

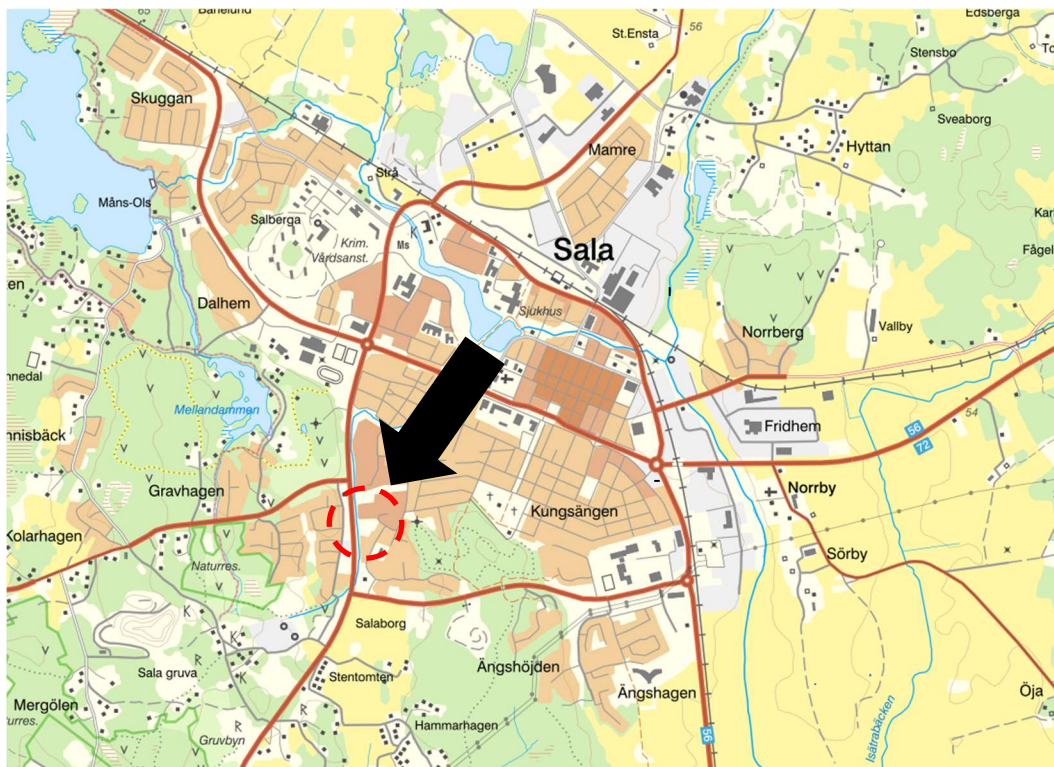
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Detaljplan för Bryggeriet

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

UTREDNINGAR

- Bullerutredning, 2022-05-31
- Dagvattenutredning, 2022-05-31
- Geoteknisk utredning, 2022-05-31
- Miljöteknisk markundersökning, 2022-06-03

PLANPROCESSEN

Planen upprättas med standardförfarande och enligt PBL 2010:900.



Figuren illustrerar i vilket skede av planprocessen som detaljplanen befinner sig

En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med planbestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas. Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

SAMRÅD

Planarbetet inleds alltid med ett samrådsskede, i syfte att ge berörda möjligheten till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. Planförslaget skickas ut på samråd till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré och presenteras på kommunens hemsida. De synpunkter som lämnas i samrådsskedet redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

GRANSKNING

Efter samrådsperioden går detaljplanen in i ett granskningsskede. Det reviderade planförslaget ställs då ut vid kommunhusets entré och på kommunens hemsida. De synpunkter som kommer in under granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

ANTAGANDE

Planarbetet befinner sig efter granskningsperioden i ett antagandeskede. I detta planskede överlämnas planförslaget till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsens ledningsutskott och kommunstyrelsen. Om detaljplanen inte överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter det att protokollet från kommunfullmäktiges sammanträde justerats och satts upp på kommunens anslagstavla.

ÖVERKLAGANDE

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

4062

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget i ett område som kallas för Bryggeriet, som är beläget cirka 1,5 km sydväst om Sala centrum. Områdets yta uppgår till cirka 0,74 ha. Inom planområdet finns följande fastigheter: del av Kristina 4:15, Bryggeriet 1 och Bryggeriet 2.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kristina 4:15	Sala kommun Box 304 73325 Sala
Bryggeriet 1	Salabostäder Aktiebolag Box 63 73321 sala
Bryggeriet 2	<i>Privatperson</i> Bryggerigatan 1 73334 Sala

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND

Befintliga lokaler för bostäder med särskild service enligt LSS behöver ersättas och utökas, varför Sala kommun behöver inleda ett arbete för att försörja kommunen med bostadsmark, där bostäder med särskild service enligt LSS kan upprättas.

Planområdet för Bryggeriet omfattas idag av detaljplan 3551, upprättad år 1978. Idag pekar detaljplan 3551 ut planområdet för Bryggeriet som "Park". En ny detaljplan måste skapas för att möjliggöra bostadsändamål.

Den del av den befintliga detaljplanen 3551 som detaljplanen Bryggeriet planeras inom kommer att ersättas av den nya detaljplanen när den vinner laga kraft. Detaljplan 2551 upphör endast att gälla inom planområdet för Bryggeriet men fortsätter att gälla som tidigare utanför.

PLANENS SYFTE

Syftet med att ta fram detaljplanen är att pröva möjligheten till att uppföra bostäder.

SAMMANFATTNING

Cirka sex stycken lägenheter för särskild service enligt LSS förutsägs inom den detaljplanerade området. Byggnaden eller byggnaderna tillåts enligt detaljplan endast vara en- eller tvåvåningshus med tak i vinkel. Dagvattenhanteringen är en viktig fråga som beaktas både i detaljplaneringen samt den framtida projekteringen av platsen. För området föreslås dagvattnet hanteras med bland annat växtbädd och olika typer av diken.

En viktig aspekt som planen tar hänsyn till är Pråmån som sträcker sig i nord-sydlig riktning, väster om planområdet. Pråmån har ett generellt strandskydd på 25 meter och är även skyddat enligt riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. Detaljplanen förväntas inte påverka vare sig strandskyddet eller riksintresset för kulturmiljövård då planen ligger direkt öster om dessa områden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Detaljplanen ligger strax öster om ett riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, som tillhör Pråmån.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062



Riksintresse kulturmiljövård

STRANDSKYDD

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Väster om planområdet ligger Pråmån, en å som har 25 meter generellt strandskydd. Inom strandskyddat område är det förbjudet att:

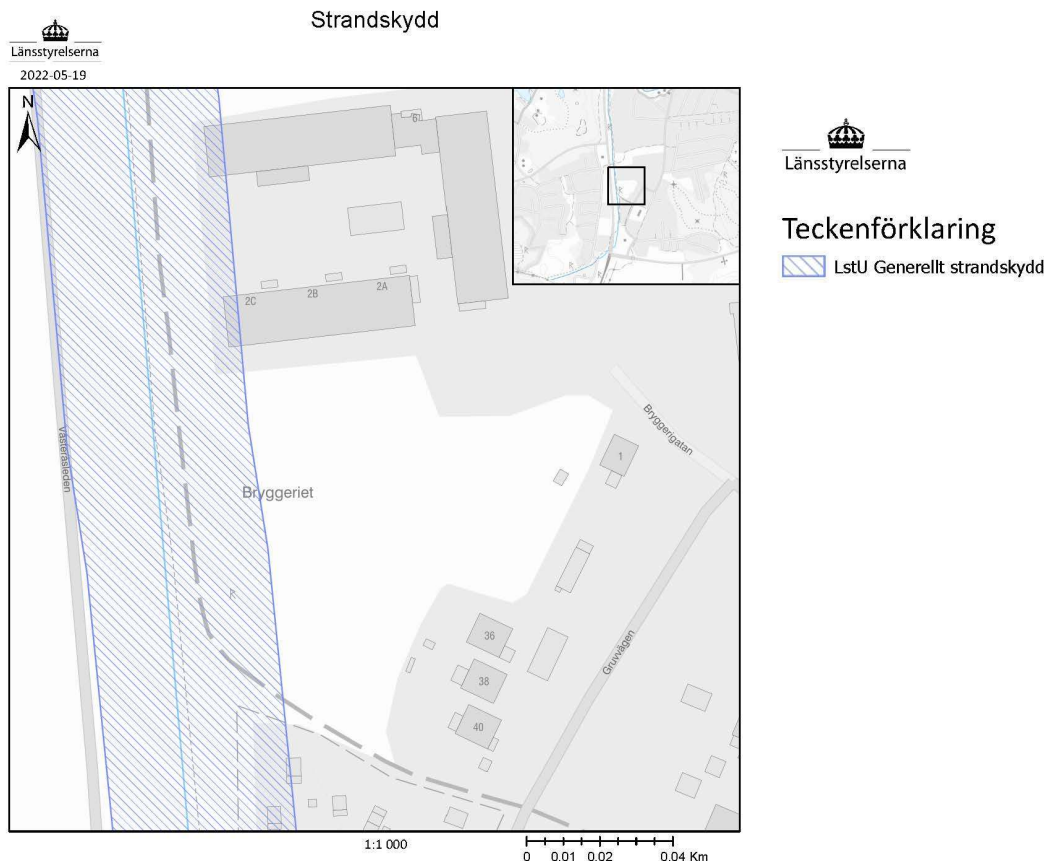
- uppföra nya byggnader,
- ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där,
- gräva, spränga eller på annat sätt förbereda för sådana åtgärder,
- utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

Anläggningar eller anordningar som är förbjudna kan till exempel vara bryggor, pi-rar, staket, grillplats och parkeringsplatser. Andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv kan vara att fälla träd, muddra, lägga upp massor eller gödsla.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

I samråd- och granskningsskedet var cirka 0,25 ha av planområdet inom strandskyddat område. Aktuell planområde berörs inte längre av strandskyddet då den västra plangränsen har reviderats, med anledning av att möjliggöra fastighetsbildning för bostadsfastighet.



Generellt strandskydd, 25 m

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Genomförande av detaljplanen bedöms stämma överens med gällande fördjupad översiktsplan, Plan för Sala stad. Detta eftersom planområdet pekas ut som utvecklingsområde för nya bostäder i den fördjupade översiktsplanen.

Sala kommuns senaste översiktsplan är Plan för Sala ekokommun. Den antogs av kommunfullmäktige år 2002 och förklarades inaktuell 2013. Detaljplaneförslaget bedöms inte motverka den tidigare översiktsplanens intentioner eller syfte.

För närvarande pågår arbete med ny kommuntäckande översiktsplan för Sala kommun och den beräknas antas år 2023. Området är i granskningshandlingarna för

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Översiktsplan Sala 2050 utpekat som bostadsområde. Detta innebär att detaljplanens syfte, att skapa bostäder, är densamma vad som översiktsplanen i gransknings-skedet syftar på.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

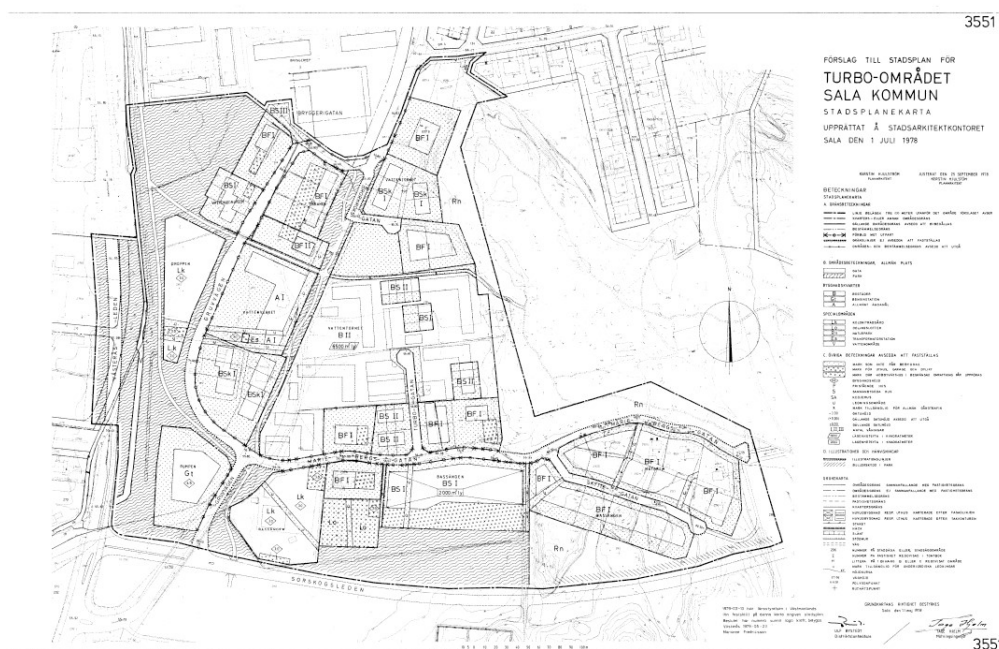
4062

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Gällande detaljplaner

Det aktuella området omfattas av Stadsplan för Turbo-området, plan 3551, upprättad år 1978. Bryggeriets planområde är i gällande detaljplan planerad som park.

Det nya detaljplaneförslaget för Bryggeriet innebär att den tidigare detaljplanen upphör att gälla inom planområdet.



Detaljplan 3551, 1978. Planområdet är planlagd som park i det nordvästra hörnet av kartan.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens Ledningsutskott beslutade 2021-11-24 att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten i uppdrag att ta fram en detaljplan för Bryggeriet.

Kommunstyrelsens Ledningsutskott beslutade 2022-06-22 att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten, i uppdrag att sända ut detaljplanen på samråd.

Kommunstyrelsens Ledningsutskott beslutade 2022-11-02 att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten, i uppdrag att sända ut detaljplanen på granskning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Kommunstyrelsens Ledningsutskott beslutade 2023-03-29 att anta detaljplan för-
Bryggeriet.

Kommunfullmäktige beslutade 2023-04-24 att anta detaljplan för Bryggeriet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

MILJÖBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper, dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt 6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Miljökvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Ett genomförande av planen och övriga planer i området beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB.

STÄLLNINGSTAGANDE TILL FRÅGAN OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning för miljöbedömning har producerats 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 2022-04-04 yttrat att de delar kommunens bedömning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området är i gällande detaljplan utpekad som park. Området består idag av en öppen grönyta, ett fåtal träd i nordöstra delen av planområdet och en parkering i norr. Den största delen av planområdet är idag en extensivt skött gräsyta som slaghackats en gång per år för att inte växa igen. Därmed har ytan varken haft ett större värde för rekreation och lek eller för biologisk mångfald.

Natur- och kulturvärden

Området har inga större natur- eller kulturvärden idag. Området är dock ett grönområde i en tätort, som 3 kap. 6 § miljöbalken beskrivs som ett behov som bör beaktas. Ingen naturvärdesinventering har producerats inom planarbetet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet har idag inget högre rekreativt värde. Planområdet har tidigare haft en lekplats i norr, strax väster om parkeringen, som i dagsläget inte finns kvar. Väster om planområdet går en gång- och cykelväg längst med Pråmån, som utgör ett viktigt naturstråk för Sala stad.

Planområdet har efter granskning minskas i väst. I samråd- och granskningsskedet inkluderades Pråmån och parkmiljön närmst den. I antagandehandlingarna går detaljplanens gräns cirka 25 meter öster om Pråmån som har ett generellt strandskydd på 25 meter. Området närmst Pråmån bevaras således som park och gångstråk enligt detaljplan 3551.

Både lek- och parkområden finns så nära som cirka 100m från planområdet. Vandring- och naturområdet Bråstabacke är beläget endast 250 meter från planområdet.

Inom en kilometers radie från planområdet finns även Sala silvergruva, med höga rekreativsvärden.

FORNLÄMNINGAR

Omkring 25 m väster om planområdet ligger en kanal (Pråmån) som är klassad som en fornlämning (L2003:8955). Ingen byggnation eller upplag får ske inom 20 m från fornlämningen. Eftersom detaljplanen är placerad cirka 25 meter från Pråmån så förväntas inte fornlämningen påverkas av planförslaget.

Om övriga fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Markförhållanden

WSP Sverige AB har på uppdrag av Sala Kommun, utfört en geoteknisk undersökning och radonundersökning för detaljplan Bryggeriet, inom fastighet Kristina 4:15. En fältundersökning av platsen utfördes i mars 2022.

Den geotekniska undersökningen visade bland annat i att ytjordarterna i området består av postglacial lera. Djupet till berg är enligt jorddjupskartan mellan 3-10 meter. Under växtlighet och ytlig mulljord eller grusig sand samt fyllning som finns i 2 punkter, består det översta lagret i området av en lerig sandig silt alternativt siltig lera ner till ca 1,5-3,0 m. Därefter följer en siltig lera ner till stoppdjup på mellan 3,5-6,5 m. Stoppen erhålls i en sandig eller siltig morän. I två borrhål har slagsondering samt hejarsondering utförts för att bedöma ett ungefärligt stoppdjup för slagna betongpålar. Dessa sonderingar har då kommit ner 1,6-2,0 m i moränen innan stopp erhållits. Allmänt har sonderingarna erhållit stopp i fasta jordlager som bedöms vara fast morän.

Projektering

Stabiliteten för området bedöms generellt som betryggande med måttliga laster. En ny bedömning bör göras i projekteringsskedet, då den exakta utformningen av den planerade byggnationen är bestämd. Inga sättningsbedömningar utförts, men förekommande silt- och lerjordar är sättningskänsliga vid pålastning.

Generellt antas grundläggningen kunna utföras som platta på mark. Om nedkommande laster senare visar sig vara för stora och beräknade sättningar inta kan accepteras bör grundläggningen utföras med pålning. Eventuellt påldjup förväntas bli ca 6-9 m för friktionspålar i betong.

Utfyllnader högre än 1,0 m inom området bör inte utföras utan konsultation med geotekniker. All mulljord ska schaktas bort innan grundläggning sker. Innan grundläggning sker ska en schaktbottenbesiktning utföras av en geotekniker. Vid schaktningsarbeten rekommenderas en släntlutning på max 1:1,5 över grundvattenytan och 1:2 under grundvattenytan. I byggskedet bör slänten skyddas mot frysning och nederbörd. Länshållning ska utföras i schakten. Permanenta schaktslänter bör inte ställas brantare än 1:2. Blir slänten högre än 2,0 m bör geotekniker konsulteras.

För att inte påverka schaktslänTERS stabilitet rekommenderas att temporära upplag inte placeras närmare eventuella slänTKRÖN än 3 meter.

I samband med främst transporter men eventuellt också vid schakt- och packningsarbeten mm, kan närliggande vägar, byggnader och anläggningar påverkas. Innan grundläggningsarbetena sker bör en riskanalys utföras för närliggande byggnader, vägar och andra konstruktioner med avseende på planerade arbeten och transporter. Dessa restriktioner, kontrollåtgärder och gränsvärden gäller med hänsyn till sättningsrisker, vibrationer och buller.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Slutsats

Efter utförda undersökningar görs den samlade bedömningen att området lämpar sig bra att bygga på. I projekteringsskedet bör ställning tas till om kompletterande beräkningar och undersökningar ska utföras när slutliga placeringar av byggnader och laster är kända.

Förorenad mark

Inom Sala tätort har genomförda studier visat på förhöjda halter av framförallt bly och kadmium. Källa till föroreningarna är silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen.

I varje detaljplan inom Sala tätort ska markundersökning beträffande eventuella föroreningar göras. Ensucon AB har på uppdrag av Sala Kommun, utfört en miljöteknisk markundersökning för detaljplan Bryggeriet, inom fastighet Kristina 4:15. Enligt den miljötekniska markundersökningen, daterad 2022-06-03, visar genomförda undersökningar att det inom området finns föroreningspåverkan, bestående av metallföroreningar. I Sala tätort finns utbredd metallförorening i marken som härrör från den omfattande gruvverksamheten som bedrivits på orten. Spåren av verksamheten utgörs dels av atmosfärisk deposition (ytligt jord) dels av fyllnadsmassor från gruvan. Då halter påträffats på ytlig samt djupare liggande jord tyder det på föroreningar från både atmosfärisk deposition samt förorenade fyllnadsmassor. Metallföroreningar förekommer över hela planområdet och det har påträffats halter över MKM (generella riktvärden för mindre känslig markanvändning) i två punkter och över FA (rekommenderade haltgränser för farligt avfall) i en punkt.

Analysresultat samt indikationer från fältmätning visar generellt att halter av tungmetaller minskar på djup över en meter. Kobolt har påträffats i halter precis över KM (generella riktvärden för känslig markanvändning). Dessa bedöms vara naturligt förhöjda bakgrundshalter som ofta förekommer i lera.

Största delen av den ytliga jorden inom området har en föroreningsgrad nära eller överstigande de platsspecifika riktvärden som råder i Sala tätort samt även Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Främst är det bly, kadmium, kvicksilver och zink som påträffats. På området förekommer halter över MKM och FA.

För att området skall kunna bedömas vara lämplig exploatering behövs riskreducerande åtgärder vara nödvändiga för att säkerställa skydd av människors hälsa och miljö. Med nuvarande underlag bedöms åtgärder vara nödvändiga i den ytliga mulen och i underliggande fyllning samt översta lagret av torrskorpelera. Sådana åtgärder kan vara att t.ex. schakta bort massor (0–1 meter) samt att fylla upp med rena massor för att minimera exponering och reducera risken för människa och miljö.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Om riskreducerande åtgärder utförs inom området bedöms verksamhetsområdet vara lämpligt för planerad markanvändning. En kompletterande jordprovtagning med syfte att klassificera jordmassorna och avgränsa FA-massor rekommenderas före markarbeten påbörjas. I samband med markarbeten kan överskottsmassor (torrskorpelera) ej hanteras fritt då de ställvis innehåller halter över KM, troligtvis förorenade från ovanliggande fyllnadsmassor. Vidare rekommenderas även att undersöka föroreningsituationen i grundvattnet för att se eventuell spridning av föroreningar.

Inga schaktarbeten får påbörjas innan en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och även godkänts av tillsynsmyndigheten. I anmälan ska det bland annat framgå hur massorna ska hanteras, mottagningsanläggning, rutin för eventuell länshållning och eventuell kompletterande provtagning vid behov. Denna rapport skall enligt Miljöbalkens upplysningsplikt redovisas för tillsynsmyndigheten, i detta fall Miljöförvaltningen i Sala kommun.

Markradon

Enligt den geotekniska utredningen så klassificeras marken som lågradonmark där inga särskilda radonskyddande åtgärder behövs.

Radonskydd hanteras närmare i bygglovskedet. Byggaktören ansvarar för att utreda markradon inför byggnationen. Ett radonsäkert byggande rekommenderas. Huvudrekommendationen från Boverket vad gäller byggnadssätt med avseende på radon är att alltid bygga tätt mot marken.

Vattenområden

Cirka 25 meter väst om detaljplanen löper Pråmån som har sin härkomst från Salas historiska gruvdrift där grundvatten avleddes. Vid skyfall från planområdet rinner vatten över GC-vägen i väst mot Pråmån, direkt västerut. Vattnet rinner sedan norrut ca 1,5 km till Ekeby damm. Från dammen rinner vattnet österut via först Skvalån och sedan Sagån mot Östersjön.

Markavvattning

En stor del av planområdet ligger inom båtnadsområdet för markavvattningsföretaget Salaborg-Kapellhagen. Inom båtnadsområdet kommer gatu- och kvartersmark anläggas. Den kvartersmark som ligger inom båtnadsområdet ingår redan i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten

Ramboll har på uppdrag av Sala Kommun, utfört en dagvattenutredning för detaljplan Bryggeriet, inom fastighet Kristina 4:15. Planområdet har sedan dagvattenutredningen justerats i väst, kommunens bedömning är att dagvattenlösning fortsatt ryms inom detaljplaneområdet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Förutsättningar

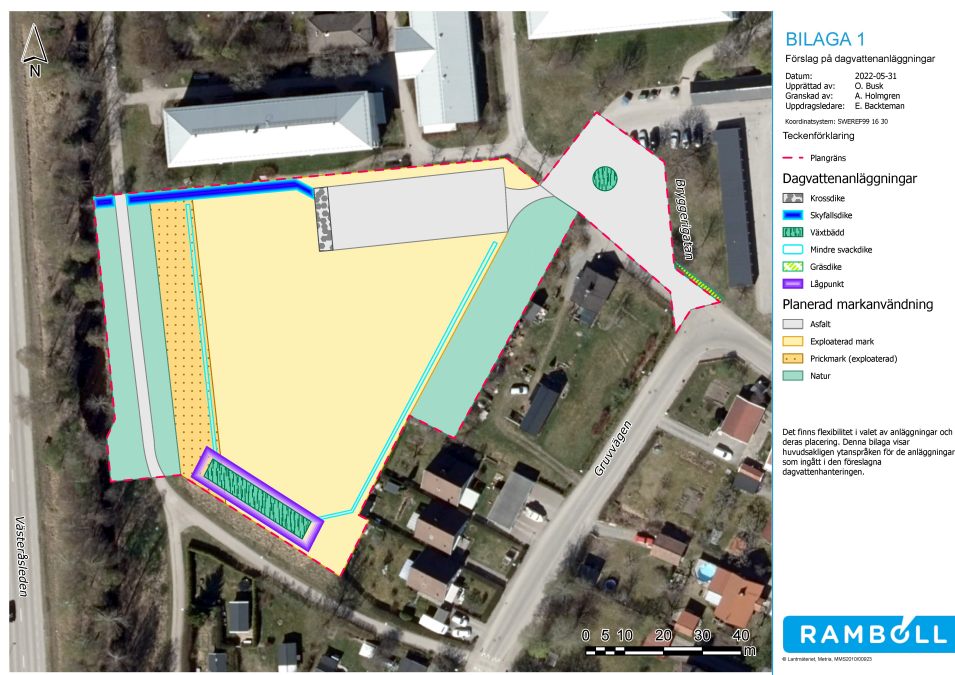
Planområdet sluttar från nordost på +57 till sydväst på +55, motsvarande en höjdskillnad om ca 3m. Lutningen är relativt linjär, men det finns en mindre höjd i öst som ger en höjdskillnad om ca 1 m. Väster om planområdet löper Pråmån, som är belägen lägre än planområdet, med en nivå om ca +54.

Utredningsområdet saknar ledningsbunden avvattning idag och lågpunkten i syd utgör ett instängt område. Vid skyfall rinner vatten över GC-vägen i väst mot Pråmån, direkt västerut. Delar av vattnet som faller inom utredningsområdet rinner ut mot omkringliggande tomter och vägar.

Förändringar

Ramboll har som resultat av utredningen presenterat ett antal åtgärder för att hantera dagvattnet inom planområdet. Förslaget är bland annat att anlägga krossdike, skyfallsdike, växtbädd, mindre svackdike och gräsdike i planområdet. Ramboll föreslår även att zink- och koppartak ur dagvattenkvalitets synpunkt undviks i nybyggnationen eftersom dessa material bidrar med höga halter föroreningar till avrinnande dagvatten. Om innergårdar eller trädgårdsytor behöver hårdgöras, anläggs fördelaktigt dessa med marksten, grus eller gräsarmerad betong för att minska flödestoppar.

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms inte mottagande vatten påverkas negativt av den framtida exploateringen.



Förslag på dagvattenanläggningar enligt dagvattenutredning

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

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Översvämningsrisker och skyfall

Sammantaget har risken för översvämning från Pråmån bedömts som låg då nivån regleras på artificiell väg med dammar och andra konstruktioner. För att Pråmån ska översvämma planområdet behöver nivån stiga över lägsta nivån för GC-vägen i väst, motsvarande ca +55,3. Den befintliga lågpunkten inom planområdet ligger på nivån + 55,4. Beroende på hur och om lågpunkten bevaras efter exploatering bör byggnationen höjdsättas utefter nivån i denna.

Enligt skyfallskarteringen av planområdet bör byggnader undvikas i den södra lågpunkten där det finns en påtaglig översvämningsrisk.

BEBYGGELSE

Planförslag

Detaljplanen möjliggör för bostäder inom det gula området i plankartan, markerad med bokstaven B. Detta innebär att detaljplanen möjliggör för en eller flera byggnader med bostadsändamål. Inom området för bostäder finns egenskapsbestämmelser som möjliggör samt begränsar utnyttjandet av området för bostäder. En av egenskaperna (e) begränsar så att byggnadsarean för bostäder högst får ta upp 25% av ytan avsedd för bostäder. En uteplats som uppfyller riktvärden för buller ska finnas tillgänglig till byggnaden eller byggnaderna (p). Byggnaden eller byggnaderna får högst ha ennockhöjd på 9 meter (h) och ska ha tak med minst 10 grader lutning (o). I och med begränsningen inockhöjd samt taklutning, är byggnader i en eller två våningar lämpliga.

Ny bebyggelse bör utformas med färgsättning, placering, volym, skala och gestaltning så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

För att säkerställa hanteringen av dagvatten har området för bostäder en bestämmelse som säger att minst 50% av marken ska vara genomsläpplig, det vill säga av ett material som fördröjer eller samlar vatten, som exempelvis gräs. För att ytterligare säkerställa dagvattenhanteringen finns bestämmelse (e), som reglerar att bygglov inte får ges för nybyggnad förrän anläggning för dagvatten har kommit till stånd.

Inom ytan för bostäder finns det en prickad yta. Prickmarken säkerställer så att ingen byggnad får placeras inom ytan. Dessa finns för att ingen byggnad placeras inom ett område för dagvattenhantering eller för nära grannfastigheterna. Inom prickmarken finns även ett u-område (u), ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

För detaljplanen regleras villkor för lov. Detta innebär att Bygglov inte får ges för nybyggnad förrän anläggning för dagvatten har kommit till stånd (a1) samt markföröreningar har sanerats (a2).

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Öster om ytan för bostäder finns ett område markerad som GATA. Området har inkluderats i detaljplanen för att öka tillgängligheten av området. Området för GATA möjliggör för en cirkulationsplats. Minst 30,0 % av gatu-marken ska vara genomsläpplig. I användningen GATA ingår även komplement som behövs för gatans funktion.



Illustration av detaljplanen. Det streckade området med bokstaven B är området där en bostad kan placeras, inte storleken eller formen av en bostad.

Byggnadskulturmiljö och gestaltning

Detaljplaneområdet är beläget i ett område med låg och blandad bebyggelse. De direkt angränsande områdena består av både fristående villor samt flerbostadshus. Bebyggelsen öster om detaljplanen består av fristående hus, upprättade under tidigt 80-tal, med cirka 1-1,5 våningar med sadeltak. Flerbostadshusen norr om planområdet är vita med blåa balkonger i tre våningar, med platt tak. Söder om planområdet finns ett område med koloniträdgårdar.

Inga kulturhistoriska byggnader finns inom planområdet. Cirka 200m öster om planområdet finns dock Sala vattentorn som är representativt och ett väl bevarat exempel på sekelskiftets vattentorn. Vattentornet har en estetisk betydelse för miljön samt har ett betydande historiskt värde.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Landskapsbild och stadsbild

Eftersom detaljplanen reglerar en nockhöjd på 9 meter, förutsägs planen inte påverka stadsbilden eller siluetten för området i någon utsträckning. Från Västeråsleden ger den planerade nya byggnaden ett mindre intryck än flerbostadshusen norr om planområdet, vilka är dom som dominerar siluetten i störst mån. Under sommarhalvåret då träden grönskar förväntas eventuell ny byggnad inte synas i huvud taget från Västeråsleden, då vegetationen blockerar sikten. I övrigt kommer den planerade bebyggelsen att harmonisera med intilliggande byggnader, avseende höjd och tak.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom 100m från närmsta förskola, Turbo förskola. Vårdcentraler, matbutiker, skolor och gymnasier är belägna cirka 1,5 kilometer från planområdet. Även matbutiker, handelsverksamheter, restauranger och övrig kommersiell service finns inom cirka 1,5 km radie från planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik. Endast 40 meter från planens sydöstra gräns finns en busshållplats, och cirka 160 meter från planens nordöstra gräns finns ytterligare en hållplats. Ingen ändring av kollektivtrafiken föreslås i samband med detaljplaneringen av Bryggeriet.

Gång- och cykelvägar

Strax väster om planområdet löper en gång- och cykelväg som sträcker sig från Sörskogsleden och Hammarhagen till Sala centrum. Detaljplanen kommer inte att påverka den befintliga gång- och cykelvägen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Parkering

I dagsläget finns det en bilparkering i planområdet. Parkeringen strider mot gällande detaljplan. Parkeringen kommer att lagliggöras enligt den nya detaljplanen, men även ytterligare cirka 8 parkeringsplatser kommer att tillåtas enligt detaljplan. Av de 8 parkeringarna är två parkeringar anpassade för rörelsehindrade. Parkeringsytan kommer att utökas i västlig riktning från nuvarande parkeringsyta.

De tillkommande parkeringarna uppnår parkeringsnormen för Sala kommun, både vad det gäller äldreboende/vårdboende/gruppboende samt bostadsändamål i flerbostadshus.

Bilparkeringen kommer att tillhöra den planlagda kvartersmarken, det vill säga de bostäder eller den verksamhet som planeras inom det gula området i plankartan. Parkeringen kommer således inte vara allmän.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet

I dagsläget tillgängliggörs planområdet endast genom en gata, Bryggerigatan, som idag ägs utav Salabostäder Aktiebolag (fastighet Bryggeriet 1). Detta innebär att Salabostäder i dagsläget även ska ansvara för städning och plogning av gatan.

En ansökan för fastighetsregleringar för att säkerställa detaljplanens genomförande kommer att sökas för fastigheterna Bryggeriet 1, Bryggeriet 2 och Kristina 4:15. Den del av fastigheten Bryggeriet 1 och Bryggeriet 2 som planläggs som GATA, regleras till fastigheten Kristina 4:15 och blir således kommunalt ägd. Kommunen kommer i framtiden därför även att ansvara för skötseln av vägen.

Tillgängligheten med bil till planområdet ökas genom att Bryggerigatan inkluderas inom planområdet för detaljplanen. Övertagandet av Bryggerigatan som allmän gata öppnar även upp för att i framtiden förlänga GC-vägen från Gruvvägen/Rörkröksgatan och därmed ökar tillgängligheten.

Planen ska även möjliggöra för en cirkulationsplats som tillgängliggör platsen även mer. Cirkulationsplatsen underlättar för bilar, sopbilar, plogbilar m.m. att åka till och från området.

Ytterligare parkeringar och parkeringar för rörelsehindrade planeras för planområdet vilket stärker tillgängligheten för den nya bebyggelsen.

Trafikbuller

WSP har på uppdrag av Sala Kommun, utfört en bullerutredning för detaljplan Bryggeriet, inom fastighet Kristina 4:15.

Bullerutredningen visar att ljudmiljön inom detaljplanen Bryggeriet är lämplig för bostäder. Riktvärde vid fasad uppfylls för samtliga planerade bostäder inom utredningens ramar. Uteplatser kan planeras fritt på den östra sidan av bostadsfasaden.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Om uteplatser önskas på den västra sidan bör dessa kompletteras med en, egen eller gemensam, uteplats som uppfyller riktvärden.

Farligt gods

Västeråsleden, som går i nordsydlig riktning straxt väster om planområdet, är sekundär rekommenderad väg för farligt gods. Avståndet från Västeråsleden till planområdets västra gräns är cirka 40 meter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA- och elledningar finns i marken vid utkanterna av undersökningsområdet. Vid gång- och cykelvägen, väst om planområdet, löper en dagvattenledning i nordlig riktning. I öst finns en dagvattenledning som löper österut.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Området är inte anslutet till ledningsnätet i dagsläget men den tillkommande bebyggelsen antas kunna anslutas till befintligt nät.

Avfall

Hämtning av avfall sker med traditionell avfallshantering och ska följa arbetsmiljöverkets riktlinjer. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen. Det är även viktigt att sopkärl eller avfallsutrymmen placeras inom den planlagda kvartersmarken, i närhet till bostaden. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering samt kommunens förordning om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009". Hos kommunens återvinningscentral Återbruket-Returen lämnas sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från hushållen. Företag lämnar grovsopor efter tecknande av Återbrukskort.

Uppvärmning

Sala-Heby Energi AB har fjärrvärmenät i området. Baserat på detta och på Sala kommuns energi- och klimatstrategi så bör fjärrvärme förordnas som uppvärmningskälla.

KONSEKVENSER

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på grönstruktur eller naturmiljö.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom planområdet.

Vid genomförandet av detaljplanen ska inte val av byggmaterial bidra till förorening av dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

LANDSKAPSBILD OCH STADSBILD

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på landskapsbild och stadsbild.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan för kulturmiljön.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på Buller.

Översvämningsrisker

Planens genomförande bedöms inte medföra några översvämningsrisker.

Barnkonsekvenser

Planen möjliggör etablerandet av fler bostäder med närhet till naturområden, lekplatser och kulturmiljöer. Planområdet är nära beläget till skolor och förskolor och goda kommunikationer finns. Sammantaget bedöms planförslaget kunna leda till positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanearbetet bedrivs under ledning av Kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU).

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

Genomförda beslut och skeden:

2022/06/22	KSLU, beslut om samråd
2022/11/02	KSLU, beslut om granskning
2023/03/29	KSLU, beslut om antagande
2023/04/24	KF, beslut om antagande
2023/05/23	Laga kraft

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark, vatten och avlopp, dagvattenanläggningar och elnät till fastighetsgräns. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för dessa.

Huvudmannaskap

Sala kommun är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

Anslutningsavgifter

Fjärrvärme/kyla, vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomisk ram. Detta innebär att kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Debitering av anslutningsavgift sker när förbindelsepunkt finns upprättad.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Kommunen/Markägaren ansöker om och bekostar fastighetsbildning enligt detaljplanen. Lämplighet avseende fastigheters utformning prövas vid lantmäteriförrättningen. Fastighetsbildningen ska påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

En ansökan för fastighetsregleringar för att säkerställa detaljplanens genomförande kommer att sökas för följande fastigheter Bryggeriet 1, Bryggeriet 2 och Kristina 4:15.

Genom att ett område från Bryggeriet 2 regleras till Kristina 4:15.

Genom att ett område från Bryggeriet 1 regleras till Bryggeriet 2.

Genom att ett område från Bryggeriet 1 regleras till Kristina 4:15.

Fastighetsregleringen sker enligt överenskommelse. Ingen ersättning kommer att utgå till fastighetsägarna. Sala kommun bekostar lantmäteriförrättning.

Kommunen bekostar efter att detaljplanen vinner laga kraft skötseln av den allmänna platsmarken inom planområdet.

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 avtalsservitut, ledningshavaren står för kostnaden.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4062

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan har arbetats fram av Samhällsbyggnadskontoret.

Medverkande kommunala tjänstemän har varit följande:

- Eduardo Martin, Projekteringsingenjör, TK Samhällstekniska
- Frans Sjöberg, Projekteringsingenjör, TK Samhällstekniska
- Kristin Hedman, Stadsträdgårdsmästare, TK Samhällstekniska
- Linn Hemlin, Miljöstrateg, TK Teknisk Stab
- Maria Nehlin, Planarkitekt, SBK Planering och utveckling
- Mikael Bergvall, Markingenjör, SBK Planering och utveckling
- Rickard Eriksson, Bygglöshandläggare, SBK Byggenheten
- Sebastian Hedman, Trafikingenjör, TK Samhällstekniska

Klara Stenfeldt
Planarkitekt

Victor Zakrisson
Samhällsbyggnadschef