

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för Del av Norrberg, Kristina 4:8

Sala kommun, Västmanlands län
Utökat förfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar i antagandeskedet:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning*

Handlingar markerade med * finns inte med på Sala kommuns hemsida på grund av GDPR (behandling av personuppgifter i EU).

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Utredningar

- Bullerutredning, 2020-06-09
- Riskanalys, 2020-06-08
- Miljöteknisk markundersökning, 2024-11-21
- Geoteknisk rapport, 2022-12-06
- Dagvattenutredning, 2023-02-13

Planprocessen

Planen upprättas med utökat förfarande och enligt Plan och bygglagen (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.

SAMRÅD

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

GRANSKNING

Planförslaget har kungjorts i Sala Allehanda på granskningens första dag. Det reviderade planförslaget har skickats till berörda intressenter samt ställts ut i kommunhusets entré och presenterats på kommunens hemsida. De synpunkter som kommit in under granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och utvecklingsenheten

ANTAGANDE

Planförslaget befinner sig nu i antagandeskedet. I detta planskede överlämnas planförslaget till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) 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 planbesluten. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen.

Planens syfte och huvuddrag**BAKGRUND**

Förhandsbesked för fem bostadsfastigheter beviljades i bygg- och miljönämnden 2020-12-08. Sala Ryttarförening har lämnat erinran mot förhandsbesked för fem bostadsfastigheter. Svar på denna erinran delgavs Sala Ryttarförening innan överklagandetidens utgång. Länsstyrelsen upphävde beslut om förhandsbesked med argumentet att detaljplan skall föregå bygglov. Länsstyrelsen lyfte även frågan om alternativ plats, i närområdet, har diskuterats för denna planläggning. I beslut från Länsstyrelsen framgick att följande utredningar behövdes ta fram inom detaljplanearbetet:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning.
- VA-utredning.
- Geoteknisk utredning.
- Miljöteknisk markundersökning.

Ansökan om detaljplan inkom hösten 2017. 2018-02-20 beslutade Kommunstyrelsens Ledningsutskott att upprätta detaljplan för del av Norrberg, Kristina 4:8 och planarbetet inleddes. Planintressent är Finntorpet KeLo Bygg & Konsult, tidigare Finntorpets Bygg och Konsult AB.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av enbostadshus och parhus som passar in i området Norrberg i sin utformning och storlek.

SAMMANFATTNING

Planen möjliggör för nybyggnad av enbostads- och parhus i området Norrberg i östra delen av Sala tätort. Norrberg ligger inom gångavstånd från Sala centrum och har god tillgång till både kommersiell- och offentlig service samt befinnlig kollektivtrafik. Största byggnadsarea är begränsad till 25 % av fastighetsarea,

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och utvecklingsenheten

minsta fastighetsstorlek är begränsad till 650 kvadratmeter och största fastighetsstorlek är begränsad till 1300 kvadratmeter. Högsta nockhöjd är 8,5 meter och takvinkeln får vara mellan 22–35 grader. För komplementbyggnad begränsas nockhöjd till som högst 4,5 meter. Fasadmaterial ska vara av tegel och/eller trä för att passa väl in med omgivningen och lika gäller att fasadfärger ska utföras i kulörer utifrån närliggande bostadsområdes färger. Tak ska vara av typen sadeltak. Genom dessa bestämmelser kommer tillkommande bebyggelse passa väl in med sin omgivning.

Buller har varit en viktig fråga att ta hänsyn till och utreda inom planarbetet då området ligger nära järnvägsspår samt olika verksamheter. För att säkerställa att bullerskyddade uteplatser går att anordna, ska huvudbyggnad placeras med långsida mot Långgatan eller lokalgata om inte annan placering och eller utformning medger att bullerskyddad uteplats går att anordna norr om huvudbyggnad (f_6 och f_7). Ytterligare en bestämmelse läggs till som anger att uteplats ska förläggas norr om huvudbyggnad (f_9).

Markföreningar har också varit en viktig fråga att beakta i planarbetet eftersom det inom Sala tätort finns förhöjda halter av framför allt tungmetaller. Källa till föreningarna är silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen. I den miljötekniska undersökningen som gjorts visas att flera riktvärden för känslig markanvändning (KM) överskrids. I rapporten görs bedömningen att åtgärder krävs för att marken ska uppfylla de krav som ställs på bostadsmark.

Utifrån framtagna miljöteknisk undersökning bedömer kommunen att hantering av förorenad mark kan planeras och utföras på ett sådant sätt att detaljplanen har god genomförbarhet såväl utifrån miljömässiga perspektiv som ekonomiska förutsättningar. Det finns inom planområdet goda förutsättningar att utföra av tillsynsmyndigheten godkända skydds- eller saneringsåtgärder.

En bestämmelse, a_1 , införs för kvartersmark som fastställer att avhjälpande åtgärder för markföreningar ska vara beslutade och godkända av tillsynsmyndigheten innan startbesked får ges för om- och nybyggnation.

Plandata**LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL**

Planområdet är beläget i östra delarna av Sala, öster om befintligt bostadsområde Norrberg. Avståndet till centrala Sala är cirka 1,5 km. Planområdet är ungefär 0,75 hektar stort. Inom planområdet finns fastigheten Kristina 4:8.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av Sala kommun.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Tidigare ställningstaganden

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår inte i område som utgör riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. Detaljplanen ligger nära Dalabanan, som är utpekad riksintresse för kommunikation.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Området omfattades tidigare av den tidigare gällande fördjupade översiktsplanen för Sala stad, *Plan för Sala stad*. I *Plan för Sala stad* lyftes att det för att hitta nya boendemiljöer i stadens centrala delar krävdes en förtätning av den befintliga stadsstrukturen. *Plan för Sala stad* redovisade i huvudsak större områden i staden som var möjliga att utveckla för bostäder samtidigt som den angav att andra mindre förtätningsprojekt i centrala lägen var möjliga. Detaljplanen bedömdes gå i linje med intentionerna i *Plan för Sala stad* eftersom de tillkommande fem enbostadshusen utgör en fortsättning och komplettering av den befintliga bostadsbebyggelsen i Norrberg.

Den 25 september 2023 antogs den kommunomfattande översiktsplanen, *Översiktsplan för Sala kommun 2050* av kommunfullmäktige. I samband med att *Översiktsplan för Sala kommun 2050* vann laga kraft upphörde den fördjupade översiktsplanen *Plan för Sala stad* att gälla.

Sala stad ska enligt *Översiktsplan för Sala kommun 2050* vara en tät och sammanhållen tätort med funktionsblandad bebyggelse. Stadskärnans historiska avtryck från tidigare epoker är en tydlig del av stadens karaktär och nya tillskott ska ytterligare bidra till stadens identitet. Arkitekturen i Sala stad ska skapa en god gestaltad miljö med harmonisk och väl fungerande helhet av byggnader, utemiljöer och mellanrum i hela staden. En varierad bebyggelse med blandade byggnadstyper, upplåtelseformer och funktioner ska bidra till att olika grupper av människor möts. Bebyggelsen har en högre täthet i närhet till kollektivtrafik, service och viktiga stråk.

Detaljplanens syfte passar in på *Översiktsplan för Sala kommun 2050*s inriktning att bebyggelse ska ha en högre täthet i närhet till kollektivtrafik, service och viktiga stråk. I översiktsplanen pekas planområdet ut som område för *areell skogsnäring* och av denna anledning bedöms inte planens syfte vara förenligt med gällande översiktsplan. Det innebär att detaljplanen kommer att tas fram med utökat förfarande.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Gällande detaljplaner

Aktuellt område omfattas inte av någon gällande detaljplan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Strandskydd

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2018-02-20 (§ 36) att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten i uppdrag att ta fram en detaljplan för Kristina 4:8, östra Norrberg. Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2023-03-29 (§ 36) att sända ut detaljplanen på samråd. Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2025-02-19 (§ 17) att sända ut detaljplanen på granskning. Kommunfullmäktige beslutade att anta detaljplanen 2025-05-26 (§ 56).

Behovsbedömning

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 till följd av dagvatten från planområdet. 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 avses 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 2018-06-20 yttrat att de delar kommunens bedömning (LST 402-2781- 2018). Kommunstyrelsens Ledningsutskott tog beslut

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

2025-02-19 om att planens genomförande inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § Miljöbalken (KSLU § 159).

Förutsättningar och förändringar

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av jordbruksmark. Norr om planområdet ligger skogsområdet Östabergsskogen som är gammal hållmarkstallskog. Söder och öster om området finns jordbruksmark. Inga vattendrag finns inom eller i direkt närhet till planområdet.

Marken inom planområdet lutar från nordväst till sydöst och höjdskillnad inom området är 3,0 meter. Området är lägre beläget än intilliggande bostadsområde och högre beläget än intilliggande jordbruksmark.

Planförslaget innebär en förlust av grönyta. För att skapa förutsättningar för en god dagvattenhantering avsätts en del av marken som naturmark, där svackdike planeras. Närmast lokalgatan avsätts yta som mark som inte får bebyggas vilket skapar möjligheter för grönska mot ny lokalgata. Genom bestämmelsen endast 25% av marken får bebyggas skapas förutsättningar för ett grönt område.

Naturvärden

Planområdet har inga utpekade naturvärden idag. Det närliggande skogsområdet Östabergsskogen pekas i Översiktsplan för Sala kommun 2050 ut som stadsnära skogsområde. Planområdet är avgränsat för att ej påverka skogen norr om. Det är viktigt att det närliggande naturområdet beaktas och skyddas från påverkan vid schaktning och markarbeten inom planområdet.

Rekreation & friluftsliv

Planområdet har idag inget högt rekreativt värde. Ungefär 400 meter fågelvägen nordväst om planområdet finns en befintlig lekplats och fotbollsplan. I det närliggande skogsområdet Östabergsskogen finns strövområden. Ungefär 200 meter öster om planområdet finns ridanläggning med ridskola.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Drygt 250 m norr om planområdet finns kända fornlämningar i form av äldre gruvområden. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

BYGGNATION PÅ ÅKERMARK

Aktuellt område är inte detaljplanlagt sedan tidigare och området används idag som jordbruksmark. I dialog med Lantbrukarnas riksförbund och befintlig

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

arrendator har det framkommit att marken svår att bruka på ett rationellt sätt och att avkastningen är måttlig. I dialog med befintlig arrendator har det framgått att det vid markytans västra delar finns hårdmark där plog och harv behöver lyftas. Detta gör att marken är svår att bruka. Även markytans form av en kil gör brukandet besvärlig, med kurvtagning och högre bränsleåtgång som följd. Arrondering med att rak åkerkant mot öst skapas med plangränsens utformning leder till en mer rationell spannmålshantering utifrån brukningsperspektiv. Sammantaget förmedlar arrendatorn att avvarande av aktuell åkerkil inte utgör en nackdel för spannmålsproduktion inom området.

Tidigare utredningar har belyst möjligheten att planlägga andra delområden i närområdet. Två områden med direkt närhet till bostadsområdet Norrberg har varit aktuella för förädling till bostadsmark, se kartbild.

Område A har relativt höga halter av tungmetaller i övre marklagret. Trafikanalys har presenterat ökad trafikmängd genom området. Samlade bedömningen för lämplighet gällande denna planläggning resulterade att inte gå vidare med denna planläggning (KSLU § 120 2024-10-02).



Område B består av skogsområde som används frekvent för rekreation. Vid tidigare analys av området har detta skogsområde bedömts berika området i sin nuvarande form. Samlade bedömningen för lämplighet gällande denna planläggning resulterade att området är utpekad som Stadsnära naturområde i Översiktsplan för Sala kommun 2050.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Markförhållanden

Finntorpet KeLo Bygg & Konsult har utfört en geoteknisk undersökning för planområdet, *Markundersökning Östra Norrberg (2022-12-06)*. I undersökningen utfördes viktsondering som visar att marken består av lera på berg. Övre lager består av torrskorpelera med bärighet av 100 kPa. För merparten av markytan, planerad för byggnation, vilar torrskorpelera direkt på berg. Undersökning visar på god markstabilitet mot skruvning vid schaktning.

Utredningen visar att den planerade byggnationen med villor kan byggas på framtida fastigheter utan förberedande markförstärkning under förutsättning att mark ej fylls upp mer än 0,6 meter.

Förorenad mark

Inom Sala tätort finns förhöjda halter av framför allt tungmetaller. Källa till föroreningarna är silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen. AB Terraformer utförde under 2022 en översiktlig miljöteknisk undersökning av mark inom planområdet. Undersökningens syfte var att översiktligt undersöka föroreningsförekomst med avseende på tungmetaller och jämföra dessa med riktvärden inför planerad bostadsbebyggelse. Rapporten uppdaterades 2024-11-21 med Naturvårdsverkets aktuella riktvärden för förorenad mark.

Sammanställda analysresultat av jordens sammansättning visar att flera riktvärden för känslig markanvändning (KM) överskrids från nivån 0–0,3 meter under markytan. I ett par punkter överskrids riktvärden även från nivån 0,3–0,6 meter under markytan. Överskridanden är främst med avseende på de gruvrelaterade metallerna bly, kadmium och kvicksilver. För fullständigt resultat, se bilaga *Rapport ÖMMU Östra Norrberg_rev 241121 inkl bilaga 1-3*.

I rapporten görs bedömningen att de förhöjda halterna av bly, kadmium och kvicksilver i markens översta 0-0,3 meter beror på föroreningsspridning från gruvan. Halterna av kobolt och barium bedöms sannolikt inte vara kopplade till föroreningsspridning från gruvan utan kan bero på jordens naturliga sammansättning, då det är vanligt att dessa metaller påträffas i halter över KM i regionens naturligt avlagrade leror. I rapporten görs bedömningen att åtgärder krävs för att marken ska uppfylla de krav som ställs på bostadsmark.

En bestämmelse, a₁, införs för kvartersmark som fastställer att avhjälpande åtgärder för markföroreningar ska vara beslutade och godkända av tillsynsmyndigheten innan startbesked får ges för om- och nybyggnation.

Hantering av förorenad mark bedöms kunna planeras och utföras på ett sådant sätt att detaljplanen har god genomförbarhet såväl utifrån miljömässiga perspektiv som ekonomiska förutsättningar. Det finns inom planområdet goda förutsättningar att utföra av tillsynsmyndigheten godkända skydds- eller saneringsåtgärder. Behov av

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

bortforsling av schaktmassor bedöms vara låg men kan bli aktuell i det fall andra åtgärder inte är möjliga.

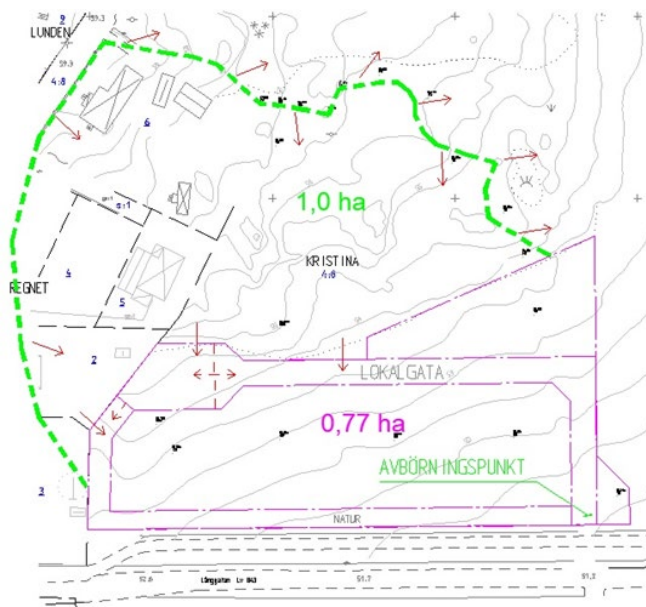
Markradon

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

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN**Dagvatten**

Finntorpet KeLo Bygg & Konsult har tagit fram en dagvattenutredning (2023-02-13) som redovisar befintliga och planerade dagvattenförhållanden.

Utredningen visar att planområdet genererar oexploaterat 13m^3 vatten vid dimensionerande regn och efter exploatering genererar planområdet 43m^3 . Dagvatten ska tas omhand lokalt och avledas via fördröjningsmagasin till recipient. Tillkomstvatten från skogs- och bostadsområde norr om planområdet avbördas till planområde via tre avbördningspunkter, samtliga med anslutning till lokalgata och naturmark och avrinningsområdet belastar avbördningspunkt vid planområdets sydöstra hörn, se figur nedan.



För att säkerställa att momentanflöde för dagvatten mot nedströms markytor bibehålls efter exploatering behöver 38m^3 dagvattenvolym fördröjas. Längs planområdets södra del, utmed Långgatan planeras ett dike med kapacitet att fördröja 40m^3 vatten. Diket bidrar även med rening av dagvattnet. Utloppsledning från diket ges dimension så momentanflöde inte ökar efter exploatering. I dagsläget

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

består planområdet av åkermark vilket medför att föroreningsbelastningen för området finns från jordbruk. Eftersom planerad exploatering omfattar villor, gårdsyta och gata uteblir föroreningar kopplade till jordbruk.

Översvänningsrisker och skyfall

Enligt skyfallskartering 2017, SMHI, riskerar planområdet inte att bli översvämmat vid skyfall.

I den för detaljplanen framtagna dagvattenutredningen har även flöden och översvänningsrisker vid skyfall studerats. Utredningen visar att det är möjligt att höjdsätta området så att skyfallsvatten leds ytligt via lokalgata och dike vilket skyddar bebyggelse från översvämning. Höjdsättning av mark studeras vidare under projekteringsskedet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Isätrabäcken. Enligt VISS, januari 2025 har Isätrabäcken otillfredställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Enligt dagvattenutredningen bedöms planens genomförande inte innebära att föroreningar ökar till recipienten.

BEBYGGELSE

Befintliga förhållanden

Det befintliga och intilliggande bostadsområdet Norrberg uppfördes i huvudsak på 1970-talet. Viss kompletteringsbebyggelse har därefter tillkommit under senare tid. Bebyggelsen utgörs av fristående villor samt hopbyggda bostäder med garage, så kallade kedjehus. Fasadmateriäl, fasadfärger och sadeltakens takvinklar varierar, främst avseende de friliggande villorna. Villaträdgårdarna ger ett grönt intryck med väl utvecklad grönska i form av trädgårdsträd, buskar, gräsmattor och häckar utmed bostadsgatorna.



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och utvecklingsenheten

I samband med bebyggelseinventeringar som togs fram av Länsstyrelsen i Västmanlands län tillsammans med Västmanlands läns museum och Sala kommun under åren 2015-2022, inventerades även Norrberg. Inventeringar finns som ett kulturmiljöunderlag och följande beskrivning med råd och rekommendationer finns att tillgå för Norrberg:

Beskrivning

Norrberg ligger i tätortens nordöstra utkant. I söder avgränsas området av järnvägen och Långgatan och i övrigt omges området av skogs- och jordbruksmark. Området omfattar även ett kvarter direkt söder om järnvägen. Området Norrberg är placerat på en höjd och är omgivet av skogsmark och åkermark. Området har även benämnts Hedaberg, och "berg" syftar på terränghöjningen, som ger området långa siktlinjer över industriområdet Fridhem. Bebyggelsen är placerad utefter ett vägnät bestående av fyra mindre gator, samt ett mindre kvarter söder om järnvägen. I östra delen av området är fastigheterna stora med bostadsbebyggelse av varierande karaktär. De flesta tomterna bebyggdes under sent 1970-tal, men det förekommer villor från tidigt 1900-tal till 2000-talet. I väst finns två sammanhållna och enhetliga 1970-talskvarter och söder om järnvägen ligger ett villastadsområde från tidigt 1900-tal. Inom bostadsbebyggelsen finns en bevarad industribyggnad från Sala metall. Söder om järnvägen uppfördes villor på 1920-talet. Området är lummigt med stora lövträd och en lite grusväg som leder in till kvarteret. Fastigheterna är stora med grönskande trädgårdar och omgärdande häckar. Byggnaderna är om 1½ våning med fasader övervägande målade i röd kulör och taken är sadeltak eller brutna sadeltak. Till husen hör uthus i samma stil som bostadshusen. I områdets västra del uppfördes villor på 1970-talet. Särskilt längs Norrbergsgatan och Östabergsgatans norra del är bebyggelsen karaktäristisk och enhetlig med tydlig 1970-talsprägel. Fasader är i jordnära kulörer, vanligen med rött tegel och brunmålade gavelpartier i träpanel. Husen längs Norrbergsgatan uppfördes 1978 och är strikt placerade med långsidan mot gatan en bit in på tomten. Taken är branta sadeltak täckta med tegel. Längs Östabergsgatan västra sida är villorna byggda 1978, i suterräng. Taken är flacka sadeltak täckta med tegel. Fastigheterna är avlånga med bostadshusen placerade intill gatan och trädgårdar med gräsmattor, träd och buskar. Längs med östra sidan är bebyggelsen uppförd året därpå i likartad utformning men som kedjehus, sammanlänkande med garage.

Råd och rekommendationer

Bibehåll bostadsområdenas enhetliga och individuella karaktärsdrag. Nybyggnation av bostadshus eller komplementbyggnader bör anpassas till befintlig bebyggelse med avseende på dess karaktärsdrag, såsom exempelvis tomtstorlek, vegetation, byggnadsvolym och färgsättning. De enskilda byggnaderna bör underhållas varsamt och med metoder och material anpassat efter byggnadens tillkomsttid. Originaldetaljer som portar, balkonger, portomfattningar och andra arkitektoniska detaljer bör bevaras. Förändringar såsom byte av fönster och dörrar kan påverka byggnaders karaktär och ska göras varsamt och anpassat efter den enskilda byggnaden.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Viktiga karaktärsdrag

Sammanhållen 1970-talsbebyggelse med bostadshus med tidstypisk utformning, byggnadsmaterial och färgsättning.

- Sekelskiftesbebyggelse söder om järnvägen tidstypisk utformning, byggnadsmaterial, färgsättning och tillhörande trädgårdar.
- Öppna siktlinjer över industri- och jordbrukslandskapet.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostäder i form av småhus. Största byggnadsarea är begränsad till 25 % av fastighetsarea, minsta fastighetsstorlek är begränsad till 650 kvadratmeter och största fastighetsstorlek är begränsad till 1300 kvadratmeter. Högsta nockhöjd är 8,5 meter och takvinkeln får vara mellan 22–35 grader. För komplementbyggnad begränsas nockhöjd till som högst 4,5 meter. Fasadmaterial ska vara av tegel och/eller trä för att passa väl in med omgivningen och lika gäller att fasadfärger ska utföras i kulörer utifrån närliggande bostadsområdes färger. Tak ska vara av typen sadeltak. Genom dessa bestämmelser kommer tillkommande bebyggelse passa väl in med sin omgivning. För att säkerställa att bullerskyddade uteplatser kan anordnas, ska huvudbyggnad placeras med långsida mot Långgatan eller lokalgata om inte annan placering och eller utformning medger att bullerskyddad uteplats går att anordna norr om huvudbyggnad (f_6 och f_7). Ytterligare en bestämmelse läggs till som anger att uteplats ska förläggas norr om huvudbyggnad (f_9). Se mer om buller och bestämmelser under rubriken *Buller*.

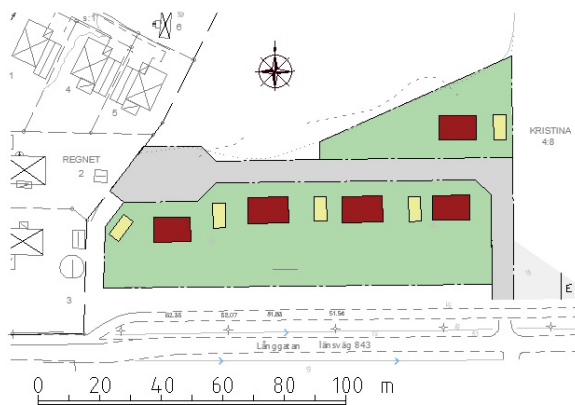


Illustration som redovisar hur området kan komma att se ut vid en byggnation av friliggande enbostadshus enbart.

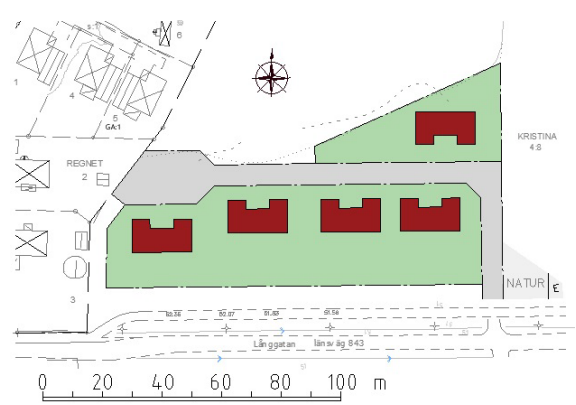


Illustration som redovisar hur området kan komma att se ut vid en byggnation av parhus.

Landskapsbild och stadsbild

De planerade bostadshusen ges med fördel olika färgsättning för att anpassas till den befintliga fristående villabebyggelsen. Bostäderna planeras att utformas med likvärdig arkitektonisk utformning kopplat till byggnadshöjd, fasadmaterial, takvinklar och fönstersättningar. Intilliggande grannfastigheter kommer få

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

bibehållen utsikt över planområdet vars bebyggelse inte kommer skymma utsikten tack vare områdets topografi.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom gångavstånd från centrala Sala och har därför god tillgång till både offentlig och kommersiell service. Förskolor och grundskolor är belägna cirka 1,5–2,5 km väster om planområdet. Livsmedelsbutik finns belägen cirka 1,0 km väster om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur och biltrafik

In- och utfart till planområdet anordnas via Länsväg 843, Långgatan, som går utmed planområdets södra gräns. Långgatan är idag lågt trafikerad och gatan utgör inte en led för farligt gods.

Gatan inom planområdet kommer att utgöras av Allmän plats GATA.

Framkomlighet för renhållningsfordon säkras genom anläggande av en vändplan.

Där infart till området är planerad finns idag en anordnad väg till åkermarken för lantbruksmaskiner. Ny väganslutning till åker kommer anordnas invid den nya infartsvägen.

Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafik för ett hållbart resande med buss finns 300 meter från planområdet längs Väsbygatan och järnvägsstation finns 1,5 km från planområdet.

Gång- och cykelvägar

Utmed Långgatan, mellan planområdet och centrala Sala finns upplyst gång- och cykelväg. Längs planområdets östra gräns kan en ny förbindelse till befintlig gång- och cykelväg ordnas.

Parkering

Inom planområdet finns idag inte parkering. I intilliggande bostadsområde sker parkering på egna fastigheter och detsamma planeras för kommande utbyggnad.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risakanalys kopplat till Dalabanan

Brandskyddslaget har tagit fram en inledande riskanalys för planområdet, daterad 2020-06-08, kopplat till järnvägen, Dalabanan, som löper söder om planområdet. Utifrån analysen bedöms det ej nödvändigt att genomföra en mer detaljerad analys av identifierade risker eftersom det sammanvägda riskbidraget från olycksrisker förknippade med trafiken på aktuell järnvägssträcka bedöms vara lågt inom planområdet. Framför allt är det avståndet från järnvägen till aktuellt planområde

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

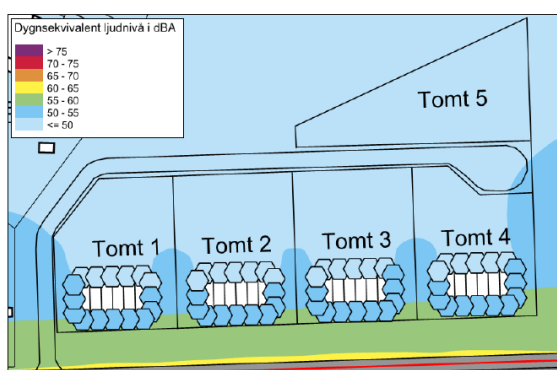
som gör att risknivån bedöms som acceptabel och inte behöver några ytterligare åtgärder eller en fördjupad analys. Detta grundar sig främst i att omkring 60% procent av det farliga gods som kan tänkas transporteras på järnvägen, har ett skadeområde som med god marginal understiger de 60 meter som är till planområdets gräns. Övriga transporter som medför ett längre skadeområde har så pass låg sannolikhet att inträffa att bidraget till risknivån kan ses som mycket liten. Utöver detta så uppfyller planförslaget rekommenderade skyddsavstånd. Med grund i dessa resonemang kan slutsatsen dras att trafiken på Dalabanan utmed aktuell delsträcka inte behöver beaktas vidare i planprocessen. Med hänsyn till risk så behöver inga ytterligare restriktioner eller åtgärder tillämpas för bebyggelse inom planområdet.

Buller

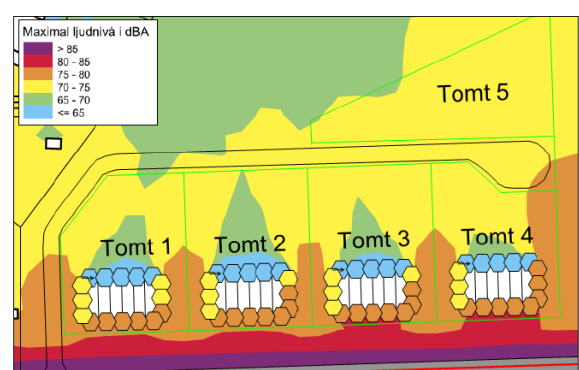
En gemensam utredning av omgivningsbuller (2020-06-09) har tagits fram för planområdet och det närliggande området Östaberget. Utredningens syfte var att utreda ljudnivåer orsakade av väg- och spårtrafik samt verksamheter vid de planerade bostadsområdena.

Trafikbuller

I framtagna bullerutredning redovisas den ekvivalenta ljudnivån samt den maximala ljudnivån för området. Genom beräkningsexempel nedan visas att den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad (frifältsvärden, dvs utan inverkan av reflexer i fasad) kan förväntas uppgå till som högst 60 dBA. I utredningen görs bedömningen att om bostäderna placeras längre in på tomterna än i beräkningsexemplet kan den dygnsekvivalenta ljudnivån bli ännu något lägre och bostäderna bör därmed innehålla riktvärdet om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad utan åtgärder.



Beräkningsexempel från bullerutredning på den dygnsekvivalenta ljudnivån som kan förväntas vid fasader samt 1,5 m över mark på de planerade tomterna.



Beräkningsexempel från bullerutredning på den maximala ljudnivån som kan förväntas vid fasader samt 1,5 m över mark på de planerade tomterna.

Utredningen visar genom beräkningsexempel ovan att uteplatser som innehåller riktvärdet maximal ljudnivå om 70 dBA på tomterna bör gå att anordna. I

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och utvecklingsenheten

utredningen görs bedömningen att lokala bullerskyddsskärmar kan komma att behövas och att anordning av uteplatser behöver utredas vidare i samband med att byggnadernas utformning och placering tas fram.

Utredningen visar att den maximala ljudnivån nattetid vid fasad kan förväntas bli hög på grund av närheten till spåret, upp mot 80 dBA vid fasader mot söder. I utredningen görs bedömningen att god ljudisolering hos fönster och fasader kommer att erfordras och att fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

Verksamhetsbuller

I bullerutredningen görs bedömningen att närliggande verksamheter inte kommer ge upphov till ljudnivåer som riskerar att överskrida riktvärden för buller vid nya bostadshus. En av verksamheterna, Poppo AB, har viss aktivitet nattetid under vinterhalvåret, då de tillhandahåller snöröjningsfordon. Av denna anledning ges i utredningen rekommendationen att planera bostäderna i Norrberg så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en sida som vetter mot norr, dvs bort från verksamheterna och att sovrum bör planeras mot de mindre bullerutsatta sidorna av de nya husen (dvs inte mot den sida som vetter mot verksamheterna).

Kommunens bedömning och föreslagna bestämmelser

I dialog med bullerkonsult och utifrån resultatet av bullerutredningen klargjordes att bullerskyddad uteplats norr om huvudbyggnad går att anordna om huvudbyggnad vänds med långsida mot söder, likt beräkningsexemplet. Kommunen gör därför bedömningen att det genom bestämmelser f_6/f_7 samt f_9 går att säkerställa att uteplatser som innehåller riktvärden för buller går att anordna. Vidare gör kommunen bedömningen att det även kan vara möjligt att tillskapa bullerskyddad uteplats vid annan utformning och placering men att det isåfall ska visas genom nya beräkningsexempel.

Utifrån det som påvisats i bullerutredningen samt efter samråd med konsult som tagit fram utredningen läggs därför följande bestämmelser till:

f_6	Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Långgatan om inte annan placering och eller utformning medger att en bullerskyddad uteplats går att anordna norr om huvudbyggnad.
f_7	Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot lokalgata om inte annan placering och eller utformning medger att en bullerskyddad uteplats går att anordna norr om huvudbyggnad.
f_8	Sovrum ska placeras mot tyst sida, bort från järnväg i söder.
f_9	Uteplats ska förläggas norr om huvudbyggnad.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Bestämmelserna f_6 och f_7 ska tolkas som att annan placering och eller utformning av huvudbyggnad godtas om kompletterande bullerutredning visar att det går att anordna bullerskyddad uteplats norr om huvudbyggnad.

Markstabilitet

Den planerade byggnationen med villor kan byggas på framtida fastigheter utan förberedande markförstärkning under förutsättning att mark ej fylls upp mer än 0,6 meter.

Närhet till hästverksamhet

Närhet till hästverksamhet kan i vissa fall vara en risk för människors hälsa på grund av buller, lukt och allergener och eftersom Norrberg ligger nära befintlig hästverksamhet har en bedömning gjorts. Planerad bostadsbebyggelse bedöms ligga tillräckligt långt ifrån hästverksamhet med avseende för allergener, störande lukter och buller. Enligt Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning finns det en utmaning när planerad bebyggelse ligger under 100 meter från hästverksamhet. Aktuellt planområde börjar ungefär 175 meter från ytterkant av närmast hage, 200 meter från gödselhantering och 365 meter från stallbyggnad. Vad gäller eventuellt buller från anläggningen finns det även där en vägledning hos Boverket gällande buller från idrottsplatser. Huvuddragen i vägledningen kan sammanfattas med:

- Riktvärden för industribuller bör inte användas för buller från idrottsutövning utomhus.
- Bedömning av störning bör istället göras utifrån förutsättningarna på platsen bland annat avstånd till bostäder och antal samtidiga användare av anläggningen.
- Om åtgärder behövs riktas de i första hand in på de extra störande ljuden såsom smällar av bollar i konstruktioner och högtalarutrop.
- En högre acceptans bör finnas för rop, skratt, applåder och andra ljud från människor.
- God dialog mellan kommun, förening och närboende är av största vikt för att minska risken för störningar.

Med utgångspunkt i vägledningarna samt med anledning av det goda avståndet, vindriktning och områdets topografi görs bedömningen att närhet till hästverksamhet inte utgör ett hinder för planens genomförande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Området kommer införlivas med det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Dagvatten tas omhand lokalt och leds via lokalt dagvattennät till ett fördröjningsmagasin innan utsläpp mot recipient.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

El, fiber och uppvärmning

Möjligheter och kapacitet finns för påkoppling av el, fjärrvärme och fiber.

Avfall

För de tillkommande bostäderna planeras konventionell avfallshantering med sopbilar. Området kopplas till intilliggande befintlig miljöstation, cirka 200 meter från planområdet.

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. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. 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". Enligt gällande krav ska det senast den 1 januari 2027 finnas fastighetsnära insamling av separata fraktioner för pappersförpackningar, plastförpackningar, ofärgat och färgat glas samt metallförpackningar.

Konsekvenser

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Planområdet utgörs idag av grönyta som delvis utgår i och med planens genomförande. Planens genomförande kommer inte att bidra till risker för natur- och/eller kulturmiljön runt om planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten tas omhand lokalt och fördröjs i fördröjningsmagasin innan det avleds till dagvattennätet.

LUFTKVALITET

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

LANDSKAPSBILD OCH STADSBILD

De planerade bostadshusen ges likvärdig arkitektonisk utformning kopplat till byggnadshöjd, fasadmateriell, takvinklar som den befintliga villabebyggelsen. Intilliggande grannfastigheter kommer få bibehållen utsikt över planområdet vars bebyggelse inte kommer skymma utsikten tack vare områdets topografi.

In- och utfart till området kommer att korsa befintlig GC-väg vilket innebär en ökad trafiksäkerhetsrisk för oskyddade trafikanter. Genom att naturmark planeras närmast utfart från lokalgatan skapas förutsättningar för god sikt. Den biltrafik som

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

bostäderna genererar bedöms vara marginell och den bedöms inte utgöra någon trafiksäkerhetsrisk för trafikanter på Långgatan.

BARNKONSEKVENSER

Planen möjliggör fler bostäder med närhet till naturområde, lekplats och skolor. Närhet till kollektivtrafik och upplyst gång- och cykelväg skapar goda förutsättningar för att barn ska kunna röra sig i trafiken. Sammantaget bedöms planförslaget kunna leda till positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Det finns inga utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöer inom eller vid planområdet. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan för kulturmiljön.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Tillkommande bebyggelse väntas leda till en ökad trafikmängd i området vilket kan leda till ökat buller och minskad säkerhet för oskyddade trafikanter. Dessa konsekvenser bedöms dock vara begränsade med avseende på föreslagna åtgärder.

Översvämningsrisker

Planens genomförande bedöms inte medföra några översvämningsrisker.

Farligt gods

Planens genomförande påverkas inte av och påverkar inte farligt gods.

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:

Mars 2023

April 2023

Feb 2025

Feb-mars 2025

Maj 2025

Maj 2025

24 juni 2025

KSLU, beslut om samråd

Samråd

KSLU, beslut om granskning,

Granskning

KS-beslut om godkännande

KF-beslut om antagande

Laga kraft

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

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.

Plankostnad

Planförslagets genomförande medför inte några kostnader för kommunen. Exploatören står för kostnader för planläggning, bygglov samt eventuell fastighetsbildning enligt gällande taxor och bestämmelser.

Anslutningsavgifter

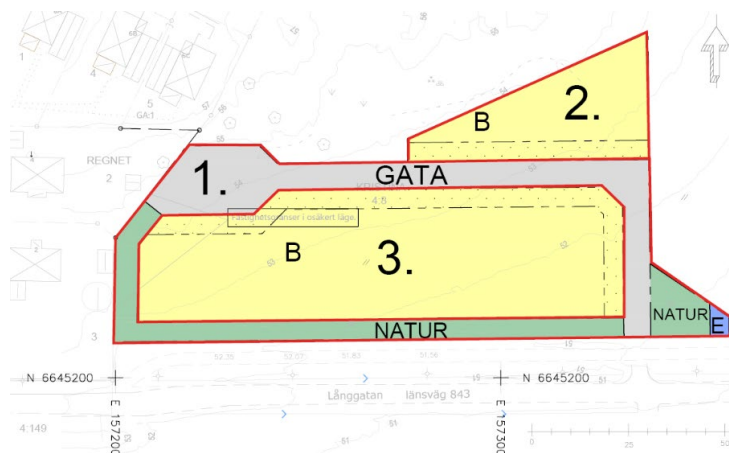
Fjärrvärme, vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomisk ram.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Exploatören 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.

Planområdet som exploateras ligger helt inom fastigheten Kristina 4:8. Del av fastigheten Kristina 4:8 planeras avstyckas enligt:



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

<i>Nummer/Fastighet</i>	<i>Storlek</i>	<i>Avyttrar</i>	<i>Erhåller</i>	<i>Storlek efter fastighetsbildning</i>
Kristina 4:8	1081502 m²	5248 m²	-	1076254 m²
1. Allmän platsmark: Gata, Natur, Teknisk anläggning	Totalt: 2568 m² <i>Gata: 1464 m²</i> <i>Natur: 859+211 m²</i> <i>Teknisk anläggning: 34 m²</i>	-	-	Kvarstår i Kristina 4:8
2. Ny fastighet	-	-	1221 m²	1221 m²
3. Nya fastigheter	-	-	4027 m²	*
*Nya fastigheter kommer i sin tur fastighetsbildas i flera mindre fastigheter. Hur stor varje fastighet kommer bli är inte bestämt i dagsläget, men genom bestämmelser tillåts fastigheter vara mellan 650-1300 m ² .				

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.

Avtal

Markanvisningsavtal

"Markanvisningsavtal" daterat 2025-04-28 har upprättats i enlighet med Sala kommuns riktlinjer, mellan parterna Sala kommun (Kommunen) och Finntorpet KeLo Bygg & Konsult (Exploatören). Avtalet innebär att Exploatören, under en tid av två år från och med undertecknandet, har rätt att ensam förhandla med Kommunen om köp- och genomförandeavtal för Markområdet. Avtalet reglerar övergripande villkor för en framtida överlåtelse, ger riktlinjer för kommande detaljplanläggning, reglerar övergripande ansvars- och kostnadsfördelning, med mera.

Köp- och genomförandeavtal

Innan detaljplanens antagande ska köp- och genomförandeavtal upprättas mellan Kommunen och Exploatören. Avtalet ska reglera bland annat: Fastighetsbildning;

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och utvecklingsenheten

Överlåtelse av blivande kvartersmark, utförande och finansiering av kvartersmark och allmän plats, dagvattenhantering, teknisk försörjning, skydd av vegetation, vitesförelägganden och säkerheter för Exploatörens åtaganden, med mera.

Medverkande

Förslaget till detaljplan har arbetats fram av Samhällsbyggnadskontoret i samarbete med Finntorpet KeLo Bygg & Konsult. Medverkande tjänsteperson har varit Marta Karlström, planarkitekt på Sala kommun.

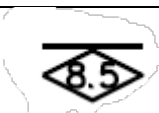
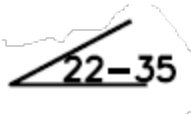
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

Bestämmelse	Motivering
Bostäder (B)	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder i planområdets norra och södra del.
Tekniska anläggningar (E)	Bestämmelsen syftar till att skapa utrymme för tekniska anläggningar.
Gata (GATA)	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ny lokalgata.
Naturområde (NATUR)	Bestämmelsen syftar till att skapa utrymme för dagvattenhantering.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning	
e ₁	Största byggnadsarea är 25 % per fastighet. Maximalt 25% av fastighetsarean får totalt användas för byggnation mätt i byggnadsarea (BYA). Bestämmelsen i kombination med bestämmelser rörande fastighetsstorlek och utformning säkerställer att ny bebyggelse är lämplig sett till planens syfte.
Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad Bestämmelsen syftar till att mark inte får förses med byggnad för att skapa plats för parkering samt uteplats. Bestämmelsen skapar även förutsättningar för god sikt när det kommer till trafik.
	Högsta nockhöjd i meter Bestämmelsen syftar till att reglera ny bebyggelses nockhöjd till lämplig höjd sett till omgivande bebyggelse.
	Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen Bestämmelsen syftar till att reglera ny bebyggelses takvinkel. Vilket säkerställer att ny bebyggelse passar in bland befintlig bebyggelse.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Fastighetsstorlek	
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 650 kvadratmeter Fastighet får som minst vara 650 m ²
d ₂	Största fastighetsstorlek är 1300 kvadratmeter Fastighet får som störst vara 1300 m ²
Placering	
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns till allmän platsmark samt till annat bostadshus om huvudbyggnad ej är av typen par-, rad- eller kedjehus. Fastighetsgräns får överbyggas då huvudbyggnad är av typen par-, rad- eller kedjehus. Bestämmelsen syftar till att reglera hur nära huvudbyggnad får placeras fastighetsgräns och möjliggöra att fastighetsgräns får överbyggas om huvudbyggnad är par-, rad- eller kedjehus.
p ₂	Komplementbyggnad, garage och carport ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över fastighetsgräns eller med huvudbyggnad. Bestämmelsen syftar till att reglera hur nära komplementbyggnad får placeras fastighetsgräns.
Utformning	
f ₁	Fasadmaterial ska vara av tegel och/eller trä Bestämmelsen syftar till att anpassa planerad bebyggelse till omgivningen.
f ₂	Fasadfärger ska utföras i kulörer utifrån närliggande bostadsområdes färger Bestämmelsen syftar till att anpassa planerad bebyggelse till omgivningen.
f ₃	Tak ska vara av typen sadeltak Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse ska ha sadeltak, likt närliggande befintliga byggnader.
f ₄	Bostäder i form av småhus Bestämmelsen syftar till att säkerställa att planerad bebyggelse passar in i omgivningen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

f ₅	Komplementbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd på 4,5 meter Bestämmelsen syftar till att reglera komplementbyggnads nockhöjd.
f ₆	Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Långgatan om inte annan placering och eller utformning medger att en bullerskyddad uteplats går att anordna norr om huvudbyggnad Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller följs.
f ₇	Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot lokalgata om inte annan placering och eller utformning medger att en bullerskyddad uteplats går att anordna norr om huvudbyggnad Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller följs.
f ₈	Sovrum ska placeras mot tyst sida, bort från järnväg i söder Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller följs.
f ₉	Uteplats ska förläggas norr om huvudbyggnad Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller följs.

Administrativa bestämmelser**Genomförandetid****Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.**

Bestämmelsen redovisar detaljplanens genomförandetid som är 10 år från och med dess att detaljplanen vinner laga kraft.

Övrigt

a ₁	Startbesked får inte ges för byggnader förrän avhjälpande åtgärder för markföroreningar är beslutade och godkända av tillsynsmyndigheten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att riktvärden för förorenande ämnen inte överskrids.
----------------	--