2016-06-14
DIARIENR: 2015/672
SAMRÅD

Detaljplan för

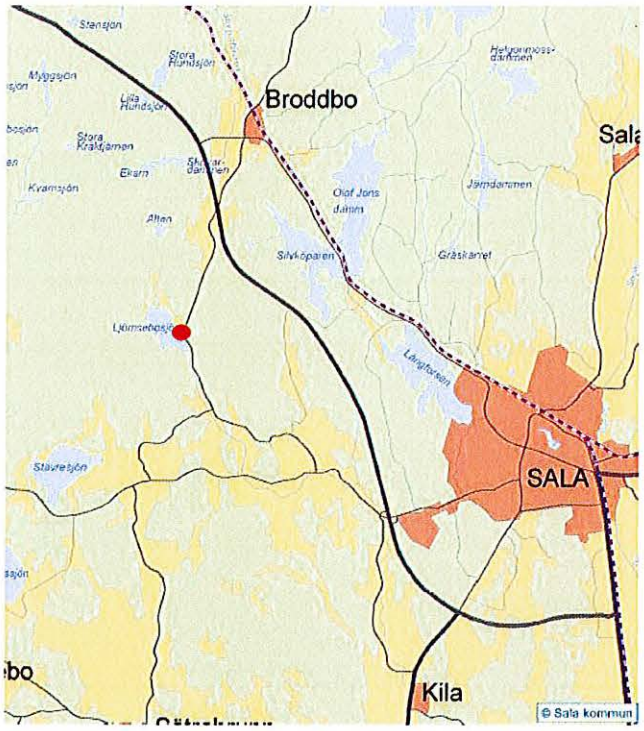
del av Ljömsebo 1:14

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2016 -06- 20
Diarienr 2015/672 | Aktbilaga 6

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planområdets läge



Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Checklista för behovsbedömning för miljöbedömning
- Fastighetsförteckning

INLEDNING

Sammanfattning

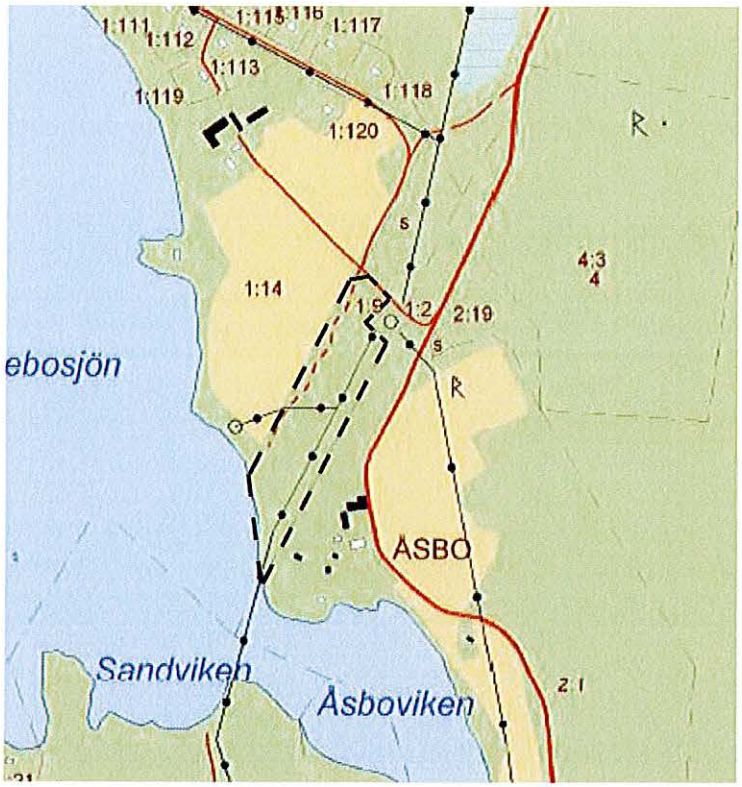
Planprocessen bedrivs med standardförfarande och kan eventuellt bedrivas med begränsat standardförfarande.

Planens syfte

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 1-3 villor för permanentboende. Området ligger utanför detaljplanelagt område.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Ljömsebo vid Ljömsebosjön ca 10 km väster om centrala Sala. Område omfattar ca 2,2 hektar, ägs av en privat fastighetsägare och ingår i fastigheten Ljömsebo 1:14. Planområdet begränsas av infartsvägen till Ljömsebo i norr, dike intill åkern i väster, Ljömsebosjön i söder, fastighetsgräns mot fastighet Åsbo 2:1 i öster och fastighetsgränser mot Ljömsebo 1:9 och Åsbo 1:2 i nordost.

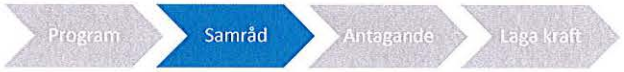


PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (PBL, 2014:900) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Planprocessen kommer att handläggas med standardförfarande alternativt begränsat förfarande. Begränsat förfarande kan tillämpas om planförslaget godkänns av hela samrådskretsen i samrådet. Här nedan redovisas gången i planärendet.

Figurerna nedan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig

Begränsat förfarande:



Standardförfarande:

Samråd

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 KSF:s kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Granskning

Vid ett standardförfarande skickas det eventuellt reviderade planförslaget ut till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som kommer in under utställningen redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även KSF:s kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsen. Om inte planen överklagas vinner den Laga Kraft inom tre veckor.

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

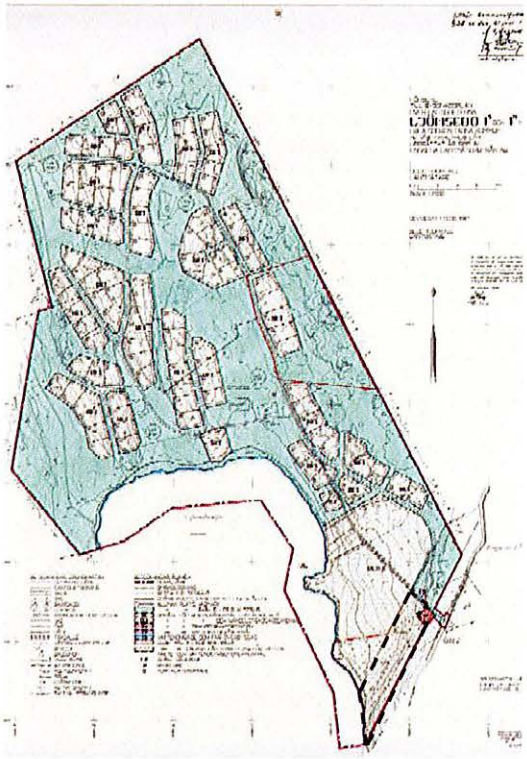
Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, *Plan för Sala ekokomun* från 2002 beskriver inte Ljömsebo specifikt men anger att ny bebyggelse utanför tätorten är lämpligast att placera i anslutning till redan befint-

liga bebyggelsegrupper för att bli en naturlig komplettering till dessa. Översiktsplanen anger även att det är viktigt att undvika ny bebyggelse på jordbruksmark och placera byggnader i gränsen mellan skog och öppen mark, intill befintliga vägar med bevarande av natur och terrängförhållanden. Traditionellt byggnadssätt och färgsättning förordas i översiktsplanen.

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



Förslag till byggnadsplan över fastigheterna Ljömsebo 1:5 och 1:11 m fl. Planområdet är streckat.

Kommunala beslut i övrigt

KSLU beslutade att uppdra enheten för planering och utveckling att ta fram en detaljplan över del av Ljömsebo 1:14 2016-10-20.

Program för planområdet
Program för planområdet ska inte upprättas.

Miljökonsekvensbeskrivning
Kommunen har utfört en behovsbedömning för miljöbedömning, där bedömningen gjordes att det inte är nödvändigt med en miljöbedömning. Behovsbedömningen är även skickad till Länsstyrelsen för bedömning.

Skydd av natur
Planområdet omfattas av strandskydd 100 meter närmast strandlinjen. Strandskyddet regleras i miljöbalkens 7 kap 13-18 §§ och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på en ås som sluttar nedåt västerut. Området är skogsbeklätt. I områdets norra del ligger en grustäkt, vilket gör detta område olämpligt för bebyggelse.

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

Planområdet gränsar till Ljömsebosjön och omfattas därmed av strandskydd 100 meter från strandlinjen. Detta innebär att fastighetsägaren ska ansvara för att fri passage ska finnas närmast stranden så att allmänheten kan röra sig obehindrat och så att goda livsvillkor ska råda för att växt- och djurlivet ska bevaras (n_1).

Markbeskaffenhet

Området ligger på en ås. Förutsättningar för ras och skred finns i åsens sydvästra del inom planområdet enligt Länsstyrelsens webGIS-karta.

Utdrag från Länsstyrelsens web-GIS-karta. Förutsättningar för ras och skred angivet i orange.

Naturmiljö och vattenområden

Planområdet omringas av skog i öster och sydost, Ljömsebosjön i väster och åkermark i norr. Del av planområdet omfattas av strandskydd.

Geoteknik och geohydrologi

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

Förorenad mark

Ingen misstanke om markföroreningar finns i planområdet.

Radon

Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom högriskområde för radon varför ett radonsäkert byggande rekommenderas.

Huvudrekommendationen från Boverket vad gäller byggnadssätt med avseende på radon är att alltid bygga tätt mot marken.

Vattenområden

Åsen har lokalt stor betydelse för grundvattenbildningen. Troligen har den även betydelse för vattenkvaliten i Ljömsebosjön. Grundvattenbildningen kommer troligen påverkas något, men i mycket begränsad omfattning på grund av att detaljplanen endast möjliggör för byggnation av 1-3 enfamiljshus i området.

Planområdet angränsar till Ljömsebosjön i väster. Området var tidigare tänkt att utgöra vattentäkt för sommarstugeområdet. Sommarstugeområdet tar nu vatten från ett annat område.

Risk för översvämning kan finnas på grund av närhet till Ljömsebosjön.

Miljökvalitetsnormer

Planen bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överträds.

Lokalklimat

Väster om planområdet ligger Ljömsebosjön och i nordväst en åker. I söder ligger ett skogsområde och åsen. Planområdet får eftermiddags- och kvällssol.

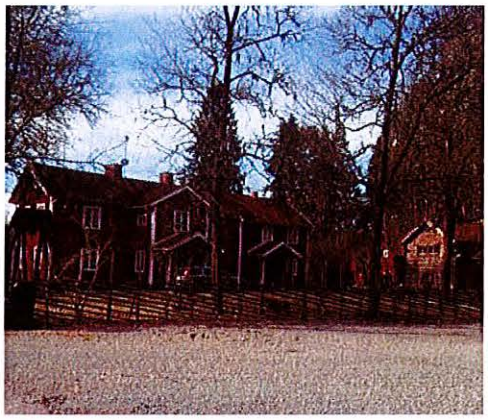
Fornlämningar

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

BEBYGGELSEOMRÅDEN

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

Ljömsebo gård.



Åsbo gård.

I detaljplanen ges möjlighet till att bygga enfamiljshus med permanentstandard.

På grund av att den byggbara ytan på den nya fastigheten blir drygt 8 000 m² i detaljplanen ges möjlighet för byggnation av 1-3 enfamiljshus med maximalt 350 m² byggnadsarea inklusive komplementbyggnader per respektive huvudbyggnad (e_1).

Minsta fastighetsstorlek vara 2000 m² (e_2).

För att harmoniera med omgivande byggnader ska nya byggnader inom planområdet ha träfasad (f1)och sadeltak f_2).

Nya byggnader får ha en maximal byggnadshöjd om 6,5 m för att möliggöra två våningsplan (<6,5>). Källare eller souterränghus får byggas på grund av det sluttande läget vid åsen.

OFFENTLIG SERVICE

Offentlig service finns närmast i Sala tätort.

TILLGÄNGLIGHET

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

STÖRNINGAR

Inga kända störningar finns i området.

GATOR OCH TRAFIK

I nuläget finns endast en traktorväg som når planområdet. En ny väg kommer att behöva anläggas till den nya bebyggelsen. Närmaste busslinjer går från Broddbo och Ringvalla som båda ligger ca 5 km från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

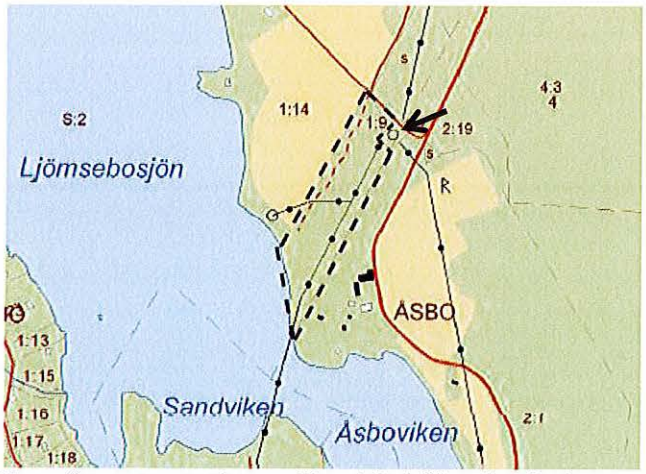
Enskilt vatten och avlopp behöver anordnas till nya byggnader inom planområdet. Avlopp från toalett eller liknande får inte släppas ut i marken.

Dagvatten

Dagvattenledningarna i området har i viss mån begränsad kapacitet. En dagvattenutredning arbetas fram under samrådstiden där föroreningar, lera och hårdgjorda ytor inom planområdet ingår i beräkningarna för lämplig hantering av dagvatten ?

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

El
Bredband via fiber finns i dagsläget inte i området.
En transformatorstation tillhörande Vattenfall finns i anslutnings till planområdets nordöstra del, se figur nedan. Marken närmast transformatorstationen har prickats för att utgöra ett skyddsavstånd mot stationen.



Transformatorstationens läge i förhållande till planområdet som visas med streckad linje.

Tidigare luftledning tillhörande Vattenfall ligger nu nedgrävd inom planområdet. Den nya fastighetsägaren kommer att behöva ordna elanslutning till den nya fastigheten. Det är viktigt att nya fastighetsägare ser över ledningarnas placering i samband med ny bebyggelse.

Avfall

Omstartsstation finns vid infarten till Ljömsebo ca 200-300 meter från området. Hos kommunens återvinningscentral Återbruket-Returen lämnas sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från hushållen. Företag lämnar grovsopor efter tecknande av Återbrukskort.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte motverka några nationella, regionala eller lokala mål. Planen bidrar till uppfyllandet av målet att Salas befolkning ska öka genom att möjliggöra 1-3 nya bostäder i ett naturskönt läge inom Sala kommun.

Området är inte bebyggt idag, varför en framtida inflyttning inte påverkar några nära grannar. Viss gallring kommer att behöva göras inom planområdet vilket påverkar växt- och djurliv. Växt- och djurliv närmast stranden kommer att skyddas genom strandskyddsbestämmelserna.

Åsen har lokalt stor betydelse för grundvattenbildningen. Troligen har den även betydelse för vattenkvaliten i Ljömsebosjön. Grundvattenbildningen kommer troligen påverkas något, men endast i mycket begränsada omfattning på grund av att detaljplanen endast möjliggör för byggnation av 1-3 enfamiljshus i området.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan detaljplan

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

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

Juni 2016	KSLU, beslut om samråd
Juli-Augusti 2016	Samråd
September 2016	KSLU, beslut om granskning
September 2016	Granskning
Oktober 2016	KS-beslut om godkännande
November 2016	KF-beslut om antagande
December 2016/Januari 2017	Laga kraft

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

Under genomförandetiden får detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har då möjlighet att ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning.

Genomförande tid

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

Markägoförhållanden

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

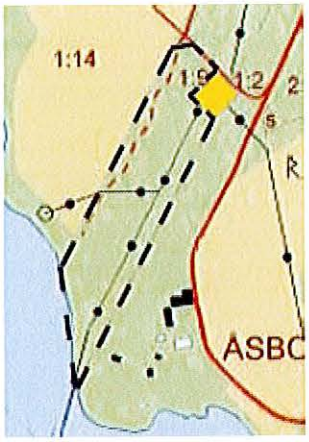
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Fastigheten Ljömsebo 1:14 (gult område)

Planområdet gränsar till fastigheten Åsbo 2:1 i söder, med privat fastighetsägare, och fastigheterna Ljömsebo 1:9 och Åsbo 1:2 i det nordvästra hörnet som ägs av Vattenfall.

Fastigheten Åsbo 2:1 (gult markering)



Fastigheterna Ljömsebo 1:9 och Åsbo 1:2 (gul markering)

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning
Detaljplanen ger underlag för bildande av nya fastigheter via lantmäteriförrättning.

Servitut
Rätten att nyttja andra fastigheter för teknisk försörjning mm kan säkerställas via officinalservitut vid lantmäteriförrättning eller genom avtalsservitut.

Ledningsrätter
Elledning tillhörande Vattenfall ligger inom planområdet.

Ledningsägare ansöker och bekostar lantmäteriförrättning inom aktuellt område som bl.a. tryggar ledningars rätt i den takt området byggs ut. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägare avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

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

Anslutningsavgifter

Vatten, avlopp, el samt bredband finansieras av aktuell fastighetsägare genom eventuella anslutningsavgifter eller annat.

Utredningar

Kostnader för geoteknik, markprover mm bekostas av respektive fastighetsägare.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

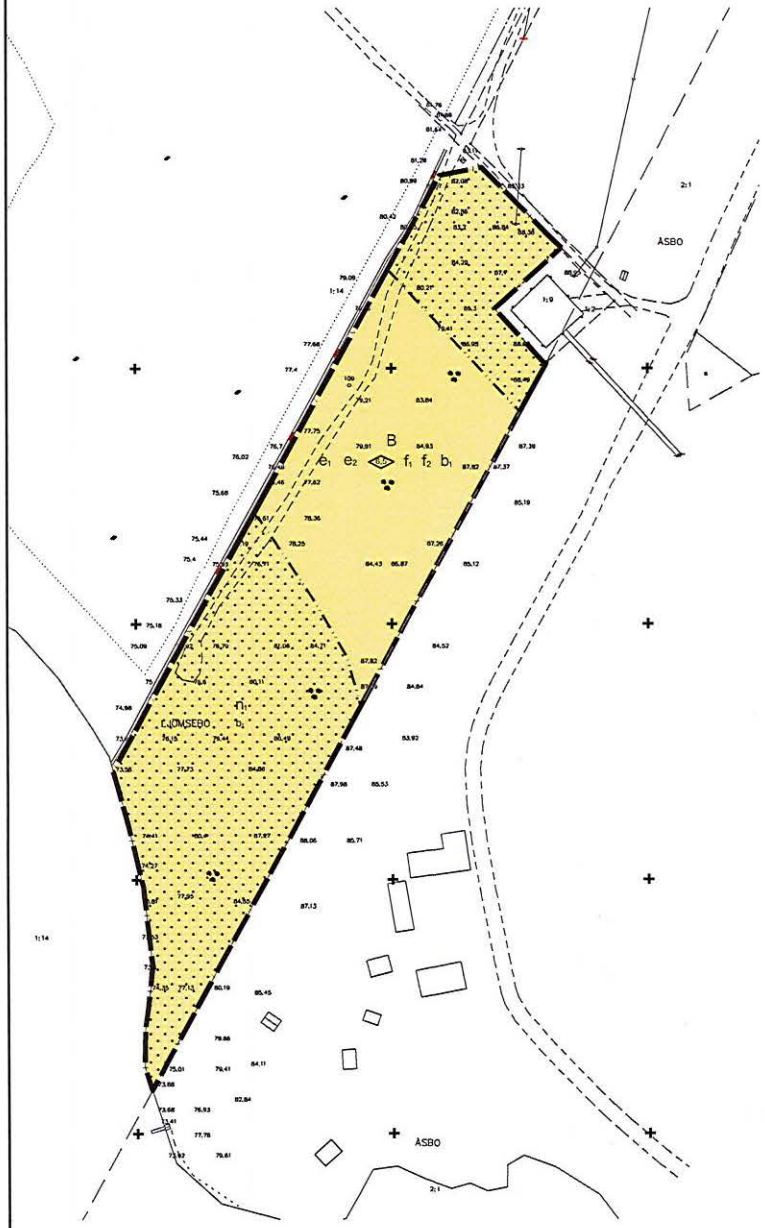
MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram av planhandläggare Märta Alsén och Maria Hedberg på Planering- och utvecklingsenheten inom Samhällsbyggnadskontoret på Sala kommun i samarbete med planbeställare Torbjörn Nyström.

Lena Steffner
Planchef

Maria Hedberg
Planarkitekt

Nr:
2015/672



SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2016 -06- 20
Diarienr 2015/672
Aktbilaga 8

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B — Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1 — 1-3 bostadshus får finnas inom fastigheten. Största byggnadsarea för respektive bostadshus får vara 350 m² inklusive komplementbyggnader.

e_2 — Minsta tomtstorlek är 2000 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n_1 — Strandskyddsområde. Fri passage ska finnas närmast stranden så att allmänheten kan röra sig obehindrat och så att goda livsvillkor ska råda för att växt- och djurlivet ska bevaras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

8.5 — Högsta byggnadshöjd i meter

Utseende

f_1 — Ny bebyggelse skall utformas med träfasad

f_2 — Ny bebyggelse ska ha sadeltak

Byggnadsteknik

b_1 — Källare och souterränghus får byggas.

GRUNDKARTA

Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard HMK-Ka bilaga D

- Traktgräns, fastighetsgräns
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter fasaden
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter takkonturen
- Staket, häck, skärmtak
- Lyktstolpe resp. elstolpe
- KRISTINA 2:42 — Traktnamn, kvartersnamn
- 8 — Nummer på fastighet med traktnamn
- s:2 — Nummer på fastighet med kvartersnamn
- Samfälld mark
- 52 — Höjdkurva
- 50.20 P 340 — Avvägd höjd, polygonpunkt, rutnätspunkt
- Träd, slänt

Samråd

SALA KOMMUN

Detaljplan för Ljömsebo 1:14

Sala kommun	Västmanlands län	Standardförfarande	
		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	
		Antagande	
Lena Steffner Planchef	Maria Hedberg Planhandläggare	Laga kraft	

Upprättad 2016-06-10

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☒ Plan- och genomförandebeskrivning
- ☒ Ställningstagande behovsbedömning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☐ Illustrationskarta
- ☐ Utlåtande efter utställning
- ☐
- ☐
- ☐

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Maria Hedberg

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2016 -06- 20
Diarienr 2015/672
Aktbilaga 7

Behovsbedömning för miljöbedömning inkl checklista (med lagtext)

DETALJPLAN FÖR del av Ljömsebo 1:14, SALA KOMMUN

Enligt miljöbalkens 6 kapitel skall en kommun göra en **miljöbedömning** av en plan eller ett program om planens genomförande kan antas **medföra en betydande miljöpåverkan** (§§11-12).

Genom att genomföra en **behovsbedömning** med hjälp av bifogad checklista kan planförfattaren tillsammans med miljöingenjören besluta om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan och det därmed ska göras en miljöbedömning.

Inom ramen för miljöbedömningen ska kommunen upprätta en **miljökonsekvensbeskrivning** (MKB) där den betydande miljöpåverkan, som planens genomförande kan antas medföra, identifieras, beskrivs och bedöms.

Behovsbedömningen är hjälpmedlet för att se om en miljöbedömning måste genomföras.
Miljöbedömning är processen och MKB är dokumentet som processen leder fram till.

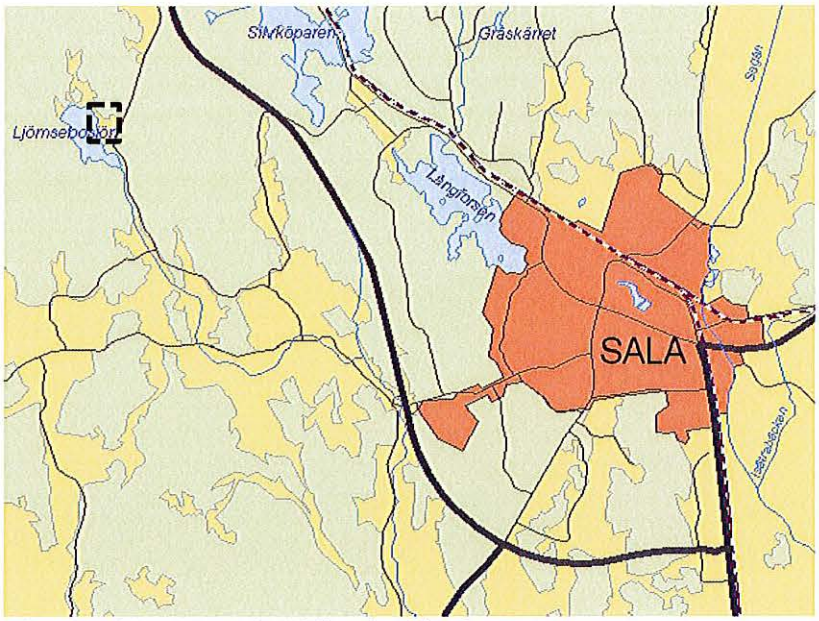
SALA2000, v 2.0, 2012-08-02 N:\Samhallsbyggnadskontoret\Planering och Utveckling\PLANERING\Detaljplaner\01 Detaljplaner Pågående\2015\Ljömsebo\3 Samrådshandlingar\UTSKICK_SAMRÅD\Behovsbedömning för miljöbedömning inkl checklista_MH.docx

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

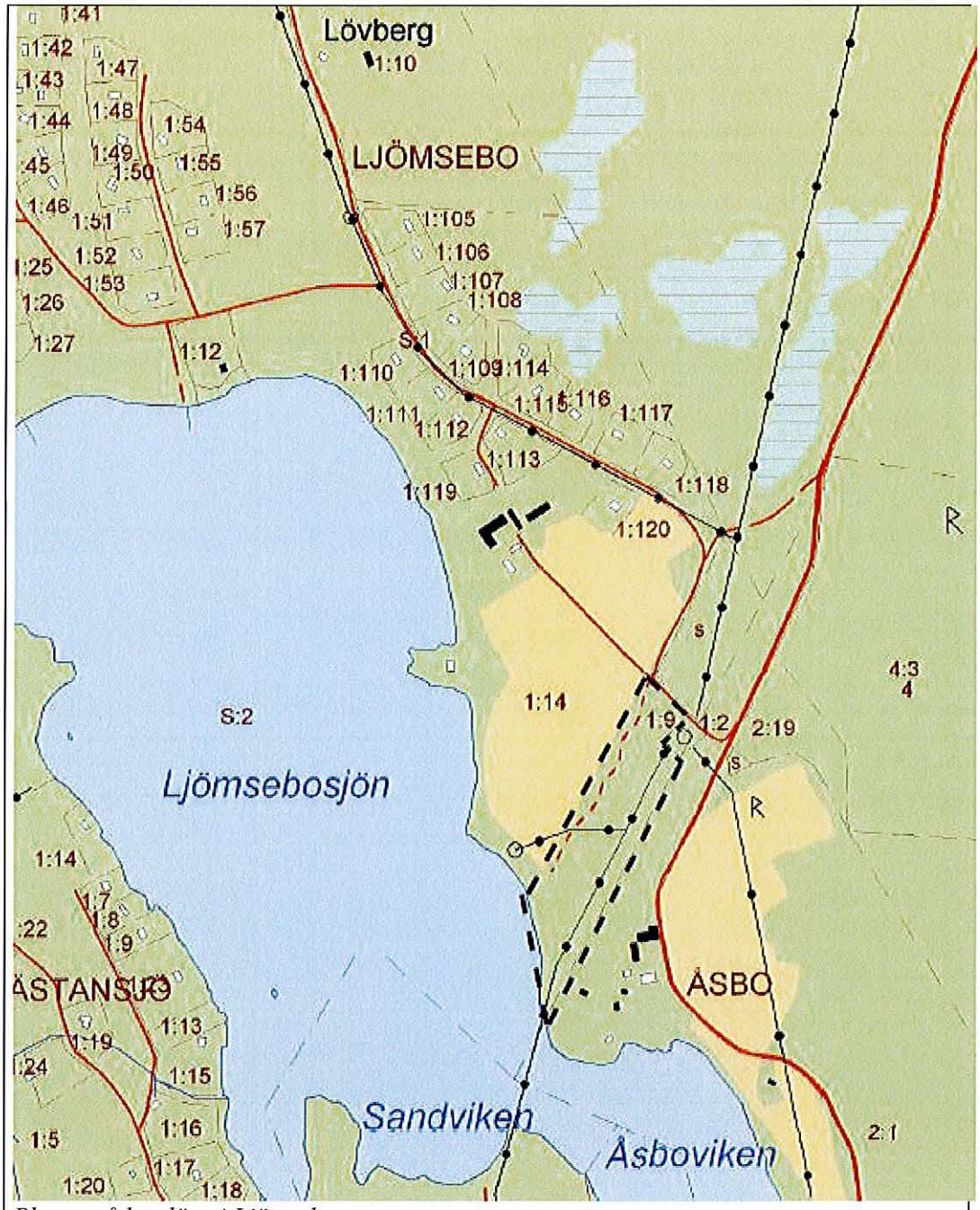
Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Maria Hedberg
Planarkitekt
Planering och utveckling
maria.hedberg@sala.se

Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan: Del av Ljömsebo 1:14
Typ av detaljplan Standardförfarande ☒ Ändring ☐ Med program ☐ Utan program ☒
Planhandläggare Maria Hedberg
Planens syfte och huvuddrag Syftet med att ta fram en ny detaljplan är att möjliggöra för nybyggnation av 1-2 villor för permanent boende. Fastighetsägaren planerar att stycka av hela planområdet för att sälja till en granne som därefter planerar att stycka av en till två tomter för att uppföra villor för försäljning.
Nuvarande markanvändning Planområdet är beläget i Ljömsebo vid Ljömsebosjön ca 10 km från centrala Sala. Marken inom planområdet ägs av Torbjörn och Marie Nyström boende på Ljömsebo gård, men planeras att säljas till granngården Åsbo. I dag utgörs området av obebyggd naturmark. En smal oanlagd körväg går i områdets västra del ner mot Ljömsebosjön.      *Planområdets läge i förhållande till Sala tätort.*

Kommunstyrelsens förvaltning



Planområdets läge i Ljömsebo.

Gällande planer, översiktsplan och detaljplan m fl

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

översiktsplanen. Planområdet omfattas av detaljplan 3216 över fastigheterna Ljömsebo 1:5 och 1:11, antagen 12 juli 1968. Detaljplanen anger att den aktuella marken endast får utnyttjas för vattentäkts- och vattendistributionsändamål. Detta område används dock ej längre som vattentäkt.	
När genomfördes behovsbedömningen	Planen ☒ Programmet ☐
Vilka har genomfört behovsbedömningen:	Maria Hedberg, planarkitekt

SAMMANFATTNING

Checklistan för miljöbedömningar har utgjort underlag för nedanstående sammanfattning och bedömning (bilaga) av vilken påverkan ett plangenomförande antas innebära.

PLANEN

Detaljplanen för del av Ljömsebo 1:14 syftar till att möjliggöra nybyggnation av 1-2 villor utanför strandskyddsområde. Ny infrastruktur i form av en anslutande väg och vatten och avlopp kommer att behövas.

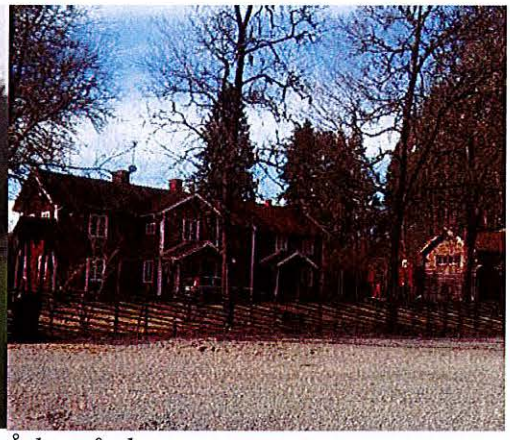
PLATSEN

Markanvändning
Planområdet är ca 25 000 m^2 stort och beläget i Ljömsebo, vid Ljömsebo sjön, ca 10 km väster om centrala Sala. Planområdet är idag obebyggd skogsmark som gränsar till öppen mark i väster. Området var tidigare utpekat som område för vattentäkt för sommarstugeföreningen i Ljömsebo, men föreningen tar numera vatten från en annan vattentäkt.

Omgivning
En smal oanlagd väg bildar gräns mot den öppna ängsmarken. Denna öppna mark är prickad för att inte kunna bebyggas och beskrivs i byggnadsplanen från 1968 som ett vackert parti vars öppna karaktär är önskvärt att bevara. Bebyggelsen i närområdet består av två äldre gårdar och ett sommarstugeområde om drygt 100 hus.

Kommunstyrelsens förvaltning

Ljömsebo gård



Åsbo gård

Topografi
Området ligger delvis på en ås som sluttar ner västerut. Förutsättningar för ras och skred finns i åsens sydvästra del inom planområdet enligt Länsstyrelsens webGIS-karta. En grustäkt finns i norra delen av planområdet.

Utdrag ur Länsstyrelsens webGIS-karta. Förutsättningar för ras och skred angivet i orange.

Landskapsbild
Planområdet består av gles blandskog. Väster om planområdet ligger en äng, och söderut ligger Ljömsebosjön.

Kommunstyrelsens förvaltning

Planområdet med dess glesa blandskog som sluttar uppåt i öster. Vägen syns till vänster i bilden.

Natur- och kulturmiljö
Uppe på åsen finns en hålväg.

Vatten och avlopp
Enskilt vatten och avlopp behöver anordnas till nya byggnader inom planområdet. Avlopp från toalett eller liknande får inte släppas ut i marken.

Elförsörjning
En elledning tillhörande Vattenfall ligger nedgrävd i körvägen som går genom planområdet. En transformatorstation ligger just nordväst om planområdet. De nya fastighetsägarna kommer att behöva ordna egen elanslutning.

Hälsa och säkerhet
Planområdet ligger inom högriskområde för radon enligt kommunens radonriskkarta från 1995. Ett radonsäkert byggande rekommenderas. En transformatorstation ligger i norra delen av planområdet.

PÅVERKAN

Landskapsbild
Det nya huset/nya husen som planeras byggas på platsen är enfamiljshus i 1,5 plan, ev med källare, enligt typritningar från Forsgrens timmerhus, samt en gäststuga och garage. Hustypen bedöms vara ett hus som passar in i omgivningen. Landskapsbilden bedöms inte att påverkas nämnvärt.

Natur- och kulturmiljö
Den nya bebyggelsens läge i kanten på åsen bedöms inte påverka natur- och kulturmiljön nämnvärt på grund av att byggande av endast ett till två småhus möjliggörs samt att naturen i nuläget inte består av känslig eller särskilt värdefull natur. Planområdet ligger inom strandskyddsområde, men det kommer i planen endast att vara möjligt att bygga nya hus utanför strandskyddsområdet. Strandskyddet kommer därför ligga kvar opåverkat som det ligger idag inom planområdet.

Grundvatten
Eftersom planområdet ligger på åsen kan grundvattenbildningen påverkas något, men i mycket begränsada omfattning på grund av att endast 1-2 villor planeras i området.

Måluppfyllelse
Detaljplanen bedöms inte motverka några nationella, regionala eller lokala mål. Planen bidrar till uppfyllandet av målet att Salas befolkning ska öka genom att möjliggöra 1-2 nya bostäder i ett natursköntläge inom Sala kommun.

SAMLAD BEDÖMNING
Med utgångspunkt av ovanstående görs den preliminära bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

Kommunstyrelsens förvaltning

BILAGA : CHECKLISTA FÖR MILJÖBEDÖMNING

Checklistan ska användas för att bedöma vilka miljökonsekvenser ett genomförande av detaljplanen får. Om flera alternativ till detaljplan har tagits fram ska samtliga alternativ behovsbedömas.

Om en fråga **berörs** skall detta markeras med ett kryss i checklistans första kolumn (tom ruta innebär att planen inte berör aktuell fråga). Berörd fråga ska sedan bedömas och kommenteras;

Ett **"ja"** innebär att föreslagen mark- eller vattenanvändning kan komma att leda till risk för betydande miljöpåverkan som enskild eller sammanvägd aspekt.

Ett **"nej"** indikerar att föreslagen användning inte kommer leda till risk för betydande miljöpåverkan enskilt eller i sammanvägd bedömning på grund av att planförslaget inte påverkar frågan alls eller endast i mindre omfattning.

"Kanske" innebär att det finns en osäkerhet, att frågan behöver utredas vidare.

Ställningstagandena bör kommenteras i kommentarsrutan under respektive frågeställning.

Observera det faktum att en berörd aspekt/fråga automatiskt inte innebär att ett genomförande leder till risk för betydande miljöpåverkan. En detaljplan kan beröra en fråga utan att det behöver betyda att genomförandet leder till betydande miljöpåverkan, t ex om frågan endast berörs i ringa omfattning eller om planens utformning tar tillräcklig hänsyn.

Vid bedömnigen av en fråga kan ett ja också indikera på miljöpåverkan i positiv riktning. Detta markeras med ett +X, och bör liksom övriga bedömningar kommenteras för att tydliggöra bedömningen.

Miljöbalken				
Frågeställningar				
Berör ett genomförande av planen (fråga 1-8):	Planen berör:	Bedömning miljöpåverkan		
		JA	**NEJ**	**Kanske**
1. Stora opåverkade områden, enligt 3 kap 2§? 2 § Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär	☐	☐	☐	☐
Kommentarer:				

Kommunstyrelsens förvaltning

2. Ekologiskt känsliga områden enligt 3 kap 3§? 3 § Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön	☐	☐	☐.	☐
Kommentarer:				
3. Jord- och skogsbruksmark enligt 3 kap 4§? 4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk	☒	☒	☐	☐
Kommentarer: De planerade villorna ligger inom ett befintligt skogsområde. Skogsområdet är avgränsat mellan landsvägen och öppen mark och är ca 25 000 kvm stor.				
4. Mark- och vattenområden av riksintresse och natura 2000-områden enligt 3 kap 5-8§ samt 4 kap *Riksintresse- och Natura 2000-områden finns beskrivna i Plan för Sala ekokommun.*				
Natur				
a) Våtmarkskomplexet vid Svartån?	☐	☐	☐	☐
b) Vitmossen?	☐	☐	☐	☐
c) Kalkområdet vid Sala och Långforsen, Ekebymosse, Naturmarken vid Tistbrottet?	☐	☐	☐	☐
d) Långheden?	☐	☐	☐	☐
e) Nedre Dalälven?	☐	☐	☐	☐
f) Höskovsmossen?	☐	☐	☐	☐
g) Storsjön i Möklinta?	☐	☐	☐	☐
h) Fermansbo urskog, Krokmossen och Skenaren?	☐	☐	☐	☐
i) Harsjön, Stensjön?	☐	☐	☐	☐
j) Ölstabrändan?	☐	☐	☐	☐
Kulturmiljö				
k) Sätrabrunn?	☐	☐	☐	☐
l) Nötmyran?	☐	☐	☐	☐
m) Sala gruva?	☐	☐	☐	☐
n) Sala bergstad?	☐	☐	☐	☐
Friluftsliv	☐	☐	☐	☐
o) Nedre Dalälven?				

Kommunstyrelsens förvaltning

Värdefulla ämnen och mineral p) Tistbrottet? *Energidistributionsanläggningar* q) Vattenfalls naturgasledning? *Områden med särskilda riktlinjer* r) Området utmed Dalälven från Avesta till Skutskär? s) Vattenkraft i Dalälven nedströms Näs Bruk? *Vägar och järnvägar av riksintresse* t) Rv 70? u) Rv 67? v) Rv 56/72? w) Samtliga järnvägar? Totalförsvaret?	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Kommentarer:				
5. Gällande miljökvalitetsnormer enl 5 kap MB? *Finns det risk att föreslagen detaljplan leder till/medverkar till att gällande MKN överskrids?*	☒	☐	☒	☐
Kommentarer: All ny bebyggelse genererar ett visst mått av påverkan på buller, luft och vattenkvaliteten, men i detta fall bedöms denna påverkan vara så ringa i omfattning att riktvärden för MKN inte bedöms överskridas.				
6. Förorenad mark? *Har området tidigare använts på sådant sätt så att man kan misstänka att marken kan vara förorenad? (10 kap MB)* - Industrimark? - Luftburet nedfall? - Utfyllnadsmassor?	 ☐ ☐ ☐	 ☐ ☐ ☐	 ☐ ☐ ☐	 ☐ ☐ ☐
Kommentarer:				
7. Berör ett genomförande av planen något av följande intressen? Regionala och Sala kommuns. *De regionala intressena finns beskrivna i Plan för Sala ekokommun.* a) Landstingsintresset; Skogen Salbohed? b) Stiftreservat (Prästön och Godmanstorp)?	 ☐ ☐	 ☐ ☐	 ☐ ☐	 ☐ ☐

Kommunstyrelsens förvaltning

c) Länsstyrelsens naturvårdsplan?	☐	☐	☐	☐
d) Länsstyrelsens ängs- och hagmarksinventering?	☐	☐	☐	☐
e) Tätortsnära friluftsliv?	☐	☐	☐	☐
f) Oexploaterade områden?	☒	☐	☒	☐
g) Materialhushållningsplanen?	☐	☐	☐	☐
h) Kulturminnesvårdsprogrammet?	☐	☐	☐	☐
i) Sala kommuns jordbruksbygd?	☐	☐	☐	☐
j) Sala stads småstadskaraktär?	☐	☐	☐	☐
k) Avfallsplanen?	☐	☐	☐	☐
l) Energiplanen?	☐	☐	☐	☐
Kommentarer: Planområdet är oexploaterat men ligger i närheten av annan befintlig bebyggelse och infrastruktur. Endast 1-2 villor planeras.				
8. Berör ett genomförande av planen följande skyddade och utpekade natur- och kulturområden?				
Nationalpark				
a) Del av Färnebofjärdens nationalpark?	☐	☐	☐	☐
Naturreservat				
b) Ölstabrändan naturreservat?	☐	☐	☐	☐
c) Gullvalla naturreservat?	☐	☐	☐	☐
d) Fläckebo naturreservat?	☐	☐	☐	☐
e) Kolpelle naturreservat?	☐	☐	☐	☐
Naturminne				
f) Strandskydd?	☒	☐	☒	☐
g) Vattenskyddsområde?	☐	☐	☐	☐
i. Knipkällan?	☐	☐	☐	☐
ii. Viggbo/Nötmarken?	☐	☐	☐	☐
iii. Vallrum?	☐	☐	☐	☐
iv. Kumla?	☐	☐	☐	☐
Övrigt				
h) Biotopskydd?	☐	☐	☐	☐
i) Fornlämningsområde?	☐	☐	☐	☐
j) Byggnadsminne?	☐	☐	☐	☐
k) Kulturreservat?	☐	☐	☐	☐
l) Kulturhistorisk värdefull bebyggelse?	☐	☐	☐	☐
m) Historiska samband?	☐	☐	☐	☐
n) Stadsbild?	☐	☐	☐	☐

Kommunstyrelsens förvaltning

Kommentarer: Planområdet ligger inom strandskyddsområde, detaljplanen kommer inte att tillåta bebyggelse inom 100 m från strandlinjen. Strandskyddet kommer därför ligga kvar opåverkat som det ligger idag inom planområdet. Eventuella framtida bryggor kommer att hanteras som ett strandskyddsärende där kommunen kommer att tydliggöra att om det finns ett behov av brygga så får det bli i form av en samlokaliserad brygga för de fastigheter som kommer att byggas i planområdet.				
Plan- och bygglagen				
9. Berör planen någon av följande aspekter och kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark- eller vattenanvändningen i området enligt 2 kap 1§? *1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.* *Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19980808.htmmiljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 3 § http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19980808.htmmiljöbalken skall miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Lag (1998:839).*	☒	☐	☒	☐
Kommentarer: Marken bedöms vara lämplig för gles, småskalig bebyggelse i och med dess närhet till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Området ligger dessutom naturskönt i landskapet.				
10. Berör planen någon av nedanstående aspekter och kan ett genomförande av planen innebära påverkan enligt 2 kap 3§ på de boendes och övrigas hälsa på grund av: 3 § Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till 1. de boendes och övrigas hälsa, 2. jord-, berg- och vattenförhållandena, 3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice, 4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Bebyggelse och anläggningar som för sin funktion kräver tillförsel av energi skall lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (*1989:515*).				

Kommunstyrelsens förvaltning

a. Radonförekomst?	☒	☐	☐	☒
Högrisk ☒ Normalrisk ☐ Lågrisk ☐				
b. Klimatologiska faktorer?	☐	☐	☐	☐
i. Solförhållanden?	☐	☐	☐	☐
ii. Vindförhållanden?	☐	☐	☐	☐
iii. Förändringar i luftrörelser, temperatur eller klimat?	☐	☐	☐	☐
c. Trafikbuller?				
i. Väg?	☐	☐	☐	☐
ii. Järnväg?	☐	☐	☐	☐
iii. Flyg?	☐	☐	☐	☐
d. Övrigt buller?				
i. Externt industribuller?	☐	☐	☐	☐
ii. Motorbana?	☐	☐	☐	☐
iii. Skjutbana?	☐	☐	☐	☐
iv. Annat buller?	☐	☐	☐	☐
e. Vibrationer/skakningar?	☐	☐	☐	☐
f. Störningar i tyst miljö?	☐	☐	☐	☐
g. Vattenföroreningar?				
i. Förändringar av grundvattenkvalitén?	☒	☐	☒	☐
ii. Förändringar på flödesriktningen på grundvattnet?	☐	☐	☐	☐
iii. Minskning av vattentillgången i någon vattentäkt?	☐	☐	☐	☐
iv. Förändrade infiltrationsförhållanden?	☐	☐	☐	☐
v. Förändrade avrinnings eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning?	☐	☐	☐	☐
vi. Förändring i dagvattenomhändertagandet?	☐	☐	☐	☐
vii. Förändringar i ytvattenkvaliten?	☐	☐	☐	☐
viii. Förändringar i flöde, riktning eller ström-förhållanden i vattendrag?	☐	☐	☐	☒
ix. Kommer tillstånd för vattenverksamhet krävas?	☐	☐	☐	☐
h. Luftföroreningar?	☐	☐	☐	☐
i. Obehaglig lukt?	☐	☐	☐	☐
j. Förekomst av elektromagnetiska fält?	☒	☐	☒	☐
k. Störande ljussken?	☐	☐	☐	☐
l. Närhet till djurhållning?	☐	☐	☐	☐

Kommentarer:
Planområdet ligger i ett högriskområde för radon enligt kommunens radonriskkarta från 1995 varför ett radonsäkert byggande rekommenderas.
Eventuell prövning av vattenverksamhet kan bli aktuell om någon typ av verksamhet för båtar

Kommunstyrelsens förvaltning

ska anläggas, anläggning av brygga eller badplats. Den prövningen görs då av länsstyrelsen. Tillstånd för vattenverksamhet krävs om man bortleder grundvatten. Undantag finns för upptagande till egen dricksvattenförsörjning.
Åsen har lokalt stor betydelse för grundvattenbildningen. Troligen har den även betydelse för vattenkvaliten i Ljömsebosjön. Grundvattenbildningen kommer troligen påverkas något, men i mycket begränsada omfattning på grund av att endast 1-2 villor planeras i området.
En transformatorstation ligger inom planområdet, men planerad bebyggelse kommer inte tillåtas närmare än 20 meter från denna. Luftburen kraftledning har tidigare gått genom planområdet, men denna är nu nedgrävd under körvägen som går genom planområdet.

11. Berör planen följande aspekter och kan ett genomförande av planen innebära risk, enligt 2 kap 4§ för:				
4 § Inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av 1. skydd mot uppkomst och spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olyckshändelser, 2. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar, 3. hushållning med energi och vatten samt goda klimatiska och hygieniska förhållanden, 4. trafikförsörjning och god trafikmiljö, 5. parker och andra grönområden, 6. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, 7. förändringar och kompletteringar. Inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse skall det finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse samt möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Lag (*1995:1197*).				
a) Brand och explosion?	☐	☐	☐	☐
b) Utsläpp av särskild miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka?	☐	☐	☐	☐
c) Att människor utsätts för hälsofara inklusive mental ohälsa?	☐	☐	☐	☐
d) Trafiksäkerhet?				
- Gc-trafik?	☐	☐	☐	☐
- Fordonstrafik?	☐	☐	☐	☐
- Parkering etc.?	☐	☐	☐	☐
e) Olyckor i samband med transporter av farligt gods? *Se karta med transportvägar för farligt gods.*	☐	☐	☐	☐
f) Instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena?				
- Skred?	☒	☐	☒	☐
- Ras?	☒	☐	☒	☐
- Sättningar etc.?	☐	☐	☐	☐
g) Skada eller förändringar av någon värdefull geologisk formation?	☐	☐	☐	☐

Kommunstyrelsens förvaltning

h) Erosion?	☐	☐	☐	☐
i) Förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag eller sjö?	☐	☐	☐	☐
j) Att befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen kan ha negativ inverkan på projektet?	☐	☐	☐	☐
k) Att befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen blir belägen på otillräckligt skyddsavstånd enligt "riskhänsyn vid bebyggelse"?	☐	☐	☐	☐
Kommentarer: Geologisk undersökning behöver göras innan nybyggnation för att motverka risk för ras och skred vid byggande.				
12. Berör ett genomförande av planen följande aspekter och kan ett genomförande av planen medföra påverkan enligt 3 kap 1§ på: 1 § Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Lag (*1998:805*				
a. Stads- och landskapsbilden?	☒	☐	☒	☐
i. Fysiska ingrepp/tillförs nya element?				
ii. Försämring av någon vacker utblick/viktig skiljelinje eller stadsbild- eller landskapsmässigt skönhetsvärde?	☒	☐	☒	☐
iii. Betydande förändring vad gäller sammanhanget med omgivningen (bebyggelsestruktur, skala, struktur etc.)?	☐	☐	☐	☐
iv. Skapas någon otrygg stads-eller landskapsmiljö?	☐	☐	☐	☐
b. Natur- eller kulturvärden?				
i. Betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen?	☐	☐	☐	☐
ii. Betydande förändringar i närmiljön, på grönstrukturen?	☐	☐	☐	☐
iii. Minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle?	☐	☐	☐	☐
iv. Införande av någon ny växtart?				
v. Sämre möjligheter att använda området i forsknings- eller undervisningssyfte?	☐	☐	☐	☐
vi. Betydande förändringar av antalet eller	☐	☐	☐	☐

Kommunstyrelsens förvaltning

sammansättningen av djurarter i området? vii. Minskning i antalet av någon unik, sällsynt eller hotad djurart? viii. Införande av nya djurarter i området, eller verka som gräns för djurens förflyttningar och rörelser? ix. Försämring av fiskevatten eller jaktmarker? *Biologisk mångfald*	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐
Kommentarer: Landskapsbilden kommer att påverkas i och med uppförandet av 1-2 villor i det obebyggda landskapet. För att landskapsbilden ska påverkas på ett positivt sätt kommer detaljplanen inte att medge fastighetsytor om mindre än 2000 kvm och nya byggnader ska uppföras i en stil som smälter in i omgivningen, genom bestämmelser om högst 2 våningar, träfasad och sadeltak med röda tegelpannor. Detta småskaliga byggande bedöms inte påverka landskapsbilden negativt.				
Kommunala intressen				
13. Berör detaljplanen rekreationsmöjligheten och kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreationsmöjlighet (strövområde, vandringsled, rekreationsanläggning, etc)?	☐	☐	☐	☐
Kommentarer:				
14. Berör detaljplanen ngt fornlämningsområde och/eller kulturhistoriskt värdefull miljö och kan ett genomförande av planen negativt påverka område med fornlämningar eller annan kulturhistorisk värdefull miljö?	☐	☐	☐	☐
Kommentarer:				
15. Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningsställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken?	☐	☐	☐	☐

Kommunstyrelsens förvaltning

Kommentarer:				
16. Finns det risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som: a. Strider mot Plan för Sala ekokommun? b. Strider mot nationella miljömål? c. Strider mot regionala miljömål? d. Kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt? e. Var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande?	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Kommentarer:				
17. Berör/medger detaljplanen en verksamhet som är upptaget in bilaga 1 och 3 i MKB-förordningen?	☐	☐	☐	☐
Kommentarer:				