SALA KOMMUN

KSLU 2016-11-15

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Sofia Elrud

MISSIV – BESLUT OM SAMRÅD

Ändring av detaljplan för Bråstaborg

Planarbetet bedrivs med standardförfarande och föreslagen tidplan innebär samråd under november-december och antagande strax efter årsskiftet.

BAKGRUND

Gällande plan för Bråstaborg arbetades fram mellan 2005 och 2007. Utbyggnaden av det nya villaområdet har nu påbörjats. Bakgrunden till ansökan om ändring av detaljplanen är att exploatören upplevt större efterfrågan på de stora husmodellerna (de som kräver stor byggrätt och möjlighet att bygga två våningar) än väntat. Dessutom önskar de ett antal andra förändringar. Den gällande planen behöver därför ändras och planuppdrag för detta gavs 2016-04-05.

PLANFÖRFATTARE

Plan- och utvecklingsenheten har tagit över planförfattandet och plankostnadsavtalet reviderades i början av augusti. Nu utför kommunen såväl upprättande av planhandlingar som handläggning genom planprocessen.

BEGRÄNSAT STANDARDFÖRFARANDE

Planärendet genomförs med så kallat standardförfarande. Eftersom det rör sig om en planändring och inte en helt ny plan och därmed förändringar med relativt liten påverkan är det möjligt att applicera begränsat standardförfarande, vilket innebär att granskningsskedet utesluts och planen kan tas direkt från samråd till antagande. Detta är endast möjligt om hela samrådskretsen aktivt godkänner samrådshandlingarna (PBL 5:18). Eftersom antalet sakägare är få i detta ärende bör detta vara möjligt att få in skriftligt godkännande från alla.

GENOMFÖRANDETID

Gällande plans genomförandetid var 10 år från det att beslutet om antagande vann laga kraft och går därmed ut 2017-02-22.

Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras innan genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det (PBL 4:39).

Om en detaljplan ändras ska kvarvarande genomförandetid för den ursprungliga planen även gälla planändringen (PBL 4:22). Eftersom genomförandetiden går ut 22 februari 2017 behövs dock en ny genomförandetid för ändringarna.

För att uppfylla PBL:s krav på tydlighet föreslås gällande plans genomförandetid förlängas med fem år samtidigt som planändringen ges samma genomförandetid.

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

Sofia Elrud
Planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret
Planering och utveckling
sofia.elrud@sala.se
Direkt: 0224-74 73 24

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

SLUTSATS INFÖR BESLUT

Plan- och utvecklingsenheten har tagit fram ett planförslag som löpande stämts av med exploatören. Detta ska nu skickas ut till sakägarna på samråd.

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

FÖRSLAG TILL BESLUT

att godkänna förslaget och uppdra till Plan- och utvecklingsenheten att sända ut planändringen på samråd.

Lena Steffner
Planchef

Sofia Elrud
Handläggande planarkitekt

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Ändring av detaljplan för

Bråstaborg

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

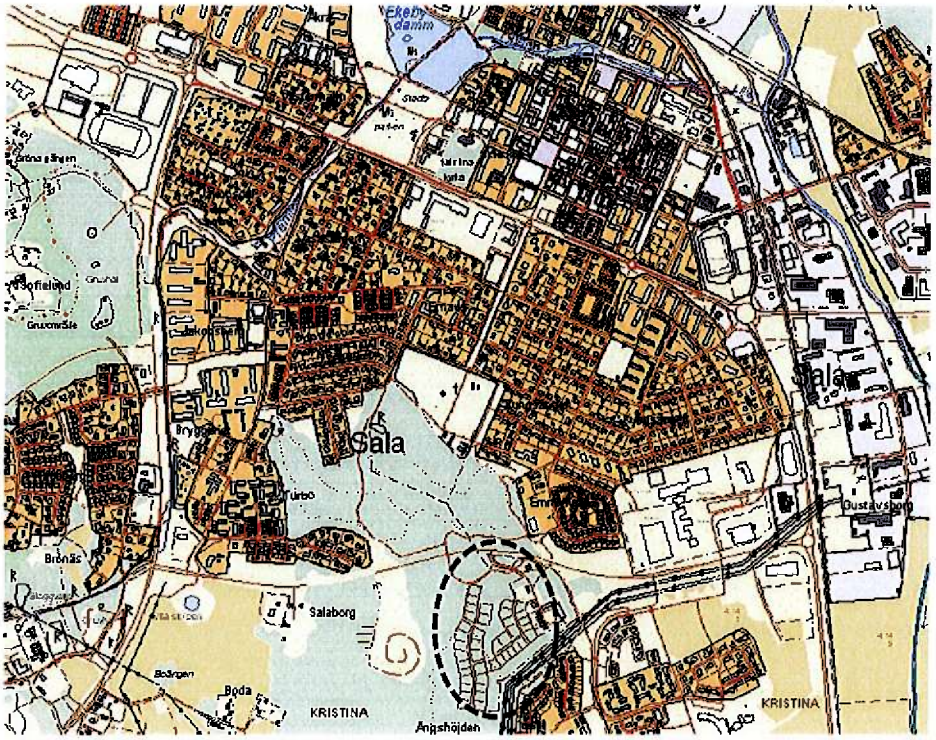

Bild 1. *Planområdets läge: Bråstaborg ligger precis söder om bilvägen Sörskogsleden och nordväst om bostadsområdet Ängshöjden.*

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-10-27 (samt de från ursprunglig plan, rev 2006-10-10)
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

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

Samhällsbyggnadskontoret
Planering och utveckling

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Om detta dokument
Om ändringsförslaget vinner laga kraft ersätter den nya plankartan den gamla, dock kommer den gamla planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen fortfarande att utgöra viktiga kompletterande handlingar jämte planändringens beskrivning.

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

Sammanfattning
Planprocessen bedrivs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Det är kommunens avsikt att genomföra planarbetet med begränsat standardförfarande, vilket avgörs i samband med samrådsskedets slutförande.

Planområdet omfattar befintliga byggnader (bostäder och verksamheter) och ett nytt villaområde med 41 avstyckade tomter, där några redan beviljats bygglov och håller på att bebyggas.

Detta planförslag behandlar endast förändringarna i förhållande till den ursprungliga detaljplanen, vilken kommer att fortsätta gälla i alla övriga aspekter.

Planändringen följer den ursprungliga detaljplanens syfte och medger bättre möjligheter att genomföra planen som helhet. Ändringen påverkar inte planens utformning eller gestaltning på ett olämpligt sätt.

Föreslagna förändringar:

- Mindre tillägg i markanvändning för verksamheter.
- Utökade byggrätter för bostadshus i "nya området".
- Förändrad sträckning av begränsad del av gata och gång- och cykelväg.
- Plantekniska revideringar.

En del av ändringarna kan innebära viss påverkan på områdets karaktär, men samtliga potentiella negativa konsekvenser bedöms vara relativt små och inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Bakgrund
Ursprunglig plan för Bråstaborg arbetades fram mellan 2005 och 2007 på initiativ av samma exploatör som även nu är planbeställare. Utbyggnaden av det nya villaområ-det som planen omfattar har nu påbörjats.

Bakgrunden till ansökan om ändring av detaljplanen är bland annat att exploatören upplevt större efterfrågan på de stora husmodellerna (de som kräver stor byggrätt och möjlighet att bygga två våningar) än väntat. Den ursprungliga planen behöver därför ändras och planuppdrag för detta gavs 2016-04-05.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Planens syfte
Den ursprungliga detaljplanens syfte är "att skapa förutsättningar för omvandling av Bråsta Lanthushållsskola till bostäder för bland annat äldre, lokaler för rehabilitering, utbildning, handel samt övrig kompletterande verksamhet. Syftet är även att skapa nya tomter i skogsområdet väster om skolan. Nybyggnationen skall ta hänsyn till områdets kvaliteter som rekreations- och naturområde."

Förändringarna av den befintliga planen på grund av denna ändring anses rymmas inom ursprungligt syfte.

Planändringens syfte och huvuddrag är att möjliggöra uppförande av småhus i två våningar i några delar där det idag endast medges en våning, att ändra stäckningen för del av gata samt för del av gång- och cykelväg, att utöka byggrätterna på det "nya området" och att tillåta en tillfällig användning för byggnaden närmast Sörskogsleden.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden
Området Bråstaborg ligger i södra delen av Sala stad, precis söder om Sörskogsleden och nordväst om bostadsområdet Ängshöjden.

Planområdets avgränsning är densamma som för den ursprungliga planen.

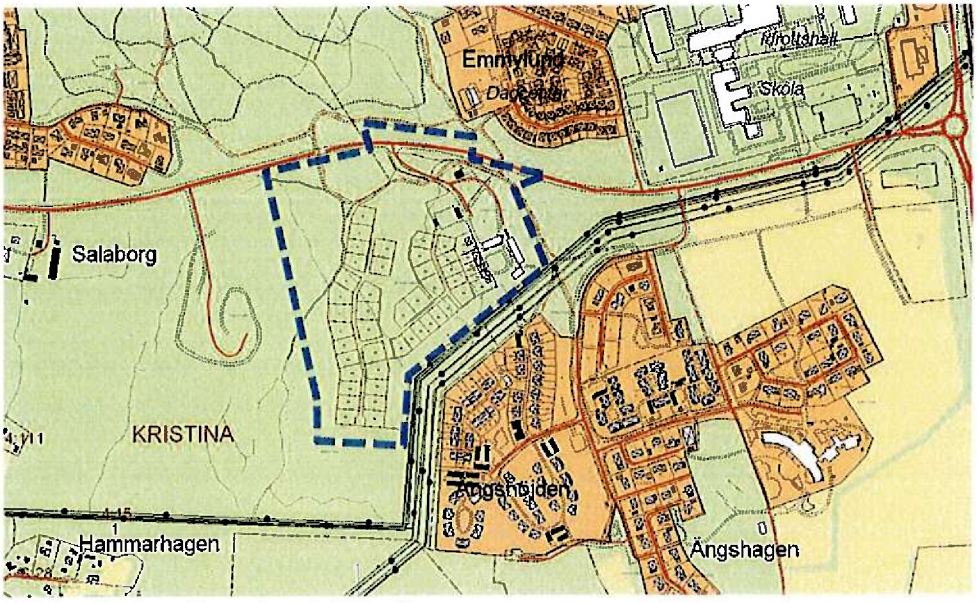

Bild 2. *Planområdets läge i Sala tätort.*

Planområdet är ca 13,5 hektar stort och gränsar till en kraftledningsgata i sydost, en cykelväg i nordost, Sörskogsleden i norr och naturområdet Bråstaskogen i väster, norr och söder.

All angränsade mark är kommunal. Delar av kommunägda fastigheterna Kristina 4:15 och Kristina 4:14 ingår även i planområdet, då planlagd som allmän plats.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Medan större delar av planområdet är privatägt. Läs mer om markägoförhållanden under Organisatoriska frågor – Markägoförhållanden, samt se fastighetsförteckning.

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (2010:900) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Här nedan redovisas gången i planärendet.

Planarbetet bedrivs med så kallat standardförfarande i enlighet med 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.

Bild 3. *Planskeden vid standardförfarande.*

Det är kommunens avsikt att genomföra planarbetet med så kallat begränsat standardförfarande, vilket innebär att granskningsskedet 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. Läs mer om detta nedan, under rubriken Begränsning av standardförfarandet.

Bild 4. *Planskeden vid begränsat standardförfarande.*

Samråd

Planarbetet inleds med ett samrådsskede, i syfte att ge berörda en möjlighet till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. Under det inledande planarbetet blir planen alltmer konkret och 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 Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Granskning

Det eventuellt reviderade planförslaget skickas ut till berörda intressenter samt ställs ut i kom-munhusets entré och på hemsidan. De synpunkter som kommer in under granskningen redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även Plan- och

utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Antagande
Planförslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsens ledningsutskott och kommunstyrelsen. Om inte planen överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter det att protokollet från kommunfullmäktiges sammanträde justerats och anslagits.

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 planbesluten. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen för detaljplaner som är antagna från och med den

1 juni 2016. Innan dess var Länsstyrelsen första prövningsinstans för överklagande av kommunala beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

Begränsning av standardförfarandet
Planärendet genomförs med så kallat standardförfarande. Eftersom det rör sig om en planändring och inte en helt ny plan och därmed förändringar med relativt liten påverkan är det möjligt att applicera begränsat standardförfarande, vilket innebär att granskningsskedet utesluts och planen kan tas direkt från samråd till antagande. Detta är endast möjligt om hela samrådskretsen aktivt godkänner samrådshandlingarna (PBL 5:18). Eftersom antalet sakägare är få i detta ärende bör detta vara möjligt.

När samrådskretsen har godkänt förslaget till detaljplan ska kommunen sammanställa ett granskningsutlåtande som ska innehålla information om att samrådskretsen godkänt förslaget samt synpunkter från samrådet.

Om alla sakägarna godkänner planförslaget finns inga fler möjligheter att lämna synpunkter efter samrådet och planändringen kan tas upp för antagande direkt.

Det är kommunens avsikt att genomföra planarbetet med begränsat standardförfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer
För Sala kommun gäller fortfarande samma översiktsplan som när den ursprungliga detaljplanen togs fram. Den heter Plan för Sala ekokommun och antogs 2002.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Överensstämmelsen med den redovisas i den ursprungliga planbeskrivningen, eftersom planändringen ryms inom befintlig detaljplans syfte.

Sedan den ursprungliga detaljplanen antogs i januari 2007 har dock en fördjupad översiktsplan för staden tagits fram; Plan för Sala stad antagen i maj 2014. Den pekar ut aktuellt område för bostäder. I den kategorin ingår många olika sorters boende, så som småhusområden, flerbostadshus, äldreboenden med mera. Det kan i mindre utsträckning även ingå handel och service, men då inte av centrumkaraktär.

Detaljplaner
Bråstaborg omfattas av en detaljplan som arbetades fram mellan 2005 och 2007.

Gällande/ursprunglig detaljplan vann laga kraft 2007-02-22 och har en genomförandetid på tio år.

Den heter "Detaljplan för Bråstaborg, Bråsta 1 och del av Kristina 4:14 och 4:15, Sala kommun, Västmanlands län" och har i planarkivet nummer 3999 och diarienummer 2005/89. Upprättad 2006-07-03 och reviderad 2006-10-10.

Till planen hör utöver obligatoriska planhandlingar även planprogram, en miljökonsekvensbeskrivning (2006-07-03, rev 2006-10-10), en bullerutredning (2006-02-07) med komplettering (2006-10-01), en översiktlig geoteknisk undersökning, radonkontroll och kontroll av markföroreningar (2006-02-14), en kulturhistorisk inventering av Sala Lanthushållsskola, samt en illustrationskarta.

Den ordagranna lydelsen av den ursprungliga detaljplanens syfte finner du ovan, under Inledning – Planens syfte. Även planändringen stämmer överens med det syftet. Det som är mest relevant i detta planarbete är att den ursprungliga planen dels syftade till att skapa möjligheter för olika typer av verksamhet i den nordöstra delen av planområdet, dels skapa nya bostadstomter i väster och stor vikt lades vid att denna nybyggnation skulle ta hänsyn till områdets kvaliteter som natur- och rekreationsområde.

Kommunala beslut i övrigt
Kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) fattade 2016-04-05 beslut om planuppdrag, eftersom önskad ändring av detaljplan medger bättre möjligheter att genomföra planen som helhet. Ändringen påverkar inte planens utformning eller gestaltning på ett olämpligt sätt.

Miljökonsekvensbeskrivning
För befintlig detaljplan har en miljöbedömning gjorts och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) finns som bilaga till den. De förändringar av ursprunglig plan som föreslås i denna planändring bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon ny MKB tas därför inte fram.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FÖRÄNDRINGAR

Nedan beskrivs alla de olika förändringar som planändringen innebär, samt förutsättningar och konsekvenser av dem. För mer information om övriga frågor i planen hänvisas till planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen för den ursprungliga detaljplanen.

MARKANVÄNDNING

Tillägg vård

För att öka flexibiliteten i detaljplanen skrivs användningsbestämmelsen **BC** – "Flerbostadshus med rehabiliteringsverksamhet, utbildning och småskalig handel" om till "Bostäder, vård, rehabiliteringsverksamhet, utbildning och småskalig handel", så att en eller flera av dessa funktioner kan rymmas i planområdets östra del.

Att tillåta även vård är en så pass liten förändring av markanvändningen, och förenligt med det ursprungliga syftet med planen, att det inte bedöms innebära någon större påverkan eller skillnad i lämplighet.

Tillägg av tillfällig användning

För den del av fastigheten Bråstaborg 49 som omfattas av markanvändningen **C_1** – "Handel, restaurang, ej bostad" i ursprunglig plan läggs ytterligare en användning till, men dock tidsbegränsat i enlighet med PBL 4:26. Under tio år från planändringens laga-kraft-datum får även lättare tillverkning och lager bedrivas här. Motivet till detta är främst att platsen ska användas för viss produktion under byggtiden för "nya området" och eventuellt utbyggnaden av de gamla skollokalerna. Det finns redan ett tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av industri- och lagerbyggnad (dnr: SBN 2015/387) som tillåter exploatörens småhustillverkning fram till och med 1 november 2020.

Eftersom bygglovet redan finns anses lämplighetsprövningen i stort redan avgjord. Under en begränsad tid kan den påverkan som verksamheten kan ha vara acceptabel, men viktigt är naturligtvis att verksamheten bedrivs med hänsyn till de boende i området. Att delar av byggverksamheten tillåts husera i byggnaden närmast Sörskogsleden under byggtiden bedöms innebära fördelar för de boende i området, då bl a bullerpåverkan kan minskas något.

UTNYTTJANDEGRAD OCH UTFORMNING

Det främsta motivet till planändringen är att utöka byggrätterna på "nya området", det vill säga den del av planområdet som var obebyggd i den ursprungliga planen och som har användnings-bestämmelsen **B_1**. Genom att utöka byggrätterna skapas större flexibilitet i planen, eftersom fler hustyper tillåts på fler tomter. På så vis kan marknadens efterfrågan på exploatörens större husmodeller mötas i högre grad.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Följande förändringar gäller bestämmelser om utnyttjandegrad, begränsning av markens bebyggande och utformningsbestämmelser på det "nya området". Dessa tillåter större och på sina håll högre byggnader. Mer om det under rubrikerna nedan.

Dessa ändringar av planen kan även ge en högre exploateringsgrad och därmed påverka områdets karaktär. I den ursprungliga planen finns en ambition att skapa ett bostadsområde med mycket bevarad naturmark och bebyggelse som smälter in i miljön. Mer om detta nedan.

Våningsantal
Av de 41 tomterna på det "nya området" får 17 st möjlighet att bygga en våning till. 8 st tomter i nya området behåller bestämmelsen om max 1 våning, dels de som ligger närmast befintliga radhus i 1 våning dels den nordligaste tomten (Bråstaborg 2) som omnämns i ursprunglig plan som eventuellt utsatt för buller på en höjd av en andra våning och två till som redan är sålda. På övriga tomter blir det tillåtet att bygga två våningar.

Byggnadshöjd ökas
På de fastigheter där högsta våningsantal dubblas ökas även högsta tillåtna byggnadshöjd, från 4,5 respektive 6,0 m till 7,0 m för alla tomter där två våningar tillåts.

Högre hus kan innebära viss påverkan på området i frågor som sol/skugga, utsikt/insyn, gatubild och karaktär. Samtidigt kan tillåtande av två våningar innebära att fler hus får mindre byggnadsarea (d v s tar mindre plats på marken) men ändå får stor boyta, helt enkelt att fler väljer att bygga på höjden istället för på bredden. Det kan vara positivt för möjligheterna att spara mer naturmark, att mindre mängd dagvatten alstras samt för områdets karaktär med stora inslag av grönska.

Exploatörens husmodeller är begränsade till en hustyp (i två varianter) med två våningar (utöver sutterängvarianten) och den har en byggnadsarea på knappt 120 kvm till skillnad mot de andra hustyperna med byggnadsarea på ca 130-160 kvm.

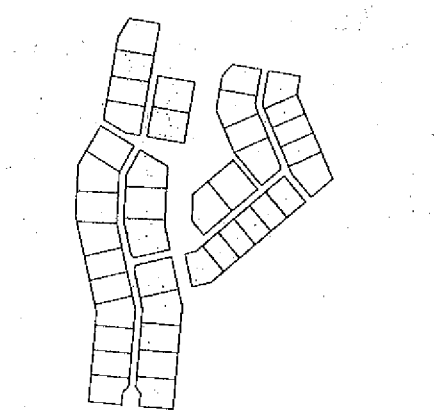

Bild 5. *De 17 tomter där tillåtet våningsantal ökas från 1 till 2 våningar.*

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Större byggnadsarea och bruttoarea
Bestämmelserna om utnyttjandegrad skrivs om för tomterna på "nya området", för att ge möjlighet att bygga större hus.

I den ursprungliga planen får huvudbyggnaden ha en byggnadsarea på 160 kvm och en bruttoarea på 200 kvm och komplementbyggnader tillåts med en byggnadsarea på 40 kvm.

Planändringen ger en största tillåtna sammanlagda byggnadsarea per fastighet på 35 % av fastighetsytan, dock max 260 kvm. Det är alltså en ökning med 60 kvm som mest (på de större tomterna). Av denna sammanlagda byggnadsarea får komplementbyggnader, exempelvis uthus och garage, uppta max totalt 60 kvm. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad ökas från 200 kvm till 250 kvm.

Att tillåta större byggnadsarea kan resultera i mer hårdgjord yta och därmed generera mer dagvatten samt påverka områdets naturkaraktär. Inom "nya området" planeras en samfälld dagvattendamm. Den gemensamma anläggningen har en anslutningspunkt till det kommunala dagvattennätet för att möjliggöra bräddning. Dagvatten som släpps på det kommunala ledningsnätet ska vara rent. Bygglovets nybyggnadskarta ska innehålla information om dagvattenhanteringen.

Möjligheten att bygga i två våningar med större byggrätt har störst påverkan i de delar av området där mindre tomter ligger nära varandra. Fastigheterna Bråstaborg 32-37 är ett sådant exempel. Bilden nedan visar ett exempel på hur denna rad tomter skulle kunna se ut från gatan.

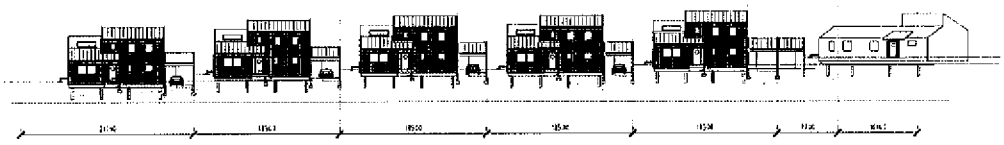

Bild 6. *Exempel på byggnation som är möjlig om planändringen vinner laga kraft. Sektion Bråstaborg 37-32. Vy från gatan.*

Byggnad tillåts närmare tomtgräns
På fastigheten Bråstaborg 42 ändras bestämmelserna om var på tomten byggnad får placeras genom att andelen så kallad prickmark (mark som inte får förses med byggnad) minskar då byggrättslinjerna mot norr och öster flyttas 4 respektive 0,5 meter ut mot fastighetsgräns. Konsekvensen blir alltså att byggnader kan placeras 1,5 meter ifrån fastighetsgränsen mot grönytan i norr och 5,5 meter ifrån fastighetsgränsen på "baksidan" mot Bråstaborg 43. Huvudbyggnaden ska dock fortfarande placeras minst 2,5 m från fastighetsgräns, i enlighet med placeringsbestämmelsen p_2.

I illustrationerna nedan är fastigheten Bråstaborg 42 grönmarkerad. Befintlig byggnad på fastigheten Bråstaborg 43 är markerad med brunt.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

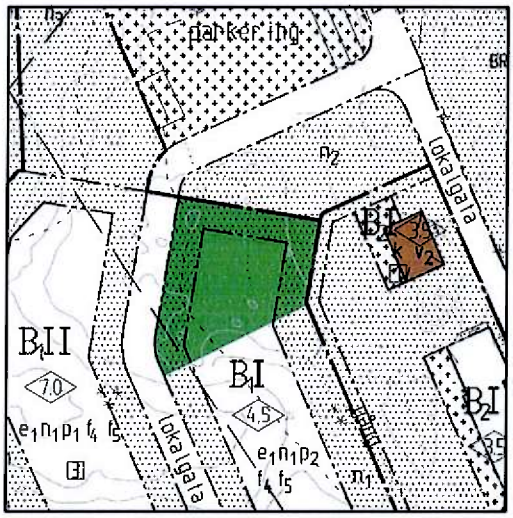

Bild 7. *Byggrätten i ursprunglig plan på fastigheten Bråstaborg 42 är begränsad med så kallad prickmark som inte får bebyggas. Se även planbestämmelserna om Utnyttjandegrad.*

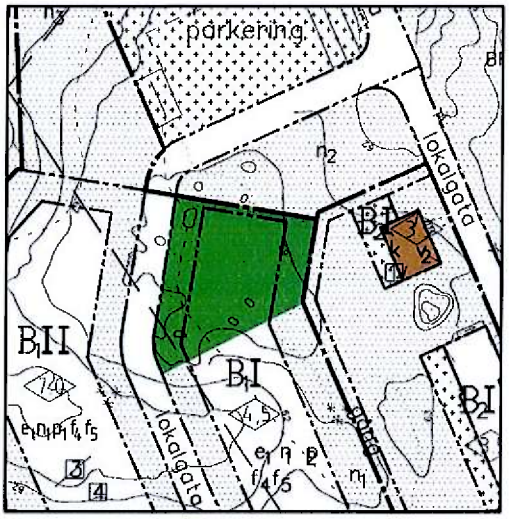

Bild 8. *I ändringsförslaget finns möjlighet att placera byggnad närmare tomtgräns på fastigheten Bråstaborg 42. Se även placeringsbestämmelse p_2 och de nya föreslagna planbestämmelserna om utnyttjandegrad.*

TRAFIK - GATA OCH CYKELVÄG FLYTTAS

I den ursprungliga detaljplanen lades nya lokalgator in för att trafikförsörja det nya villaområdet. Samtidigt skulle den befintliga gång- och cykelvägen mellan bron över Sörskogsleden och Ängshagen bli tvungen att flyttas i ett avsnitt om ca 170 meter.

I och med denna ändring av detaljplanen får en del av lokalgatan samt del av gång- och cykelvägen en ny planerad sträckning. Se illustrationerna nedan.

Konsekvenserna i planen blir att gränsen för markanvändningen **B_1** flyttas, på bekostnad av **E_2**. Enligt exploatören ska detta dock inte påverka dagvattenanläggningens funktion eller kapacitet.

Motivet till att ändra lokalgatans sträckning är att göra korsningspunkten med Hushållargatan mer trafiksäker. Den föreslagna ändringen innebär att utfarten från det "nya området" hamnar lite längre in på Hushållargatan sett från Sörskogsleden och inte längre i kurvan. Det innebär en trafikmässigt säkrare lösning i och med att trafikanterna har större möjlighet att upptäcka varandra i tid. Dessutom är det en bättre placering i förhållande till befintliga lyktstolpar.

Gång- och cykelvägens sträckning i förhållande till ursprunglig plan ändras dels för att anpassas till den nya sträckningen av lokalgatan dels genom att flytta passagen över Hushållargatan längre västerut. Motivet är att skapa en trafiksäkrare korsningspunkt med Hushållargatan, genom att komma längre ifrån infarten till Bråstaborg 49 och att hamna intill en lyktstolpe, för att skapa bättre sikt och färre

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

konfliktsituationer. Servitutet för GC-vägen behöver ombildas för den nya geografiska sträckningen, mer om detta under Fastighetsrättsliga åtgärder nedan.

För trafiksäkerheten vid samtliga korsningspunkter är det viktigt med god belysning och slyröjning. Dessa uppgifter faller på samfällighetsföreningen i området. Även hastigheten är naturligtvis en viktig faktor och skyltningen utreds för närvarande av kommunen.

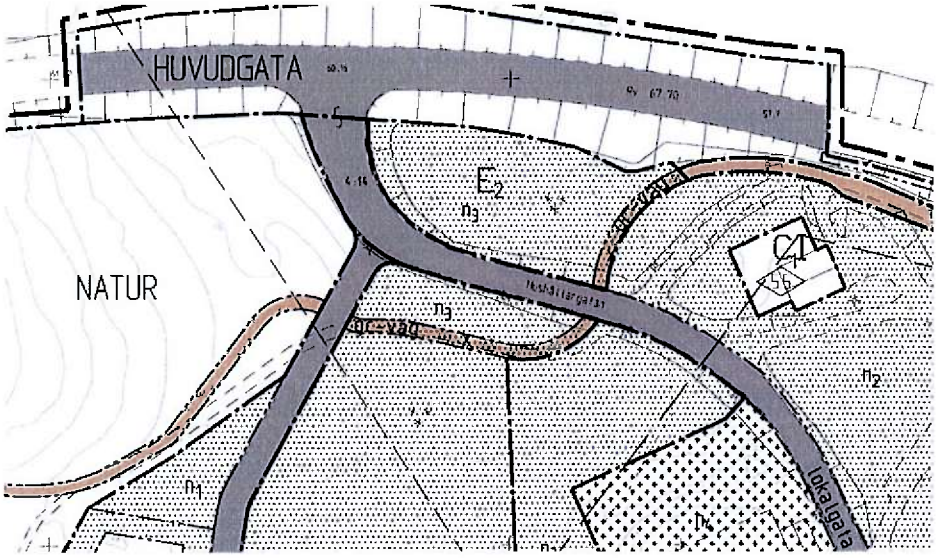

Bild 9. *Den nya gatan och nya sträckningen av cykelvägen i ursprunglig plan.*

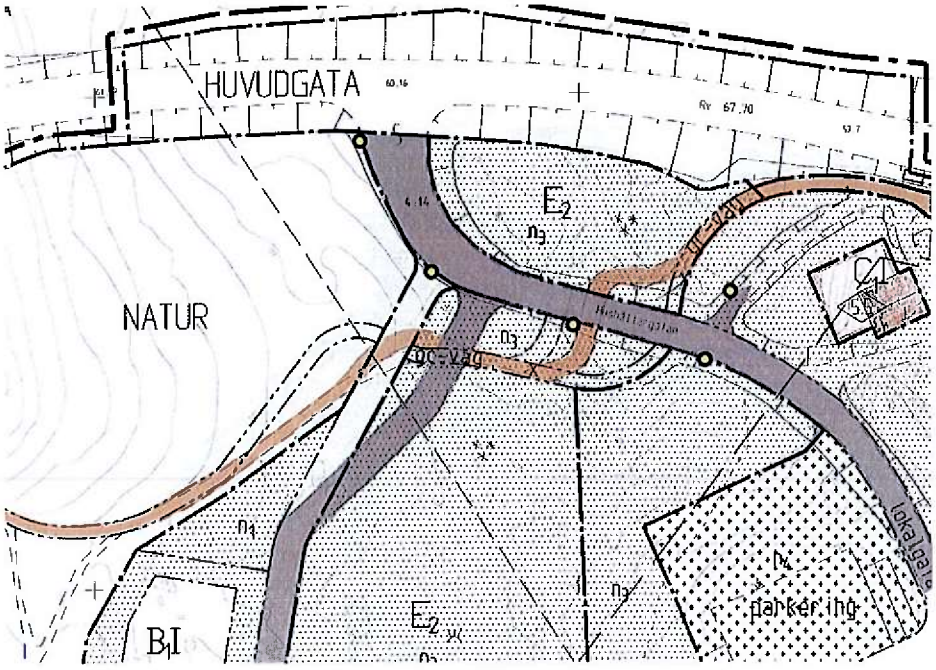

Bild 10. *Planändringens förslag på ny sträckning för del av gata och cykelväg.*

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Bild 11. *Cykelvägens sträckning innan planens genomförande.*

PLANTEKNISKA REVIDERINGAR

Antal fastigheter i kvarteret

Antalet tillåtna tomter per kvarter ändras på ett ställe för att stämma överens med verkligheten. Inom kvarteret som idag omfattar fastigheterna Bråstaborg 28-31 finns i ursprunglig plan en bestämmelse om att endast tre fastigheter tillåts trots att det redan i samrådshandlingarnas illustrationer var tänkt fyra tomter. Ett rent skrivfel som rättas till i planändringen.

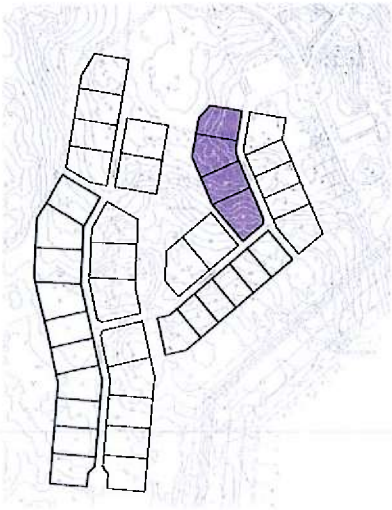

Bild 12. *Kvarteret som idag omfattar fastigheterna Bråstaborg 28-31.*

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

U-område ändrat och tillagt
I plankartans östra del har ett så kallat u-område lagts till där Sala-Heby Energi AB:s nya elkabel, som försörjer det nya området, ligger. Mark som omfattas av u-område ska hållas tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Detta område var redan i den ursprungliga planen utlagt från lokalgatan mellan fastigheterna 37 och 38 och fram till plangränsen, men det har nu breddats och lagts till en sträcka fram till detaljplanens östra hörn. Det nya området går över mark som redan i den ursprungliga planen inte fick bebyggas.

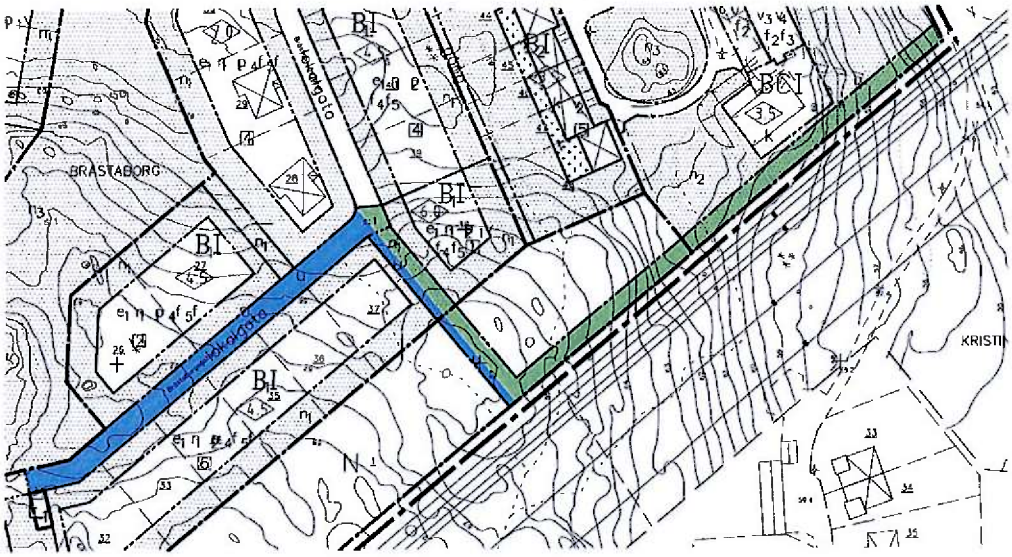

Bild 13. *U-området i den ursprungliga planen i blått och planändringens tillägg i grönt.*

Ny formulering av bestämmelsen om prickmark
I och med införandet av nya Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) år 2011 ändrades definitionen av ordet bebygga i lagen. Enligt Boverkets Allmänt råd för planbestämmelser (BFS 2014:5 DPB 1) bör bestämmelsen för prickmark numera skrivas "marken får inte förses med byggnad" eftersom det bättre motsvarar den tidigare betydelsen av bestämmelsen. Därför byts den nuvarande lydelsen "marken får inte bebyggas" mot denna nya skrivning.

Avlägsnar prickmark på överflödiga ytor samt omformulering av n_2 och n_3
Andelen så kallad prickmark (mark som inte får förses med byggnad) i planen minskas genom planändringen. Utöver ovan nämnda ändring (Byggnad tillåts närmare tomtgräns, s 9) plockas även prickmark bort på de ytor som har bestämmelserna n_2 och n_3 om markens anordnande, utom på n_3-området närmast Sörskogsleden där alla byggnader anses olämpliga. Prickmark är en överflödig bestämmelse här, eftersom n_2 och n_3 styr markens anordnande till "skött naturpark" vilket innebär att den ändå inte får bebyggas i någon större utsträckning. Dessutom anger n_3 redan i ursprunglig plan att "paviljong eller annan mindre byggnad tillåts".

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Det är önskvärt att ha möjligheten att inom dessa områden kunna uppföra mindre byggnadsverk, som till exempel lekplats eller komplement lämpliga för respektive ändamål. Hänsyn måste dock tas till placering gentemot grannar och ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Dessutom ändras formuleringen av n_2 och n_3 något.

Formuleringar i den ursprungliga planen:

n_2: Skött naturpark. Stora värdefulla träd bevaras. Parkering anpassad efter terräng och vegetation tillåts.

n_3: Skött naturpark. Stora värdefulla träd bevaras. Paviljong eller annan mindre byggnad tillåts.

Nya formuleringar:

n_2: Skött naturpark. Stora värdefulla träd bevaras. Parkering anpassad efter terräng och vegetation samt mindre komplementbyggnader ändamålsenliga för markanvändningen tillåts.

n_3: Skött naturpark. Stora värdefulla träd bevaras. Endast mindre komplementbyggnader för tekniska anläggningar och rekreation tillåts.

Bild 14. *Gula och gröna ytor har bestämmelserna n_2 och n_3. På de grönmarkerade plockas prickmark bort i planändringen.*

ÖVRIGA KONSEKVENSER

Utöver det som nämnts ovan (under respektive rubrik) angående planändringens konsekvenser kan även nämnas att en större flexibilitet i planen ger bättre

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

förutsättningar att få hela området utbyggt och möjlighet att undvika att vissa tomter förblir obebyggda under lång tid. Med denna planändring sammantaget bör planen vara hållbar i många år framöver, i högre grad än tidigare.

För konsekvenser i planens genomförande se nedan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planarbete
Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande under ledning av Kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU).

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

November 2016	KSLU, beslut om samråd
Nov-dec 2016	Samråd
~~Månad och År~~	~~KSLU, beslut om granskning~~
~~Månad och År~~	~~Granskning~~ (utesluts om begränsat standardförfarande kan följas)
Januari 2017	KSLU, beslut om godkännande
Januari 2017	KS, beslut om antagande
Februari 2017	Laga kraft

Planändringen vinner laga kraft tre veckor efter att protokollet med beslutet om antagande anslås på kommunens anslagstavla, såvida inte detaljplanen överklagas eller överprövas. Därefter kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplaneändringen.

Tidplan utbyggnad
Exploatörens tidplan för byggnationen på "nya området" ser ut som följer.

Etapp 1: kvartal 4 2015 – kvartal 2 2018

Etapp 2: kvartal 4 2016 – kvartal 4 2019

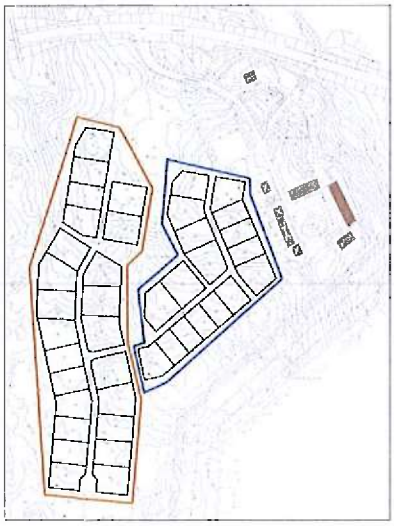

Bild 15. *Etapp 1 (blå ram): fastigheterna Bråstaborg 26-42. Etapp 2 (orange ram): fastigheterna Bråstaborg 2-25.*

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Genomförandetid
Ursprunglig/Gällande plans genomförandetid var 10 år från det att beslutet om antagande vann laga kraft och går därmed ut 2017-02-22. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras innan genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det (PBL 4:39). Om en detaljplan ändras ska kvarvarande genomförandetid för den ursprungliga planen även gälla planändringen (PBL 4:22). I detta fall går den ursprungliga genomförandetiden snart ut och för att ge rimliga förutsättningar för planändringens bestämmelser att genomföras föreslås en genomförandetid på fem år.

Eftersom den ursprungliga genomförandetiden går ut inom kort föreslås den förlängas och gälla lika länge som planändringens genomförandetid. Om planändringen antas och vinner laga kraft får alltså hela den nya versionen av detaljplanen en genomförandetid på fem år från den dag planändringen vinner laga kraft. På detta sätt undviks förvirring kring vilken tid som gäller för vilka bestämmelser.

Markägoförhållanden
15 bostadstomter inom planområdet ägs av privatpersoner (9 st nyligen köpta); Bråstaborg 43-48, 26-31, 32, 38 och 41. Ytterligare 32 villatomter och en verksamhetstomt finns avstyckade utöver den stora fastigheten Bråstaborg 1; varav samtliga villatomter ägs av Bråstaborg villor AB och de andra två av Bo i Sala AB. En del av planområdet utgörs även av samfälld mark (Bråstaborg S:1). Angränsande mark är kommunal, se bild nedan. Samtliga markägare och andra rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

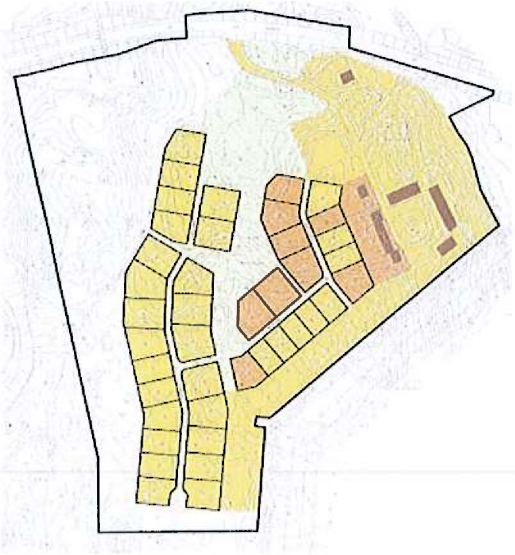

Bild 16. *Markägoförhållanden. All mark inom det färgade området är privatägd. All övrig mark inom planområdet är kommunal. Fastigheterna med orange markering ägs av privatpersoner, medan marken med grön markering är samfälld och den med gul markering ägs av företag.*

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Huvudmannaskap
Sala kommun är huvudman för allmän plats, vilket i detta fall omfattar de delar av planområdet som omfattas av markanvändningarna Natur, Skydd och Huvudgata. Här ansvarar Sala kommun för drift och underhåll. Dock ansvarar exploatören för ombyggnation av gång- och cykelvägen även i de delar som utgörs av allmän plats. Se vidare nedan.

Lokalgator och övriga grönområden i planen ligger på kvartersmark och utgör gemensamhetsanläggningar, se vidare nedan.

Ansvarsfördelning
Exploatören bekostar lantmäteriförrättning samt ansvarar för och bekostar utbyggnad av samtliga anläggningar.

Kommunen ansvarar för drift av gång- och cykelvägen (även på kvartersmark).

Samfällighetsföreningen ansvarar för drift av gemensamhetsanläggningar.

Avtal
Ett avtal angående flytt av gång- och cykelvägen tecknas mellan exploatören och kommunen, för att säkerställa genomförandet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsregleringar, avstyckningar, bildande av samfälligheter och servitut har genomförts i enlighet med gällande plan. Dock kommer servitutet för gång- och cykelvägen i norr att behöva ombildas/justeras, eftersom sträckningen förändras i och med denna planändring. Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende geografisk ändring av servitutet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Eftersom planändringen innebär utökade byggrätter kan man räkna med ett ökat fastighetsvärde för berörda fastigheter.

Genomförandet av planen bekostas av exploatören. Kostnader som uppstår på grund av planändringen är för ovan nämnda lantmäteriförrättning.

Se även under Organisatoriska frågor – Ansvarsfördelning ovan.

Plankostnad
Likt för befintlig detaljplan så tas kostnaderna för upprättande av denna planändring ut genom ett särskilt plankostnadsavtal i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om plantaxa. Därför tas ingen planavgift ut vid bygglovansökan.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid
Genomförandetiden är fem år från den dag planändringen vinner laga kraft. Se vidare under rubriken organisatoriska frågor ovan.

MEDVERKANDE

Detaljplaneändringen har arbetats fram av Plan- och utvecklingsenheten. Följande tjänstemän har medverkat i planarbetet: Anders Dahlberg (markingenjör, Plan- och utvecklingsenheten), Magnus Gunnarsson (miljöchef, Bygg- och miljökontoret), Åke Hjalmarsson (bygglovarkitekt, Bygg- och miljökontoret), Dan-Ola Norberg (stadsarkitekt, Bygg- och miljökontoret), Frans Sjö-berg (projekteringsingenjör, Samhällstekniska enheten), Jasmina Trokic (planarkitekt, Plan- och utvecklingsenheten) och Rune Wåhlin (trafikingenjör, Samhällstekniska enheten).

Från exploatörens sida har följande personer medverkat: Peter Bäckman, Sture Bäckman, Janusz Gorczynski och Anders Norman.

Lena Steffner
Plan- och utvecklingschef

Sofia Elrud
Planarkitekt