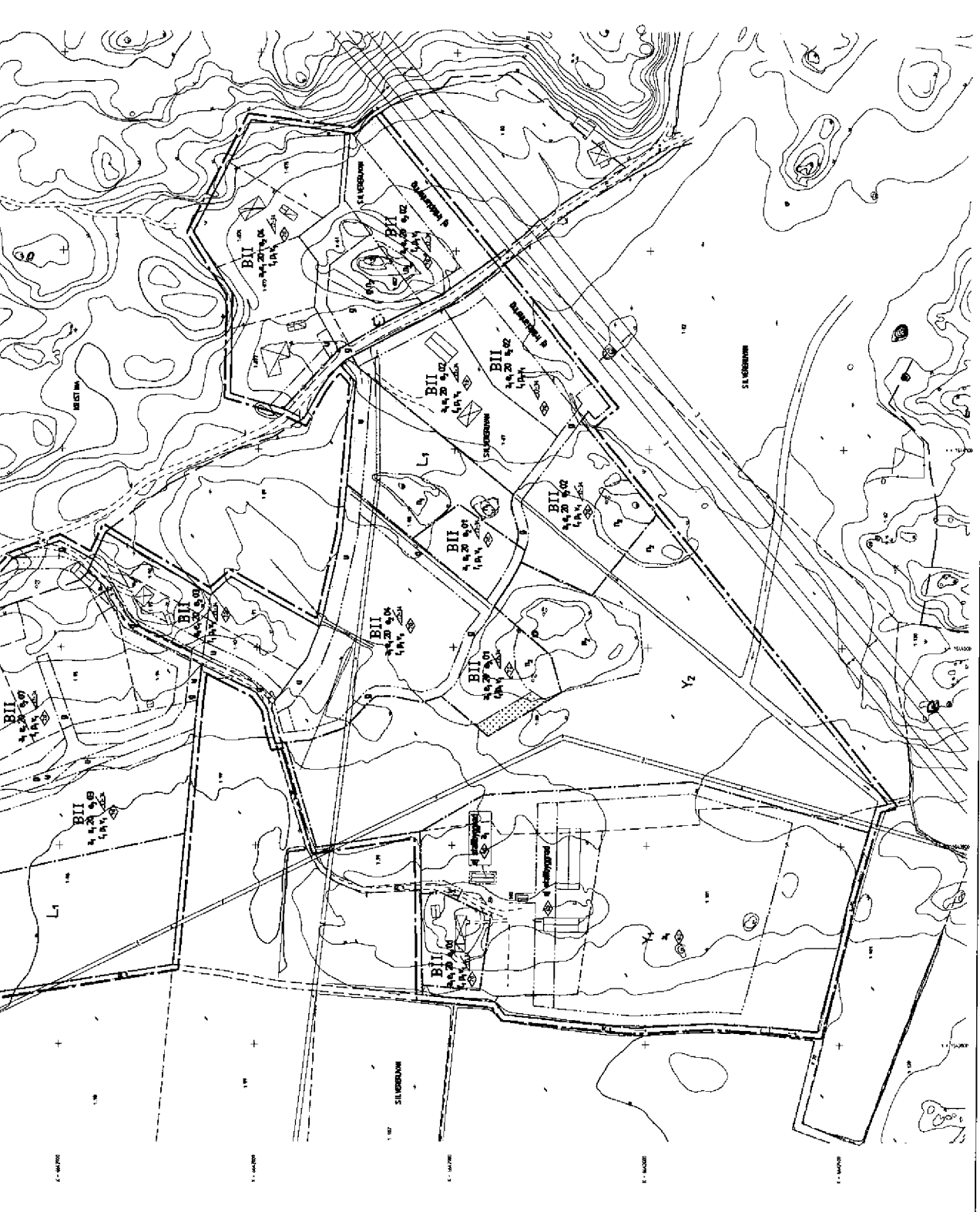
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 L1  
 Y2

**ÖVERSKAFTEN**  
 L1  
 Y2

**UPPLYSNINGAR**  
 L1  
 Y2

**GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES**  
 L1  
 Y2

Överstruken text i egenskapsbestämmelse upphävs vid ändring av detaljplan. För ytterligare information se tillägg till planbeskrivning.  
 Genomföranden går ut 2020-07-23 för både ursprunglig detaljplan och planändring.





KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

### Ändring av detaljplan för Hammarhagen

Sala kommun, Västmanlands län

#### PLANDATA

Hammarhagen är ett landsbygdsområde för i första hand boende beläget i den södra delen av Sala stad. Den aktuella detaljplanen (4026) för Hammarhagen vann laga kraft 2010-07-23 och genomförandetiden är 10 år.

Planområdet omfattar ca 19,5 ha. Marken inom planområdet är uppdelad på flera fastighetsägare; både privata och Sala kommun.

#### Gällande plan

Detaljplan för Silvergruvan 1:88 m fl (Hammarhagen), Sala kommun, Västmanlands län (plannummer 4026) togs fram mellan 2006 och 2010 och vann laga kraft 2010-07-23. Dess syfte lyder "att inom området skapa möjligheter för ny bostadsbebyggelse utan att områdets karaktär som helhet går förlorad. Syftet är även att reglera och skapa utvecklingsmöjligheter för befintlig bostadsbebyggelse och ridanläggning."

#### Sökande

Per Höglund, MB Arkitekthus AB, fastighetsägare och exploatör i området.

#### SYFTE OCH ÄNDRING

Planändringens syfte är att ta bort formuleringen om gavelbredd för uthus ur utformningsbestämmelsen v<sub>1</sub> "Tak ska utföras som sadeltak, valmade tak är ej tillåtet. Största gavelbredd på tvåvåningshus är 8,5 meter. Största gavelbredd på uthus är 4 meter."

#### OM DETTA DOKUMENT

Om ändringsförslaget vinner laga kraft ersätter den nya plankartan den gamla, dock kommer den gamla plan- och genomförandebeskrivningen fortfarande att utgöra en viktig kompletterande handling jämte planändringens beskrivning.

Detta planarbete behandlar endast ändringarna av gällande detaljplan, övriga frågor hanteras enligt gällande plan eller i andra processer.

#### BAKGRUND

Sökande har fört en dialog med Bygg- samt Plan- och utvecklingsenheten angående en avvikelse i Detaljplan för Hammarhagen (plannr 4026), i samband med ansökan om nybyggnation av enbostadshus med garage på fastigheten Silvergruvan 1:930.

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret

Avvikelsen består i en gavelbredd på 5,9 m vilket bryter mot detaljplanens utformningsbestämmelse v<sub>1</sub> om att största gavelbredd på uthus får vara 4 m.

I planområdet finns idag elva bostadshus uppförda med tillhörande komplementbyggnader. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft har det på tre av dessa fastigheter uppförts komplementbyggnader som har haft större gavelbredd än maximal tillåten bredd. Två garage har en gavelbredd på 4,6 m och en carport uppmäter 5,9 m. Ingen av dess har prövats som avvikelser mot detaljplanen utan de har beviljats utan att avvikelsen noterats i handläggningen. Det finns därför inte något tidigare ställningstagande från byggnadsnämnden gällande överskridande gavelbredd i planområdet.

Ärendet har prövats i bygglov (dnr SBN 2016.369) med resultatet att Bygg- och miljönämnden 2016-10-11 beslutade av avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av garage/förråd på fastigheten Silvergruvan 1:930.

Motivet som anges är att betydelsen av bebyggelsens utformning tydligt understryks i detaljplanen och att detta måste ses som en viktig del av planens syfte. Och att uppföra byggnader som överskrider utformningskravet med nästan 50% är inte att anse som en liten avvikelse. Dessutom finns önskemål att kunna uppföra bredare komplementbyggnader på många av de redan bebyggda tomterna samt de obebyggda, varför frågan bör prövas genom en ändring av detaljplanen.

I bygglovhanteringen har sakägare (grannar) beretts tillfälle att yttra sig men ingen erinran inkom.

Sökande önskar få till en ändring av detaljplan 4026, som tar bort bestämmelsen om max 4 m gavelbred.

#### **FÖRÄNDRING OCH KONSEKVENSER**

Förslaget till planändring innebär att formuleringen av utformningsbestämmelsen v<sub>1</sub> förändras genom att den delen som behandlar gavelbredd för uthus upphävs. I plankartan symboliseras detta av att den meningen stryks i planbestämmelserna.

Förändringen innebär att alla de fastigheter som ligger inom område med bestämmelsen v<sub>1</sub> inte längre behöver följa bestämmelsen om gavelbredd för uthus, om planändringen vinner laga kraft

Denna förändring bedöms inte ha någon negativ påverkan eftersom storleken på uthus fortfarande regleras till max 50 kvm.

#### **BEGRÄNSAT STANDARDFÖRFARANDE**

Planarbetet bedrivs med så kallat standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap 7 § (PBL 5:7), eftersom planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planändringen antas inte heller medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret

Det är kommunens avsikt att genomföra planarbetet med så kallat begränsat standardförfarande, vilket innebär att granskningskedet utesluts. Om alla sakägare godkänner planförslaget i samrådet kommer inga fler möjligheter att lämna synpunkter att finnas och planändringen kan tas upp för antagande direkt.

### **Samråd**

Vid ett standardförfarande är formen för samråd inte reglerat, förutom vilka som ska delta. I detta fall samråds med sakägare (fastighetsägare inom och angränsande planområdet) samt Länsstyrelsen och Lantmäteriet. Ett aktivt godkännande (skriftligt) av planändringen ska finnas från samtliga innan beslut om antagande, för att kunna följa det så kallade begränsade standardförfarandet.

### **TIDPLAN**

#### **Beslut om antagande av kommunstyrelsen**

I kommunstyrelsens reglemente § 8 står att kommunstyrelsen ska anta detaljplaner som inte är av principiell betydelse eller av stor vikt (i enlighet med PBL 5:27). Därför kan beslut om antagande ske vid kommunstyrelsens sammanträde 1 december 2016, under förutsättning att hela samrådsgruppen godkänt handlingarna.

#### **GENOMFÖRANDETID**

Planändringen förändrar inte genomförandetid.

Ursprunglig detaljplans genomförandetid går ut 2020-07-23 och detta gäller även för denna ändring. En detaljplan får normalt inte ändras förrän genomförandetiden gått ut, om inte berörda sakägare godkänner det.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planändringen har utarbetats av Sofia Elrud, David Höijertz och Lena Steffner.

Lena Steffner,  
Plan- och utvecklingschef