SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 25
Diarienr 2015/832 | Aktbilaga 50

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Plan- och utvecklingsenheten
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för

Jakobsberg 5

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

MISSIV

Detaljplan för fastigheten Jakobsberg 5, har under tiden 2016-12-13 till 2017-01-17 (5 veckor) varit utsänd för granskning till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i Kommunhusets entré och på kommunens hemsida.

Här nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter. Plan- och utvecklingsenhetens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil.

REMISSINSTANS		ANMÄRKNING
1	Länsstyrelsen Västmanlands län	Beteckning i plankartan
2	Sala-Heby Energi AB, avdelning Elnät	Ingen erinran
3	Lantmäteriet	Fastighetsförteckning

1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Länsstyrelsen påpekar att en bestämmelse som nämns i plan- och genomförandebeskrivningen inte återfinns i plankartan.

KOMMENTARER

Plankartan korrigeras så att bestämmelserna korrelerar med de som beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen.

2. Sala-Heby Energi, avdelningen Elnät

Sala-Heby Energi, avdelningen Elnät har inget att erinra.

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-74 73 08
kommun.info@sala.se
www.sala.se

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att det bör framgå vilken typ av rättighet- avtalsrättighet, ledningsrätt eller officialservitut som omnämns i fastighetsförteckningen. Vidare påpekar lantmäteriet att
Jakobsberg ga:1 är en gemensamhetsanläggning, inte marksamfällighet.
I avdelningarna för rättigheter och gemensamhetsanläggningar bör rubriker ändras: från "Övrigt" till "Ändamål" och från "Ägare, innehavare, adress" till "Rättighetshavare" resp. "Delägande fastigheter".

KOMMENTARER

Samhällsbyggnadskontoret kommer att åtgärda samtliga lantmäteriets synpunkter.

Slutsats:

Plankartan korrigeras så att bestämmelserna korrelerar med de som beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen. Fastighetsförteckningen korrigeras enligt lantmäteriets synpunkter. Plan- och genomförandebeskrivningen har även kompletterats med fastighetsrättslig information efter dialog med lantmäteriet. Redaktionella förändringar har gjorts i plankartan avseende byggrätt, u-område och storlek på yta för möjlighet till att bygga sophus och cykeltak. Den östra delen av planområdet får användningsbestämmelsen bostad och *vård* för att det inte ska finnas några tveksamheter till att ett LSS-boende ska kunna uppföras i detta område.

Förslag till beslut:

Att Kommunstyrelsens ledningsutskott tar beslut om att detaljplanen ska tas upp i Kommunstyrelsen för beslut om antagande i Kommunfullmäktige.

Lena Steffner	Maria Hedberg
Planchef	Planarkitekt

SALA KOMMUN

AKTBILAGA

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 25
Diarienr 2015/832
Aktbilaga 52

Fastighetsförteckning

Ärendenr: 2588/2015
Handläggare K-G Persson

Ärende Fastighetsförteckning för detaljplan för Jakobsberg 5.

Kommun: Sala Västmanlands län

Fastigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
JAKOBSBERG 5	Sala kommun Box 304 733 25 Sala	

Fastigheter utanför planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
JAKOBSBERG 3	Salabostäder AB Box 63 733 21 Sala	
JAKOBSBERG 6	Argentum Fastigheter AB Box 33 733 31 Sala	
KRISTINA 4:12	Sala kommun Box 304 733 25 sala	
SILVERRINGEN 6	Eva Englund och Klas Lennart Öhlin Tångvägen 4 744 51 Morgongåva	½ andel vardera
SILVERRINGEN 7	Kurt Christer Nordling och Gull-Britt Anette Relert Nordling Jakobsbergsgatan 27 733 34 Sala	½ andel vardera

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

SILVERRINGEN 8	Gill och Benny Wetterberg Jakobsbergsgatan 25 733 34 Sala	½ andel vardera
SILVERRINGEN 9	Mikael Thalin Jakobsbergsgatan 23 733 34 Sala	
SILVERRINGEN 10	Yvonne Gillström Kassörsgatan 2A Lgh 1201 722 14 Västerås	1/100
	Elsa Linnea Gillström Jakobsbergsgatan 21 733 34 Sala	49/50
	Leif Aktermo Liljanstorpsvägen 30 722 46 Västerås	1/100
SILVERINGEN 11	Siri Hedlund Jakobsbergsgatan 19 Lgh 1001 733 34 Sala	
SILVERRINGEN 12	Siri Hedlund Jakobsbergsgatan 19 Lgh 1001 733 34 Sala	

Rättigheter utanför planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
1981-81.1	Sala kommun	Avlopp
1981-81.2	SHE AB	Fjärrvärmeledningar
1981.81.3	Allmän gångväg	Passage
1981-81.5	Sala kommun	Servisledning
1981-81.6	Sala kommun	Vattenledning

Marksamfälligheter utanför planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Jakobsberg ga 1	Kristina 4:12 Jakobsberg 3	Ledningsrätt för vatten, dagvatten och spillvatten

SALA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Fastighetsförteckningen bestyrks

Karl-Gustav Persson
mätningschef

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 25
Diarienr 2015/832 | Aktbilaga 51

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Maria Hedberg

Behovsbedömning för miljöbedömning inkl checklista (med lagtext)

DETALJPLAN FÖR JAKOBSBERG 5, 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.

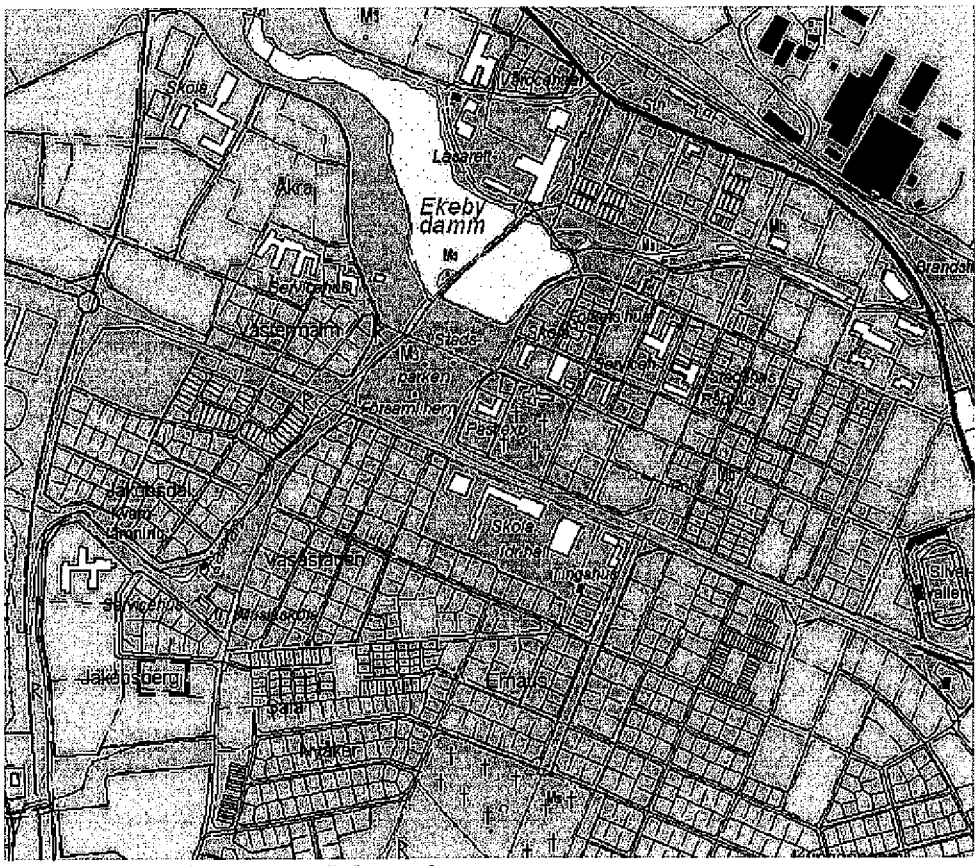
Behovsbedömningen är hjälpmedlet för att se om en miljöbedömning måste genomföras.
Miljöbedömning är processen och MKB är dokumentet som processen leder fram till.

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

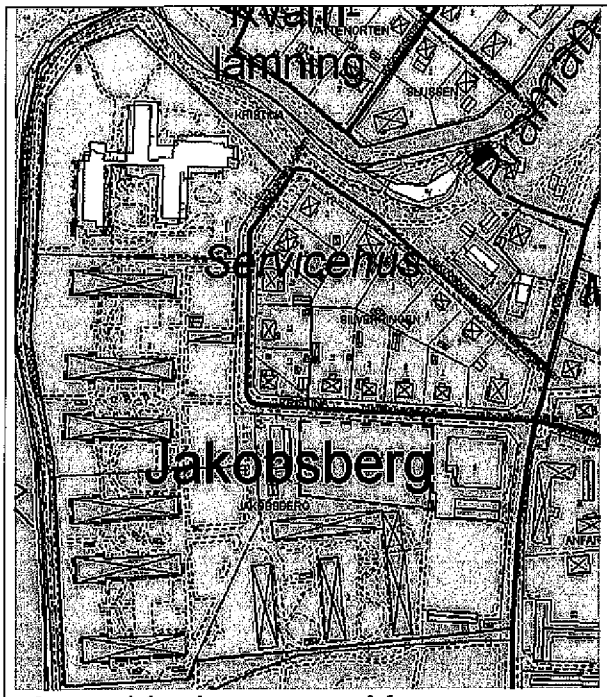
Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

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

Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan: Jakobsberg 5
Typ av detaljplan Standardförfarande ☒ Ändring ☐ Med program ☐ Utan program ☒
Planhandläggare Maria Hedberg
Planens syfte och huvuddrag Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av ett LSS-boende på fastigheten. Planområdet är beläget inom Sala tätort och omfattar ca 4000 m^2.
Nuvarande markanvändning En förskola har tidigare stått på fastigheten. Efter att denna brann ner fanns planer på att uppföra två radhus, vilket den nuvarande detaljplanen är anpassad till. Idag finns inga byggnader på fastigheten.    *Planområdets läget inom Sala stad.*

Kommunstyrelsens förvaltning



Planområdets läge i närområdet.

Gällande planer, översiktsplan och detaljplan m fl

I *Plan för Sala stad – Fördjupning av översiktsplanen för Sala stad* anges detta som ett område för bostäder i markanvändningskartan för år 2024. Fastigheten ligger i ett område med bebyggelsekaraktären "flerbostadshus", medan bebyggelsen på motsatt sida gatan tillhör "villastaden". Riktlinjer för karaktären "flerbostadshus" inkluderar bland annat att "Eventuell utveckling av flerbostadshusområdena bör ske med utgångspunkt av "hus i park" och "Användbarheten av bostadsgårdar och grönområden bör utvecklas och ges en mer omsorgsfull och varierad gestaltning." Riktlinjer för karaktären "villastaden" inkluderar bland annat att "Kompletterande bebyggelse bör i första hand uppföras i villastadens utkant. Det är då viktigt att den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga i placering och volym."

Den gällande detaljplanen (4007 detaljplan för kv. Jakobsberg 5) anger markanvändning som kvartersmark med bostadsändamål. Planen medger uppförande av två separata radhus i två våningar med prickmark runt om dessa.

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.

Kommunstyrelsens förvaltning

PLANEN

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av ett LSS-boende. Beställare är Fastighetsenheten, Sala kommun. Nuvarande detaljplan är upprättad i syfte att möjliggöra byggnation av två radhus på fastigheten. Den nya detaljplanen behöver bland annat anpassas för en byggnad med större byggnadsarea. Planen förmodas inte kräva ny infrastruktur eller tekniska anläggningar utanför planområdet. Enheten för planering och utveckling fick i uppdrag den 2015-12-15 att upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra byggnation av ett LSS-boende i Jakobsberg.

Ett LSS-boende ska rymma 6 boende. Det är i nuläget inte fastställt om denna fastighet ska rymma ett eller två boenden i byggnaden. Beroende på detta kommer byggnaden att bli en eller två våningar högt. Några av kravspecifikationerna från Vård- och omsorgskontoret är att fastigheten ska rymma tio parkeringsplatser, cykelställ för ca 10 cyklar och en trädgård innehållande buskar och träd.

PLATSEN

Tidigare markanvändning

Fastigheten är ca 4000 kvm och beläget inom Sala tätort, ca 1 km från Stora torget. Sala kommun uppförde på 1970-talet en förskola på fastigheten, vilken brann ner år 2004. Därefter planerades uppförandet av två radhus i två våningar, vilket gällande detaljplan är anpassad efter.

Omgivning

På ömse sidor om fastigheten ligger en postcentral (öster om fastigheten) respektive vaktmästeri samt fjärrvärmecentral tillhörande Salabostäder (väster om fastigheten). Söder om planområdet ligger flerfamiljshus i form av hyreshus tillhörande Salabostäder. På andra sidan gatan, norr om fastigheten ligger en rad villor.

Topografi

Marken inom fastigheten är i huvudsak plan, men sluttar kraftigt upp i väster mot Salabostäders flerfamiljshus och i norr mot Salabostäders vaktmästeri/fjärrvärmecentral. Höjdskillnaden är som mest ca 2 meter.

Nuvarande markanvändning

Ingen verksamhet förekommer på platsens idag. Tomten är tom och inga rester av byggnader finns kvar.

Stadsbild

Fastigheten ligger på gränsen mellan villabebyggelse och annan bebyggelse. Villorna på motsatt sida av Jakobsbergsgatan är i 1,5-2 plan från 1930-talet. På samma sida av gatan, öster om fastigheten, ligger postcentralen som har gul tegelfasad med brunt platt tak, byggd på 1970-talet. På samma sida, väster om fastigheten, ligger Sala bostäders vaktmästeri/fjärrvärmecentral som har röd tegelfasad med brunt platt tak. Längre upp på Jakobsbergsgatan ligger

bostadsområdet Jakobsberg som är hyreslägenheter tillhörande Salabostäder med fasader i rött respektive gult tegel. Dessa byggnader är i tre våningar och byggdes 1969-1972.

Naturmiljö
Tomten är huvudsakligen bevuxen av gräs. Enstaka träd finns, varav några få större exemplar av ask, alm och lönn.

Rekreation/friluftsliv
Planområdet ligger knappt 200 m från Prånån längs vilken det finns ett grönstråk som leder dels mot staden, dels mot gruvan och Lärkans sportfält. Området har också närhet till skogsområdet Sörskogen.

Natur- och kulturmiljö
Planområdet ingår inte i någon känslig natur- eller kulturmiljö.

Miljöbelastning
Likt stora delar av Sala är planområdet förorenat med metaller som härrör från gruvverksamheten som bedrivits i Sala silvergruva. 2007 utfördes en markteknisk undersökning av fastigheten i syfte att utreda markföroreningar. Undersökningen visade att marken är påverkad av metaller och att marken behöver saneras inför exploatering av marken för bostadsbyggnation.

Hälsa och säkerhet
Buller
Postcentralens verksamhet inkluderar transport av post och paket med lastbilar som kör under tiderna 7-18 måndag- fredag. Lastbilarna kör till och från postcentralen ca 10 gånger per dag (uppgift från mars 2016). Förutom detta belastas Jakobsbergsgatan av besökande till posten samt trafik till och från villabebyggelsen på gatans östra sida, Salabostäders vaktmästeri/fjärrvärmecentral, Salabostäders flerfamiljshus och ett äldreboende längre upp på gatan. Det finns även en omstartsstation intill vaktmästeriet/fjärrvärmecentralen som även genererar trafik. Dessutom har Salabostäder en stor boendeparkering sydost om fastigheten.

Luft
Avgaser förekommer från trafik till/från postcentralens verksamhet samt övrig trafik i området.

Trafik
Planområdet gränsar till Jakobsbergsvägen i norr.

Övrigt
Flerfamiljsbostäderna söder om fastigheten samt möjligt behov av bullerplank mot postverksamheten i öster kan komma att påverka sol- och skugglägen i

bostäder och uteplatser. Slänten i söder och väster kan påverka upplevelsevärden i en nybyggnation beroende på var denna placeras inom fastigheten.

PÅVERKAN

Stadsbild

Målet med ett LSS-boende är att människor med funktionshinder ska ha möjlighet att leva och bo så likt andra människor som möjligt. Boendet ska alltså inte ha en institutionell prägel. Ett LSS-boende inom planområdet ska därför likna en konventionell bostadsbebyggelse och ha karaktär av småskaligt flerbostadshus. Detta bör passa in väl i omgivningen mellan villabebyggelse och flerbostadshus.

LSS-boendet planeras ha en byggnadsarea om ca 800 kvm i en eller två våningar. Byggnaden kommer att ha en betydligt större byggnadsarea än villorna som ligger på andra sidan gatan, men inte större än postcentralen respektive vaktmästeri/fjärrvärmecentral som ligger på ömse sidor om den aktuella fastigheten. Byggnaden kommer att ha en betydligt mindre volym än flerbostadshuset ovanför, i söder. Utformning av fasadmaterial, färg och typ av tak kommer att vara avgörande för att passa in i omgivningen.

Natur- och kulturmiljö

Planområdet ligger inte i nära anslutning till viktiga kultur- eller naturmiljöer.

Rekreation/friluftsliv

Genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon inverkan på rekreation/friluftsliv i området.

Hälsa och säkerhet

Verksamheten kan komma att generera viss trafik till fastigheten.
Verksamheten kan komma att bidra till ökat buller och försämrad luft i närområdet på grund av viss ökad trafik inom området. Den ökade trafikmängden som orsakas av den nya verksamheten bedöms inte vara särskilt stor i förhållande till dagens trafiksituation i området varför verksamheten inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

För det planerade LSS-boendet behöver buller och vibrationer trafik till/från närliggande bostäder och verksamheter utredas.

Måluppfyllelse

En planändring som möjliggör uppförande av ett LSS-boende på planområdet bedöms inte strida mot den fördjupade översiktsplanen. Planen bidrar till uppfyllandet av målet att Salas befolkning ska öka genom att möjliggöra ett antal nya bostäder inom Sala kommun.

Kommunstyrelsens förvaltning

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:				
4. Mark- och vattenområden av riksintresse och natura 2000-områden enligt 3 kap 5-8§ samt 4 kap *Riksintresse- och Natura 200-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?	☐	☐	☐	☐
Värdefulla ämnen och mineral	☐	☐	☐	☐

Kommunstyrelsens förvaltning

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: Inom Sala tätort finns utbredd metallförorening i marken som härrör från den omfattande gruvverksamheten som bedrivits på orten. Spåren utgörs av både utfyllnadsmassor och luftburet nedfall. 2007 utfördes en markteknisk undersökning av fastigheten i syfte att utreda markföroreningar. Undersökningen visade att marken är påverkad av metaller och att marken behöver saneras inför exploatering av marken för bostadsbyggnation.				
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)?	☐	☐	☐	☐
c) Länsstyrelsens naturvårdsplan?	☐	☐	☐	☐
d) Länsstyrelsens ängs- och hagmarksinventering?	☐	☐	☐	☐

Kommunstyrelsens förvaltning

e) Tätortsnära friluftsliv?	☐	☐	☐	☐
f) Oexploaterade områden?	☐	☐	☐	☐
g) Materialhushållningsplanen?	☐	☐	☐	☐
h) Kulturminnesvårdsprogrammet?	☐	☐	☐	☐
i) Sala kommuns jordbruksbygd?	☐	☐	☐	☐
j) Sala stads småstadskaraktär?	☐	☐	☐	☐
k) Avfallsplanen?	☐	☐	☐	☐
l) Energiplanen?	☐	☐	☐	☐
Kommentarer:				
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?	☐	☐	☐	☐
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?	☒	☐	☐	☒
Kommentarer: Stadsbilden kommer att påverkas i och med uppförandet av en ny byggnad. Byggnaderna på samma sida som den aktuella fastigheten är idag uppförda på 1960-70-talen, och inte uppförda för bostadsändamål, medan byggnaderna på motsatt sida Jakobsberggatan är villor från 1930-talet. Byggnadsarean av det planerade LSS-boendet kommer vara mindre än byggnaden på dess västra sida men större än byggnaden på dess östra sida. Den ska ha en				

Kommunstyrelsens förvaltning

karaktär av bostadshus med brutet tak, vilket delvis harmonierar med villorna på norra sidan av gatan. Typ av fasad och färgval bör också harmoniera med villorna på den norra sidan av gatan för att knyta av till den mer småskaliga bostadsbebyggelsen				
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. miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken skall miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Lag (*1998:839*).	☒	☐	☐	☒
Kommentarer: Planområdet ligger i ett område i gränsen mellan bebyggelsekaraktärerna "villastaden" och "flerbostadshus". Fastigheterna på vardera sida om planområdet består av olika verksamheter medan fastigheterna på andra sidan gatan huvudsakligen består av enfamiljsvillor. Planområdet bedöms ändamålsenligt till flerbostadshus eller en mindre verksamhet i och med dess läge.				
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*).				
a. Radonförekomst? Högrisk ☐ Normalrisk ☒ Lågrisk ☐	☒	☐	☒	☐
b. Klimatologiska faktorer?	☒	☐	☐	☒
i. Solförhållanden?	☐	☐	☐	☐
ii. Vindförhållanden?	☐	☐	☐	☐
iii. Förändringar i luftförelser, temperatur eller klimat?	☒	☐	☐	☒

Kommunstyrelsens förvaltning

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 strömförhållanden 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:
Planen ligger inom område med normalrisk för radonförekomst enligt kommunens radonriskkarta från 1995. Ett radonsäkert byggande rekommenderas.

Flerbostadshuset som ligger på en slänt ovanför fastigheten i söder påverkar sol/skuggläget på fastigheten, varför det kommer att bli viktigt med solstudier vid val av placering av ny byggnad. Pga postverksamheten öster om fastigheten kan ett bullerplank komma att bli aktuellt, vilket också kommer att påverka sol/skuggförhållandena på fastigheten.

Trafiken i området kan orsaka vibrationer/skakningar. Därför kommer en utredning av vibrationer och buller att behövas.

Postcentralen som angränsar till planområdet har bl a lastbilstrafik som lastar och lossa intill

Kommunstyrelsens förvaltning

planområdets östra del. Det kommer därför bli viktigt med en avgränsning mellan fastigheterna. I övrigt genererar postcentralen viss trafik i och med dess besökare. Förutom villorna på motsatt sida av gatan finns fler verksamheter och ett bostadsområde längre upp på gatan som också genererar trafik förbi fastigheten.

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?	☐	☐	☐	☐
h) Erosion?	☐	☐	☐	☐
i) Förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag eller sjö?	☒	☐	☐	☒

Kommunstyrelsens förvaltning

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: Det nya LSS-boendet kommer att generera viss ökad trafikmängd i området vilket kan påverka trafiksäkerheten något. Den ökade trafikmängden bedöms dock vara så pass liten att trafiksäkerheten inte bedöms försämras i större mån. Parkeringar för personal och besökare kommer att ombesörjas inom fastigheten. De geologiska grundförhållandena kommer att behöva undersökas för att säkerställa säkert byggande. Postcentralen som ligger intill fastigheten kan ha negativ inverkan på buller- och vibrationsmiljön för LSS-boendet. Detta kommer att behöva utredas innan byggnation.				
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				

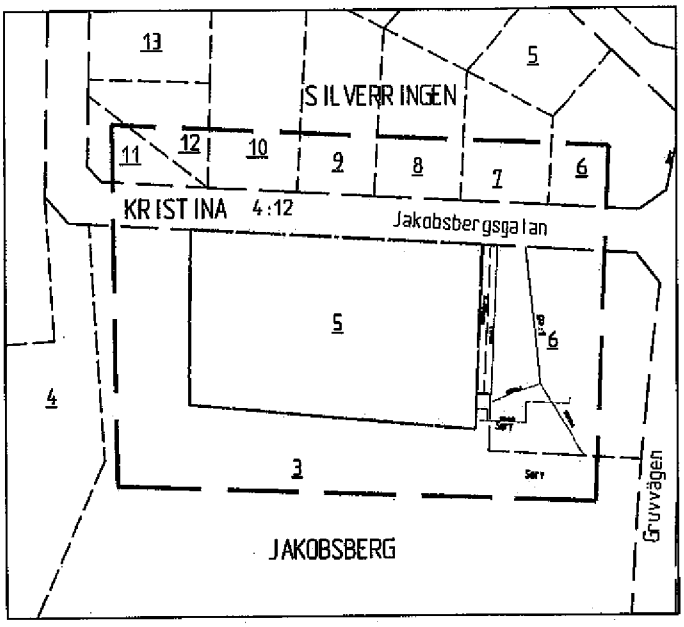
Kommunstyrelsens förvaltning

samman-sättningen 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: Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheten. Fastigheten har dock tidigare varit bebyggd. (Jämför antal våningar på Humlans dp). Ny bebyggelse ska anpassas till omgivande bostadsbebyggelse för att passa in.				
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:				

Karta till fastighetsförteckning för detaljplan för Kv. JAKOBSBERG 5 i SALA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN



Kartkvalité
Kartan är upprättad genom utskrift av digital karta, skala 1:2000.
Kartan är inte lämplig för t ex mätning eller projektering.
För mer detaljerad karta, se tillhörande grundkarta.

Gräns för planområde
Gräns för fastighetsförteckning

Kartan bestyrkes:
2017-01-23
Karl-Gustav Persson
mätningschef

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 25
Diarienr 2015/832
Aktbilaga 53

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Plan- och utvecklingsenheten
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för

Jakobsberg 5

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten Jakobsberg 5, har under tiden 2016-12-13 till 2017-01-17 (5 veckor) varit utsänd för granskning till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i Kommunhusets entré och på kommunens hemsida.

Här nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter. Planering och utvecklingsenhetens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil.

REMISSINSTANS		ANMÄRKNING
1	Länsstyrelsen Västmanlands län	Beteckning i plankartan
2	Lantmäteriet	Fastighetsförteckning
3	Sala-Heby Energi AB, avdelning Elnät	Ingen erinran

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-74 73 08
kommun.info@sala.se
www.sala.se

1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Länsstyrelsen påpekar att en bestämmelse som nämns i plan- och genomförandebeskrivningen inte återfinns i plankartan.

KOMMENTARER

Samhällsbyggnadskontoret kommer att korrigera plankartan så att bestämmelserna korrelerar med de som beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att det bör framgå vilken typ av rättighet- avtalsrättighet, ledningsrätt eller officialservitut som omnämns i fastighetsförteckningen. Vidare påpekar lantmäteriet att Jakobsberg ga:1 är en gemensamhetsanläggning, inte marksamfällighet.
I avdelningarna för rättigheter och gemensamhetsanläggningar bör rubriker ändras: från "Övrigt" till "Ändamål" och från "Ägare, innehavare, adress" till "Rättighetshavare" resp. "Delägande fastigheter".

KOMMENTARER

Samhällsbyggnadskontoret kommer att åtgärda samtliga lantmäteriets synpunkter.

3. Sala-Heby Energi, avdelningen Elnät

Sala-Heby Energi, avdelningen Elnät har inget att erinra.

Slutsats:

Plankartan korrigeras så att bestämmelserna korrelerar med de som beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen. Fastighetsförteckningen korrigeras enligt lantmäteriets synpunkter. Redaktionella förändringar har gjorts i plankartan avseende byggrätt, u-område och storlek på yta för möjlighet till att bygga sophus och cykeltak. Den östra delen av planområdet får användningsbestämmelsen bostad och vård för att det inte ska finnas några tveksamheter till att ett LSS-boende ska kunna uppföras i detta område. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med fastighetsrättslig information.

Lena Steffner	Maria Hedberg
Planchef	Planarkitekt

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 25
Diarienr 2015/832 Aktbilaga 54

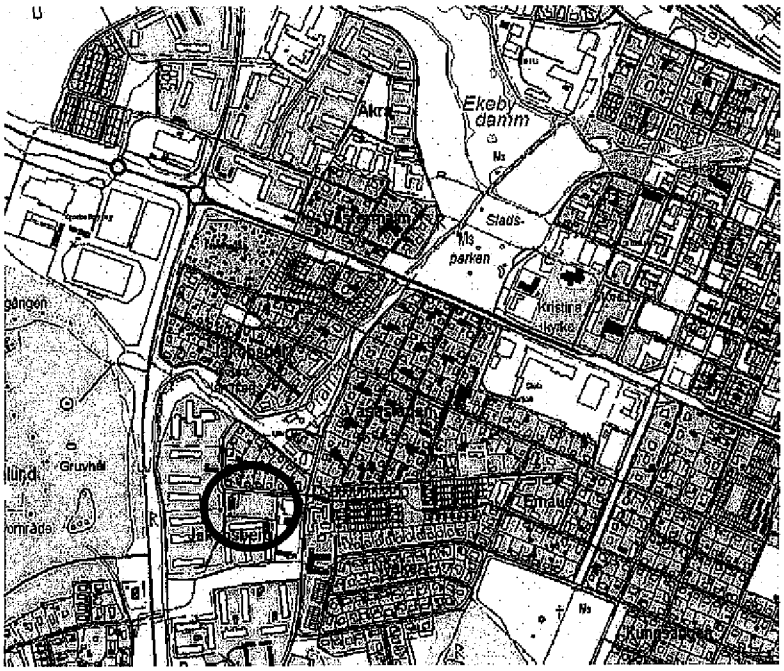
Detaljplan för

Jakobsberg 5

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planområdets läge



Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning för miljöbedömning
- Fastighetsförteckning 2017-01-23
- Granskningsutlåtande

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-550 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

INLEDNING

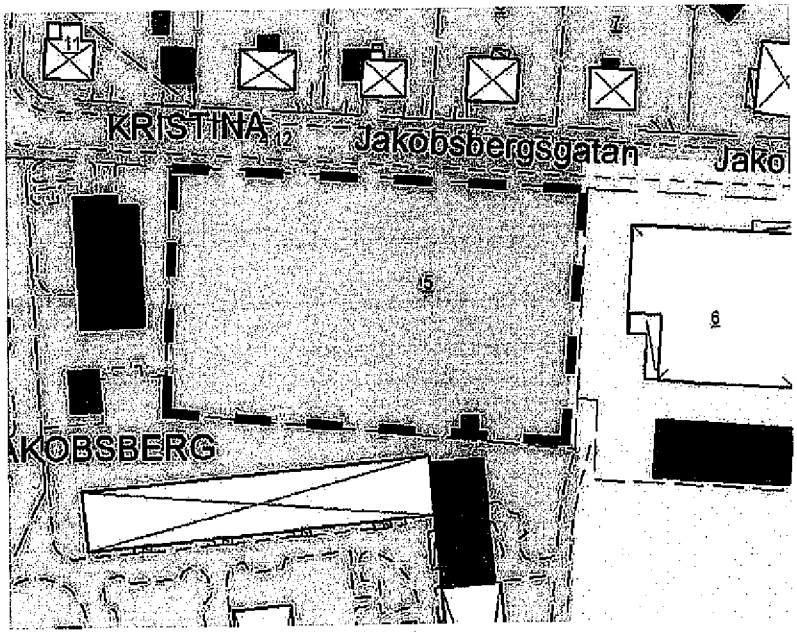
Sammanfattning
Planprocessen bedrivs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). I den nya detaljplanen anges markanvändningen till bostäder generellt, respektive bostäder och vård och det görs möjligt att dela upp fastigheten i två.

Bakgrund

Sala kommun uppförde på 1970-talet en förskola på fastigheten, vilken brann ner år 2004. Därefter planerades uppförandet av två radhus i två våningar, vilket den gällande detaljplanen är anpassad efter.

Planens syfte
Planens syfte är att möjliggöra byggnation av ett LSS-boende samt ytterligare bostadshus på fastigheten Jakobsberg 5. Beställare av detaljplanen är Sala kommun genom Fastighetsenheten, som fått uppdraget av kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) efter att Vård- och omsorgsenheten uttryckt ett lokalbehov för ett nytt LSS-boende. I nuvarande detaljplan anges markanvändningen bostadsändamål, radhus. Ny detaljplan föreslår att markanvändning, radhus ersätts av enbart bostadsändamål (västra delen) samt bostadsändamål och vård (östra delen) och med möjlighet till en avstyckning av fastigheten.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden
Planområdet utgörs av fastigheten Jakobsberg 5 som är belägen inom Sala tätort, ca 1 km från Stora torget. Området är ca 4000 kvm stort och ägs av Sala kommun.



Planområdet markerad med streckmarkerad ruta.

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Detaljplan för Jakobsberg 5 prövas genom standardförfarande. Här nedan redovisas gången i planärendet och i vilket skede planen befinner sig i.

Detaljplanen befinner sig i antagandeskedet.

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 kommunhusets entré och på hemsidan. De synpunkter som inkommit under planprocessen inklusive granskningen redovisas sedan i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter samt sammanvägd bedömning av planförslaget inför godkännande och antagande.

Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) 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

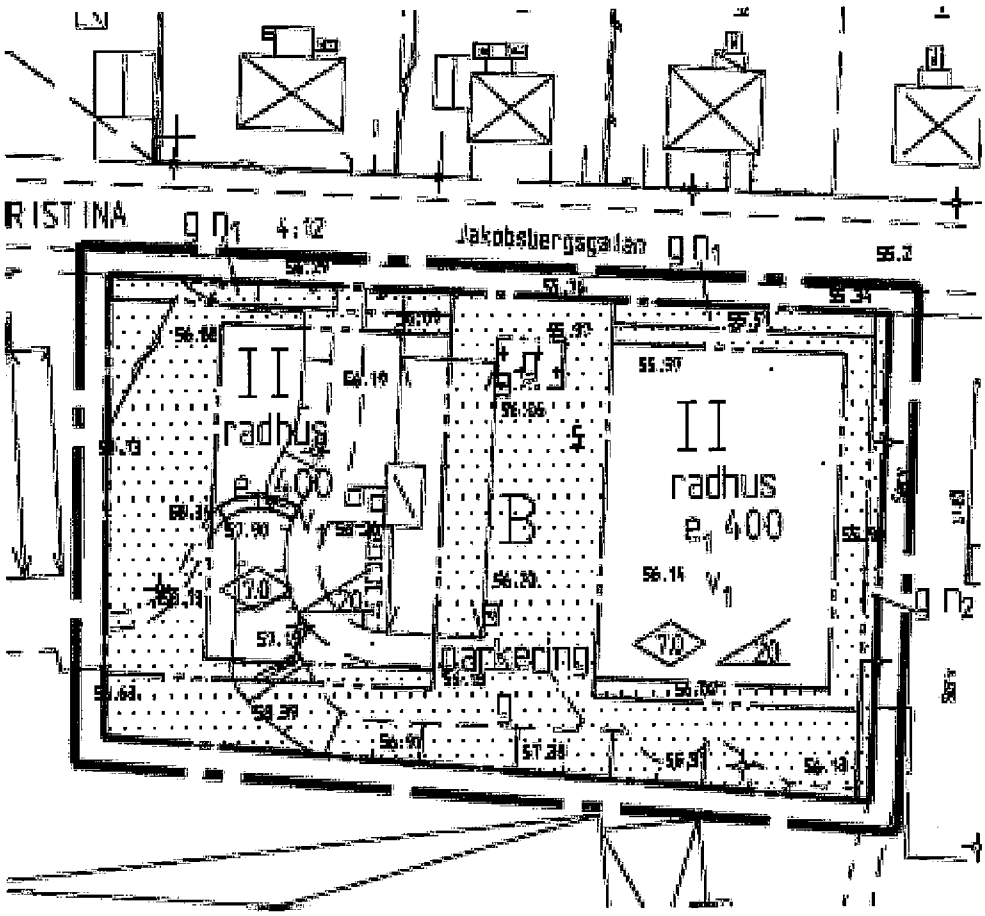
det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen för detaljplaner som är antagna från och med den 1 juni 2016.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse
Området för detaljplanen omfattas inte av något riksintresseområde.

Översiktliga planer
I *Plan för Sala stad – Fördjupning av översiktsplanen för Sala stad* anges planområdet som del av ett område för "bostäder" i markanvändningskartan för år 2024. Fastigheten ligger inom område med bebyggelsekaraktären "flerbostadshus", medan bebyggelsen på motsatt sida av gatan tillhör "villastaden". Riktlinjer för karaktären "flerbostadshus" inkluderar bland annat att "Eventuell utveckling av flerbostadshusområdena bör ske med utgångspunkt av "hus i park" och "Användbarheten av bostadsgårdar och grönområden bör utvecklas och ges en mer omsorgsfull och varierad gestaltning."

Detaljplaner
Den gällande detaljplanen (4007 detaljplan för kv. Jakobsberg 5) antogs 2008 och har en genomförandetid på 10 år. Denna plan anger användning som bostadsändamål för uppförande av två separata radhus i två våningar. Motivering är att den gällande planen ska ersättas med en mer flexibel plan för bostäder och möjlighet till uppförande av ett LSS-boende. Det finns ett stort behov av fler LSS-boenden i Sala och denna tomt anses som lämplig för detta ändamål. Eftersom den gällande detaljplanen inte medger en byggrätt som är lämplig för uppförandet av ett LSS-boende föreslås denna nya detaljplan.



Utsnitt ur gällande detaljplan: 4007 detaljplan för kv. Jakobsberg 5.

Miljöbedömning

En behovsbedömning för miljöbedömning har gjorts av Plan- och utvecklingsenheten. Med utgångspunkt från detta är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen har också tagit del av behovsbedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § i miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen inte är nödvändig.

Skydd av natur

Planområdet omfattas inte av något skydd av natur.

Kommunala beslut i övrigt

2015-12-15 fick Plan- och utvecklingsenheten i uppdrag av KSLU att upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra byggnation av ett LSS-boende i Jakobsberg.

2016-05-17 presenterade Plan- och utvecklingsenheten förslag på samrådshandlingar för ny detaljplan för att möjliggöra byggnation av ett LSS-boende inom fastigheten. KSLU gav då Plan- och utvecklingsenheten i uppdrag att utreda möjligheten till ytterligare bostäder inom planområdet.

2016-06-28 presenterades ett nytt förslag på samrådshandlingar med en större byggrätt inom fastigheten och möjlighet till uppdelande i två tomter. KSLU tog då beslut om att sända ut detaljplan för Jakobsberg 5 på samråd.

2016-11-29 tog KSLU beslut om att Plan- och utvecklingsenheten ska skicka ut planförslaget på granskning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är i huvudsak plan, men sluttar kraftigt upp i söder mot Salabostäders flerfamiljshus och i väster mot Salabostäders vaktmästeri/fjärrvärmecentral. Höjdskillnaden är som mest ca 2 meter. Tomten var tidigare bevuxen med gräs med enstaka träd i utkanterna av fastigheten. All vegetation togs bort i samband med nödvändig marksanering.

I bildens bakgrund syns slänten mot angränsande fastighet söderut. Bilden är tagen före marksaneringen.

I bildens bakgrund syns slänten mot angränsande fastighet västerut. Bilden är tagen före marksaneringen.

Gård och utomhusmiljö

En gestaltad bostadsgård är planerad i den östra delen i anslutning till det nya LSS-boendet. Häck ska finnas längs hela fastighetsgränsen mot Jakobsbergsgatan för att skapa en tydlig grön inramning av fastigheten Jakobsberg 5, bidra till ett grönt gaturum och för att minska insyn mot bland annat parkeringar inom fastigheten (n_1). Detta ligger i linje med riktlinjer för karaktären "flerbostadshus" enligt den fördjupade översiktsplanen *Plan för Sala stad*. Det är dock viktigt att häcken ska placeras så långt in på fastigheten att när den nått sin fulla storlek inte når utanför fastigheten. Detta för att säkerställa en god tillgänglighet på intilliggande trottoar.

Plantering med buskar och/eller träd ska finnas mot plank mot fastighetsgränsen i öster för att bidra till en attraktiv utblick från lägenheter och uteplatser i LSS-boendets östra del (n_2).

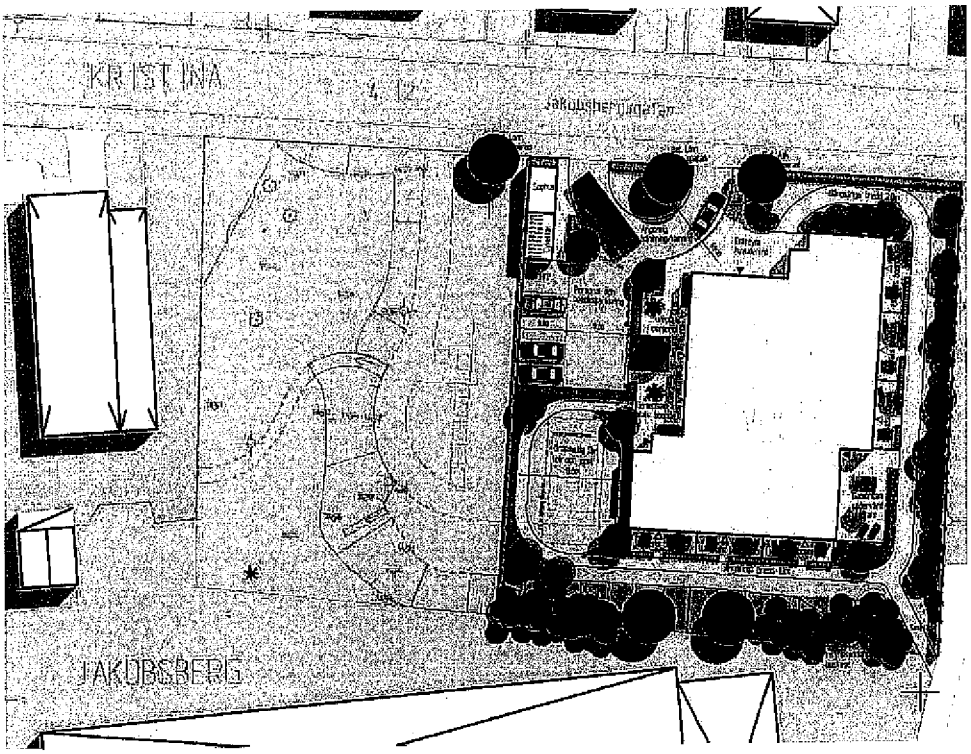


Illustration av det planerade LSS-boendet och dess utemiljö.

Geoteknik

Okulär besiktning av grunden har gjorts i den östra delen av fastigheten där LSS-boendet ska byggas. Detta gjordes i och med en schaktbottenbesiktning 2016-11-23. I bedömningen av de geotekniska förhållandena beskrivs att det tidigare har funnits en byggnad på platsen som belastat marken och förhållandena på platsen stämmer väl med den geotekniska rapport som finns för LSS Kristina, där en likadan LSS-byggnad ska uppföras. LSS-byggnaden som ska uppföras är en tvåvåningsbyggnad med trästomme. Belastningarna på grunden bedöms som låga. Med detta som bakgrund bedöms den grundläggning som är redovisad för LSS Kristina vara tillfyllest även för LSS Jakobsberg.

Geoteknisk undersökning bör utföras även för den västra delen innan byggnation inom detta område.

Dagvatten

Samhällsbyggnadskontoret har granskat en skyfallskartering som är utförd av SMHI (rapport nr 2015-23), och bedömer risken för översvämning vid ett skyfall inom planområdet som liten efter exploatering.

Dagvattenledningar finns i Jakobsbergsgatan. Både den östra och den västra delen av fastigheten kan kopplas till dessa.

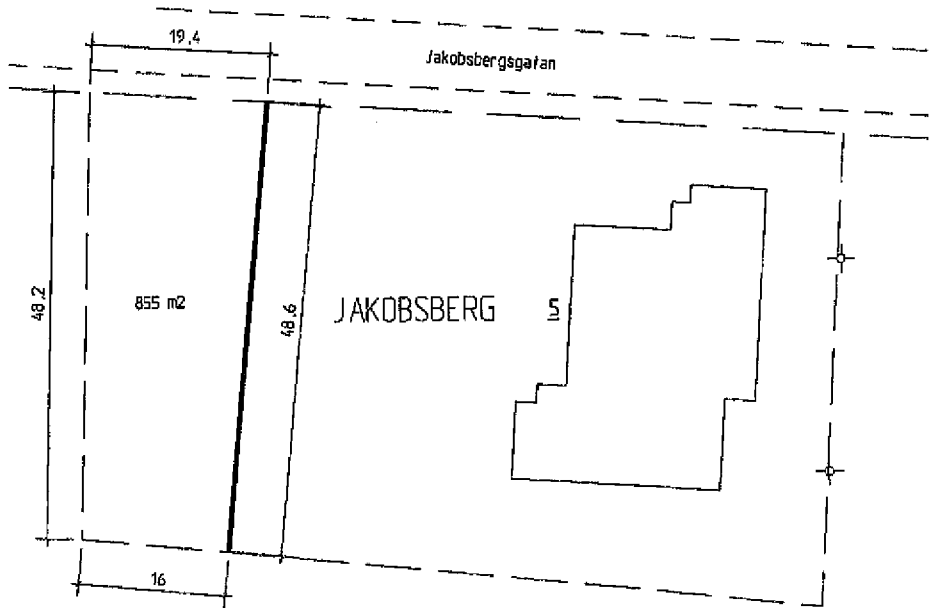
Dagvatten ska i första hand omhändertas inom varje enskild fastighet och i andra hand fördröjas innan det släpps på nätet. Dagvatten som släpps på nätet ska vara rent.

Förorenad mark

Inom Sala tätort har studier genomförts som har visat på förhöjda halter av framförallt bly och kadmium. Källa till föroreningarna är silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen. Sala kommun har tagit fram en strategi för bedömning av metallföroreningar i mark. Strategin har fastställt platsspecifika riktvärden (hälsoriskbaserade) för kontaminerad ytlig jord.

2007 utfördes en markteknisk undersökning av fastigheten i syfte att utreda markföroreningar. Undersökningen visade att marken var påverkad av metaller och att marken behövde saneras inför exploatering för bostadsbyggnation. Hela fastigheten sanerades i oktober 2016. Slutkontroll av schaktbotten efter sanering påvisade halter under åtgärdsmålen på större delen av området. Inom västra delen av fastigheten fanns dock förhöjda halter över bostadskvalitet kvar. Denna del övertäcktes med 0,50 m massor av bostadskvalitet.

Eftersom det inom ett område (se bild nedan) finns förorening kvarlämnad under övertäckning av 0,5 m massor ska eventuella framtida schaktningar på den delen anmälas. En efterbehandlingsåtgärd med anledning av en föroreningsskada i ett mark- eller vattenområde, grundvatten, byggnad eller anläggning ska föregås av en anmälan till Bygg- och miljönämnden, Sala kommun. Detta regleras i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.



Området väster om den röda linjen visar det område där förorening finns kvarlämnad under övertäckning av 0,5 m massor.

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

Lokalklimat
Fastigheten ligger inom tättbebyggt område varför vindförhållandena bedöms vara gynnsamma. Planområdets södra del skuggas av de flerfamiljshus som ligger söder om planområdet. Den västra delen skuggas mer än den östra. På grund av detta har området längst söderut inom planområdet begränsats med prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras.

Fornlämningar
Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen. Enligt kulturminneslagen är det förbjudet att genom övertäckning, schaktning eller på annat sätt skada fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder och bebyggelse

På norra sidan av Jakobsbergsgatan ligger villabebyggelse. Söder om planområdet ligger flerfamiljshus i form av hyreshus i 3 våningar tillhörande Salabostäder. Öster om planområdet ligger en postcentral och i väster ligger vaktmästeri samt fjärrvärmecentral tillhörande Salabostäder samt omstartsstation för källsortering och hushållsavfall.

Detaljplanen föreslår markanvändningen bostadsändamål och tillåter byggnation i två olika områden inom planområdet (**BD**) och (**B**). I den östra delen planeras ett LSS-boende med 6 lägenheter. I den västra delen möjliggörs också byggnation av bostäder. Detaljplanen tillåter en största byggnadsarea om 680 kvm (**e680**) inom den östra tomten i planområdet och 400 kvm (**e400**) inom den västra tomten i planområdet.

Ett 6,5 meter brett område mot Jakobsbergsgatan har bestämmelsen prickmark, där byggnad inte får uppföras. Huvudbyggnader ska ligga med fasad mot egenskapsgränsen som avgränsar prickmarksområdet som utgör förgårdsmarkslinjen (**p**). Detta för att ligga i liv med byggnaderna som ligger på vardera sidan av fastigheten.

I östra delen av planområdet har en yta om 5,8 meter begränsats med prickmark, där byggnad inte får uppföras, för att minska brandrisk mot grannfastigheten och skapa distans till det plank som behövs mot Postens verksamhet (se text under rubriken Störningar). Ytan behövs också för att rymma vegetation samt en gångväg som leder till lägenheternas uteplatser för att ge möjlighet för de boende att nå sina

lägenheter direkt utifrån, utan att behöva använda den gemensamma entrén i norr, något som är viktigt för de boende i LSS-boendet.

Eftersom flerfamiljshuset söder om planområdet bidrar till att skugga delar av den södra delen av planområdet läggs ett prickmarksområde om 8 meter mot den södra fastighetsgränsen i den östra delen och ett prickmarksområde om 10 meter mot den södra fastighetsgränsen i den västra delen. Detta område längst söderut i planområdet sluttar dessutom kraftigt uppåt söderut vilket utgör ytterligare en anledning till att området är olämpligt att bebygga.

För att möjliggöra uppförande av skärmtak eller inglasning av uteplatser vid LSS-boendet har området utanför byggnadens östra och södra fasader kryssmarkerats. För att möjliggöra uppförandet av ett sophus till LSS-boendet har ett område i den östra delen av planområdet belagts med kryssmark mot Jakobsbergsgatan. Kryssmarkeringen innebär att marken endast få bebygggas med mindre uthus, skärmtak eller inglasning av uteplats.

I västra delen av planområdet har ett område om 5 meter belagts med prickmark mot fastighetsgränsen för att skapa distans till intilliggande fastighet för skydd mot brand och insyn samt för möjlighet att skapa en tilltalande bearbetning av slänten. Detta innebär att byggnad inte får uppföras.

Service

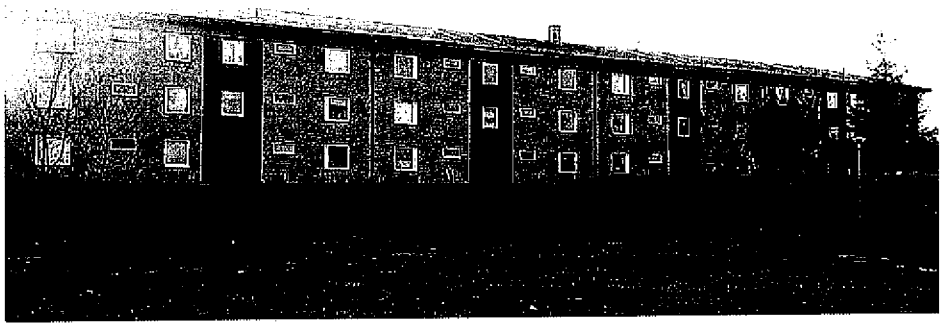
Planområdet ligger ca 1 km från Salas centrum där offentlig och kommersiell service finns. Planområdet ligger ca 1 km från en större matvarubutik och ca 1 km från Stora torget där mycket kommersiell service finns samlad.

Byggnadskultur och gestaltning

Villabebyggelsen på norra sidan av Jakobsbergsgatan är från 1930-talet och har huvudsakligen vita träfasader och sadeltak eller mansardtak i rött tegel. Byggnaderna är i 1,5-2 plan.

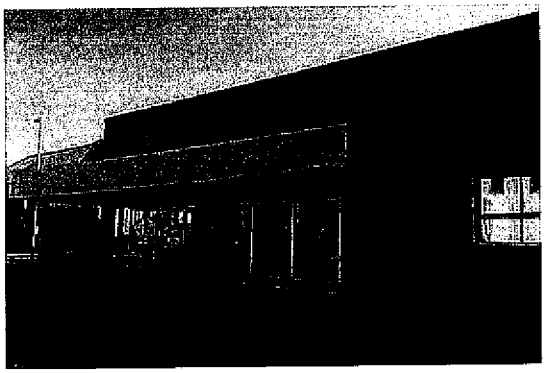
Några av byggnaderna på norra sidan av Jakobsbergsgatan.

Flerfamiljshusen söder om planområdet är byggda under 1970-talet och har gula tegelfasader och röda plåttak.

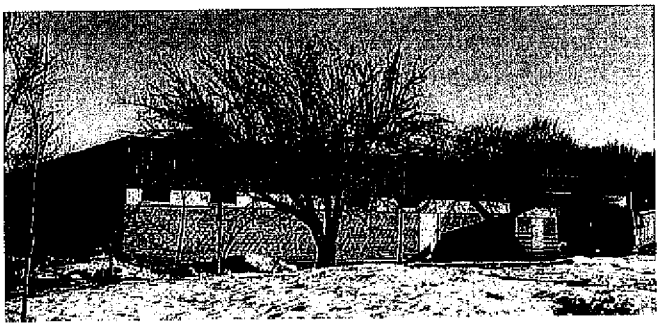


Flerfamiljshus söder om fastigheten, vy från planområdet.

Postcentralen som gränsar till planområdet i öster består av en byggnad i gult tegel med brunt platt tak.



Postcentral öster om planområdet, vy från Jakobsbergsgatan.



Postcentral öster om planområdet, vy från planområdet.

Vaktmästeriet och fjärrvärmecentralen som gränsar till planområdet i väster består av byggnader i rödbrunt tegel och platt brunt tak.

Vaktmästeri samt fjärrvärmecentral i väster, vy från Jakobsbergsgatan.

Högsta tillåtna byggnadshöjd på östra delen av fastigheten ska vara 7 m för att möjliggöra en byggnad med ett bostadsplan samt teknikutrymmen ovanför denna (

).

Högsta tillåtna byggnadshöjd på den västra delen av fastigheten ska vara 6,5 meter för att möjliggöra 2 bostadsvåningar (

). Detta för att harmoniera med de bostadshus som finns på motsatt sida av gatan.

Huvudbyggnader ska ha sadeltak eller mansardtak för att ha samma karaktär som villabebyggelsen på norra sidan av Jakobsbergsgatan (**f**). Vid sammansatt byggnadskropp kan lågdelar ha pulpettak.

Illustration över det nya LSS-boendet på den östra delen av fastigheten, vy från Jakobsbergsgatan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Räddningstjänst

Området har en placering i förhållande till Räddningstjänsten som ger en insatstid på mindre än 10 minuter.

Räddningstjänstens fordon skall ha tillgång till vägar och uppställningsplatser med fullgod framkomlighet och bärighet. Avståndet mellan räddningsfordons uppställningsplats och angreppspunkt får ej överstiga 50 m.

Brandposter, placering och antal ska ordnas efter samråd med Räddningstjänsten och Samhällstekniska enheten.

Tillgänglighet

Marken på fastigheten är huvudsakligen plan, men sluttar kraftigt uppåt i söder och väster. Detaljplanen tillåter endast byggnation inom den plana delen av planområdet varför en tillgänglig miljö är möjlig att skapa inom planområdet.

Störningar

Postcentralens verksamhet, som gränsar till planområdet i öster, inkluderar transport av post och paket med lastbilar, lantbrevbärarbilar och elmopeder som främst kör under tiderna 07-18 måndag-fredag. Lastbilarna kör till och från postcentralen ca 10 gånger per dag i dess västra del, som angränsar till Jakobsberg 5. Förutom detta belastas Jakobsbergsgatan av trafik till och från villabebyggelsen på gatans östra sida, Salabostäders vaktmästeri/fjärrvärmecentral, Salabostäders flerfamiljshus längre upp på gatan och äldreboendet Jakobsbergsgården.

Regeringen har tagit fram en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00. En ljudutredning har utförts för planområdets östra del, som angränsar mot postcentralen, vilken redovisas under rubriken Tekniska frågor.

För att skydda mot insyn till postcentralens lastningsområde från lägenheter och uteplatser ska ett plank finnas mot fastighetsgränsen i öster. För att planket ska skymma lastbilar som kör på fastigheten intill ska planket ha en höjd om 2 meter från mark (**plank 2,0**).

Naturmiljö

Ett grönområde finns i Bryggeriområdet, knappt 200 meter söder om planområdet. Knappt en kilometer från planområdet, på andra sidan Västeråsleden, ligger skogsområdet Lärkbacken, där det finns motionsspår och gångvägar.

Lek och rekreation

Planområdet ligger ca 400 meter från en mindre lekplats vid Göran Perssons gata och ca 600 meter från en stor lekplats i stadsparken. Längs Prånån, knappt 200 meter från planområdet, finns ett grönstråk som leder dels mot centrum, dels mot gruvan och Lärkans sportfält. Lärkans sportfält ligger ca 500 meter från planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, trafik och parkering

Infart till LSS-boendet ska ske från vägslingans västra sida och utfart i dess östra sida, så att sophus inte skymmer sikten vid utfart. LSS-boendet kommer att ha parkering på den egna tomten. Parkeringar till bostäder i den västra delen bedöms också kunna rymmas inom den egna tomten. Cykelvägar finns längs Prånån och längs Gruvvägen.

Kollektivtrafik

Silverlinjen har en hållplats på Jakobsbergsgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Såväl östra som västra delen av planområdet kan kopplas till VA-ledningar i Jakobsbergsgatan.

Uppvärmning och el

Stamledning för fjärrvärme finns på Jakobsbergsgatan och nya byggnader inom planområdet beräknas kunna anslutas mot denna. En fjärrvärmeledning går in i planområdets nordöstra hörn och skyddas med ett u-område i planen (**u**).

Elanslutning är möjlig till befintligt kabelskåp i planområdets sydöstra del alternativt till ledning i Jakobsbsergsgatan.

Fiber/elektroniska kommunikationer

De nya fastigheterna kan anslutas till fibernät i Jakosbsbergsgatan. En fiberledning går genom planområdets sydvästra del, vilken skyddas med ett u-område i planen (**u**).

Avfall

Närmaste omstartsstation för källsortering av hushållsavfall finns söder om vaktmästeriet/fjärrvärmecentralen väster om planområdet. Vid LSS-boendet planeras egen avfallshantering.

Hos kommunens återvinningscentral Återbruket-Returen lämnas sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från hushållen.

KONSEKVENSER

Byggrätten inom planområdet kommer att öka något jämfört med nuvarande plan från maximalt 800 kvm byggarea till 1080 kvm. Fastighetsägaren som är Sala kommun får inga negativa ekonomiska konsekvenser av den nya detaljplanen. Gällande detaljplan medger bebyggelse i två våningar medan nya detaljplanen ger möjlighet till bebyggelse upp till 6,5 meter (västra delen) och 7 meter (östra delen). Detta betyder i praktiken att ny bebyggelse begränsas till två våningar, enligt Boverkets byggregler. En häck ska planteras mot Jakobsbergsgatan för att skapa en grön inramning mot fastigheten och bidra till en tilltalande vy utifrån gatan. Dagvattenavrinningen kommer troligen öka något, men enskilda LOD-lösningar inom fastigheten ska begränsa belastningen på dagvattennätet i Jakobsbergsgatan. En ökad byggrätt kan också leda till något ökad trafik i området, men denna bedöms inte påverkas nämnvärt.

Detaljplanen möjliggör bostäder innehållande 6 nya lägenheter, enligt skisser på LSS-boendet, i den östra delen av planområdet och bostäder även i den västra delen, vilket ligger i linje med målet att Salas invånarantal ska öka.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan
Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande under KSLU:s ledning. Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut.

2015-12-15	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om planuppdrag
2016-06-28	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om samråd
2016-11-29	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om granskning
2017-01-31	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om att ta upp ärendet för beslut om godkännande i Kommunstyrelsen
2017-02-09	Kommunstyrelsen, beslut om godkännande
2017-02-27	Kommunfullmäktige, beslut om antagande

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

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Sala kommun. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Plankostnadsavtal är upprättat mellan Fastighetsenheten och Plan- och utvecklingsenheten. Fastighetsenheten kommer att bekosta detaljplanearbetet. Plankostnadsavtalet ersätter förfarandet med planavgift. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov för LSS-boendet i planområdets östra del.

Exploateringskalkyl och planekonomi

Samtliga kostnader förenade med iordningställande och byggnation av den östra delen av fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

Anslutningsavgifter

Samtliga anslutningsavgifter gällande den östra delen bekostas av Fastighetsenheten. Samtliga anslutningsavgifter gällande den västra delen bekostas av aktuell fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Fjärrvärme, el och fiber

Stamledning för fjärrvärme finns i Jakobsbergsgatan till vilken anslutning är möjlig. Utsättning via ledningskollen.se ska ske före schaktning i mark nära fjärrvärmeledningar. Berörda ledningsägare ska kontaktas i god tid om färdig marknivå ska sänkas mot dagens nivå. Elanslutning är möjlig till befintligt kabelskåp. Fiberledningar finns i närområdet.

Geoteknik

Markundersökning av den östra delen av fastigheten är beställd och kommer att utföras innan byggstart. En markundersökning bör även göras av den västra delen innan byggnation blir aktuell.

Förändringar av marknivåer kan påverka funktionen för infrastruktur i området. Kontakter med ledningsägare ska tas i god tid innan schaktning.

Radon

Ett radonsäkert byggande rekommenderas.

Markprover

Hela fastigheten sanerades i oktober 2016.

Buller

Med anledning av den planerade byggnationen av ett LSS-boende inom fastighetens östra del utfördes en ljudutredning av den östra delen av Sweco. I ljudutredningen gjordes bedömningen att huset utsetts för ringa trafikbuller och att riktvärden för trafikbuller utomhus uppfylls utan åtgärder såväl utanför fasad som på planerad uteplats. Ekvivalent ljudnivå från Postcenter bedöms bli ca 40 dBA mellan kl 06-19, då största aktivitet pågår. Momentant kan dock ljudnivåer uppemot 80 dBA förekomma. Bedömningen baseras på aktuella krav avseende ljud utomhus för trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling 2015:216). Läs mer om "Störningar" på sidan 14.

Vatten- och avloppsanslutning

Uppgifter om förbindelsepunkter lämnas av Samhällstekniska enheten efter att detaljplanen är fastställd. När detaljplanen är fastställd kan nybyggnadskarta beställas och förbindelsepunkter upprättas. Förbindelsepunkternas exakta höjd och läge kommer att framgå av nybyggnadskartan. Varje enskild fastighet får egna förbindelsepunkter.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Sala kommuns renhållningsordning. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen. Platsen för avfallshanteringen ska vara tillgänglig även för personer i rullstol och avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Gatubredd och andra förutsättningar för sopbil och eventuellt möjligheter att vända ska finnas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger underlag för bildande av två nya fastigheter för bostadsändamål via lantmäteriförrättning. Föreslagen fastighetsgräns går i användningsgränsen mellan de två markanvädningarna, och redovisas i separat kartbild vid sedan av plankartan.

Servitut

Rätten att nyttja andra fastigheter för teknisk försörjning mm kan säkerställas via ledningsrätt eller officialservitut vid lantmäteriförrättning eller genom avtalsservitut mellan ledningens ägare och fastighetens ägare. Vid avstyckning av den västra fastigheten ska fiberkabel i u-området skyddas med officialservitut.

Ledningar/ledningsrätter

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende om-

läggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. Ledningsägare ansöker och bekostar lantmäteriförrättning inom aktuellt område som bland annat tryggar ledningars rätt i den takt de byggs ut.

Det kan finnas ytterligare, av Sala kommun okända ledningar, som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatörerna att undersöka om ytterligare ledningar finns. Exploatörerna ska kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

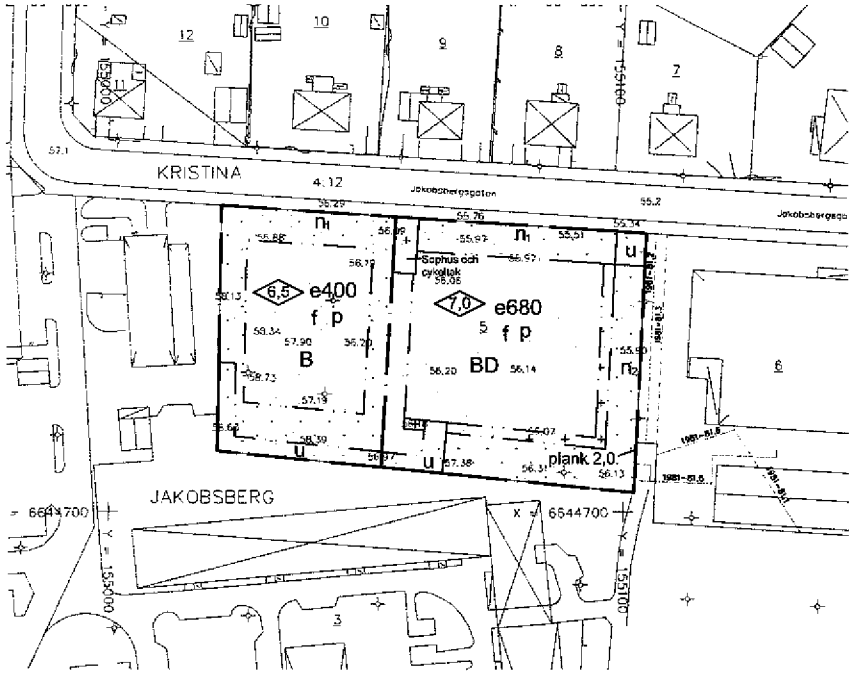
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram av Plan- och utvecklingsenheten, Samhällsbyggnadskontoret i samarbete med Fastighetsenheten, Samhällstekniska enheten och Vård- och omsorgsenheten.

Lena Steffner
Planchef

Maria Hedberg
Planarkitekt

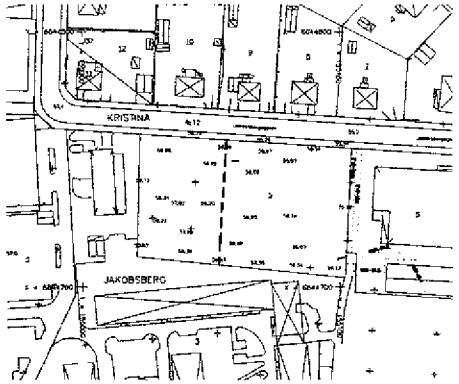


Plankarta

0 10 20 40 60 80 100 Meters

Horisontal skala 1:1000

Skala: 1:1000 i A3



Föreslagen fastighetsgräns

0 20 40 80 120 160 200 Meters

Horisontal skala 1:2000

Skala 1:2000 i A3

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

GRÄNSER
- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Kvartersmark
- B — Bostäder
- BD — Bostäder och vård

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med mindre uthus, skärmtak eller inglasning av uteplats
- u — Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING
- e000 — Största byggnadsarea i kvadratmeter

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)
Mark och vegetation
- n1 — Häck ska finnas vid fastighetsgräns mot Jakobsbergsgatan
- n2 — Plantering med buskar och/eller träd ska finnas mot plank vid fastighetsgräns mot Jakobsberg 6

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering
- p — Huvudbyggnad skall placeras med fasad i liv med förgårdsmarksänjen
Utformning
- 6,5 — Högsta byggnadshöjd i meter
Utseende
- f — Huvudbyggnad skall ha sadeltak. Vid sammansatt byggnadskropp kan lägdelar ha pulpettak.

STÖRNINGSSKYDD
- plank 2,0 — Plank i en höjd av 2 meter skall anordnas vid fastighetsgränsen mot Jakobsberg 6

ILLUSTRATION
Illustrationslinjer
- Föreslagen fastighetsgräns

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 25
Diarienr 205/832
Aktbilaga 55

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 — Traktnamn, kvartersnamn
- 2:42 — Nummer på fastighet med traktnamn
- 8 — Nummer på fastighet med kvartersnamn
- s:2 — Samfälld mark
- 52 — Höjdkurva
- 50.20 P 340 + — Avvägd höjd, polygonpunkt, rutnätspunkt
- Träd, stånt

Koordinatsystem:
SWEREF 991630

Höjdsystem:
RH00

Underlag för framtagande av grundkarta:
Kopiering av primärkarta och nymätning

Antagandehandling

SALA KOMMUN

Detaljplan för
Jakobsberg 5

Sala kommun	Västmanlands län	Standardförfarande
		Beslutsdatum / Instans
		Granskning 2016-11-29 KSLU
		Antagande
Lena Steffner, Planchef	Marie Hedberg, Handläggande planarkitekt	Laga kraft

Upprättad 2017-01-12

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☒ Plan- och genomförandebeskrivning
- ☒ Behovsbedömning för miljöbedömning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Granskningsutlåtande
- ☐ Illustrationskarta
- ☐ Utlåtande efter utställning

Bilaga KS 2017/21/6