

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Kommunstyrelsens ledningsutskott,
Kommunstyrelsen

MISSIV

Beslut om Uppdrag, Samråd och Antagande, Ändring av detaljplan för Silvergruvan 1:88 m fl (Hammarhagen).

BAKGRUND

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

SYFTE

Planändringens syfte är att ta bort formuleringen om gavelbredd för uthus ur utformningsbestämmelsen v₁ "Tak ska utföras som sadeltak, valmade tak är ej tillåtet. Största gavelbredd på tvåvåningshus är 8,5 meter. Största gavelbredd på uthus är 4 meter." Denna förändring bedöms inte ha någon negativ påverkan eftersom storleken på uthus fortfarande regleras till max 50 m².

METOD

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

SLUTSATS INFÖR BESLUT

Plan- och utvecklingsenheten bedömer att eftersom samtliga fastighetsägare godkänt förslaget och att Länsstyrelsen i yttrande 2016-12-06 inte har något att erinra mot förslaget är det möjligt att anta denna ändring av detaljplan. I samband med detta bör ett formellt uppdrag och beslut om samråd ges Plan- och utvecklingsenheten då något sådant inte finns sedan tidigare.

FÖRSLAG TILL BESLUT

att upprätta ändring av detaljplan för Hammarhagen.

att ändring av detaljplan för Hammarhagen samråds enligt riktlinjer för begränsat planförfarande.

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

Lena Steffner
Planchef

David Höijertz
Planarkitekt

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för Hammarhagen

Sala kommun, Västmanlands län

PLANDATA

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

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

Gällande plan

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

Sökande

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

SYFTE OCH ÄNDRING

Planändringens syfte är att ta bort formuleringen om gavelbredd för uthus ur utformningsbestämmelsen v₁ "Tak ska utföras som sadeltak, valmade tak är ej tillåtet. Största gavelbredd på tvåvåningshus är 8,5 meter. Största gavelbredd på uthus är 4 meter."

OM DETTA DOKUMENT

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

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

BAKGRUND

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

Avvikelsen består i en gavelbredd på 5,9 m vilket bryter mot detaljplanens utformningsbestämmelse v_1 om att största gavelbredd på uthus får vara 4 m.

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

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

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

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

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

FÖRÄNDRING OCH KONSEKVENSER

Förslaget till planändring innebär att formuleringen av utformningsbestämmelsen v_1 förändras genom att den delen som behandlar gavelbredd för uthus upphävs. I plankartan symboliseras detta av att den meningen stryks i planbestämmelserna.

Förändringen innebär att alla de fastigheter som ligger inom område med bestämmelsen v_1 inte längre behöver följa bestämmelsen om gavelbredd för uthus, om planändringen vinner laga kraft

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

BEGRÄNSAT STANDARDFÖRFARANDE

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

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

Samråd

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

TIDPLAN

Beslut om antagande av kommunstyrelsen

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

GENOMFÖRANDETID

Planändringen förändrar inte genomförandetid.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Lena Steffner,
Plan- och utvecklingschef

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR SILVERGRUVAN 188 m fl (Hammarlagen) SALA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 2009-10-21, REVISERAD 2010-03-09, 2010-05-25

Anna Berglund planläggare Eva Nordin-Sander arkitekt Inger Lindberg arkitekt

ÄNDRAD 2016-11-03 David Bjergtz arkitekt Sofia Elvsted arkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Ägaren eller annan verksamhetsutövare ska vidta alla åtgärder som krävs för att säkerställa att planens bestämmelser följs. Detta gäller även vid överlåtelse av fastigheten.

GRÄNSTEKNIKER

Linje av linjen med 3 m utöver planens bestämmelser. Innehållsgränser och utgränsningsgränser.

MÄSKANVÄNDNING

Kategori	Symbol
B	[Symbol]
E	[Symbol]
L	[Symbol]
V	[Symbol]

BYGGBÄDD

Byggbädd	Symbol
1	[Symbol]
2	[Symbol]
3	[Symbol]
4	[Symbol]
5	[Symbol]
6	[Symbol]
7	[Symbol]
8	[Symbol]
9	[Symbol]
10	[Symbol]

UNYTTJÄNKER/FASTERISOLNING

Skilja byggnaderna i enlighet med fasthetsplan och bestämma 200, väntesträcker för väntesträcker för väntesträcker, 10 m för väntesträcker, 10 m för väntesträcker, 10 m för väntesträcker.

BERÄKNING AV MARKENS BEBYGGNAD

Markens bebyggelse är den yta som är byggd eller utrustad för byggande. Detta gäller även ytor som är byggda eller utrustade för byggande, men som inte är byggda eller utrustade för byggande.

MARKENS ANKORVÄRME

Markens ankorsvärm är den värm som överförs från marken till byggnaden. Detta gäller även värm som överförs från marken till byggnaden, men som inte överförs från marken till byggnaden.

PLÄNENS UPPRÄTTNING

Planens upprättning är den yta som är byggd eller utrustad för byggande. Detta gäller även ytor som är byggda eller utrustade för byggande, men som inte är byggda eller utrustade för byggande.

BYGGBÄDDEN

Byggbädden är den yta som är byggd eller utrustad för byggande. Detta gäller även ytor som är byggda eller utrustade för byggande, men som inte är byggda eller utrustade för byggande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Administrativa bestämmelser är de bestämmelser som gäller för planens upprättning. Detta gäller även bestämmelser som gäller för planens upprättning, men som inte gäller för planens upprättning.

LEGLISLATION

Legislation är de bestämmelser som gäller för planens upprättning. Detta gäller även bestämmelser som gäller för planens upprättning, men som inte gäller för planens upprättning.

GRÄNSZONER

Gränssoner är de zoner som ligger intill planens område. Detta gäller även zoner som ligger intill planens område, men som inte ligger intill planens område.

GRÄNSZONENS ANKORVÄRME

Gränssonens ankorsvärm är den värm som överförs från gränssonen till byggnaden. Detta gäller även värm som överförs från gränssonen till byggnaden, men som inte överförs från gränssonen till byggnaden.

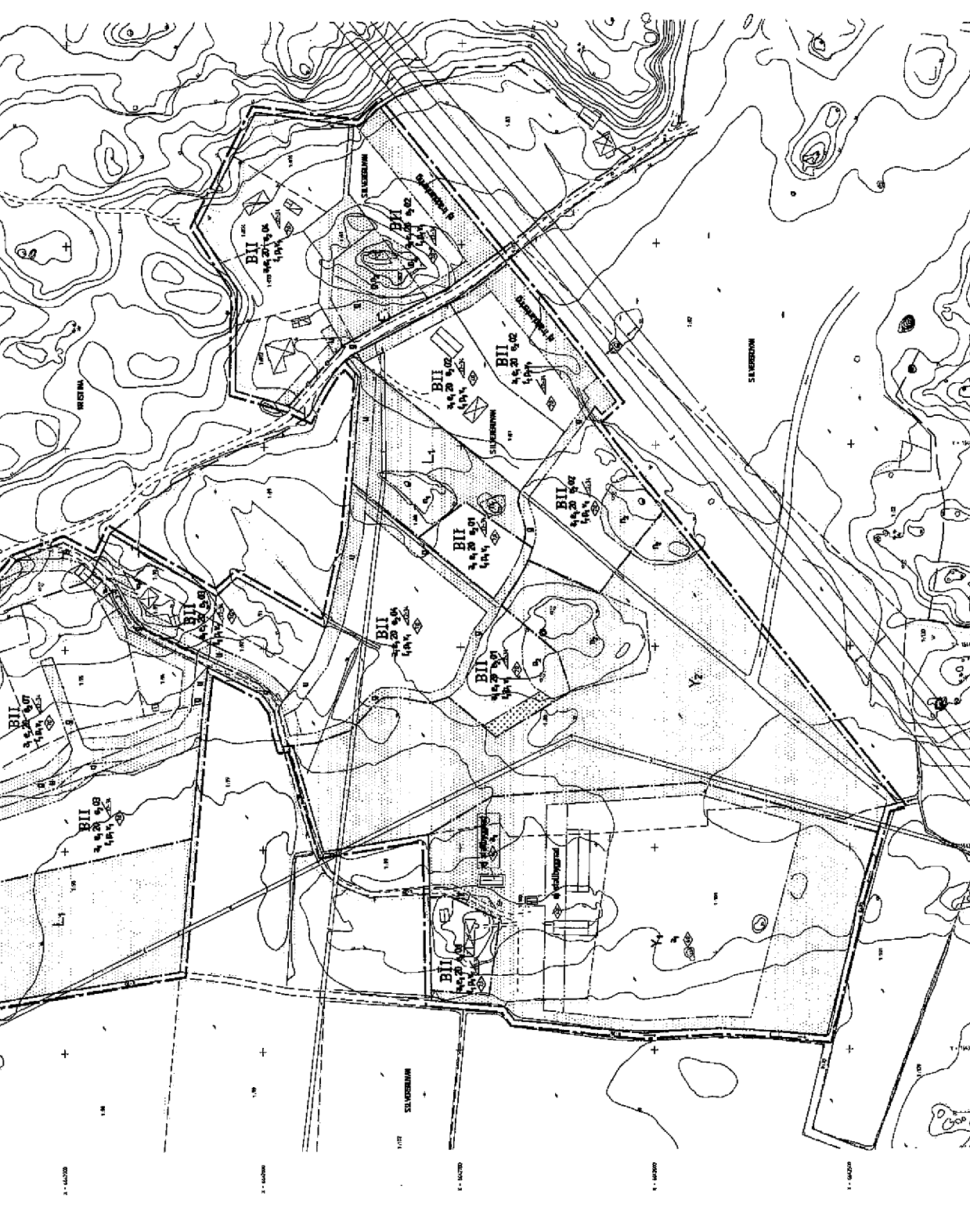
GRÄNSZONENS UPPRÄTTNING

Gränssonens upprättning är den yta som är byggd eller utrustad för byggande. Detta gäller även ytor som är byggda eller utrustade för byggande, men som inte är byggda eller utrustade för byggande.

GRÄNSZONENS ANKORVÄRME

Gränssonens ankorsvärm är den värm som överförs från gränssonen till byggnaden. Detta gäller även värm som överförs från gränssonen till byggnaden, men som inte överförs från gränssonen till byggnaden.

Överstruken text i egenskapsstämmele upphävs vid ändring av detaljplan. För ytterligare information se tillägg till planbeskrivning. Genomförandeföreläggningen är utgiven 2020-07-23 för både ursprunglig detaljplan och planändring.



Planens upprättning är den yta som är byggd eller utrustad för byggande. Detta gäller även ytor som är byggda eller utrustade för byggande, men som inte är byggda eller utrustade för byggande.

Gränssonens ankorsvärm är den värm som överförs från gränssonen till byggnaden. Detta gäller även värm som överförs från gränssonen till byggnaden, men som inte överförs från gränssonen till byggnaden.

Gränssonens upprättning är den yta som är byggd eller utrustad för byggande. Detta gäller även ytor som är byggda eller utrustade för byggande, men som inte är byggda eller utrustade för byggande.

Gränssonens ankorsvärm är den värm som överförs från gränssonen till byggnaden. Detta gäller även värm som överförs från gränssonen till byggnaden, men som inte överförs från gränssonen till byggnaden.