

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MISSIV – BESLUT OM SAMRÅD

Detaljplan för Möklinta prästgård 1:63

Planarbetets föreslagna tidplan innebär samråd under december-januari. Det är kommunens avsikt att genomföra planarbetet med standardförfarande.

BAKGRUND

Ansökan om planuppdrag inkom den 2016-10-07 då fastighetsägaren önskade annan användning än vad gällande detaljplan medgav. Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2016-11-15 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan. Syftet med planen är alltså främst att kunna möjliggöra ett mer flexibelt användningssätt av prästgården. Önskemålet är att kunna ha samlingslokal och kontor, utöver dagens användning, bostad. Nu gällande detaljplan är inte heller anpassad till rådande förhållanden vad beträffar våningsantal. Planen skall också ge prästgården, som är byggnadshistoriskt värdefull, skydd mot eventuell framtida förvanskning. Detta skydd får dock inte hindra eventuell anpassning av byggnaden till framtida användning med avseende på tillgänglighet etc.

Plan- och utvecklingsenheten har nu tagit fram handlingar för upprättande av detaljplan.

SLUTSATS INFÖR BESLUT

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

FÖRSLAG TILL BESLUT

att förslag till detaljplan för Möklinta prästgård 1:63 godkänns och skickas ut på samråd.

Lena Steffner
Planchef

David Höijertz
Planarkitekt

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**
- KCB: Kontor, samlingslokal och bostäder

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

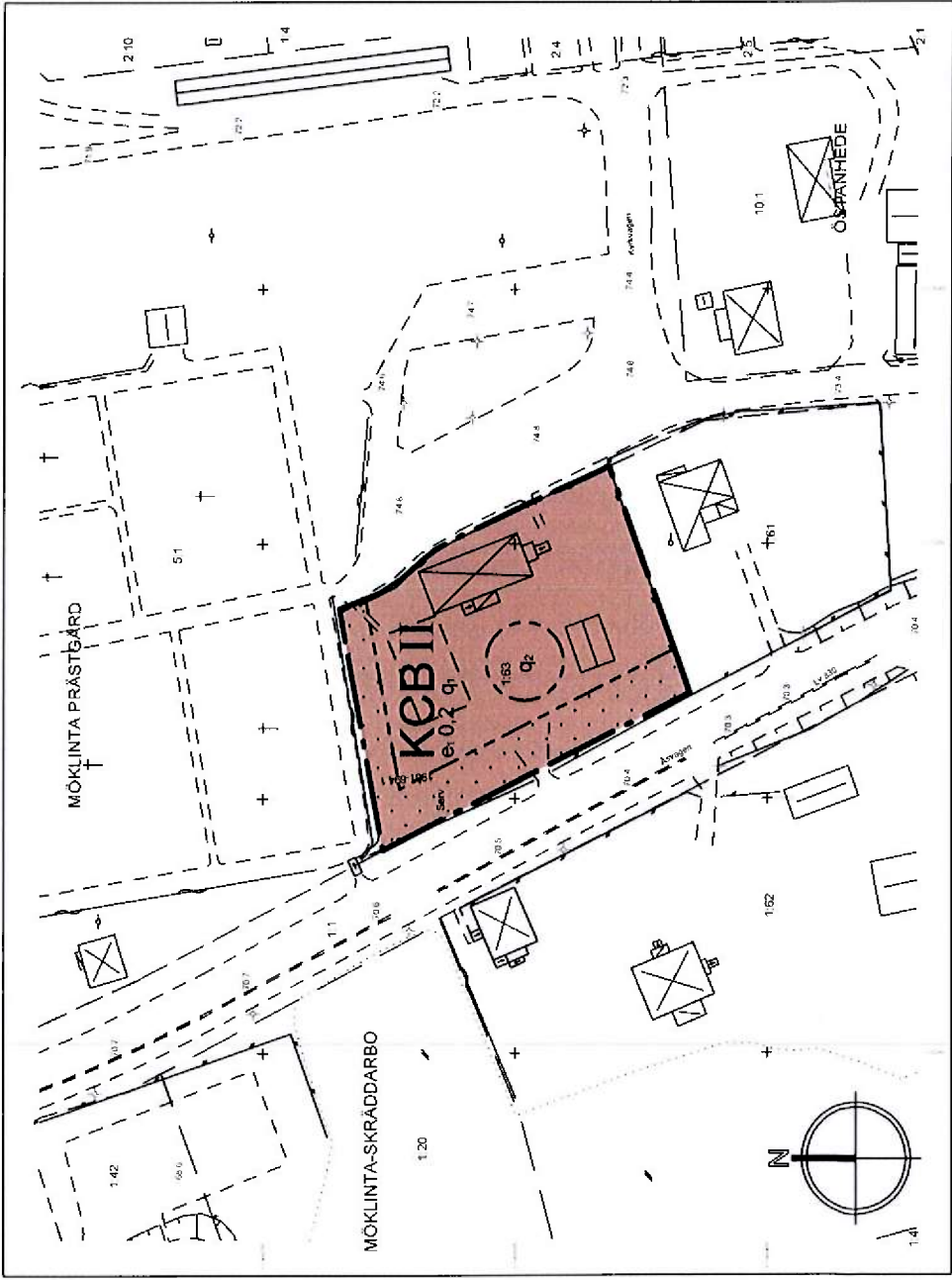
- e 0,2: Högsta exploateringsgrad / byggnadsarea per fastighetsarea

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utförning**
- ii: Högsta antal våningar
 - Värdetulla byggnader och områden
 - q: Byggnadsområde som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Befintlig huvudbyggnad får ej förändras. Vid om- och tillbyggnader ska kulturminstestet sakkunnig person konsulteras
 - q: Befintlig gränsstruktur med rundel ska bevaras

ILLUSTRATION

- illustrationslinjer**
- - - - - Foreslagen placering vid tillbyggnad



Koordinatsystem: Sweref 99 16 30
Höjdsystem: RH 00



Skala: 1:1000 I A3

GRUNDKARTA

Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard HMK-Ka bilaga D

- Trakigräns, fastighetsgräns
- Huvudbyggnad resp. uthus kanerade efter fasaden
- Huvudbyggnad resp. uthus kanerade efter takkonturen
- Staket, häck, skärmtak
- Lykistölpe resp. eistölpe
- Traktnamn, kvartersnamn
- Nummer på fastighet med traktnamn
- Nummer på fastighet med kvartersnamn
- Samfälligt mark
- Höjdkurva
- Avvägvd höjd, polygonpunkt, nunnalspunkt
- Trad, slant

KRISTINA
2:42
8
s/2

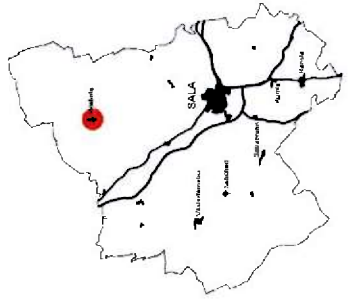
50.20 P 340 +



SAMRÄDSVERSION

Detailplan för Möklinta Prästgård 1:63

Sala kommun	Västmanlands län	Standardförande
		Beslutsdatum
		Godkännandenummer
		Andrag
		Legitimation
Lena Stehler Planchef	David Holzerz Planutskott	
Upprättad 2016-11-23	Reviderad	
Till planen hör:		
<input type="checkbox"/> Planprogram		
<input type="checkbox"/> Plan- och genomförandebestämmelser		
<input checked="" type="checkbox"/> Ställningsplaner och utformning		
<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensutvärdering (miljö)		
<input type="checkbox"/> Utvärdering efter utställning		
<input type="checkbox"/> Samrådsprotokoll		
<input type="checkbox"/> Meddelande		



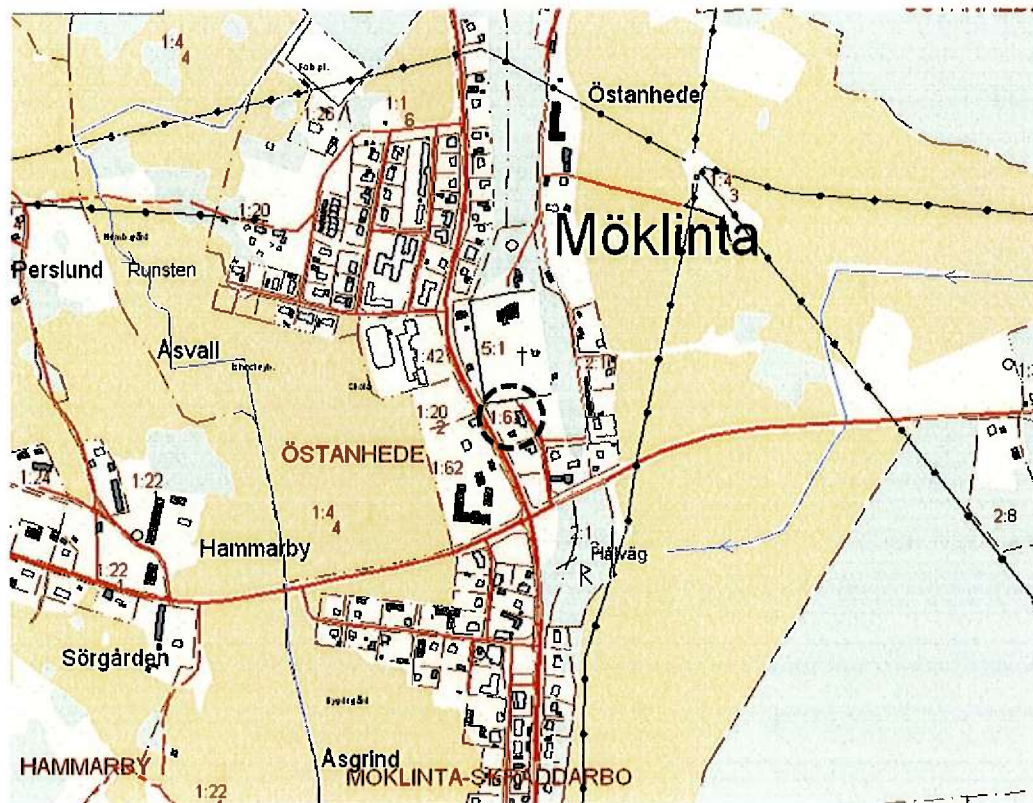
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för

Möklinta Prästgård 1:63

Sala kommun, Västmanlands län
 Standardförfarande

Plan- och genomförandebeskrivning



Planområdets läge i Möklinta

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

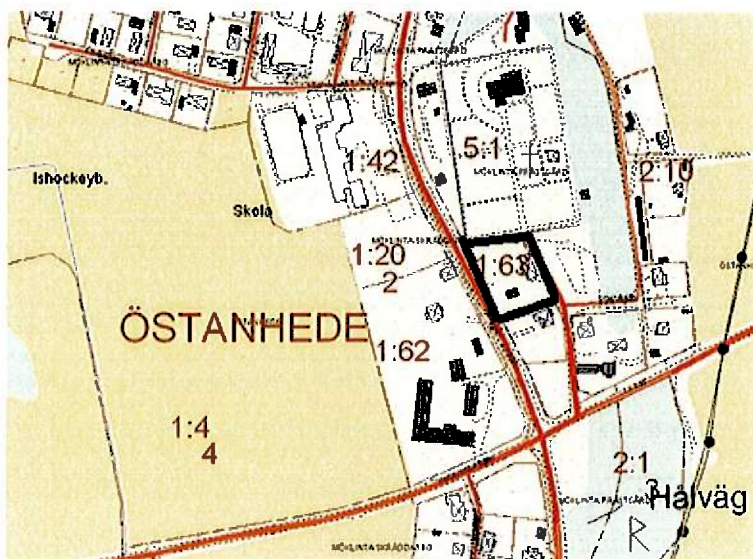
INLEDNING

Sammanfattning och planens syfte

Syftet med planen är främst att kunna möjliggöra ett mer flexibelt användningssätt av prästgården. Önskemålet är att kunna ha samlingslokal och kontor, utöver dagens användning, bostad. Nu gällande detaljplan är inte heller anpassad till rådande förhållanden vad beträffar våningsantal. Planen skall också ge prästgården, som är byggnadshistoriskt värdefull, skydd mot eventuell framtida förvanskning. Detta skydd får dock inte hindra eventuell anpassning av byggnaden till framtida användning med avseende på tillgänglighet etc. Detaljplanen möjliggör också utbyggnad, vilket i sig inte är någon förändring från tidigare plan. Skillnaden består i att en eventuell utbyggnad i denna plan förslås ske som flygel till prästgården.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Möklinta prästgård som ägs av Sala-Norrby-Möklinta pastorat. Arealen för fastigheten och därmed planområdet är 3025m². Fastigheten är belägen precis söder om kyrkogården och på östra sidan av väg 830.



Planområdet.

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen 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. Planprocessen bedrivs med standardförfarande i enlighet med Plan och bygglagen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Planprocessen befinner sig nu i samrådsstadiet.

Samråd

Under det fortsatta 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. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i ytterligare 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 kommunhusets entré och görs tillgänglig på kommunens webbplats. 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 alternativt kommunstyrelsen (vid begränsad problematik) 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 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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken. Planområdet ligger i närheten av riksintresse för naturvård (Storsjön). Detta riksintresse bedöms inte påverkas av detta planarbete.

Översiktliga planer

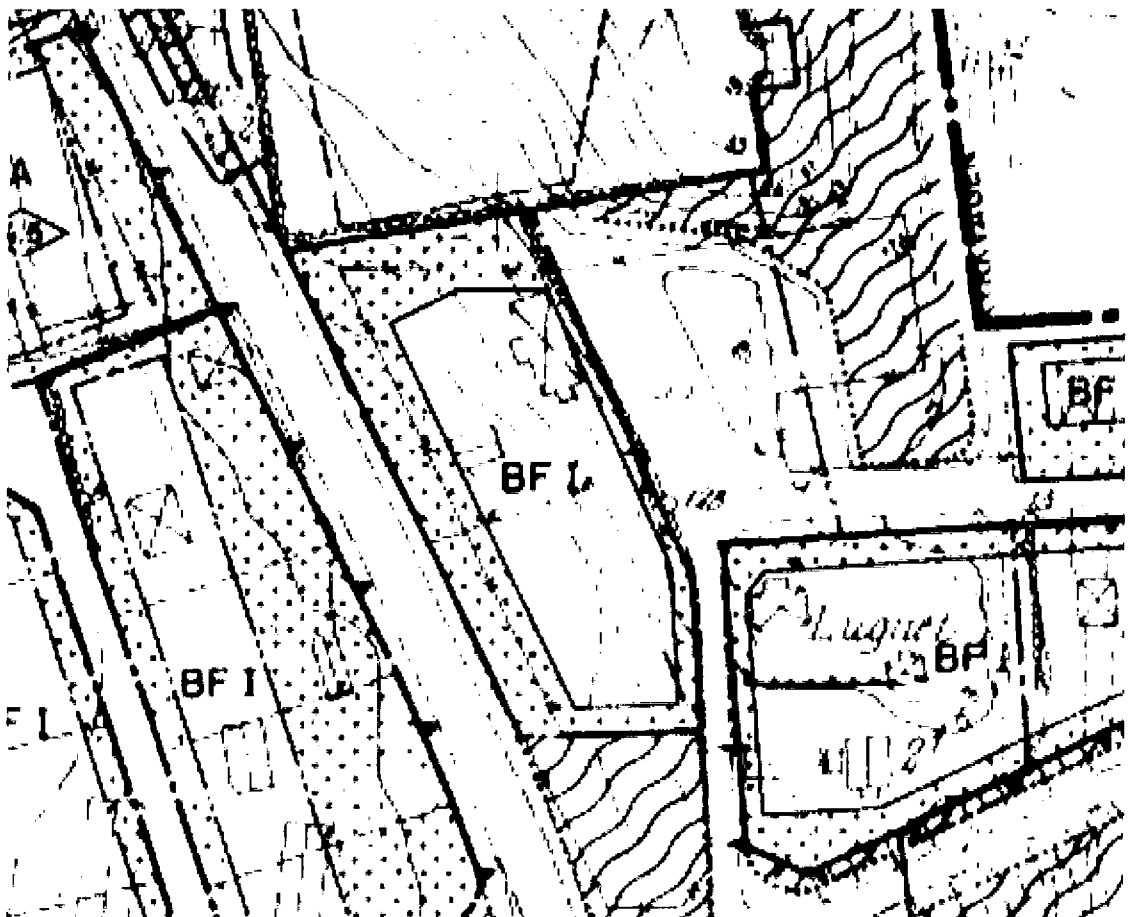
För Sala kommun finns översiktsplanen Plan för Sala ekokommun från 2001. Översiktsplanen

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

rekommenderar att en fördjupad översiktsplan tas fram för Möklinta. Detta har ännu inte gjorts. Det finns däremot en ortsanalys från 2010 som ” ska ses som ett första steg i arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för hela Sala kommun” (s 20). Detta arbete är nu påbörjat och det är troligt att en fördjupad översiktsplan inte behövs i och med detta. Sammanfattningsvis kan konstateras att några översiktliga rekommendationer inte finns för detta planområde.

Detaljplaner

Planområdet omfattas i dagsläget av en byggnadsplan (3047) med detaljplanestatus som vann laga kraft 1971. Genomförandetiden har gått ut. Planen omfattar stora delar av Möklinta. Planen anger Bostad, fristående, 1 våning. Våningsantalet stämmer inte överens med den faktiska bebyggelsen, varken idag, eller när planen togs fram. Byggrätten anges till 1/5 av tomtplats byggnadsarea (605m²). Maximalt två lägenheter får finnas i huvudbyggnad och ingen i komplementbyggnad.



BF OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL, FRISTÅENDE HUS

Gällande detaljplan (3047)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Kommunala beslut i övrigt

Ansökan om planuppdrag inkom den 2016-10-07 då fastighetsägaren önskade ändra detaljplanen för att möjliggöra ändrad användning.

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2016-11-15 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att upprätta förslag för detaljplan för fastigheten Möklinta prästgård 1:63.

Miljökonsekvensbeskrivning

För varje detaljplan som upprättas ska en behovsbedömning göras för att utreda om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11§ genomföras och därmed även en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av Plan- och utvecklingsenheten, Kommunstyrelsens förvaltning.

Plan- och utveckling anser att genomförandet av detaljplanen för fastigheten Möklinta prästgård 1:63 inte riskerar medföra betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som anges i 6 kap 11§ MB.

Skydd av natur

Planområdet omfattas inte av något skydd av natur.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs till största del av välskött trädgård har vissa höjdskillnader. Fastigheten släntar ner mot Åsvägen med ca 3 meter. Planområdet sluttar även i nord-sydlig riktning. Höjdskillnaderna i planområdets närhet varierar och är som mest ca 4 meter.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark finns inom planområdet.

Dagvatten

Den nya detaljplanen bedöms inte ändra rådande förutsättningar för dagvatten nämnvärt. Dagvatten ska i första hand omhändertas inom fastigheten

Radon

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

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Miljö kvalitetsnormer

Gällande miljö kvalitetsnormer har iakttagits och planen bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överträds.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen. Strax norr om planområdet finns två fornlämningar med RAÄ-nummer Möklinta 1:1 och 1:2. Detta planarbete innebär inte någon påverkan av dessa fornlämningar.

Bebyggelseområden

Omgivning

Möklinta har karaktären av en äldre kyrkby. Byggnaderna är välbevarade och håller hög klass. Området består främst av enfamiljshus men även flerfamiljshus förekommer. Byn är omgiven av ett öppet landskap där jordbruk bedrivs.

Planområde

Prästgården består av ett större bostadshus i två våningar med halvvalmat tak. Beklädnaden består i ljudmålad träpanel. Byggnaden uppfördes 1829. Till denna hör en mindre komplementbyggnad.

Bestämmelser

Byggrätten inom planområdet föreslås fortsätta vara en femtedel (20%) byggnadsarea av fastighetsarea. Till detta tillkommer två bestämmelser angående kulturvärden. q₁ skyddar byggnad mot förvanskning samt q₂ som syftar till att bevara gårdsstrukturen med rundel. Byggnader begränsas till två våningar.

Konsekvenser

De omedelbara konsekvenserna blir att fastigheten kan nyttjas för fler användningsområden vilket ligger i linje med kommunens intention att främja landsbygden. Sekundära konsekvenser blir att eventuella förvanskande åtgärder inte tillåts. Vid eventuell utbyggnad på fastigheten måste också placering noggrant utredas. Det vore tex logiskt att en sådan utbyggnad görs som flyglar till prästgården då rundel skall bevaras.

Hälsa och säkerhet

Tillgänglighet

Att tillgänglighetsanpassa byggnaden har varit uppe för diskussion i samband med detta planarbete. En sådan anpassning måste genomföras utan att byggnadens kulturhistoriska värde försämras.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Störningar

Detaljplanen innebär ingen förändring vad beträffar buller och andra eventuella störningar.

Gator och trafik

Planområdet har direktutfart mot Åsvägen (Lv 830). Möjlighet till parkering finns inom fastigheten. Busshållplats finns ca 200m söder om planområdet. Separat Gc-väg löper längs med Åsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

Uppvärmning

Fastigheten har bergvärme installerat.

El och tele

Fastigheten är ansluten till lokalt el- och telenät.

Avfall

Hämtning av avfall sker med traditionell avfallshantering och ska följa arbetsmiljöverkets riktlinjer. Närmaste miljöstation (sk Omstartsstation) finns ca 350 m söder om planområdet på Bygdegårdsvägen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan detaljplan

Detaljplanarbetet bedrivs med standardförfarande under KSLU:s ledning.

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

December 2016	KSLU, beslut om samråd
December- Januari 2016	Samråd
Februari 2016	KSLU, beslut om granskning
Mars 2016	Granskning
Mars-April 2016	KF-beslut om antagande
April 2016	Laga kraft

Såvida inte detaljplanen överklagas kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen när detaljplanen vinner laga kraft. Bygglovet kan alltså handläggas men ej beslutas om innan planen vunnit laga kraft.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Markägoförhållanden

Planområdet ägs idag av Sala-Norrby-Möklinta Pastorat. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Ansvarsfördelning

Beställaren ska leverera underlag till planarbetet om så efterfrågas. All utbyggnad inom kvar-
tersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram av Plan- och utvecklingsenheten inom Samhällsbyggnadskon-
toret på Sala kommun.

Lena Steffner
Planchef

David Höijertz
Planarkitekt