



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



1 (6)
2020-09-17
DIARIENR: 2018/596
MISSIV – BESLUT OM SAMRÅD
KSLU 2020-09-30

MISSIV – BESLUT OM SAMRÅD

Detaljplan för Bältarhagen, Ransta

Planarbetet bedrivs med standardförfarande och föreslagen tidplan innebär samråd under oktober-december.

BAKGRUND

Planområdet är beläget i Ransta tätort och gränsar till områden med småhusbebyggelse i norr och öster, samt glesare, mer traditionell bebyggelse i söder och väster. Området är ca 9 hektar. Större delen består av skog och ett mindre område i sydöstra delen utgörs av ängsmark. Marken ägs av Sala kommun, privata fastighetsägare, och en samfällighet.

Planförslaget består av två delområden och är möjligt att bygga ut i etapper, med det sydöstra området först. I sydöstra området möjliggörs för 17 småhustomter, samt en ca 3070 m² stor yta avsatt för en bostadsrättsförening. Det nordvästra delområdet möjliggör för 19 småhustomter. Mitt i området sparas delar av Bältarskogen för fortsatt användning som rekreationsområde. Vagnätet för gång och cykel utvecklas också genom att de två delområdena binds ihop med varandra, med närliggande villaområden samt med befintliga GC-vägar norr om Bältarskogen.

Det finns idag ingen gällande översiktsplan för aktuellt planområde. Planförslaget bedöms dock varken strida mot tidigare översiktsplan eller mot den utvecklingsstrategi som tagits fram i pågående ÖP-arbete. Ransta beskrivs där som en utvecklingsort.

För planens genomförande krävs att mark överförs från Gustafsberg 1:1, Kumla-Västerby 2:4 och Kumla Västerby 2:2>2.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av småhusbebyggelse. Syftet är även att utveckla området till ett attraktivt bostadsområde som tar vara på värden i ett natur- och landsbygdsnära område.

SLUTSATS INFÖR BESLUT

Förslaget möjliggör för ca 36 småhustomter, varav sex parhus, samt ett ca 3070 kvadratmeter stort område reserverat för en bostadsrättsförening. Planförslaget tar till vara och sparar kvartersskog inom området för rekreation och utvecklar nätet för gång- och cykeltrafik till omgivande områden.

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

Anna Ryf
Planarkitekt

Kjell-Ove Jacobsson
Plan- och utvecklingschef

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

CHECKLISTA

Checklista för landsbygdssäkring av beslut.

YTTRANDE ANGÅENDE DETALJPLAN FÖR BÄLTARHAGEN, RANSTA

Bedömer ni att beslutet kommer innebära särskilda konsekvenser för landsbygden, nu eller i framtiden?

JA NEJ

Vid JA - hur bedömer ni att beslutet påverkar:

1. att det blir lättare eller svårare att bo på landsbygden?

I så fall, på vilket sätt?

Ransta är ju inte landsbygd utan en liten tätort. Men man kan väl hävda att planen möjliggör boende som är landsbygdsnära i alla fall. Dessutom borde ett ökat antal boende i området möjliggöra att viss service kan öka eller tryggas i Ransta. Detta i sin tur gynnar även boende på landsbygden runtomkring Ransta.

2. att det skapas fler eller färre jobb på landsbygden?

I så fall, på vilket sätt?

Planen möjliggör för fler att flytta till Ransta, vilket bör ge ökat underlag för olika slags företag öppna, växa eller finnas kvar.

3. att det ökar eller minskar tillgången till god service på landsbygden?

I så fall, på vilket sätt?

Med ett stigande invånarantal ökar underlaget/köptrycket i Ransta. I förlängningen skulle det kunna ge ökad både kommersiell och offentlig service.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

CHECKLISTA

Checklista avseende FN:s konvention om barnets rättigheter

YTTRANDE ANGÅENDE DETALJPLAN FÖR BÄLTARHAGEN, RANSTA

Kommer beslutet att beröra barn och ungdomar, nu eller i framtiden?

På vilket sätt? / Varför inte?

Planen möjliggör för boende som lämpar sig väl för barnfamiljer. Området har närhet till skola, fotbollsplan, lekplatser och närströvskog. Genom att planlägga delar av planområdet som NATUR säkras planen att dessa delar av skogen sparas som närströvskog och rekreation, vilket är extra viktigt för barn i området.

Vid JA ska denna barnkonsekvensanalys fyllas i

1. **Innebär beslutet att barns och ungdomars bästa sätts i främsta rummet?** JA NEJ

Ja -På vilket sätt? / Nej -Varför inte?

Barn och ungdomars bästa har beaktats i planarbetet. Till en början genom att området utgör ett lämpligt boende för barn med sin närhet till förskola och skola. Dessutom möjliggör väl utbyggda GC-banor att barn och unga ska kunna röra sig självständigt och säkert till lekplats, skola och kompisar. Att den befintliga åkerholmen har sparats har delvis motiverats ur ett barnperspektiv. Den kan utgöra en lämplig närlekplats för mindre barn boende i södra delområdet, som inte är så stora att de får gå iväg långt och leka själva.

2. **Är beslutet belyst ur barnets perspektiv?** JA NEJ

Ja -På vilket sätt? / Nej -Varför inte?

Barnperspektivet har varit ledsagande under planarbetet, och många beslut under arbetets gång har motiverats eller stärkts av att värna bra miljöer för barn (som ju ofta är bra miljöer för vuxna också).

3. **Innebär beslutet att barnets rätt till likvärdiga villkor beaktas med tanke på bland annat kön, etniskt ursprung, hälsa, funktionshinder, tro eller social ställning?** JA NEJ

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

Ja -På vilket sätt? / Nej -Varför inte?

Barn som blir boende i området kommer att ha närhet till olika slags rekreativsmöjligheter, vilket förhoppningsvis kan ge ett utbud som riktar sig till olika grupper/intressen. Sportplan, lekplats och sparad natur finns för rekreation. Att cykelvägnätet i området prioriteras kommer att göra skogsområdet mer tillgängligt för barn med fysiska funktionshinder. Cykelvägnätet ger även barn och unga en frihet att röra sig säkert i området och till skolan utan att vara beroende av bilskjuts, vilket både främjar hälsa, och en känsla av frihet och självständighet. Avseende social ställning möjliggör planen till viss del boende av olika storlek och förmodligen kostnad, vilket kan ge en viss blandning sociala grupper.

4. Har barn och ungdomar fått uttrycka sin mening?

J A

N E J

Ja -På vilket sätt? / Nej -Varför inte?

Under planarbetet har kontakt tagits med skolan för att undersöka hur de använder planområdet idag. I övrigt har bedömts att tiden varit för begränsad för att ordna en direkt dialog med barn/ungdomsgrupper.

Övrigt som bör tas hänsyn till

Skriv här...

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

Anvisningar för Barnchecklistan

Barnchecklistan används för att klargöra vilka beslut som kan beröra barn och ungdomar och därför behöver få en särskild barnkonsekvensanalys.

Barnkonventionen tar upp barnets situation ur många synvinklar och ska naturligtvis främja helhetssynen på barnen. Enligt FN är alla under 18 år att betrakta som barn.

Barnets bästa i främsta rummet (artikel 3, 4 och 6)

Beaktas barnets rättigheter, främst rätten till trygghet och rätten till liv och utveckling, i beslutsfattandet?

Har en sammanvägning gjorts av olika intressen?

FN:s barnkommitté har uttalat att principen om barnets bästa alltid ska beaktas och väga mycket tungt. Det kan dock finnas situationer då andra intressen kan väga tyngre, t.ex. samhällsekonomiska eller säkerhetspolitiska.

principen om barnets bästa ska ges absolut prioritet när det gäller adoption och rätt till skydd mot missförhållanden och övergrepp.

beslutsfattare ska enligt barnkonventionen anstränga sig till det yttersta av tillgängliga resurser för att tillgodose barnets bästa, detta innebär t.ex. att när ett enskilt barns bästa eller en grupp barns bästa måste ge vika för andra intressen bör kompenserande åtgärder övervägas.

till prioriterade rättigheter hör utveckling/utbildning

Beslutet belyst ur barnets perspektiv

Vilka konsekvenser har beslutet för barnet/barnen och hur kan barn själva tänkas värdera beslutet?

Barns och ungdomars rätt till likvärdiga villkor (artikel 2)

Diskrimineras barnet eller dess föräldrar p.g.a. kön, etniska ursprung, funktionshinder, tro, ställning etc.?

Har hänsyn tagits till barns särskilda behov på grund av psykiskt/fysiskt funktionshinder? (artikel 23)

all olikhet behöver inte innebära diskriminering, det avgörande är om de kriterier som ligger till grund för olik behandling är rimliga och objektiva

barn får inte diskrimineras i förhållande till vuxna och inte i förhållande till andra grupper av barn.

ojämlikheten i hälsa vad gäller pojkar/flickor, socioekonomisk och etnisk tillhörighet ökar bland barn och ungdomar och detta måste hejdas

Överväg effekterna vad gäller fysisk hälsa, psykisk hälsa, social hälsa (artikel 24). Var särskilt uppmärksam på följande:

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

allergier drabbar många barn och ökar, idag är ca 40 procent av alla barn och ungdomar drabbade

skador (olycksfall, självmord) - orsakar den högsta dödligheten bland barn

självförtroende

droger och tobak - tobak ökar bland flickor, viss tendens att också drogbruket ökar

Barns och ungdomars rätt att uttrycka sin mening - (artikel 12)

Barnets rätt att komma till tals måste ytterst vara underställt principen om barnets bästa, bedömningen om vad som kan ses vara ett barns eller en grupp barns bästa i en viss situation ska alltid göras av de vuxna som har ansvaret för besluten.

FN-kommittén framhåller att det är särskilt viktigt att barn får delta i beslutsfattande på den lokala nivån.

ange här på vilket sätt ungdomars röst har inhämtats, t ex enkät i en skolklass, remiss till ungdomsrådet, samråd med ungdomsorganisationer osv.

i fall där beslut berör barn på ett personligt plan – har barnet fått säga sin mening?

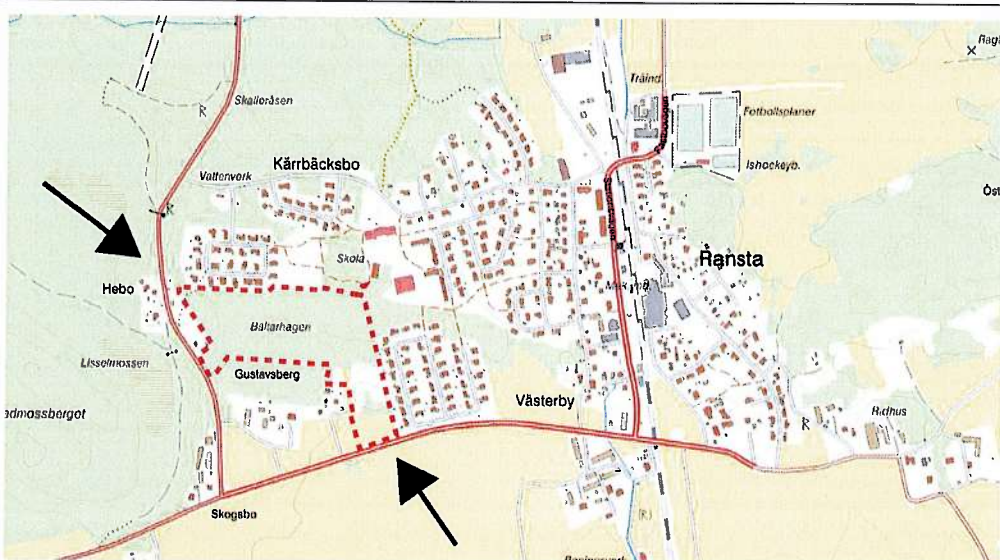
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten



Detaljplan för Bältarhagen, Ransta tätort

Sala kommun, Västmanlands län
 Standardförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge.

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning och remisslista
- Illustrationsplan
- Ställningstagande behovsbedömning
- Dagvattenutredning, 2020-03-26 (WSP)
- Geoteknisk undersökning, 2019-08-16, (Loxia group)
- Naturvärdesinventering, 2019-06-28 (Sweco)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av småhusbebyggelse. Syftet är även att utveckla området till ett attraktivt bostadsområde som tar vara på värden i ett natur- och landsbygdsnära område.

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Ransta tätort och gränsar till områden med småhusbebyggelse i norr och öster, samt glesare, mer traditionell bebyggelse i söder och väster. Området är ca 8,7 hektar och större delen består av skog och ett mindre område ängsmark i östra delen. Marken ägs av Sala kommun, privata fastighetsägare, och en samfällighet.

Planprocessen

Planprocessen bedrivs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att medborgare får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen i en planprocess.



Figur 1. Figuren illustrerar i vilket skede av planprocessen som detaljplanen befinner sig

Samråd

Planarbetet inleds med att ett förslag till detaljplan upprättas som skickas ut på samråd till berörda intressenter och ställs ut i kommunhusets entré. Syftet med samrådsskedet är att ge berörda möjligheten till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. De synpunkter som lämnas in redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Granskning

Ett reviderat planförslag skickas ut till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré och på kommunens hemsida. De synpunkter som kommer in under granskningen redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) och kommunstyrelsen. Om inte planen överklagas vinner den laga kraft efter tre veckor.

Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande har satts upp på kommunens anslagstavla. De som skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbeslutet. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Sala kommuns senaste översiktsplan är *Plan för Sala ekokommun*. Den antogs av kommunfullmäktige 2002 och förklarades inaktuell 2013. *Plan för Sala ekokommun* beskriver inte Ransta specifikt, men planförslaget för Bälthagen bedöms inte motverka den tidigare översiktsplanens intentioner eller syfte. Därför har standardförfarande för detaljplaneprocessen valts. Planområdet ingår i VA-verksamhetsområde och lämpar sig väl för bostäder. En ny översiktsplan för Sala kommun är under framtagande och Ransta ses i det arbetet som en utvecklingsort med stor potential, som ska tillåtas växa och förtätas.

Detaljplaner

Det aktuella området är idag ej detaljplanelagt. Området gränsar i norr och öster mot områden med enplanshus med eller utan begränsning att inreda vind, och nordost om planområdet en skola. Områdena söder och väster om planområdet är inte detaljplanelagda, bebyggelsen är där glesare och har en mer traditionell och lantlig karaktär.

Planområdet angränsar till följande detaljplaner:

- I ost: Byggnadsplan nr 3203 från 1969: "Förslag till utvidgning av byggnadsplan för del av fastigheterna Västerby 1² och 2² i Ransta samhälle, Kumla socken, Tärna kommun, Västmanlands län. Planens syfte var att utveckla området för bostäder.

Plan 3203 har ett tillägg, nr 3203A från 2008. Planändringens syfte var att ta bort hindret att inreda vindsvåning samt att utöka största tillåtna byggnadsyta från 20% till 25%.
- I norr: Byggnadsplan nr 3204 från 1969: "Förslag till utvidgning av byggnadsplan för del av fastigheterna Kärrbäcksbo 1²⁸ och Västerby 2⁴. Planens syfte var att utveckla området för bostäder.
- I nordost: Detaljplan för Ransta skola nr 4046 från 2017. Planens syfte var att möjliggöra för nya skolbyggnader som även fungerar som mötesplats för invånarna i Ransta.

Undersökning

En undersökning av behovet av en miljöbedömning har gjorts av Plan- och utvecklingsenheten. Med utgångspunkt från undersökningen är kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 5 § i Miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Länsstyrelsen har 2018-07-09 meddelat att de delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2018-05-15 att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten, i uppdrag att ta fram en detaljplan för Bälthagen, Ransta tätort.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Fornlämningar

I södra delen av området, vid kanten av Åkerholmen, finns en husgrund-jordkällare: L2003:1639 (tidigare RAÄ-nummer: Kumla 159:1). Lämningen klassas som *övrig kulturhistorisk lämning*, vilket betyder att den inte uppfyller alla rekvisit för att vara en fornlämning. I detta fall är lämningen inte tillräckligt gammal. Det betyder att hänsyn ej behöver tas till lämningen utan att den kan tas bort. Som planförslaget ser ut ska dock Åkerholmen sparas, och även husgrunden borde kunna lämnas orörd. Om fler lämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.



Läge för jordkällargrund



"Tjocka tallen"

Skydd av natur

I området finns en mycket gammal och värdefull tall, "Tjocka tallen" eller "Ranstatalen". Den har skyddsklass 3 i Naturvårdsplan 1985. Den har också ett socialt värde som utflyktsmål för Ranstabor och för skol- och förskoleklasser. Mer om den under stycket *Natur och rekreation* längre ned. I övrigt finns ingen skyddad natur i området.

Markbeskaffenhets- och geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är utförd av Loxia group, Sala kommun tillhanda 2019-08-21. Resultatet av undersökningen redovisas i PM Geoteknik 2019-08-16 och Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/Geo) 2019-08-16. Här följer en kort sammanfattning:

Detaljplaneområdet kan delas in i två huvuddelar. Den norra och västra delen av området utgörs huvudsakligen av skogsmark med blandskog medan den östra och södra delen domineras av öppen ängsmark. Det finns vissa höjdskillnader inom planområdet, generellt går lutningen från

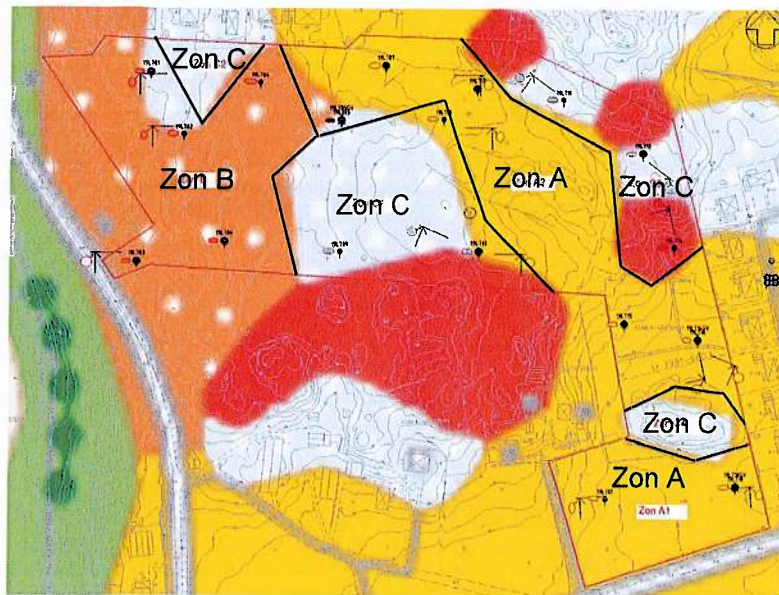
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

nordväst till sydost. Lutningen är störst i östra delen av planområdet där det nu är ängsmark. Området har delats in i 3 huvudzoner:

- Zon A där jorden överst domineras av lera
- Zon B där jorden överst domineras av sand
- Zon C där jorden domineras av morän och berg i dagen

Utbredningen av zonerna bygger SGU's jordartskarta i kombination av okulär syn på plats och utförd geoteknisk undersökning i enstaka punkter. Se zonindelning i bild till höger. Fler undergrupper och en utförlig beskrivning av varje zon presenteras i PM i geoteknik.

Enligt SGU:s jordartskarta består den delen av planområdet som ska bebyggas i den västra delen av post-glacial finsand, sandig morän och glacial lera. I sydöstra delen består marken till största delen av glacial lera, men även lite sandig morän vid holmen och ett område med urberg. Förutsättningarna för grundläggning av byggnader varierar inom området men plattgrundläggning kan förutsättas i de flesta fall.



Zonindelning av planområdet, ur Geoteknisk undersökning utförd av Loxia group (2019-08-16).

Förutsättningarna för grundläggning av byggnader varierar inom området men plattgrundläggning kan förutsättas i de flesta fall.

Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vattenförekomst

Eftersom planområdet avses bebyggas innebär det att fler ytor hårdgörs. Till planhandlingarna finns en dagvattenutredning (WSP, 2020-03-26). Dagvattenutredningen ser främst behov av att rena dagvattnet. Recipient för utredningsområdets dagvatten är Hävaströmmen, Sagån, vilken är klassad som vattenförekomst. Den ska uppnå god ekologisk status 2027. Den ekologiska statusen för Hävaströmmen idag är "måttlig" och den kemiska statusen är "uppnår ej god". För att inte belasta recipienten med ökade föroreningsmängder krävs att utflödet från utredningsområdet minskas. Dagvattenutredningen visar på möjliga alternativ för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. En sammanfattning av utredningen finns under rubriken "Teknisk försörjning" längre ned.

Förorenad mark

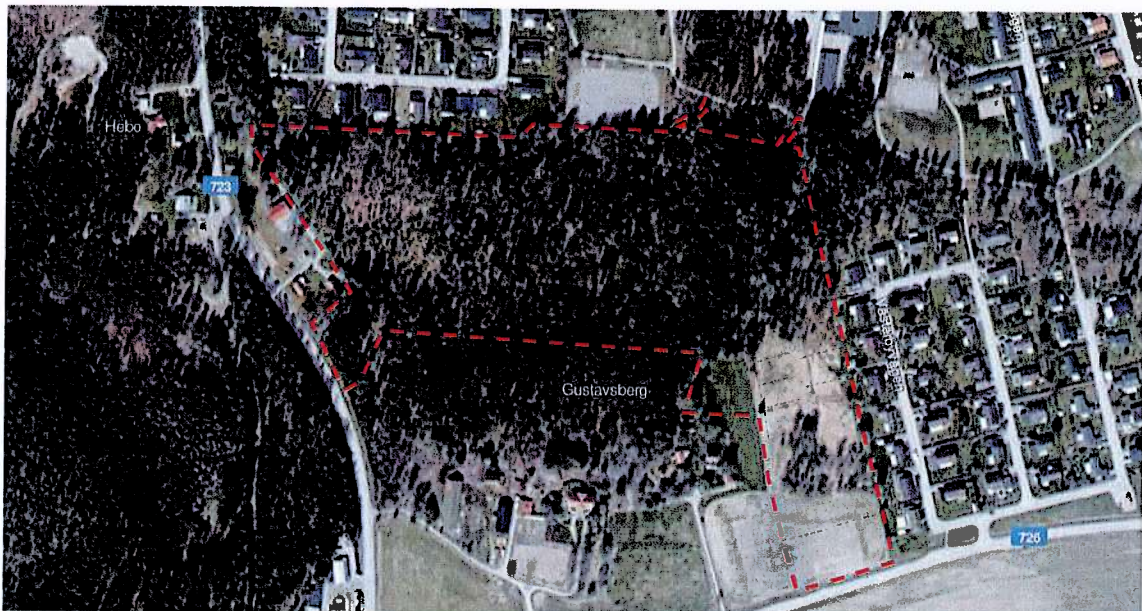
Inom området för aktuell detaljplan finns inga kända föroreningar. I samband med den geotekniska fältundersökningen har inga noteringar om förekomst av markföroreningar gjorts. EBH-

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

kartan, den nationella databasen över misstänkta eller konstaterade förorenade områden, visar heller ingenting för detta område.

Radon

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



Flygbild med planområdesgräns

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

BEBYGGELSEOMRÅDEN OCH VERKSAMHETER

Områdesbeskrivning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nya bostäder inom ett område i yttre delen av Ransta, ca 700 meter väster om tågstationen. Området består idag till största delen av skog och angränsar till villaområden i norr och öst. I norr gränsar det till ett bostadsområde kring Hebovägen och i öst till ett bostadsområde kring Västerbyvägen och Backvägen. Båda områdena består av låga friliggande villor. Söder- och västerut är bebyggelsen glesare och det finns en gård med 5-6 hästar. Planområdet ligger på gränsen mellan tätortsbebyggelse och bebyggelse av mer traditionell lantlig karaktär. Detaljplanen föreslår bostäder i två delområden. Den nya bebyggelsen kommer innebära att skog tas i anspråk, men delar av skogen planeras att vara kvar som "kvartersskog" och de nya bostadsområdena karaktäriseras av sin närhet till natur och landsbygd.

Söder om Bältarskogen och planområdet finns en gård med hästar och ett par bostadshus. Landskapet här är öppnare med jordbruksmark och betehagar.



Längst upp till vänster: Bostadshus på Hebovägen, norr om planområdet. Längst upp till höger: Bostadshus på Västerbyvägen, öster om planområdet. Längst ner till vänster: Beteshagar och bebyggelse söder/väster om planområdet, från väg 726. Längst ner till höger: Tätvuxen skog i nordvästra planområdet, som bebyggs.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Förslag till ny bebyggelse: fastighetsstorlekar, utformning och gestaltning

Förutsättningar

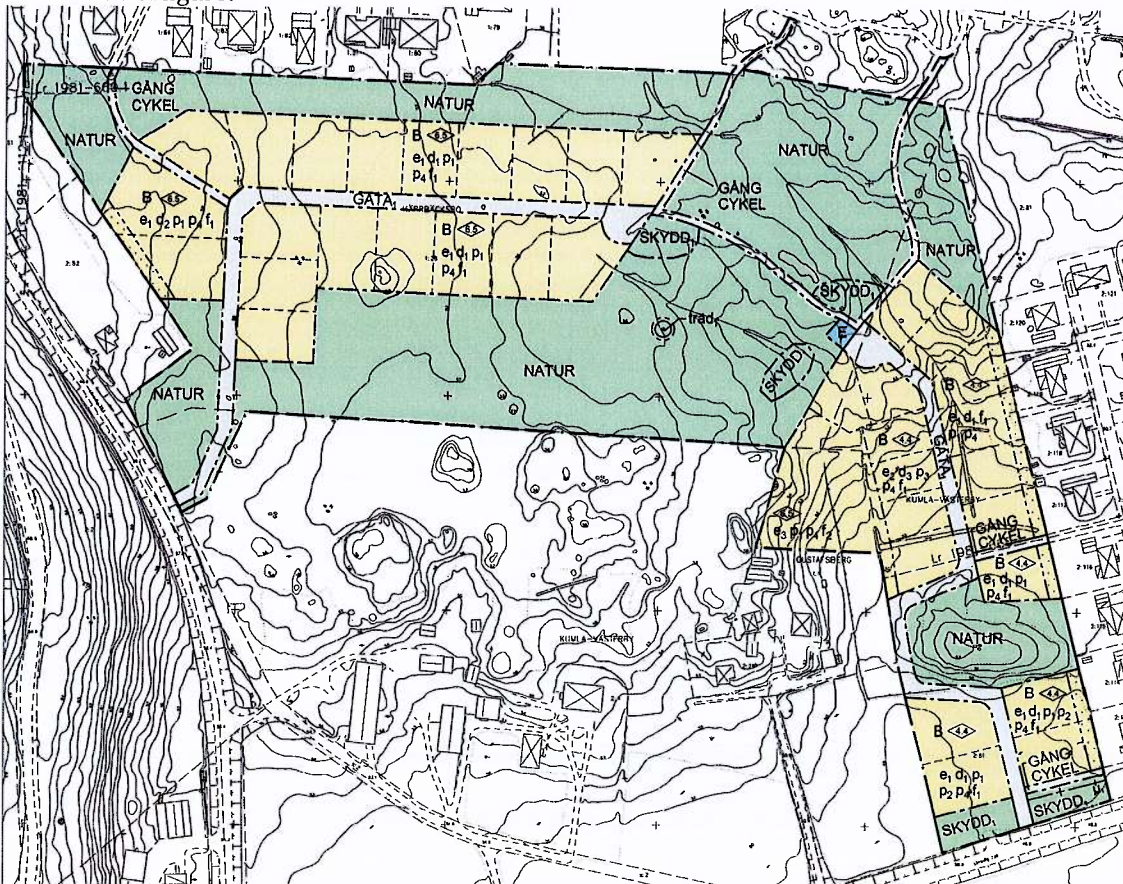
Norr och öster om detaljplaneområdet finns bostadsområden med friliggande villor i 1-1,5 våningar med eller utan tillåtelse att inreda vind, uppförda främst på 70-talet. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea är i norra området begränsad till en femtedel och i det östra till 25% byggnadsarea (efter en ändring i detaljplanen 2008).

Söder och väster om området är bebyggelsen glesare och av mer traditionell, lantlig karaktär.

Förändringar

Detaljplaneförslaget innefattar bostäder i två delområden.

I den nordvästra, skogsklädda delen av planområdet, möjliggörs för 19 fastigheter. I den sydöstra delen av planområdet möjliggörs för 17 fastigheter, samt en ca 3070m² stor yta reserverad för en bostadsrättsförening. Planbestämmelsen bostäder (B) är angiven i båda områden. För att bostadsområdena inte ska få för sammanbyggd karaktär finns angivet att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns (**p₁**). Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från tomtgräns och minst 6 meter från gräns mot väg (**p₄**). Varje delområde beskrivs nedan lite utförligare.



Plankarta

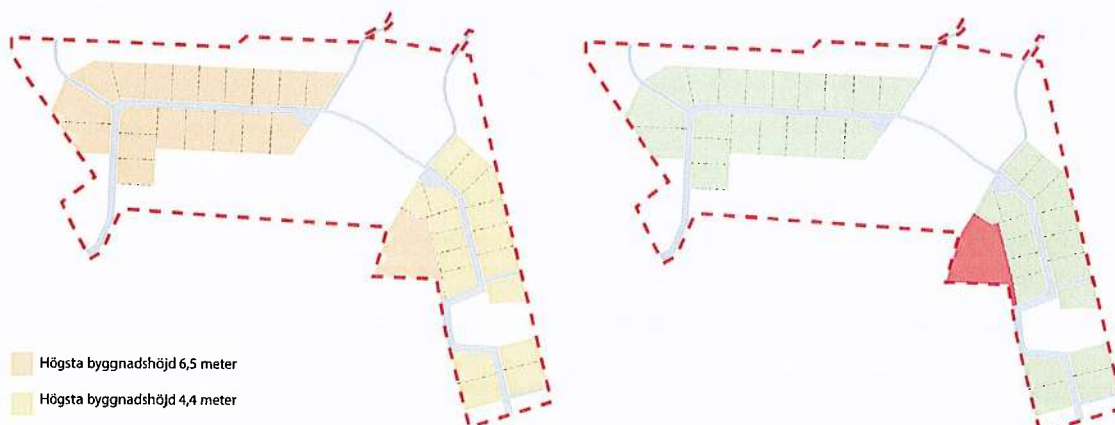
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten*Nordvästra delområdet*

Fastighetsstorleken i nordöstra delområdet regleras till en minsta fastighetsstorlek om 800 (d_1) respektive 1000 (d_2) kvadratmeter. Syftet med denna bestämmelse är också att säkra tillräckligt stora fastigheter för en bebyggelse av småhuskaraktär. Största byggnadsarea regleras till 200 kvadratmeter per fastighet, inklusive komplementbyggnader (e_1). Byggnadshöjden begränsas i denna del av området till 6,5 meter vilket möjliggör bebyggelse i upp till 2-2,5 våningar. Det är en högre byggnadshöjd än i närmaste villaområde, men det skyddade läget i skogen med visst avstånd till befintliga byggnader tillåter detta. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter (f_1).

Sydöstra delområdet

I det sydöstra delområdet är landskapet öppnare och befintligt villaområde kommer visuellt att påverkas mer av den nya bebyggelsen. Fastighetsstorlek och byggrätt är därför på östra sidan om lokalgatan anpassade till ungefär vad som tillåts i Västerbyvägens detaljplan. Minsta fastighetsstorlek längs östra sidan av lokalgatan regleras till 800 kvadratmeter (d_1) och byggrätten begränsas till 200 kvadratmeter byggnadsyta per fastighet, inklusive komplementbyggnader (e_1). Längs med västra sidan om lokalgatan tillåts en mindre fastighetsstorlek, 550 kvadratmeter (d_3) och byggrätten begränsas till 160 kvadratmeter byggnadsyta, inklusive komplementbyggnader (e_2). På denna sida finns även bestämmelsen att parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns (p_3). För att bebyggelsen ska samspela med husen på Västerbyvägen begränsas byggnadshöjden längs med båda sidorna på lokalgatan till 4,4 meter, vilket möjliggör bebyggelse i 1-1,5 våningar. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter (f_1).

Det sydöstra delområdets västra del avsätts för en bostadsrättsförening. Se rödmarkerat område i bild till höger nedan. De innersta tomterna i området skulle annars vara svåra att nå med service som sophämtning och snöröjning, eller kräva mycket yta i form av gata och vändplatser och därför är detta en lämplig lösning. I området för bostadsrättsföreningen begränsas byggrätten till på 25% byggnadsarea per fastighetsarea, inklusive komplementbyggnader (e_3). Då denna del av området ligger en bit ifrån gatumiljön och med skogen i ryggen, tillåts en byggnadshöjd på 6,5 meter. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 4 meter (f_2).



Högsta tillåtna byggnadshöjd

Rödmarkerat område avsatt för bostadsrättsförening

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Offentlig service

Norr om planområdet ligger Ransta skola för elever från årskurs F till 6. Skolan ligger ca 250 respektive 150 meter från de två bostadsområdena som planeras och till skolan hör en idrottshall. I byggnaden för idrottshall finns även bibliotek. Tågstation finns ca 650 meter från planområdet.

Miljöstation finns öster om planområdet vid Backvägen, samt norr om planområdet vid Hebovägen.

Kommersiell service

Matvarubutik, pizzeria och bensinmack finns ca 600 meter nordost om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Väster om Bältarhagen går väg 723 mot Kumla kyrkby och Sala. Söder om planområdet går väg 726 i öst-västlig riktning.

Förändringar

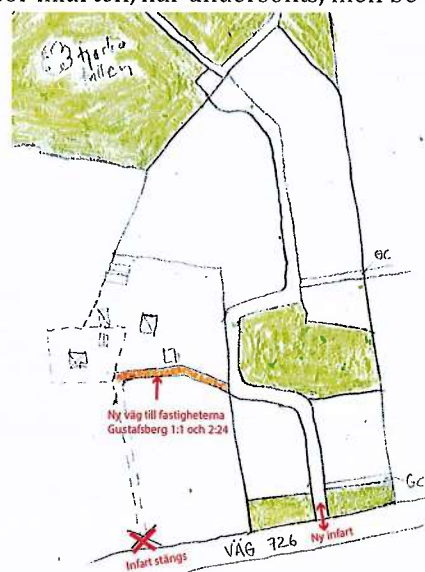
Huvudgatorna i båda delområdena planläggs som allmän plats (GATA 1).

Infart till nordvästra delområdet

En del av fastigheten Kärrbäcksbo 1:28 sträcker sig ut till väg 723, förbi intilliggande fastigheter, ursprungligen tänkt att kunna användas för infart till området. Trafikverket (TRV) har dock funnit den placeringen olämplig då siktsträckorna är för korta. TRV föreslår att antingen flytta infarten ca 50m söderut längs väg 723 eller att endast ha en infart till hela området och då från väg 726. Det sistnämnda skulle innebära en gata som leder genom skogen till den västra delen av området. Det förslaget, och även andra möjliga placeringar för infarten, har undersökts, men bedömts ha för stora negativa konsekvenser. Alternativerna hade inneburit en större exploatering, minskad tillgänglighet till kvarvarande skog, och negativ inverkan på naturvärden. Infart till nordvästra delen av området har därför placerats enligt Trafikverkets förslag, 50m söder ut längs väg 723. Det innebär att knappt 1400 kvm av fastigheten 2:4>1 måste tas i anspråk.

Infart till sydöstra delområdet

Till det sydöstra delområdet planeras en ny infart från väg 726. I samband med att denna öppnas måste den befintliga infarten, som leder fastigheterna Gustafsberg 1:1 och Gustafsberg 2:24, stängas. Infarterna hamnar annars för nära varandra. För att nå fastigheterna Gustafsberg 1:1 och 2:24 dras en ny väg från delområde 2, se bild till höger.



Ny väg till Gustafsberg 1:1 och 2:24

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

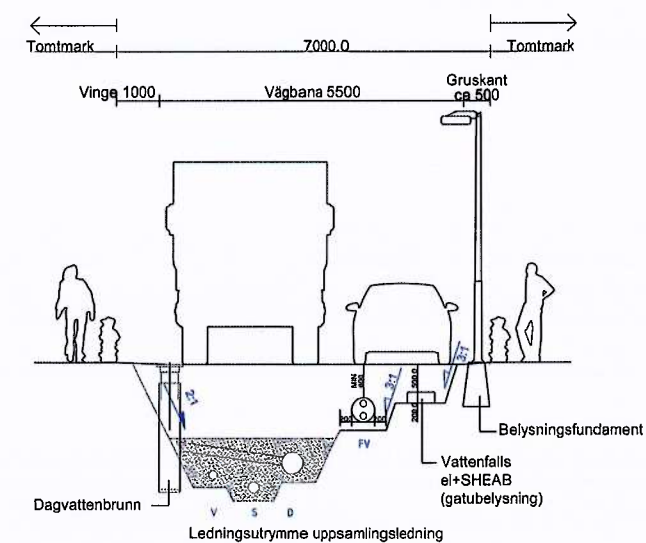
Gatusektion

Gatan genom de båda delområdena är ritad 7 meter bred. Rondellen i slutet av båda delområdena har en radie på 9m.

Vid ett underhållsarbete som kräver att gatan behöver brytas upp, kan möjligheten för räddningsfordon att nå bakomliggande fastigheter försvåras. Vid en sådan händelse kan GC-vägen som går mellan områdena användas för räddningsfordon. GC-vägen måste då skyltas som räddningsväg och den ska anläggas enligt följande krav:

- Bredd på körbanan: minst 3m
- Fri höjd (avser såväl byggnader som växtlighet): 4m
- Tålighet för axeltryck: Minst 100kN
- Högsta längslutning: 8%
- Högsta tvärfall: 2%

En grov samordning av ledningsutrymmet under gatan har skett för att pröva möjligheterna till en gatubredd på 7 meter. Sektionen till höger med plats för VA, fjärrvärme och el har kontrollerats av VA-projektör från samhällstekniska samt representanter från SHEAB. Det finns möjlighet att under projekteringskedet utreda alternativa upplägg för gatusektionen, som håller sig inom den avsatta 7-metersbredden. Exempelvis har en bomberad gata med dagvattenbrunnar på båda sidorna diskuterats. Dagvattenutredningen förespråkar en gata med en dikeslösning längs med ena sidan, där dagvatten kan infiltreras och som också är en plats för uppsamling av snö vid plogning.



Gatusektion, ledningsutrymme

Gång och cykel

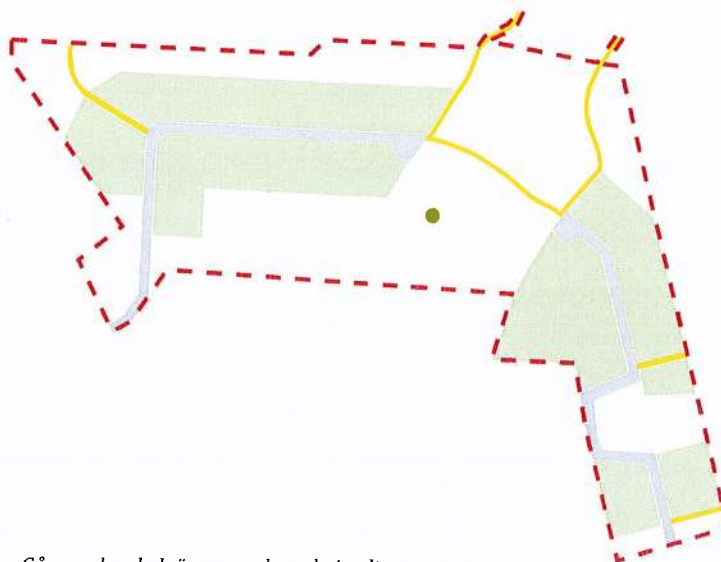
Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga anlagda gång- eller cykelvägar. Skolan ligger norr om planområdet och det finns flera gång- och cykelvägar som leder till den, från befintliga bostadsområden.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Förändringar

Gång- och cykelinfrastrukturen inom planområdet är viktig att utveckla för att den ska kunna utgöra skolväg för barn i Bältarhagen. Från båda delområdena planeras gång- och cykelvägar (GÅNG CYKEL) som ansluter till de befintliga GC-stråken, norr om planområdet, som bl.a. leder till skolan. De båda delområdena sammanbinds även ihop av en gång- och cykelväg genom skogen och respektive delområde kopplas även ihop med de intilliggande villaområdena.



Gång-och cykelvägar markerade i gult

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen är belägen på Kärrbäcksbovägen ca 300 meter från området. Där går linje 65 mellan Sala resecentrum och Tomta, där byte till buss mot Västerås är möjligt.

NATUR OCH REKREATION

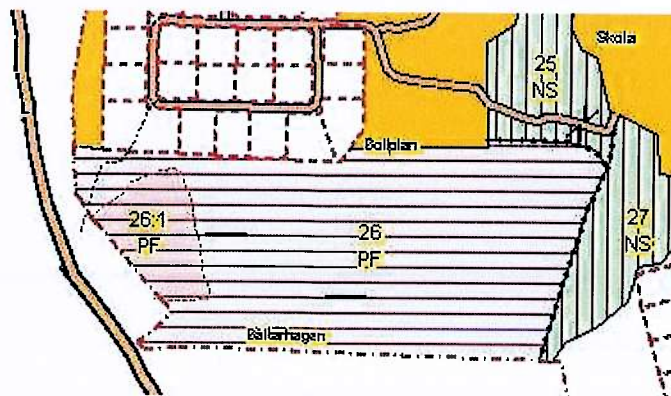
Naturmiljö

Förutsättningar

Idag består vegetationen inom större delen av området av skog. Den västra delen är yngre skog. I detta område förnygringsavverkades det för ett antal år sedan och lärk planterades in. De östra och södra delarna av skogen är äldre. I sydöstra delen av planområdet finns en vilande eller igenväxande åker, en åkerholme och en äng.

Bilden till höger visar olika delar av skogen där området markerat som 26:1 är ung skog och det större området 26 är äldre skog. Skogen har rekreationsvärden och sköts för att den inte ska växa igen så att man ska kunna gå i den.

En naturvärdesinventering (NVI) av planområdet är utförd av Sweco, daterad 2019-06-28, med ändringar Sala kommun tillhanda

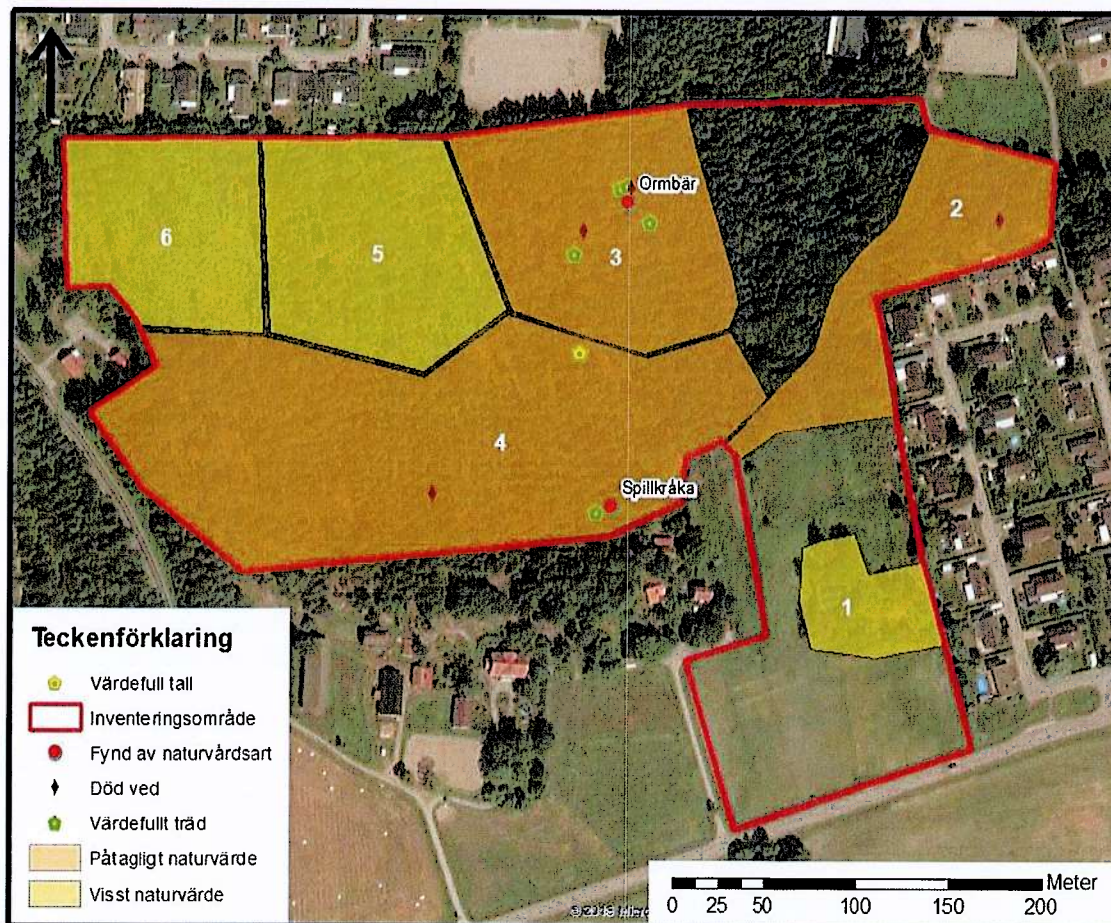


Skogsbruksplan över Bältarhagen

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

2019-08-13. Syftet med NVI:n är att identifiera naturvärden inom planområdet för att kunna beskriva vilka konsekvenser detaljplanens genomförande kan få och föreslå åtgärder för att mildra dem så långt som möjligt.

Ur sammanfattningen i NVI:n: *De naturtyper som dominerar i området är skog och träd samt äng och betesmark. Totalt 6 naturvärdesobjekt avgränsades med naturvärdesklasserna 3 (påtagligt naturvärde) och 4 (visst naturvärde). (Förtydligande: Naturvärdesklasserna 1, "Högsta naturvärde" och 2, "Högt naturvärde" finns inte inom planområdet). Biotopvärdena utgörs framför allt av äldre, grövre barrträd, blommande och bärande buskskikt, artrika fältskikt och närvaro av grövre död ved. Inom inventeringsområdet noterades även två naturvärdsarter: Spillkråka och ormbär. Dessa två naturvärdsarter, i kombination med ett stort antal tickor och död ved, indikerar en rik diversitet på insekter och en fuktig skogsmiljö. En extremt gammal och värdefull tall påträffades också i inventeringsområdet.*



Planområdet med de sex avgränsade naturvärdesobjekten. Objekt 1, 5 och 6 klassificeras med "visst naturvärde" och objekt 2, 3 och 4 med "påtagligt naturvärde". Totalt 10 värdeelement, som värdefulla träd, död ved eller naturvärdsarter, identifierades och redovisas i figur ovan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Totalt 10 värdeelement tas upp i naturvärdesinventeringen, som värdefulla träd, död ved och naturvårdsarter. Det mest skyddsvärda objektet är "Tjocka tallen" eller "Ranstatalen". Den är ca 300 år gammal och har skyddsklass 3 i Naturvårdsplan 1985. Förutom sitt stora biologiska värde har tallen stor social betydelse för Ranstaborna. Skolan gör ofta utflykter dit och även området runt tallen är den del av planområdet som används flitigast för rekreation. Detta område kommer därför att regleras som NATUR och kvarstå som "kvartersskog". Tjocka tallen kommer dessutom att få ett extra skydd, med bestämmelsen "Träd får inte fällas".

Förändring

Detaljplanen innebär att delar av naturområdet exploateras, men den östra, idag flitigast använda delen av kvartersskogen, planläggs som natur för att behålla den. Ett stråk av naturmark sparas också mellan det norra bostadsområdet och det befintliga villaområdet längs Hebovägen. Det ger en trädridå mellan bebyggelsen och det nya bostadsområdet får en mer naturnära karaktär. Förändringen för de boende längs Hebovägen blir dessutom mindre. Mellan det sydöstra delområdet och villaområdet längs Västerbyvägen/Backvägen finns mindre plats för att spara naturmark. Det skulle endast bli en smal remsa, svår att sköta. De södra områdena har dessutom en annan karaktär med sin placering nära jordbrukslandskap och med utblick över fälten i söder.

Planförslaget innebär störst påverkan på de områden som i NVI har bedömts ha ett visst naturvärde (objekt 5, 6) eller lågt naturvärde (sydöstra delarna av planområdet). Naturtyperna som bedöms ha "visst naturvärde" är motståndskraftiga och tolererar viss inverkan utan att ta skada. Dessutom är de vanliga i området. I rapporten bedöms detaljplanens exploatering i dessa områden inte ha en signifikant inverkan på biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå.

Detaljplanen innebär också viss påverkan på objekt två, som bedömts ha påtagliga naturvärden. Naturvärdesinventeringen visar dock att inga naturvårdsarter eller påtagligt ovanliga biotoper har påträffats i området och bedömningen görs att negativ påverkan på naturvärden endast blir på en lokal nivå. Planen har dessutom sedan naturvärdesinventeringen gjordes justerats vilket innebär att objekt två exploateras i än mindre utsträckning.

NVI visar att ytterligare ett av områdena som bedömts ha ett påtagligt naturvärde (objekt 3) påverkas intermediärt av exploateringen enligt detaljplanen, framförallt på grund av en gång- och cykelväg som planeras genom området. Alternativa lägen för GC-vägen har övervägts, men då dragningar för VA kommer att behöva göras kortaste sträckan mellan delområdena bedöms det ha minst naturpåverkan att även anlägga GC-väg längs samma väg.

Det sjätte området som bedömts ha ett påtagligt naturvärde (objekt 4) utsätts för låg inverkan av detaljplanen och det ger en liten påverkan på naturvärden.

Naturvärdesinventeringen identifierade sex värdefulla träd inom planområdet, alla ligger på mark som planläggs som naturmark och dessa ska sparas vid exploatering. NVI föreslår ett antal åtgärder för att kompensera för den negativa inverkan som utbyggnad av detaljplanen kommer att innebära. Bl.a. ska grövre löv- och barrved som avverkats placeras ut i området för att gynna insekts- och fågelfauna. Dessutom ska avverkning av barrträd med en diameter på över 50cm i brösthöjd undvikas. Att reglera detta genom planbestämmelse bedöms inte vara nödvändigt då det bättre kan styras genom en utförandebeskrivning inför avverkning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Lek och rekreation

Förutsättningar

Skogen inom planområdet är värdefull för det dagliga friluftslivet. Det finns flera stigar i skogen och även en stig som leder ut till vägen väster om området. Väster om Bältarhagen går länsväg 723 och på andra sidan vägen finns närströvskog. I den västra delen av Bältarskogen förnyngsringssavverkade man gran för ett antal år sen vilket gjort att det växt upp ny lövskog, den delen av skogen är därför lite snårigare och mer svårtillgänglig. Norr om Kärrbäcksvägen, några hundra meter norr om planområdet, finns en slinga med elljusspår. Nordöst om Bältarskogen ligger Ransta skola och förskola, som ofta besöker skogen i planområdet och särskilt jättetallen som finns där.

Närmaste lekplats är Hedboplan. Dessutom finns en hinderbana i skogsdungen väster om skolan och en stor bollplan precis norr om planområdet. Även skolgården är ju tillgänglig för områdets barn under kvällar och helger.

Förändringar

Detaljplanen anger delar av skogen som naturområde för att skydda den. Området kring Tjocka tallen lämnas som naturmark, samt ett stråk under norra delen av planområdet. Att kvarterssskogen lämnas kvar bedöms som mycket viktigt både för de planerade områdena, intilliggande villakvarter och för att kunna användas av skola och förskola.

Åkerholmen som ligger i områdets sydöstra del bedöms ha "visst naturvärde" i NVI. Åkerholmen ska sparas, dels för sina naturvärden, men främst för sin betydelse för landskapsbilden. Den ger också bakomliggande bebyggelse skydd från väg 726 och buller samt kan utgöra en viktig bostadsnära lekplats för små barn.



Stråk av sparad naturmark

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

HÄLSA OCH SÄKERHET**Tillgänglighet***Förutsättningar*

Området är idag oexploaterat och har en del höjdskillnader. Det finns en del stigar inom området som inte är anlagda.

Förändring

Inom allmän platsmark säkrar kommunen att gång- och cykelvägar är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. För byggnader finns det bestämmelser som omfattar krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Dessa krav behandlas i bygglovsskedet. Områden som planläggs som naturmark är oförändrade ur tillgänglighetsperspektiv.

Trygghet

Vid anläggning av nya gator och gång- och cykelvägar ska elljusbelysning installeras.

Buller

Väster om planområdet går väg 723, där beräknad årsmedeldygnstrafik enligt Trafikverket var 1081 fordon/dygn år 2012, varav 5% tung trafik. Enligt Trafikverkets beräkningar var trafikflödet år 2019 ca 1160 fordon/dygn. År 2040 beräknas trafikflödet uppgå till ca 1400 fordon/dygn. Andelen tung trafik år 2040 antags vara oförändrad. Högsta tillåtna hastighet är 70km/h. De planerade bostäderna ligger åtminstone 50 meter från väg 723 och bullernivåerna därifrån bedöms inte vara i närheten av att överskrida Boverkets rekommendationer.

Söder om planområdet går väg 726, med högsta tillåtna hastighet 70km/h. Den vägen hade år 2016 en beräknad årsmedeldygnstrafik på år 916 fordon/dygn. Enligt trafikverkets beräkningar var trafikflödet år 2019 ca 950 fordon/dygn. År 2040 beräknas trafikflödet uppgå till ca 1200 fordon/dygn. Andelen tung trafik antags vara oförändrad. Den närmast belägna fastigheten har sin södra fastighetsgräns ca 24 meter från mitten av väg 726. Boverket och SKL har tagit fram en vägledning för att uppskatta buller från vägtrafik (Boverket, 2016. Hur mycket bullrar vägtrafiken?). Tabellerna i denna vägledning ger en uppskattad dygnsekvivalent ljudnivå på ca 57 dBA vid tomtgräns, för den värst bullerutsatta fastigheten, dvs under riktvärdet om 60dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad. För att ge möjlighet att skapa en så bullerskyddad uteplats som möjligt föreslås att huvudbyggnaden på de aktuella fastigheterna (de närmast väg 726) ska placeras parallellt med väg 726 och så att uteplats kan ordnas på den av huskroppen bullerskyddade (norra) sidan. Dessutom bör planlösning möjliggöra att sovrum kan ordnas mot den tystare sidan av byggnaden. Förutom denna möjlighet till en något bullerskyddad uteplats på fastigheten, finns på nära gångavstånd inom planområdet, gott om friyta sin är lämplig för lek och utevistelse, och som är planlagd som naturmark.

Djurhållning*Förutsättningar*

Söder och väster om planområdet ligger en mindre gård med hästar (5-6 st). Djurhållning ger en påverkan på omgivningen och kan medföra störningar som lukt eller flugor. I fråga om hästar finns en risk för spridning av allergener, och för personer med hästallergi utgör det en hälsorisk.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Samtidigt är djurhållning en viktig resurs för en levande landsbygd och att bo i ett område som har närhet både till tätort och landsbygd kan vara attraktivt för många.

Djurhållning och särskilt hästgårdar som ligger nära tätbebyggda områden och mer känslig bebyggelse, som bostäder, ökar. Detta ställer krav på planeringen. Boverket skriver i *Vägledning för planering för och invid djurhållning (rapport 2011:6)* att det har skett ett skifte i hur man ser på frågan om djurhållning. Tidigare har inställningen varit att djurhållningens omgivningspåverkan ska begränsas genom att placera djurhållningen långt bort. Nu är kunskapsläget annorlunda och idag framhålls istället att genom god planering kan en godtagbar samexistens mellan djurhållning och bebyggda miljöer åstadkommas. Förutom avståndet mellan djurhållning och bostad påverkar också lokala förhållanden, som topografi, vindriktning och vegetation risken för att allergener sprids. Vidare framhålls i rapporten att på landsbygden bör djurhållning och dess omgivning vara acceptabel i högre grad än i miljöer där sådan normalt inte förekommer. Boverket tycker sig också se en tendens till att domstolarna i sina bedömningar tar viss hänsyn till vem som anses ha skapat en problematisk situation på så sätt att man inte låter motparten ta ansvar för det uppkomna problemet.

Förändring

Bostadsområdet som planeras i nordvästra delen av Bältarhagen ligger norr om en beteshage. Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig, vilket innebär att lukt och allergener rör sig mot planområdet. Området är dock idag skogbeklätt och marken närmast beteshagen föreslås utöver infarten till området bevaras som skog. Avståndet mellan hage och den närmast belägna nya tomten blir minst 50 meter och skogen kommer att fungera som en skyddande barriär. Därför bedöms risken att allergener skulle kunna spridas till den delen av området som låg. Avståndet mellan stall/gödsellagring och nya fastigheter är stort, drygt 180 meter.

I den sydöstra delen av planområdet, med infart från väg 726, är avståndet mellan de närmast belägna tomterna och stall över 150 meter. Här är landskapet öppnare och det finns därför större risk för lukt och allergener att spridas. Närmaste fastighetsgräns ligger dock drygt 60 meter från beteshage, vilket bedöms vara ett tillräckligt skyddsavstånd. I ett landsbygdsnära område som det aktuella planområdet bör acceptansen för djurhållning vara större och till och med ses som något attraktivt. Det kommer dessutom finnas många bostadsfastigheter inom planområdet med ett större avstånd till hagen där risken för allergener och lukt är mycket låg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillavlopp

Kommunalt vatten och avlopp kommer att byggas ut inom planområdet.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har kommit till slutsatsen att det finns goda möjligheter till att fördröja dagvattnet inom utredningsområdet då den planerade exploateringen är relativt sparsam och möjligheten till infiltration för stora delar av utredningsområdet är god. För att uppnå detta fö-

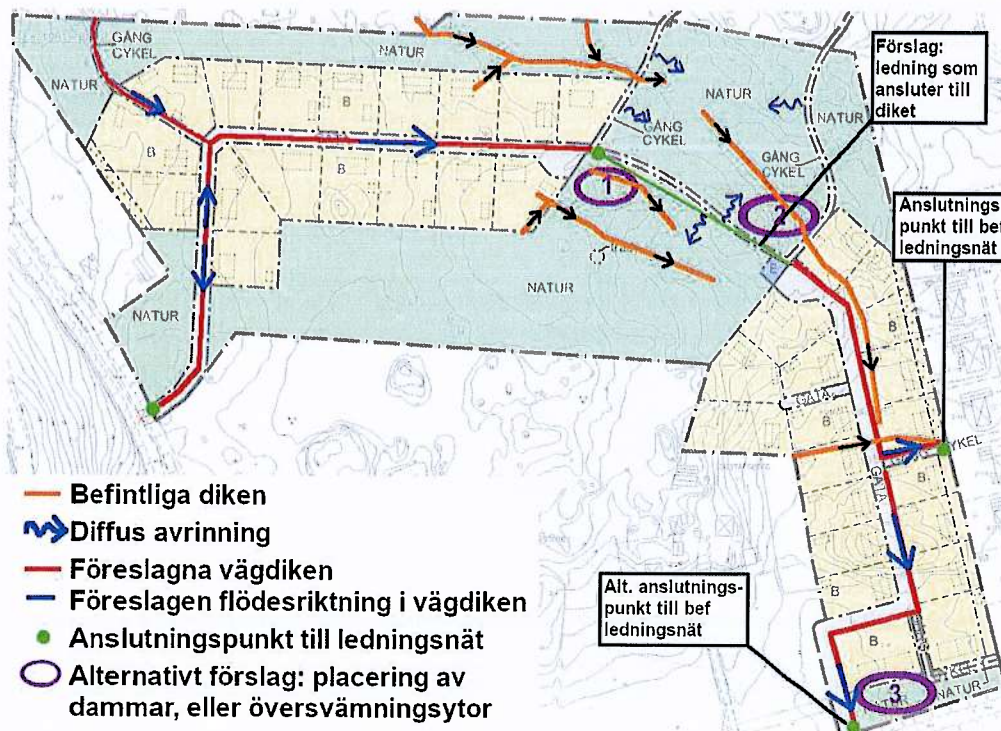
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

reslås öppna, gröna dagvattenåtgärder som tillåter att dagvatten infiltrerar och på så sätt begränsar utflödet. Om utredningens förslag till åtgärder implementeras bedöms att exploateringen inte kommer att försämra möjligheterna för att uppnå satta MKN för recipienten.

Utredningen har identifierat flödesvägar utifrån befintlig topografi. Ett antal lågpunkter förekommer i planområdets södra del, men dessa utgör inget problem för den planerade exploateringen. Då massor kommer att omfördelas i området måste höjdförhållanden studeras efter att markarbete utförts. Inom utredningsområdet förekommer jordarterna finsand, morän, urberg och lera. Förutsättningarna för infiltration är delvis goda, vilket betyder att en ytlig, grön dagvattenhantering är nödvändig för att bibehålla vattenbalansen.

Utredningen presenterar följande förslag till åtgärder:

- Fördröjning av takvatten inom tomter via utvändiga stuprör, som leder takvatten ut över gräsmattan. Diffus spridning underlättas via plattsättning under stupröret. Via diffus avrinning blir dagvattnet renat och fördröjt.
- Gång- och cykelvägar avleds via diffus avrinning till befintliga och nya diken.
- Alternativ 1: Vägdiken för lokalgator. Det föreslagna diket för det södra området fyller också en viktig funktion för att ersätta den befintliga flödesvägen.
- Alternativ 2: Dagvatten transporteras i ledningsnät till dagvattendammar. Dagvattendammarna placeras i lågpunkter med bräddavlopp till ledningsnät. Befintliga diken i naturmarken kan grävas ur ytterligare för att skapa torrdammar eller översvämningssytor.



Förslag till dagvattenåtgärder. Bild ur dagvattenutredning

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Dagvattenutredningen gjordes på en plankarta där åkerholmen föreslogs bebyggas. Detta har ändrats sedan utredningen gjordes, men de föreslagna åtgärderna går att implementera även på det slutgiltiga planförslaget, med sparad åkerholme. För fler detaljer, se dagvattenutredningen från 2020-03-26 (WSP).

Uppvärmning och el

Fjärrvärme kommer att dras till området. En del av kostnaden i fjärrvärme läggs på priset vid försäljning av fastigheter, för att stimulera till anslutningar.

Vattenfall är ägare till elen i Ransta och för detta behövs i planen ett område för nätstation som är 10x10m (E).

Elektroniska kommunikationer

Fibernät finns utbyggt i Ransta och de kringliggande bostadsområdena, tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till fibernätet. Om det inte är möjligt vid genomförandet av planen ska området förberedas för att senare kunna anslutas.

Ledningar

Genom den östra delen av planområdet finns en optofiberledning som behöver flyttas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Flytt av ledningen bekostas av ledningsägaren enligt markavtal mellan ledningsägaren och kommunen. I övrigt finns det inga kända ledningar inom planområdet.

Avfall

Miljöstation finns idag öster om planområdet vid Västerbyvägen och Backvägen, samt vid Hebovägen. De nya hushåll som tillkommer är inte skäl till att planera nya miljöstationer. De befintliga har kapacitet till att betjäna även de tillkommande hushållen i Bältarhagen. Vid behov kan tömningsfrekvensen ökas.

Gatubredd och vändplats är anpassade efter sopbilens mått, för att det ska vara möjligt att ha hämtning av hushållssopor vid fastighetsgräns.

Hämtning av avfall ska följa Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen.

Avfallshanteringen ska följa kommunens förordning om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen- Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation", samt kommunens riktlinjer för källsortering.

Tekniska utredningar

Dagvatten

Dagvattenutredning, WSP, 2020-03-26

Geoteknik

Markteknisk Undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/Geo), Loxia group, 2019-08-16

Naturvärden

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Naturvärdesinventering, Sweco, 2019-06-28

Övriga nödvändiga utredningar

Exploatörer bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen

KONSEKVENSER AV DETALJPLANEFÖRSLAGET

MILJÖASPEKTER

Naturmiljö

Området består av skog och ängs- och åkermark. Planförslaget kommer innebära att delar av marken exploateras för bostadsbebyggelse, gator och andra hårdgjorda ytor och naturmiljön kommer därmed att påverkas negativt. En naturvärdesinventering har tagits fram som identifierar områden av olika värde, samt ett antal naturvärdesobjekt. Detta beskrivs mer i detalj ovan under stycket "Naturmiljö". Detaljplanen har anpassats efter naturvärdesinventeringens resultat så långt som möjligt för att ta hänsyn till de naturvärden som finns på platsen.

Mark och vatten

Dagvattenutredningen ser främst behov av att rena dagvattnet. Recipient för utredningsområdets dagvatten är Hävaströmmen, Sagån, vilken är klassad som vattenförekomst. Den ska uppnå god ekologisk status 2027. Den ekologiska statusen för Hävaströmmen idag är "måttlig" och den kemiska statusen är "uppnår ej god". För att inte belasta recipienten med ökade föroreningsmängder krävs att utflödet från utredningsområdet minskas. Dagvattenutredningen visar på möjliga alternativ för omhändertagande av dagvatten inom planområdet och om dessa implementeras bedöms att exploateringen inte kommer att försämra möjligheterna för att uppnå satta MKN för recipienten. Mer under avsnittet *Teknisk försörjning*.

SOCIALA ASPEKTER

Rekreation och friluftsliv

Rekreativsmöjligheterna i området kommer delvis att påverkas negativt av planens genomförande då delar av skogen exploateras. Vid utformningen av plankartan har hänsyn tagits till att skogen används och därför har den del som är närmast skolan, och som är flitigast använd, lämnats oexploaterad. Även ett stråk västerut, söder om den nordvästra delen av planområdet, har sparats, för att göra det möjligt att ta sig till närströvskogen väster om planområdet.

Barnperspektiv

Bältarskogen ligger väldigt nära skola och förskola och är därför viktig ur barnperspektiv, därför föreslås att östra delen av skogen inte exploateras.

Bostäderna som detaljplanen möjliggör får en närhet till naturområden, lekplats, bollplan, hinderbana i skog, samt till skola och förskola. Gång- och cykelvägar kopplar ihop de båda delområdena med befintligt gång- och cykelvägnät som leder till skolan och de centralare delarna av Ransta. Detta möjliggör att barn på ett säkert sätt kan ta sig till skola och lekmiljöer utan att vara beroende av bilskjuts.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

I det sydöstra delområdet föreslås att en befintlig kulle/åkerholme sparas. Kullen kan för små barn, boende i närheten, och som kanske inte tillåts gå själva till skogen, fungera som när- lek-plats.

Hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte leda till några negativa konsekvenser ur hälso- eller säkerhetsperspektiv.

Tillgänglighet

Området är idag obebyggt. I delar av skogsområdet finns naturstigar som används av Ransta-bornas och även skol/förskoleverksamhet. Naturstigarna är av skiftande bredd och tillgänglighet. Planen lämnar delar av skogsområdet som naturmark för att det fortsatt ska kunna användas som rekreativ område. Tillgängligheten i området kommer att utökas då gång- och cykelvägar planeras för att binda ihop delområdena med varandra och med skolan och centrala Ransta.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanarbetet bedrivs med standardförfarande under ledning av Kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU).

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

Kvartal 3, 2020	KSLU, beslut om samråd
Kvartal 4, 2020	Samråd
Kvartal 1, 2021	KSLU, beslut om granskning
Kvartal 1, 2021	Granskning
Kvartal 2, 2021	KS-beslut om godkännande
Kvartal 2, 2021	KF-beslut om antagande
Kvartal 2, 2021	Laga kraft

Såvida inte detaljplanen överklagas kan gatu- och parkombyggnad starta och bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen när detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Sala kommun är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark, vatten och avlopp, dagvattenanläggningar, till fastighetsgräns. Inom kvarteretsmark ligger ansvaret för utbyggnaden på respektive fastighetsägare. Övriga aktörer ansvarar för utbyggnaden av sin infrastruktur på uppdrag av Sala kommun.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Plankostnad

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut som planavgift i samband med bygglovsprövning.

Anslutningsavgifter

Kostnaden för anslutning till fjärrvärmenätet ska ingå i priset vid köp av fastighet.

Vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomisk ram.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska genomföras enligt detaljplanen. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning. För planens genomförande behöver mark överföras från Gustafsberg 1:1, Kumla-Västerby 2:4 och Kumla-Västerby S:2>2. Detta görs genom fastighetsreglering.

Ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen. Ledningsägaren ansöker och bekostar eventuella ledningsrätter hos lantmäteriet. Servitut säkerhetsställs genom officialservitut eller avtalservitut, ledningshavaren står för kostnaden.

AVTAL

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal med exploatörer ska upprättas i enlighet med Sala kommuns riktlinjer och godkännas i kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Köpekontrakt

Köpekontrakt ska upprättas med privata tomtköpare för byggande av egna bostadshus.

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan har arbetats fram av Samhällsbyggnadskontoret och Bygg- och miljökontoret.

Medverkande kommunala tjänstemän har varit följande: Mikael Bergvall, markingenjör, Kristin Hedman, stadsträdgårdsmästare, Elisabet Larsson, GIS-samordnare, Gabriel Lidström, bygglovs-handläggare, Tord Lillja, trafikingenjör, Helena Lindström, miljöinspektör, Christofer Olzon, mätningsschef, Frans Sjöberg, projekteringsingenjör, Anna Winnersjö-Edholm, kommunekolog.

Anna Ryf/Maria Nehlin
Planarkitekt

Kjell-Ove Jacobsson
Chef för Plan- och utvecklingsenheten

LANTMÄTERIET

Sida 1

Fastighetsförteckning

2020-09-10

Ärendenummer

U20118

Handläggare

Linda Hagsér

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2020 -09- 22	
Diarienummer 2018/596	Aktbilaga 14

Ärende Kärrbäcksbo

Kommun: Sala

Län: Västmanland

Fastigheter inom området (fastigheter, sänjelotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Gustafsberg 1:1	Tobias Jansson Gustafsberg 100 733 98 RANSTA	
	Sofie Bjurhager Gustafsberg 100 733 98 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:4	Magdalena Bostedt Kumla Västerby 120 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:81	Sala Kommun Box 304 733 25 SALA	
Kärrbäcksbo 1:28	Sala Kommun Box 304 733 25 SALA	

Marksamfälligheter inom området (samfällad mark, samfällt vatten, samfällt fiske, allmänningar)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Inga kända		

Anläggningssamfälligheter inom området (Gemensamhetsanläggningar enligt AL, anläggningar enligt LSV)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Inga kända		

Rättigheter inom området (servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, vägrätt, viltvårdsområde, fiskevårdsområde, rättigheter mineral/torv)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Nyttjanderätt 80/6498		Tele Okänd utbredning p.g.a. avsaknad av karta i akt
Nyttjanderättshavare:		
	Televerket	
Belastar:		
Kumla-Västerby 2:4		
Ledningsrätt 1981-1112.1		Vatten-och avloppsledning Även utom
Ledningsrättshavare		
	Sala Kommun Box 304 733 25 SALA	
Belastar:		
Kumla-Västerby 2:2	Se fastigheter utom	
Kumla-Västerby 2:4		
Kumla-Västerby 2:51	Se fastigheter utom	
Kumla-Västerby 2:52	Se fastigheter utom	
Kumla-Västerby 2:77	Se fastigheter utom	

Kärrbäcksbo 1:28		
Ledningsrätt 1981-660.1		Vatten och avlopp Även utom
Ledningsrättshavare:		
	Sala Kommun Box 304 733 25 SALA	
Belastar:		
Kumla-Västerby 2:2	Se fastigheter utom	
Kumla-Västerby 2:77		
Kumla-Västerby 2:81		
Kumla-Västerby 2:117	Se fastigheter utom	
Kumla-Västerby 2:119	Se fastigheter utom	
Kumla-Västerby 3:1		
Kumla-Västerby S:2	Se marksamfälligheter utom	
Kärrbäcksbo 1:28	Sala Kommun Box 304 733 25 SALA	
Avtalsservitut 19-IM3-97/4023		Transformatorhus Okänd utbredning p.g.a. avsaknad av karta i akt
Till förmån för:		
Surahammar Surahammar 9:3	Vattenfall Eldistribution AB Ru 2560 169 92 STOCKHOLM	
Belastar:		
Kärrbäcksbo 1:28		
Avtalsservitut 19-IM3-78/3005.1		Kraftledning Okänd utbredning p.g.a. avsaknad av karta i akt
Till förmån för:		
Älvkarleby Västanån 6:19	Vattenfall Eldistribution AB Ru 2560 169 92 STOCKHOLM	
Belastar:		
Kumla-Västerby 2:77		

Avtalsservitut 19-IM3-81/2845.1		Ledning mm. Okänd utbredning p.g.a. avsaknad av karta i akt
Till förmån för:		
Kristina 4:134	Sala Kommun Box 304 733 25 SALA	
Belastar:		
Kumla-Västerby 2:77		
Avtalsservitut 19-IM3-87/11128.1		Kraftledning mm. Okänd utbredning p.g.a. avsaknad av karta i akt
Till förmån för:		
Älvkarleby Västanån 6:19	Vattenfall Eldistribution AB Ru 2560 169 92 STOCKHOLM	
Belastar:		
Kumla-Västerby 2:77		
Avtalsservitut 19-IM3-87/12062.1		Kraftledning Okänd utbredning p.g.a. avsaknad av karta i akt
Till förmån för:		
Älvkarleby Västanån 6:20	Vattenfall Eldistribution AB Ru 2560 169 92 STOCKHOLM	
Belastar:		
Kumla-Västerby 2:77		
Avtalsservitut 19-IM3-87/12585.1		Kraftledning Okänd utbredning p.g.a. avsaknad av karta i akt
Till förmån för:		
Älvkarleby Västanån 6:20	Vattenfall Eldistribution AB Ru 2560 169 92 STOCKHOLM	
Belastar:		
Kumla-Västerby		

Fastigheter utom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Kumla-Västerby 1:2	Birgit Elisabet Kjellbo Kumla Västerby 160 733 73 RANSTA	
	Stig Erik Kjellbo Kumla Västerby 160 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:2	Birgit Elisabet Kjellbo Kumla Västerby 160 733 73 RANSTA	Pågående förrättningsärende U19286
	Stig Erik Kjellbo Kumla Västerby 160 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:24	Olof Söderholm Kumla Västerby 121 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:51	Peder Lennart Ferngren Kumla Västerby 113 733 98 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:52	Peder Lennart Ferngren Kumla Västerby 113 733 98 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:77	Gustaf Bertil Johansson Ransta Hagsta 302 733 98 RANSTA	Pågående förrättningsärende U1997
	Anders Johansson Kumla Västerby Erlandsbo 175 733 98 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:107	Elin Margareta Yvonne Krantz Västerbyvägen 23 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:108	Johan Ekström Västerbyvägen 21 733 73 RANSTA	
	Åsa Ekström Västerbyvägen 21 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:109	Åsa Nyberg-Wiklund Västerbyvägen 19 733 73 RANSTA	
	Richard Nyberg Västerbyvägen 19 733 73 RANSTA	

Fastigheter utom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Kumla-Västerby 2:110	Viola Folkegård Västerbyvägen 17 733 73 RANSTA	
	Erik Johansson Västerbyvägen 17 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:111	Caroline Vickman Västerbyvägen 15 733 73 RANSTA	
	Elias Löfgren Västerbyvägen 15 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:112	Håkan Söderberg Västerbyvägen 13 733 73 RANSTA	
	Anna-Lena Söderberg Västerbyvägen 13 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:113	Monica Jonsson Västerbyvägen 38 733 73 RANSTA	
	Göran Jonsson Västerbyvägen 38 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:114	Anders Boris Abramsson Västerbyvägen 36 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:115	Oscar Hofstedt Västerbyvägen 34 733 73 RANSTA	
	Madelene Hofstedt Västerbyvägen 34 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:116	Emma Söder Västerbyvägen 32 733 73 RANSTA	
	Anders Skoglund Västerbyvägen 32 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:117	Sofia Åkesson Västerbyvägen 30 733 73 RANSTA	

Fastigheter utom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
	Håkan Åkesson Västerbyvägen 30 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:118	Kaj Rune Aglert Västerbyvägen 28 733 73 RANSTA	
	Ulla Aglert Västerbyvägen 28 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:119	Gunvor Elisabet Polheimer Västerbyvägen 26 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:120	Robin Ytterbom Västerbyvägen 24 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:121	Christina Leonardsson Västerbyvägen 22 733 73 RANSTA	
	Robert Fahlström Västerbyvägen 22 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 2:122	Madeleine Källgren Västerbyvägen 20 733 73 RANSTA	
	Alexander Karlsson Västerbyvägen 20 733 73 RANSTA	
Kumla-Västerby 3:1	Liselott Dahlgren Kumla Västerby 111 733 98 RANSTA	
	Thomas Dahlgren Kumla Västerby 111 733 98 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:68	Jenny Wiklund Hebovägen 23 733 73 RANSTA	
	Niklas Wiklund Hebovägen 23 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:69	Johan Kimby Hebovägen 25 733 73 RANSTA	

Fastigheter utom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Kärrbäcksbo 1:70	Kent Lars Gunnar Nilsson Hebovägen 27 733 73 RANSTA	
	Anna Kristina Nilsson Hebovägen 27 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:77	Sune Astor Valdemarsson Hebovägen 7 733 73 RANSTA	
	Berit Viola Valdemarsson Hebovägen 7 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:78	Ove Berglund Hebovägen 9 733 73 RANSTA	
	Karin Johnsson Hebovägen 9 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:79	Torsten Oskarsson Hebovägen 11 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:80	Eivor Marianne Aho Hebovägen 13 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:81	Malin Westin Hebovägen 15 733 73 RANSTA	
	Anders Westin Hebovägen 15 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:82	Yvonne Alice Lindström Hebovägen 17 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:83	Fredrik Nord Hebovägen 19 733 73 RANSTA	
	Therése Landberg Rufbo 104 733 98 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:84	Elin Westerlund Hebovägen 21 733 73 RANSTA	

Fastigheter utom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
	Andreas Westerberg Hebovägen 21 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:85	Michele Lindgren Hebovägen 14 733 73 RANSTA	
	Anette Lindgren Hebovägen 14 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:89	Yvonne Edin Hebovägen 6 733 73 RANSTA	
	Richard Jenderklint Hebovägen 6 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:90	Elin Lagerholm Hebovägen 8 733 73 RANSTA	
	Anton Lagerholm Hebovägen 8 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:91	Kjell Åkesson Hebovägen 10 733 73 RANSTA	
Kärrbäcksbo 1:92	Torgny Knut Eugen Vedholm Hebovägen 12 733 73 RANSTA	
	Eva Vedholm Hebovägen 12 733 73 RANSTA	

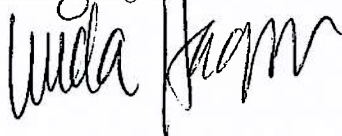
Marksamfälligheter utom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Kumla-Västerby S:2		Vägarna
Delägare, däribland:		
Kumla-Västerby 1:2	Se fastigheter utom	
Kumla-Västerby 2:2	Se fastigheter utom	
Kumla-Västerby 2:77	Se fastigheter utom	

Anläggningssamfälligheter utom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Inga som berörs		

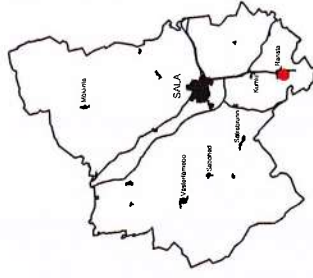
Rättigheter utom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Avtalsservitut 19-IM3-72/4539.1		Ledning Okänd utbredning p.g.a. avsaknad av karta i akt.
Till förmån för:		
Kumla-Västerby 2:58	Sala Kommun Box 304 733 25 SALA	
Belastar:		
Kumla-Västerby 1:2		
Avtalsservitut 19-IM3-72/310.1		Kraftledning Okänd utbredning p.g.a. avsaknad av karta i akt.
Till förmån för:		
Kumla-Västerby 2:58	Sala Kommun Box 304 733 25 SALA	
Belastar:		
Kumla-Västerby 1:2		

Nyttjanderätt 80/6499		Tele Okänd utbredning p.g.a. avsaknad av karta i akt.
Nyttjanderättshavare:		
Kumla-Västerby 2:58	Sala Kommun Box 304 733 25 SALA	
Belastar:		
Kumla-Västerby 1:2		
Allmän väg		
Väg 723	Trafikverket 781 89 BORLÄNGE	
Väg 726	Se väg 723	
Mineral -och torvrättigheter	Ägare/innehavare, adress	Anm
Inga		Källa: SGU
Viltvårdsområden	Ägare/innehavare, adress	Anm
Inget uppgivet av Länsstyrelsen		Källa: Geodatakatalogen
<p>Uppllysning</p> <p>Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.</p> <p>Utredningen saknar rättskraft.</p>		

Linda Hagsér



SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -09- 22
Dokument 2018/596
Aktivbilaga 15



0 10 50 100 meter

Skala: 1:2000 i A3



Samrådshandling

Detailplan för
Båtarhagen, Ransta

Sala kommun Västmanlands län Standardförfarande

Illustrationsplan

Anna Ryf/Maria Nohlin
Planarkitekt

Kjell-Ove Jacobsson
Plan- och utvecklingschef

Upprättad 2020-09-17

Reviderad

- Till planen hör:
- Planprogram
 - Plan- och genomförandebeskrivning
 - Ställningsplan och detaljbekräftning
 - Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
 - Fastighetsförteckning
 - Samrådsredogörelse
 - Inskärningskarta



