

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Sofia Elrud

Kommunstyrelsens ledningsutskott

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2015 -06- 10	
Diarienumr. 2014/428	Aktbilaga 2
Dpb:	

MISSIV

Beslut om samråd, Detaljplan för fastigheten Disponenten 1

Ett planarbete för den privatägda bostadsfastigheten Disponenten 1 inleddes 2013 då sökanden önskade ändra användningen av stallet från bostadsändamål till näringsverksamhet (kontor). Man ville även utöka fastigheten i nordväst för att möjliggöra ny entrésida till stallet, ny infart och parkering. I planarbetet ingick därför även att utreda möjligheterna för en parkering på fastigheten Kristina 4:5, i anslutning till Disponenten 1.

Fastighetsägaren har anlitat en konsult för upprättande av planhandlingar.

FÖRÄNDRINGAR SEDAN BESLUT OM PLANUPPDRAG

Sedan planarbetet inleddes har planförslagets inriktning förändrats. Numera innefattar planförslaget följande:

- Ändrad användning av två befintliga uthusbyggnader, från bostadsändamål till kontor och icke störande verksamhet.
- Möjlighet att bygga nio nya enbostadshus.
- Viss förändring av fastighetsgräns; viss utvidgning i norr och söder samt lämplig justering mot gata och gång- och cykelväg.

SLUTSATS INFÖR BESLUT

Ett förslag till detaljplan är framtaget och redo att skickas ut på samråd enligt reglerna för normalt planförfarande. Samrådshandlingarna ska godkännas, inklusive ställningstagandet om miljöbedömning.

FÖRSLAG TILL BESLUT

att förslag till detaljplan för fastigheten Disponenten 1 godkänns och skickas ut på samråd.

Lena Steffner
Plan- och utvecklingschef

Sofia Elrud
Handläggande planarkitekt

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Planering och utveckling

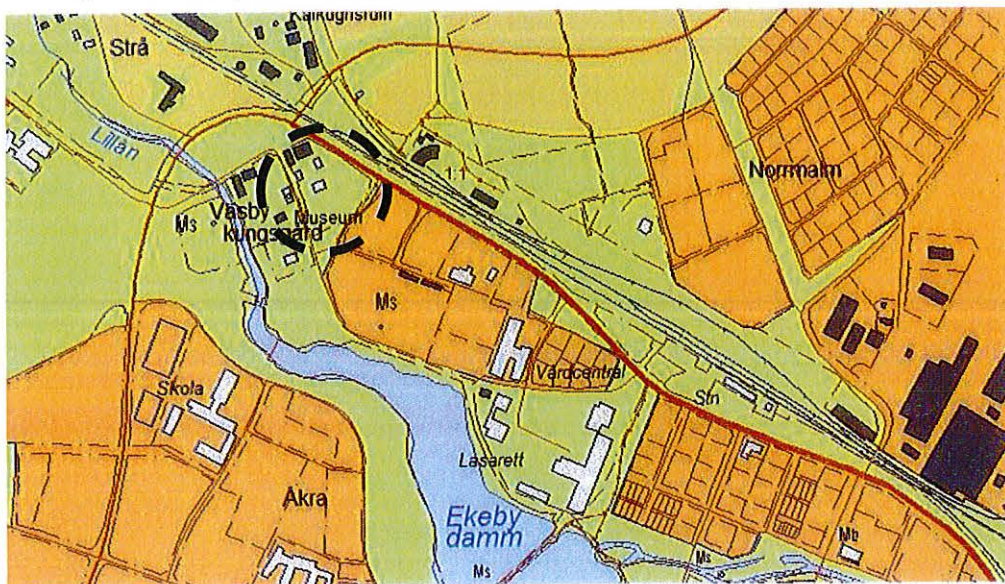
Detaljplan för Fastigheten Disponenten 1

Sala kommun, Västmanlands län
Normalt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planområdets läge

Museigatan 1 A B C, Sala stad



Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2015-06-09
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2015-06-02
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Illustrationer, tänkt nybyggnation:
 - Situationsplan, skala 1:500, 2015-05-11
 - Förslag till hustyp, skala 1:100, 2015-03-13

Inledning

Sammanfattning

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. Miljön i Väsby Kungsgårds närhet ska bevaras.

Detaljplanen medger nybyggnation av nio 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. De nya bostadshusen ska vara max lika stora som de befintliga flygelbyggnaderna och utföras med sadeltak och faluröda träfasader.

Vägar inom området och äppelträdgården blir en gemensamhetsanläggning där både befintliga bostäder, stallet med sina parkeringar och nya bostäder ingår.

Planens syfte

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

Lägesbestämning, areal och markägo-förhållanden

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

Planområdet är ca 12 000 kvm stort.

Plangränsen går, förutom i den norra och södra delen, i fastighetsgräns för fastigheten Disponenten 1, som är privatägd. Marken runt om Disponenten 1 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 programarbete.



Figur 1. Illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig

Plan- och bygglagen (PBL) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Planprocessen 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 och på hemsidan. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även Enheten för planering och utvecklings kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Granskning

Efter samråd och bearbetning ställs planförslaget ut för slutlig granskning. Granskningen sker under minst tre veckor och kungörs genom annons i lokalpressen. Sakägare och andra berörda underrättas i särskild skrivelse. Handlingarna finns utställda i kommunhusets foajé och ibland även på annan, då angiven, plats.

Efter granskningstiden sammanställs de inkomna synpunkterna och förslag till vilka synpunkter som kan föranleda en ändring av planförslaget redovisas i ett utlåtande.

Antagande

När handlingarna anses färdiga överlämnas planförslaget till kommunfullmäktige för antagande. Ärendet bereds innan antagandet i kommunstyrelsens ledningsutskott och kommunstyrelsen.

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. 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.

Laga kraft

Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft när överklagandetiden löpt ut.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

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

Närmaste riksintresse utgörs av järnvägen som går norr om Väsbygatan, norr om planområdet. I Sala finns också riksintresset Sala Silvergruva och Sala bergstad. 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.

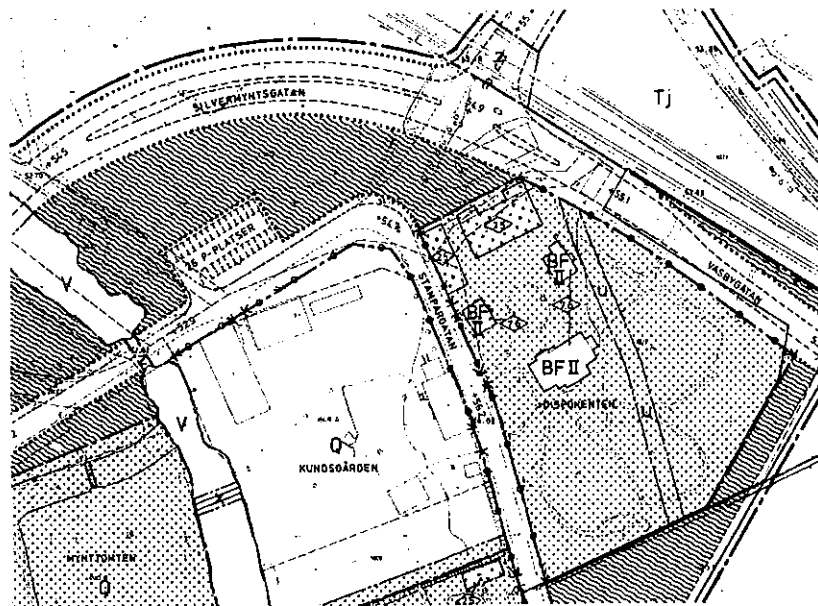
För fastigheten Disponenten 1 redovisar den fördjupade översiktsplanen Plan för Sala stad markanvändningen Bostäder, i enlighet med befintlig användning. Enligt fördjupningen av översiktsplanen kan inom markanvändningen bostäder även i mindre utsträckning ingå handel och service men inte av centrumkaraktär.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

Detaljplaner

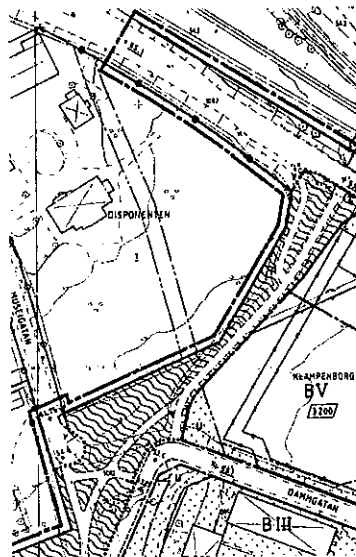
Gällande detaljplan för planområdet heter "Förslag till stadsplan för Väsby Kungsgård". Planen, som är upprättad 1980, har fastställts av länsstyrelsen med laga kraft datum 8 april 1983. Den del av gällande detaljplan från 1980-talet som berör fastigheten Disponenten 1 samt delar av parkmarken i anslutning till fastigheten i norr och söder 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 syd-nordlig 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. Utmed fastighetsgräns mot Väsbyatan gäller utfartsförbud längs hela sträckan. I övrigt är utfart ej tillåten mot parkmark.



Gällande detaljplan för fastigheten Disponenten 1.



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

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt Plan- och Bygglagen (PBL) skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om detaljplanen 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. Detaljplanen har vid ett genomförande inte bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan.

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

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens ledningsutskott har den 3 september 2013 beslutat om planuppdrag för det aktuella området.

Förutsättningar och förändringar

NATUR

Mark och vegetation Marken inom planområdet utgörs av trädgård som till största delen är bevuxen med gräs samt fruktträd. Trädgården har tidigare utgjorts av en ståndsässig park och sluttar något ner mot söder. Gårdsplanen är grusad och till viss del stenlagd.

Längs med Museigatan finns en häck och en rad större lövträd som ska bevaras. Även ett antal uppvuxna större träd samt ett antal fruktträd inne i trädgården ska bevaras. För att dessa ska kunna ge tänkt karaktär till bostadsområdet är det viktigt att man under byggtiden är noga med att skydda träden och deras rotsystem.

Geotekniska förhållanden

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

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. Markprover ska tas för att utreda eventuella föroreningsnivåer innan byggarbete påbörjas.

Radon

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

Fornlämningar

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

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kulturmiljö

Planområdet omfattar Stråvillan, dess flygel- och ekonomibyggnader och den tillhörande parken. Området gränsar i väster till Väsby kungsgård och i söder till stadsparken och Ekebydammar. Norr om planområdet ligger Strå kalkbruk vilket har en stark historisk

koppling till planområdet.

Stråvillan 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.

Miljön vid Väsby Kungsgård är skyddad i gällande detaljplan. Fastigheten har bestämmelsen "Q", Kulturresevat. Utformningen av denna detaljplan bedöms inte påverka miljön vid Väsby Kungsgård.

På fastigheten Disponenten 1 ligger som sagt Stråvillan och dess parställda flygelbyggnader. Se vidare nedan under rubriken "Befintliga bostadsbyggnader inom planområdet". Stallet har kulturhistoriska värden men inte i samma klass som bostadshusen. Uthuset mot vägen har även det ett värde men inte heller i klass med bostadshusen, utan snarare för att behålla gårdsbildningen.

Befintliga bostadsbyggnader inom planområdet

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

Samtliga bostadsbyggnader är uppförda i liggande gul träpanel. 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.



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, "k₁", som säger att byggnadernas karaktär med träpanel, fönstersättningar och mansardtak inte får förvanskas.

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



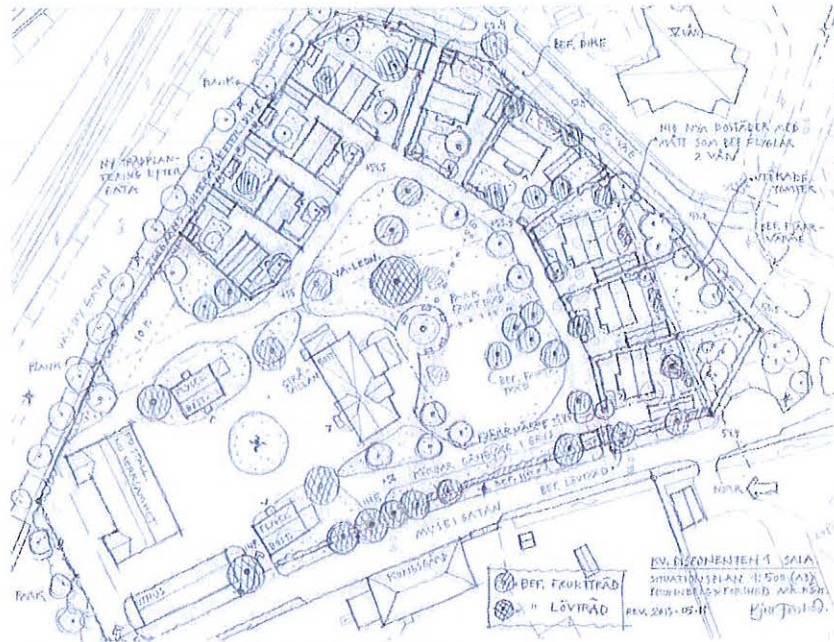
Den ståndsmässiga Stråvillan.

Tillkommande byggnader

Detaljplanen möjliggör uppförande av nio enbostadshus. Bostadshusen placeras i den södra delen av fastigheten, delvis utmed Väsbygatan, se planillustration (nästa sida alt. bilaga).

Plankartan har försetts med planbestämmelser som säkerställer att byggnaderna utformningsmässigt anpassas till befintlig miljö genom att de ska uppföras med sadeltak och träpanel i falu rödfärg. Byggnaderna ska i princip ha samma byggnadsmått (byggnadshöjd, takvinkel samt gavel- och fasadlängder) som befintliga flygelbyggnader.

De tillkommande enbostadshusen med volymer lika som flygelbyggnaderna utformas i material och färgsättning för att underordna sig herrgårdsbyggnaden och placeras med respektavstånd till den och äppelträdgården. Trädgården renoveras och förvaltas som gemensamhetsanläggning i bostadskvarteret.



Planillustration (se även bilaga i färg)

**Arbetsplatser, övrig
bebyggelse**

Detaljplanen möjliggör att verksamheter i form av kontor eller icke störande verksamhet kan bedrivas i de två befintliga uthusen i norra delen av planområdet. Uthusen bedöms vara uppförda under samma tid som bostadsbyggnaderna.



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



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 "k₂" som säger att byggnadernas karaktär ej får förvanskas avseende form, material, inramningar, dörrar, portar och fönster.

En mindre utbyggnad tillåts i detaljplanen vid den östra uthusbyggnadens norra fasad.

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

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.

Inga hissar finns i befintliga byggnader vilket gör det svårt för personer med funktionsnedsättning att nå övre våning.

Behov av ramper till befintliga byggnaders entréer hanteras i bygglov.

Fastigheten nås med biltrafik från Museigatan som i sin tur ansluter till Silvermyntsgatan.

Störningar

Boverkets riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Regler för buller i arbetsmiljön finns i föreskrifter om buller, AFS 2005:16. Där finns inga speciella gränsvärden för störande ljud i kontorslandskap. Däremot finns vägledande värden för olika arbetsförhållanden. För arbetsförhållanden där stora krav ställs på stadigvarande koncentration eller behov av att kunna föra samtal obesvärat och där det finns möjlighet att åstadkomma relativt låg ljudnivå anges värdet 40 dB(A).

I den del av detaljplanen som medger markanvändningen kontor och icke störande verksamhet är det endast krav på att nivåer för inomhusbuller klaras (40 dB(A)). Detta åstadkoms främst genom bullerdämpande fönster i fasad mot bullerkällan (Väsbygatan).

Klagomål om bullerstörning har tidigare inkommit från hyresgäst till Miljöenheten om buller från väg- och järnväg. Den 20 november 2007 inkom hyresvärden 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 områdets har ekvivalent ljudnivå understigande 55 dB, och därmed uppfyller Boverkets riktvärden utomhus.

Tillkommande nya enbostadshus utformas med en s.k. tyst sida riktad från Väsbygatan. Dessutom uppförs plank i fastighetsgräns mot Väsbygatan för att minimera buller från väg och järnväg.

GATOR OCH PARK

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Förutom längs Museigatan är området välförsörjt med gång- och cykelvägar. Strax söder om planområdet, vid Väsbygatan, samt väster om planområdet, vid Silvermyntsgatan, finns planskilda korsningar för gång- och cykeltrafikanter.

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, utfarter

Parkeringsnormen i Sala, från 2009 säger:

Bostadsändamål: flerbostadshus - 1,2 bilplatser/lägenhet och enbostadshus - 2,0 bpl/lgh.

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

Inom planområdet finns två befintliga enbostadshus samt ett befintligt flerbostadshus med 2 lägenheter. För kontorsverksamheten, med ca 500-750 kvm BTA, bedöms behovet av antal bilplatser uppgå till maximalt 15 stycken. På fastigheten finns goda förutsättningar ytmässigt att klara både boendeparkering och parkering för kontorsverksamheten. Gårdsplanen bedöms rymma minst 10 bilplatser utmed uthusets fasad, utöver dessa kan fler bilplatser tillskapas i anslutning till befintliga bostadsbyggnader samt utmed fastighetsgräns mot Väsbygatan.

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

In- och utfart ska ske från Museigatan. Trafikförsörjning till och från de tillkommande nio enbostadsfastigheterna sker på intern körväg som utgör gemensamhetsanläggning i plankartan. In- och utfart tillåts ej mot Väsbygatan.

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.

Strömförsörjning

Fastigheten ansluts till elledningar som ligger i Museigatan. Sala Heby Energi utgör huvudman för ledningarna.

Fjärrvärme

En fjärrvärmeledning är anlagd inom aktuell fastighet, parallellt med Museigatan. Sala Heby Energi utgör huvudman för ledningen.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid Museigatan med traditionell avfallshantering. 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". Källsortering av hushållsavfall ska kunna ske vid fastigheten. Verksamhetens avfall och hushållsavfall skall kunna hanteras separat.

Konsekvenser

Förutom de nio tillkommande enbostadshusen följer denna detaljplan till stora delar befintlig detaljplan. Konsekvenserna med den nya detaljplanen bedöms som små och rör främst de nio tillkommande enbostadshusen samt de två uthusbyggnaderna genom tillägget att möjliggöra kontor och icke störande verksamhet.

För att minimera eventuella negativa konsekvenser vid tillskapande av de nio enbostadshusen har planen försetts med utformningsbestämmelser som anpassar tillkommande bebyggelse till befintlig. Lokaliseringen av de tillkommande enbostadshusen medger att stora delar av befintlig äppelträdgård i planområdets södra del bibehålls. På detta sätt skapas också ett respektavstånd mellan befintliga bostadshus och tillkommande bebyggelse vilket är välgörande för kulturmiljön.

Planen möjliggör att de två befintliga uthusen kan användas för kontor alternativt icke störande verksamhet. Uthusen står i dag 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.

Tillkommande verksamhet begränsas i sin omfattning genom att marken runt byggnaderna utgörs av prickmark, mark som inte får bebyggas. Den nya användningen kan sannolikt komma att alstra fler trafikrörelser än i dagsläget, men bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

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

Befintliga bostäder inom och utanför planområdet bedöms inte utsättas för olägenheter i form av buller eller trafik.

Detaljplanen bedöms inte motverka några nationella, regionala, eller lokala mål. Planförslaget bidrar till ett ökat bostadsbyggande genom att möjliggöra nybyggnation av nio enbostadshus.

Genomförandefrågor

TIDPLAN	<p>Detaljplanearbetet bedrivs med normalt förfarande under Kommunstyrelsens ledningsutskotts ledning.</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 samråd</td></tr><tr><td>Juli-augusti 2015</td><td>Samråd</td></tr><tr><td>Oktober 2015</td><td>Granskning</td></tr><tr><td>December 2015</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 samråd	Juli-augusti 2015	Samråd	Oktober 2015	Granskning	December 2015	Kommunfullmäktige, antagande
Juni 2015	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut samråd								
Juli-augusti 2015	Samråd								
Oktober 2015	Granskning								
December 2015	Kommunfullmäktige, antagande								
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING	<p>Planen innehåller enbart kvartermark. Större delen av planområdet d.v.s. fastigheten Disponenten 1 är privatägd. Detaljplanen ger förutsättningar att arrendera kommunalägd mark i anslutning till fastigheten, norr om Disponenten 1.</p> <p>Den privata fastighetsägaren har ansvar för byggnadsarbeten inom kvartersmark.</p>								
FASTIGHETSILDNING	<p>Detaljplanen ger förutsättningar för avstyckning av fastigheten Disponenten 1. Planen medger också en utökning av fastigheten Disponenten 1 i planens södra del, detta kan ske genom fastighetsreglering.</p>								
PLANEKONOMI	<p>Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom plankostnadsavtal.</p>								
GENOMFÖRANDETID	<p>Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.</p>								
MEDVERKANDE	<p>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.</p>								

Planchef
Lena Steffner

Planhandläggare
Sofia Elrud



110 NYA BOSTÄDER MED 2 PMÅTT SOM BEE FLYGLAR 2 VÅN

UTÖKÄDE TOMTER

BEE FJÄRR-VÄRME

KV. DISPONENTEN 1 SALA
 SITUATIONSPÅN 1:500 (A3)
 BRUKNINGSFORSKED ARKONAT
 REV. 2015.05.14
 J. J. J.

BEE FRUKTTRÄD
 BEE LÖVTRÄD

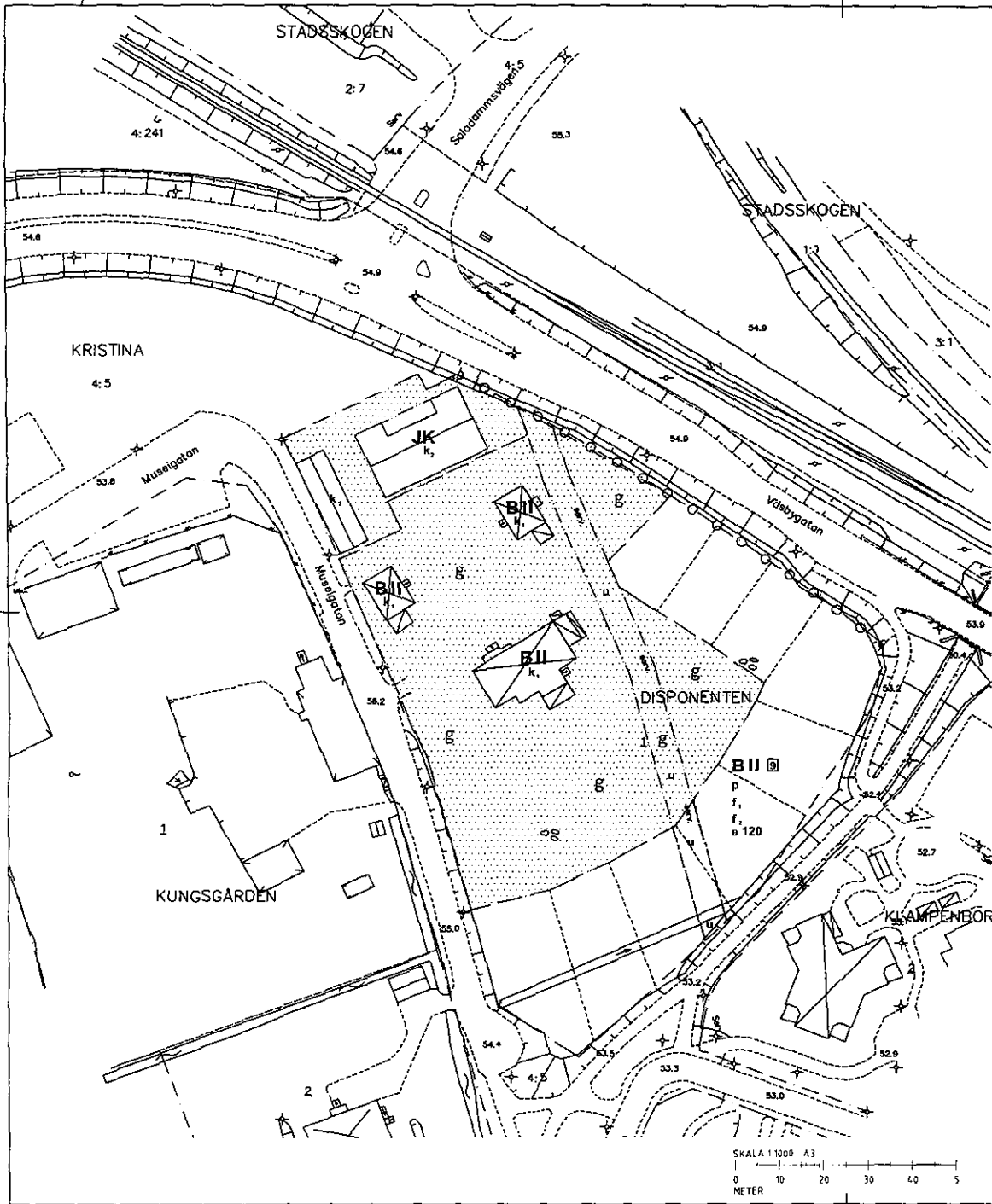
NY TRÄSPÅN-TERING EFTER BATA

10 F. VÄSBY GATAN

PLANK

PARK





Samrådshandling
**DETALJPLAN FÖR
 FASTIGHETEN DISPONENTEN 1 m.fl.**

SALA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 2015-06-09

Lena Steffner, Planchef Sofia Eirud, planhandläggare

Gunnar Axinge, Plankonsult

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
 Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
 Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns
- - - Användningsgräns
- · · Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- B** Bostäder
- JK** Icke störande verksamhet och kontorsändamål

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart**
- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering**
- p** Byggnader skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationskartan
- Utformning**
- II** Högst antal våningar
- Utseende**
- f₁** Träfasader med locklistpanel med äkta falurödfärg
- f₂** Sadeltak med enkupigt lertegel
- Varsamhet**
- k₁** Bostadsbyggnadernas karaktär får ej förvanskas avseende träpanel, fönstersättningar och mansardtak.
- k₂** Byggnadernas karaktär får ej förvanskas avseenden form, material, inramningar, dörrar, portar och fönster.

UTNYTTJANDEGRAD

- e 120** Byggnadsyta ska inte överstiga 120 kvm inom varje enskild fastighet..

STÖRNINGSKYDD

- Plank 02** Butlerplank skall anordnas till en höjd av 2 meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft

Fastighetsbildning ska genomföras i huvudsak enligt illustrerad fastighetsindelning.

