

Detaljplaner som berörs av vägplanen:

- Del av Kv. Kristina 4:14 (2010)
- Område öster och söder om gymnasiet Sala (1973)
- Kv Menja m (1993)
- Norrbytullsområdet, del av (1958)
- Norrbytullsområdet (1955)
- Norrbytullsområdet, Del av kvarteret Hammaren (2004)

Detaljplaner som endast berörs i bygghandlingsskedet:

- Del av Östra kvarteren och Silvervallen
- Silvervallen (del av Kristina 4:11)
- Norrbytullsområdet (1981K-2213)

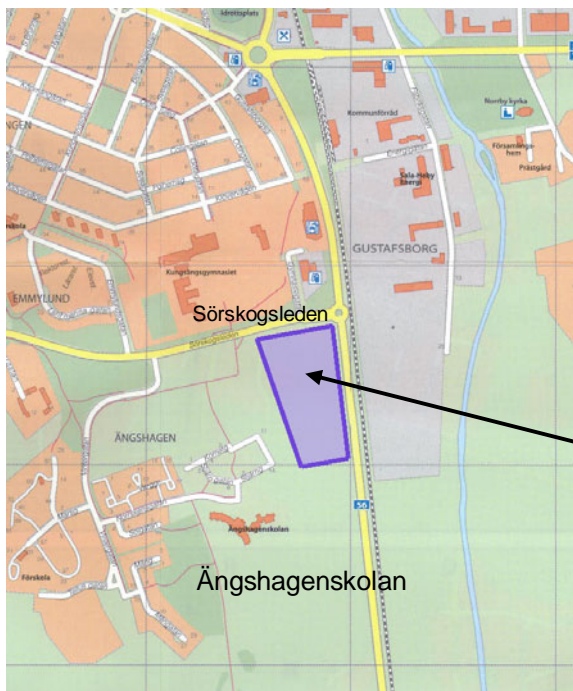
Detaljplan för

Del av Kristina 4:14

Sala kommun, Västmanlands län
- enkelt planförfarande



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2010-02-10, BILAGA 1; ”Beslut om miljöbedömning”
- Plankarta, 2010-02-10
- Fastighetsägareförteckning (ej med i utskicket)

SALA KOMMUN	Postadress	Besöksadresser	Telefon	Telefax	Postgiro
Org.nr 19-21 20 00-2098	Box 304 733 25 SALA	Stadshuset/ St. Torget Fabriksgatan 12	0224-550 00 Vx	0224-552 12/185 56 0224-552 83	12 39 10-2

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen skall ligga till grund för att uppföra byggnader för bilservice, handel och kontor på mark mellan Rv 56 samt bostäderna och Ängshagenskolan västerut.

Planprocessen – enkelt planförfarande

Plan- och bygglagen (PBL) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Planprocessen med enkelt planförfarande tar ca 6 månader att genomföra. Här nedan redovisas gången i planärendet.

Samråd

Ett förslag till detaljplan upprättas. Detta förslag skickas ut på samråd till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i ett särskilt utlåtande. Utlåtandet innehåller även kommunstyrelseförvaltningens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Antagande

Planförslaget överlämnas till bygg- och miljönämnden för antagande. Innan ärendet kommer upp i nämnden bereds det i nämndens ordförandeberedning.

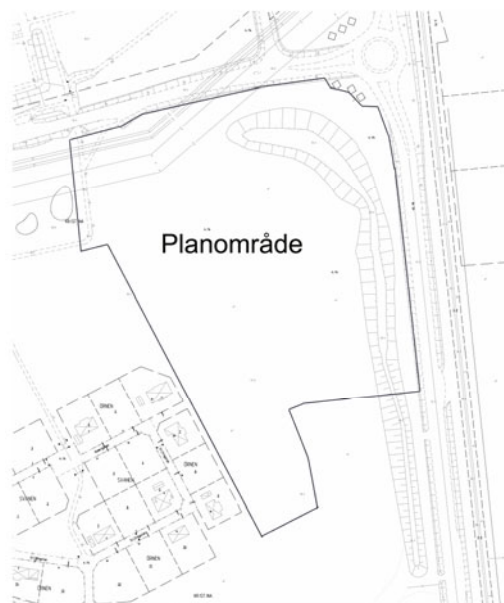
Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet satts upp på kommunens anslagstavla. De som senast under samrådstiden 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 Länsstyrelsen vars beslut i sin tur kan överklagas hos Regeringen.

Plandata

Planområdet är obebyggt och kan sägas fungera som buffert mellan trafiken på Rv 56 och bostäderna och skolan på Ängshagen. Det avgränsas i öster och norr av Rv 56 respektive Sörskogsleden. I väster ligger avgränsningen mot bostäderna och i söder i höjd med kv Örnén.

Områdets areal är ca 5,4 ha. Marken ägs av kommunen.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer	Kommunens översiktsplan tar inte upp någon fråga som berör denna detaljplan.
Detaljplaner	Större delen av planområdet saknar plan. Utmed Sörskogsleden berörs Dp 3562, antagen 1979-05-16 och Dp 3187, antagen 1973-05-18. I väster gränsar planområdet till Dp 4003, antagen 2008-01-30.
Miljöbedömning	<p>Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP) ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11 § genomföras. Inom ramen för denna miljöbedömning upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms.</p> <p>Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av planerings- och utvecklingsenheten på kommunstyrelsens förvaltning (se bilaga 1). Detaljplanen har vid ett genomförande inte bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan.</p> <p>Ställningstagande om miljöbedömning är preliminärt och kan komma att ändras om de synpunkter som framkommer under planprocessen visar att vissa frågor kan antas innebära betydande miljöpåverkan. I detta fall upp-</p>

Detaljplan för Del av Allmänningen 2

rättas en separat miljökonsekvensbeskrivning. Under programsamrådet inkom inga synpunkter som föranleder att miljöbedömningen ska ändras.

Kommunala beslut i övrigt Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2009-12-15 § 242 att upprätta detaljplan för området för prövning av frågan om att möjliggöra etablering av handel/verksamheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och natur

Området är i stort sett plant och gräsbevuxet. Utmed Rv56 löper en bullervall 2-3 m hög som är trädbevuxen. Vallen avses flyttas västerut till ett läge närmare bostadskvarteren och föreslås terrasseras och planteras på ett sätt som gör den lämplig både för lek och bullerdämpning.

Bebyggelse och tomtmark

Inom planområdet Planområdet är för närvarande obebyggt.

För ny bebyggelse gäller följande:

Placering

- Byggnader får inte placeras närmare Rv 56 än 30 m.

Utformning

- Eftersom området är det första i tätorten som möter bilister från Enköping/Stockholm är det viktigt att byggnader och tomtmark får en vårdad utformning. Utpräglade "baksidor" mot Rv56 skall undvikas och skall bevakas vid bygglovsprövningen.

Skala och volym

- Planen medger en byggnadshöjd om 8,0 meter och därmed kan byggnader innehålla två plan. Ofta är byggnader för de aktuella användningssätten tämligen djupa. För att inte takytorna ska bli för dominerande medger planen en högsta tillåten takvinkel om 7°. Byggnader med ett djup om högst 15 m får ha en högsta takvinkel om 27°.

Materialval och kulör

- Eftersom alltför många företag önskar profilera sig med fasadutformning och färg kan planen inte styra detta i detalj. Planen anger att lämpliga fasadmaterial kan vara plåt, andra typer av skivmaterial och puts.

Tomtmark

- Kvarteretsmarken närmast Rv 56 respektive den nya lokalgatan får

Detaljplan för Del av Allmänningen 2

ej användas för upplag.

Skyltning

- Fristående skyltar ovanför takfoten tillåts ej med undantag för skylt ovanför huvudentré.

Konsekvenser med ny bebyggelse	<p>Utbyggnaden av planområdet förändrar Salas entré söderifrån. Riksvägen kommer att kantas av en trädrad i stället för en bullervall. På marken mellan vägen och fastigheternas byggnadsområden blir inte upplag tillåtna. Om man vid kommande bygglovsprövningar bevakar att byggnaderna inte utformas med trista ”baksidor” mot riksvägen bör infarten komma att upplevas vackrare än idag.</p> <p>Utformning av naturområdet med kullar så att det även kan användas för lek (pulka ex vis) och rekreation bedöms bli en kvalitetshöjning av småhusens närmiljö.</p>
Tillgänglighet	Närmsta busshållplats finns på Sörskogsleden nära den nya korsningen. Avståndet till Stora torget är fågelvägen ca 1 300 m.
Fornlämningar	Det finns inga kända fornminnen inom programområdet.
Geotekniska förhållanden	En övergripande geoteknisk undersökning har tagits fram. Enligt denna föreslås byggnader grundläggas med pålning.
Trafik	
Gatunät	<p>Trafikfrågorna har studerats i en utredning av WSP¹. Denna föreslår att planområdet trafikförsörjs via en ny lokalgata som ansluts till Sörskogsleden med en trevägskorsning. På en sträcka av ca 40 meter närmast korsningen lägger planen ett utfartsförbud utmed fastighetsgränsen.</p> <p>Lokalgatan avses bli utformad med gång- och cykelbana på gatans västra sida. Planen förbereder en ny anslutning mot Vintergatan västerut. Det är för närvarande inte klart när denna kommer att byggas ut.</p>
Parkering	Parkeringsbehovet skall tillgodoses på varje fastighet.

¹ Trafikutredning. Verksamheter på Ängshagen utmed Stockholmsvägen, WSP 2009-12-18

Störningar

- Markanvändning** Förslaget innebär en ny användning av marken. Planen medger inte verksamheter som kräver större skyddsavstånd från bostäder vad avser buller eller andra störningar än 50 meter.
- Trafikbuller** Mot bakgrund av att bullervallen flyttas längre från bullerkällan, Rv56, har bullersituationen utretts. Utredningen² visar att bullernivåerna vid bostadshuset ligger lägre än vad som anges i riktlinjerna för nybyggnation från Naturvårdsverket.
- Förorenad mark** Det undersökta området ska exploateras med Bilservice, handel och kontor och ska därmed klassas som ett MKM-område (Mindre Känslig Markanvändning) enligt Naturvårdsverkets terminologi. I samband med den geotekniska undersökningen har Bjerking analyserat marken med avseende på föroreningar. Analysen visar att de ortsspecifika värdena för Sala klaras.
- Under samrådtiden har en miljöteknisk markundersökning av bullervallen gjorts av Bjerking. Denna visar att halterna av föroreningar ligger lägre än de platsspecifika värdena för Sala tätort. För att kunna återanvända massor inom området krävs anmälan eller tillståndsförfarande enligt Miljöbalken.
- Om schaktarbeten ska genomföras och överskottsmassor uppkommer ska dessa inte läggas på känsliga områden utan föregående kontroll. Massor med halter över MKM ska transporteras till godkänd mottagningsanläggning för omhändertagande, eller till annan plats som godkänts av miljökontoret. Personal som arbetar inom området skall bli informerade om föroreningar finns i jordmassorna.
- Radon** Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att programområdet ligger inom högriskområde för radon.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp, fjärrvärme, el** Kommunala ledningar för vatten och avlopp samt fjärrvärme och el finns i områdets närhet.
- Dagvattnet föreslås avledas till fördröjningsmagasin utmed Rv56. Utformningen av systemet skall göras i samråd med den tekniska förvaltningen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

- Tidplan** Detaljplanearbetet bedrivs med enkelt förfarande under Bygg och miljö-

² Flyttning av bullervall: Konsekvens för trafikbullernivån i ett småhusområde på Ängshagen i Sala, Miljömonitor Sven Odén 2010-01-13.

Detaljplan för Del av Allmänningen 2

nämndens ledning.

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

Februari 2010	Bygg- och miljönämnden (BMN), beslut om samråd
Feb/mars 2010	Samråd
Mars 2010	BMN, beslut om antagande

Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av nämndens protokoll. Därefter kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen.

Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Exploateringsavtal	Ett exploateringsavtal som reglerar markförsäljning, byggande av infart och plankostnad har upprättats mellan kommunen och exploatören.
Huvudmannaskap	Ansvar för åtgärder inom kvartersmark åvilar markägaren.
Ledningsrätter	Ledningsrätter finns för luftledningen utmed Sörskogsleden och för en kraftkabel centralt i området. Nya ledningsrätter kommer att behövas för de kommunala va-ledningarna i planområdet när detta blir kvartersmark.
Fastighetsbildning	Fastigheter kommer att bildas i takt med att området byggs ut.
Planekonomi	Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom exploateringsavtalet.

Staffan Stenvall
Arkitekt SAR/MSA
Sweco Architects AB

Håkan Svärd
Planerings- och utvecklingschef
Sala kommun

DETALJPLAN FÖR
DEL AV KV. KRISTINA 4:14
 I SALA TÄTORI, SALA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN
 UPPRÄTTAD 2010-02-10, REVIDERAD 2010-03-17

Steffan Stenvall Håkan Svärd
 Arkitekt SARMSA Plan- och utvecklingschef

ANTAGANDEHANDLING

Följande gäller inom området med nedanstående bebyggningar.
 Endast angiven användning och utformning är tillåten.
 Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- LOKALGATA Lokalltrafik
- LOKALGATA (NATUR) Lokalltrafik, dessförinnan Natur
- PARK Trädrad
- NATUR Naturområde

- Kvartersmark
- GHK Bilservice, Handel och Kontor
- E Transformator

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Kulle Marken terrasseras för lek och buler skydd

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Högst 30% av fastighetsarean får byggas
 Minsta tomstorlek är 5 000 m²

BEGÄRNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- I Marken får inte byggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning
 underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

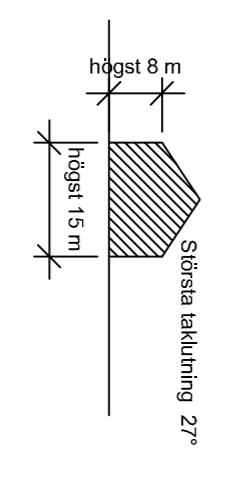
- Utfästfribud med användningsgräns
- n₁ Körbar utfäst får inte anordnas, avslutning.
 Plantering
- ej Upplag Upplag får ej anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns. Garage och förråd får placeras i gräns mot annan fastighet eller grännes medgränsande.

Byggnader skall utformas enligt någon av principsektionerna
 Fasader skall utföras huvudsakligen i plåtskivmaterial/puss
 Fasader mot riksvägen skall utformas omsorgsfullt och får ej ha karaktären av bakskida

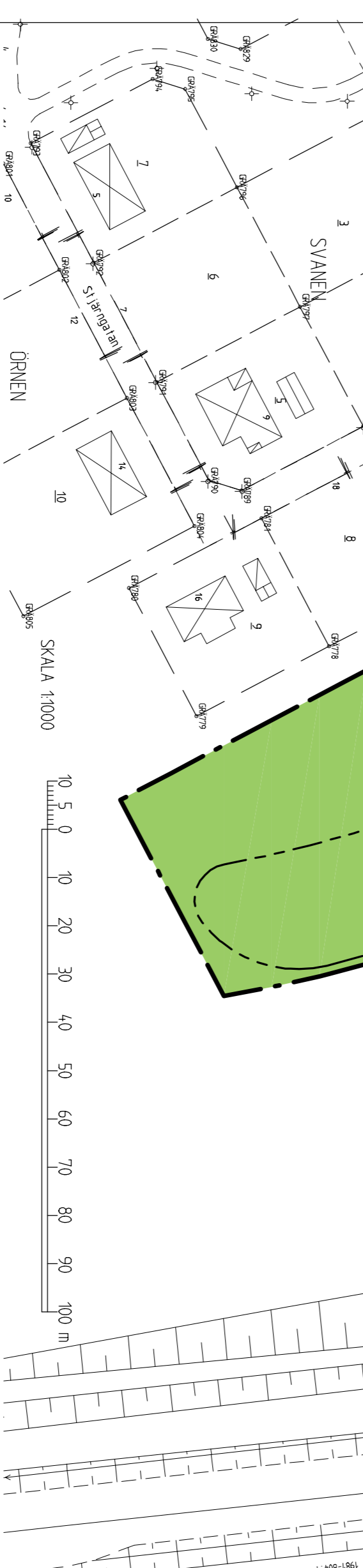
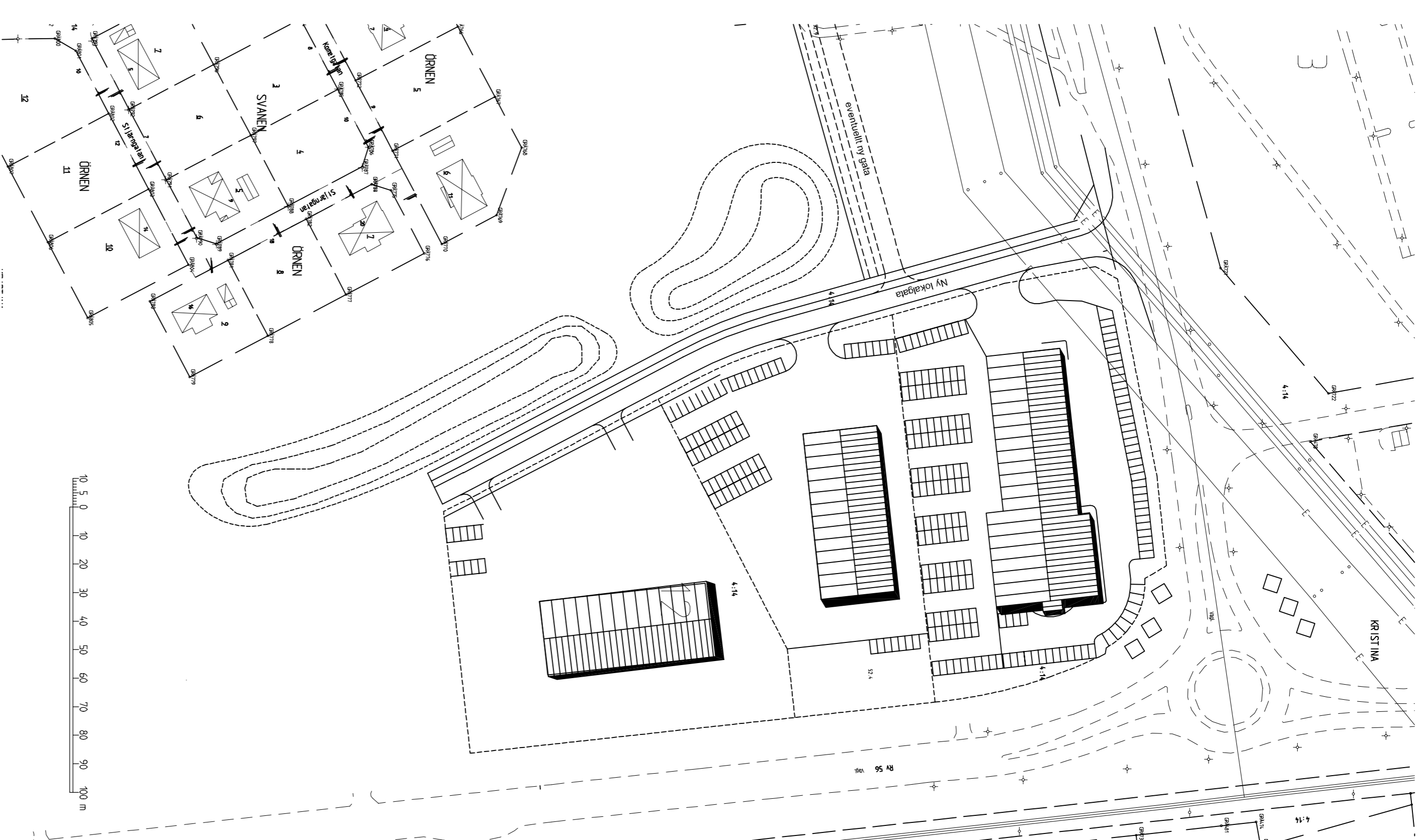
Skyller får ej placeras fristående ovanför taklot med undantag för skylt vid huvudentré



STÖRNINGSKYDD
 Endast verksamheter som ej kräver större skyddsavstånd än 50 meter till bostäder medges

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft



- GRUNDKARTELA**
 Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard HK-ka bilaga 0
- Trädgräns, fastighetsgräns
 - Huvudbyggnad resp. utrust. karaktär eller fasadlinjen
 - Huvudbyggnad resp. utrust. karaktär eller takkonstruktion
 - Staket, häck, stamträd
 - Lyskåpe resp. esdstolpe
 - Träskåp, kvartersmark
 - Nummer på fastighet med trädnamn
 - Nummer på fastighet med kvartersmark
 - Satellitbild mark
 - Högkurva
 - Avvägd höjd, polygonpunkt, ruttningspunkt
 - Träd, stam

SKALA 2007-xx-xx

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES

SALA 2007-xx-xx

KARL-GUSTAV PERSSON
 MÄTNINGSCHEF

B E S T Ä M M E L S E R

1. Byggnadskvarter.

Med Hj betecknat område får användas endast för handels- och småindustriändamål.

Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt motorserviceändamål.

2. Mark som icke får bebyggas.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3. Mark tillgänglig för underjordiska ledningar.

På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4. Våningsantal.

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

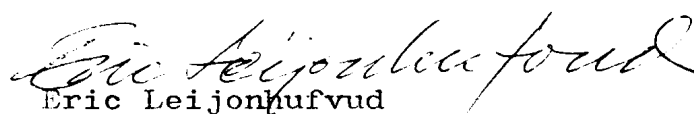
5. Byggnads höjd.

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

6. Utfartsförbud.

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.

Sala den 24 januari 1973


Eric Leijonhufvud

stadsarkitekt

Tillhör Sala kommunfullmäktiges beslut
den 22/13 1973, § 46 ; betygar

På tjänstens vägnar:

Tillhör länsstyrelsens i Västman-
lands län

....., betygar

U. Höq


fullmäktiges sekreterare

Förslag till stadsplan för
OMRÅDE ÖSTER OCH SÖDER OM
GYMNASIET, SALA.

B E S K R I V N I N G

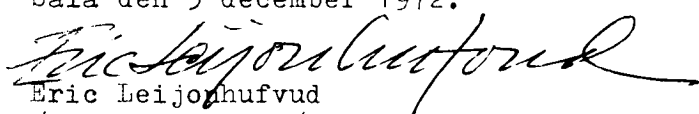
För norra delen av området gäller dels en av länsstyrelsen den 2 september 1966 fastställd stadsplan för kvarteret Menja, dels en av länsstyrelsen den 18 augusti 1964 fastställd stadsplan för kvarteret Verdandi. För övriga delar av området finns inga fastställda stadsplaner. Föreliggande förslag till stadsplan har tillkommit främst för att få till stånd en reglering av trafiken kring gymnasieskolan. I enlighet med generalplanen har utlagts en öst-västlig trafikled, Sörskogsleden, som fullt utbyggd kommer att ansluta till riksväg 67. Denna trafikled kommer dels att fungera som genomfartsled för körtrafik från Västerås-hållet (Rv 67) till uppsala-gävlehållet (Rv 72), dels vara en uppsamlingsgata för kommande bostadsbebyggelse på Kivsta Gärde (söder om denna stadsplan).

En följd av detta har blivit att Lantmannavägens anslutning till Rv 70 föreslås utgå. Under förhandsremiss har framgått att framför allt ägaren till tomt nr 2 i kv. Menja, SAAB-ANA AB, framfört erinringar mot denna lösning. Vid diskussioner med representanter från Vägförvaltningen och Planenheten på länsstyrelsen har dessa framhållit att man inte kan acceptera två vägkors med 150 meters avstånd på Rv 70, om dess status som primärled skall hållas. Olägenheterna för SAAB-ANA:s del synes dock inte bli så stora med en avstängning av Lantmannavägen.

Södra delen av Gustavsborgsgatan föreslås bli avstängd för körtrafik för att inte få onödig trafik silande igenom villabebyggelsen i kungsängen. Gatan bör dock hållas öppen för gång- och cykeltrafik, framför allt med tanke på skolan.

Ett område för bensinstationsanläggning har utlagts på det med Gt betecknade området, och f n underhandlar OK om att på denna plats uppföra en bensinstation och bilvårdsanläggning.

Sala den 5 december 1972.


Eric Leijonhufvud
/ stadsarkitekt/

Tillhör länsstyrelsens i Västman-
lands län
..... betygat

Tillhör Sala kommunfullmäktiges beslut
den 22/3 1973, § 46 ; betygat
På tjänstens vägnar:


fullmäktiges sekreterare

Förslag till stadsplan för
OMRÅDE ÖSTER OCH SÜDER OM GYNASIET
S A L A

B E S T Ä M M E L S E R

1. Byggnadskvarter

Med Jt betecknat område får användas endast för bilverkstads- och bilförsäljningsändamål samt, där så prövas lämpligt, jämväl för annat industriändamål.

Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt motorserviceändamål.

2. Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3. Mark tillgänglig för underjordiska ledningar

På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4. Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

5. Byggnads höjd


På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

6. Utfartsförbud

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirkelar.

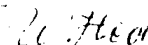
Sala den 5 december 1972.

STADSARKITEKTKONTORET


Eric Leijonhufvud
/stadsarkitekt/

Tillhör länsstyrelsens i Västman-
lands län beslut

1972-03-13, betygar,



Förslag till stadsplan för
OMRÅDE ÖSTER OCH SÖDER OM
GYMNASIET, SALA.


B E S K R I V N I N G (tillägg)

Under utställningstiden inkomna erinringar har föranlett till justeringar av rubricerade stadsplaneförslag.

1. Med Jt betecknat område (område för bilförsäljningsändamål) har utbyttts mot Hj (område för handel- och småindustri), då det inte finns någon anledning till att för all framtid låsa användnings-sättet till enbart bilförsäljning.
2. Längs östra kanten på tomten nr 2 i kvarteret Menja har inlagts ett u-område (område till skydd för underjordiska ledningar) eftersom Televerket har påpekat att i detta område ligger en rikskabel.

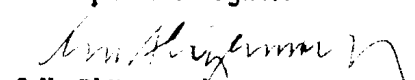
Det reviderade förslaget har därefter tillställts ägaren till tomten nr 2 i kvarteret Menja, SAAB-ANA AB, vilken, såsom enda sakägare som berörs av revideringen, godkänt åtgärden i brev av den 25 jan. 1973.

Sala den 29 januari 1973.


Eric Leijonhufvud
/stadsarkitekt/

Tillhör Sala kommunfullmäktiges beslut
den 29/1 1973, § 46 ; betygar
På tjänstens vägnar:

Tillhör länsstyrelsens i Västman-
lands län beslut
....., betygar,


fullmäktiges sekreterare

10-11/73

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR OMRÅDE ÖSTER OCH SÖDER OM GYMNASIET SALA

STADSPLANEKARTA

UPPRÄTTAT Å STADSARKITEKTKONTORET
SALA DEN 5 DECEMBER 1972

REVIDERAT DEN 24 JANUARI 1973

Eric Leijonhufvud
ERIC LEIJONHUFVUD
STADSARKITEKT

Björk Leijonhufvud
BJÖRK LEIJONHUFVUD
STADSARKITEKT

BETECKNINGAR

STADSPLANEKARTA

- LINJE BELÄGEN TRE (3) METER UTFRÅN DET OMRÅDE FÖRSLAGET AVSER
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BIBEHÅLLAS
- - - BESTÄMMELSGRÄNS
- - - GÄLLANDE OMRÅDE- OCH BESTÄMMELSGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- KVARTERS- ELLER ANNAN OMRÅDESGRÄNS
- FÖRBUD MOT UTFART
- GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
- ALLMÅN PLATS, GATA
- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
- PARK ELLER PLANTERING
- Gt I OMRÅDE FÖR BENSINFÖRSÄLNING
- H I OMRÅDE FÖR HANDEL- OCH INDUSTRIÄNDAMÅL
- I ANTAL VÅNINGAR
- ◇ 4,5 BYGGNADSHÖJD
- +0.0 GATUHÖJD
- (+0.0) GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
- U MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA LEDNINGAR

GRUNDKARTA

- - - FASTIGHETSGRÄNS
- 120A IZ FASTIGHETSBECKENING
- HUVUDBYGGNAD RESP UTHUS
- NIVÅKURVOR
- STAKET
- HÄCK
- TRÄD
- SLÄNT
- 0.00 AVVÄGD HÖJD
- BELYSNINGSSTUPE
- DIKE
- ELLEDNING

Tillhör Sala kommunfullmäktiges beslut
den 1973-01-19 § 4; betygat
På tjänstens vägnar:
Eric Leijonhufvud
fullmäktiges sekreterare

1973-01-18
...har länsstyrelsen i
Västmanlands län fastställt på denna
karta angivens stadsplan-byggnadsplan.
Beslutet har enligt 130 § Byggnadsstäl-
lagen omedelbart kunnit läggas kraft, be-
byggas; Västerås som ovan.
E. Åberg

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES:
Sala den 5 december 1972

Ingve Skerden
INGVE SKERDEN
DISTRIKTLANTMÄTARE

Tage Holm
TAGE HOLM
MÄTNINGSINGENJÖR

Detaljplan för
kvarteret **MENJA**

i Sala tätort och kommun,
Västmanlands län

PLANBESKRIVNING

Handlingar Planförslaget utgörs av plankarta med planbestämmelser och denna planbeskrivning. Någon särskild genomförandebeskrivning upprättas inte, då den ändrade planen inte innebär annat genomförande än en markreglering.

Övriga handlingar utgöres av grundkarta med fastighetsförteckning samt i särskild handling samrådsredogörelse.

Läge, areal Planområdet är beläget i sydöstra delen av Sala tätort utmed den södra infarten och utgöres av handel och industrimark i gällande plan. Det begränsas i norr av villabebyggelsen i området Kungsängen, i öster av järnvägen mot Västerås och i söder av OK bensinstation samt i väster av Kungsängskolans skolområde. Arealen är ca 32 000 m².

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga förhållanden För området finns fyra gällande detaljplaner fastställda av Kungl. Majt. 1958-08-08, av länsstyrelsen 1964-08-18 (skolorområde), 1966-09-02 (Menja för bilserviceändamål) och 1973-05-18 (Menja för handel och småindustri). Översiktsplanen anger industri och service.

Området är bebyggt och någon ny bebyggelse avses inte tillkomma i och med planens upprättande. På Handels- och småindustri-tomten har under 1991 etablerat sig ett lågprisvaruhus för dagligvaror mm.

Kommunala Förslag till planläggning av föreslaget

beslut	område finns upptaget i redovisning över planarbeten för perioden 1993 - 96 och särskilt beslut finns om upprättande av plan för fastighetsreglering. Särskilt avtal är tecknat med markägare om planändring och fastighetsreglering samt kostnadsfördelning.
Bebyggelse	Området är bebyggt. På tomten Menja 2 har under 1991 etablerat sig ett lågprisvaruhus. I anslutning till detta finns villor och skolbyggnader på respektive tomter.
Teknisk försörjning	Kommunalt vatten och avlopp finns inom området och samtliga fastigheter är anslutna. Fjärrvärme saknas.
Trafik	Trafik till och från handels- och industriområdet sker via Gymnasiegatan från Sörskogsleden. Riksväg 67 mot Uppsala passerar genom planområdet och mot denna har i alla planer hävdats in- och utfartsförbud, vilket med uppklassningen av "Räta Linjen" är än mer motiverat.
Fastighetsförhållanden	Handels- och industritomten är i privat ägo. Kommunen äger skoltomten och vägmark. Till området hör dessutom en privat villatomt. Fastighetsplan för i planen ingående kvartersmark är fastställd 1967-04-07. Denna upphör att gälla i och med att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsreglering enligt planförslaget sker efter det att planförslaget vinner laga kraft. Någon ny fastighetsplan avses inte upprättas.

PLANFÖRSLAG

Allmänt	Planförslaget har tillkommit för att sammanlägga befintlig gatumark, som i gällande plan är avsedd till parkmark med gång och cykelväg, med kvartersmark för att möjliggöra bättre och trafiksäkrare distribution till lågprisbutiken. Samtidigt byggs gång- och cykelvägen på skolområdet (i förslaget utlagt som mark tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik). I övrigt anpassas planen till de nya bestämmelser som gäller i Plan- och byggnadslagen. Samtidigt saneras planbilden för området.
Trafik	Eftersom den tunga trafiken på riksväg 67 passerar området och det inte är till-

rådligt att ha in- och utfart till denna väg, behålls in- och utfartsförbudet. Distributions- och kundtrafik sker via Gymnasiegatan. Gång- och cykelkunder kan via befintliga gång- och cykelvägar lätt nå området.

Övrigt

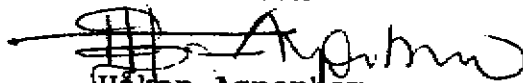
Någon särskild genomförandebeskrivning kommer inte att upprättas utan denna beskrivning utgör samtidigt en beskrivning av genomförandefrågor. Alla genomförandefrågor finns dessutom i avtal mellan fastighetsägaren till Menja 2 (lågprisvaruhuset Rätt Pris) och kommunen.

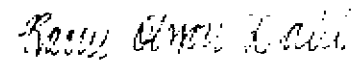
Samråd


Samråd redovisas i särskild redogörelse.

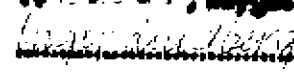
Sala den 16 april 1993

Sala kommun
KOMMUNLEDNINGEN
Planenheten


Håkan Aspenbom
Planarkitekt


Karin Olsson-Dahl
Kartassistent

Denna detaljplan för
Kommunstyrelsens beslut
antogs 1993-09-16
vilket innebär


Att denna detaljplan
tillåter byggas
1995-10-11, byggs


DETALJPLAN
FÖR KV MENJA MM
I SALA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 1993-04-16

HÅKAN ASPENBOM
PLANARKITEKT

KARIN OLSSON DAHL
KARTASSISTENT

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR



Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
Föreslagen användningsgräns
Gällande användningsgräns
Föreslagen egenskapsgräns
Gällande egenskapsgräns
Utgående gränser

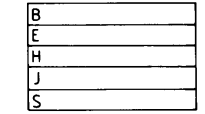
MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

L - GATA
GENOMFART
GCM VAG
NATUR

Gata som ingår i lokalnätet
Genomfartstrafik
Gång-, cykel-, mopedväg
Naturområde

Kvartersmark



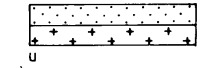
Bostäder
Transformatorstation
Handel
Industri
Skola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

slänt

Släntmark

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas
Marken får endast bebyggas med uthus och garage
Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
Marken skall vara tillgänglig för allmän gång-, cykel-, och mopedtrafik

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, stängsel



In- och utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning



Högsta byggnadshöjd i meter
Högsta antal våningar
Vind får inte inredas
Lägenhetsfördelningen skall vara högst två bostadslägenheter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft

Denna detaljplan har av Kommunstyrelsen i Sala antagits 1993-09-16, § 129, vilket intygas Inger Lindberg

Tomtindelning fastställd 1967-04-07 upphör i och med antagandet av denna plan att gälla. Jäml. PBL, 6 kap, 11 §.

Att denna detaljplan vunnit laga kraft 1993-10-14, intygas Inger Lindberg

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES
SALA 1993-02-24

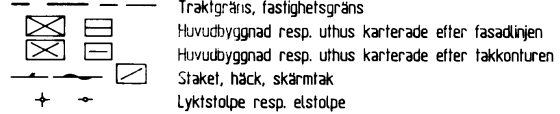
BJÖRN CARLBOM
FASTIGHETSCHEF

GÖRAN ÅKESSON
MÄTNINGSCHEF



GRUNDKARTA

Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard TFA 4.6 B.5



KRISTINA

1:7
3
s:1



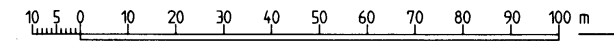
Höjdkurva



Avvägd höjd, polygonpunkt, rutnätspunkt

Traktnamn, kvartersnamn
Nummer på fastighet med traktnamn
Nummer på fastighet med kvartersnamn
Samtidigt mark
Höjdkurva
Avvägd höjd, polygonpunkt, rutnätspunkt
Träd, slänt

SKALA 1:1000



2111

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändrad stadsplan för del av Norrbytulls-
området i Sala stad.

(Se en av stadsarkitekten i oktober 1956 upprättad karta.)

Den 18 november 1955 fastställdes en av Eglers stadsplanebyrå
i februari 1955 upprättad stadsplan för Norrbytullsområdet.

Vid fastställelsen undantogs ett område mellan Stockholmsvägen
och järnvägen.

Det nu framlagda stadsplaneförslaget avser i huvudsak detta om-
råde.

Efter förhandlingar med Kungl. Väg- och Vattenbyggnadsstyrelsen
och vägförvaltningen i länet har staden beslutat att avstå från
sitt krav på bebyggelse mellan Stockholmsvägen och järnvägen.
Detta område har i förslaget parkbetecknats så när som på det
område som tillhör Statens Järnvägar och är bebyggt med en
banvaktsstuga.

Sala den 31 oktober 1956.

Karlsson
Stadsarkitekt.

Tillhör stadsfullmäktiges i Sala beslut
den 20 december 1956 § 15, betyga:

På stadsfullmäktiges vägnar:

Bertil Kelgstedt

stadsfullmäktiges ordf.

Tillhör Kungl. Majts beslut
den 8 augusti 1958.
Stockholm i Kommunikationsdepartementet

Ex vaktör

L. Eriksson

Karlsson
revis.

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

tillhörande förslag till ändrad stadsplan för del av Norrbytulls-
området i Sala stad.

(Se en av stadsarkitekten i oktober 1956 upprättad karta.)

§ 1.

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom. 1. Byggnadskvarter.

Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.

Mom. 2. Specialområde.

Med Tj betecknat område får användas endast för
järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

§ 2.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

BYGGNADSSÄTT.

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som upp-
förs fristående.

§ 4.

VÅNINGSENTAL.

Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en
våning.

§ 5.

BYGGNADS HÖJD.

Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till
större höjd än 4,4 meter.

Sala den 31 oktober 1956.

Gunnar Jönsson
Stadsarkitekt.

Tillhör stadsfullmäktiges i Sala beslut
den 20 december 1956 § 15, betyga:

På stadsfullmäktiges vägnar:

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut
den 8 augusti 1958.
Stockholm i Kommunikationsdepartementet

Ex officio:

Knut Linnarsson

Bertil Olofsson

stadsfullmäktiges ordförande.

Arvid Linnarsson
m.m.

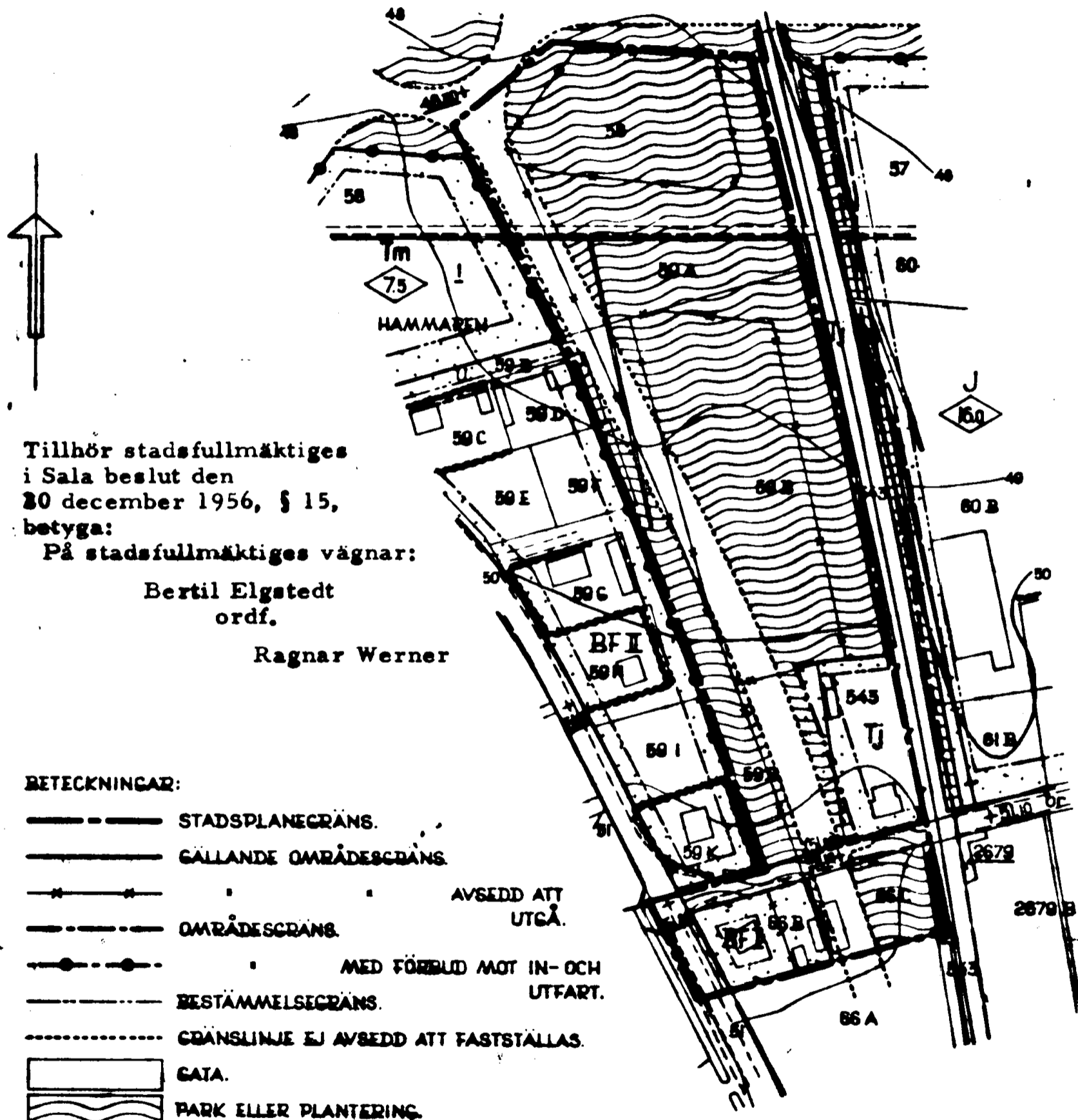
FORSLAG TILL ÄNDRAD STADSPLAN FÖR DEL AV NORRBYTULLSOMRÅDET, SALA.

2111

UPPSALA OKTOBER 1956.

L. Jansson
STADSARKITEKT.

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut
den 8 augusti 1958
Stockholm i Kommunikationsdepartementet
Ex officio:
Sven Amark



Tillhör stadsfullmäktiges
i Sala beslut den
30 december 1956, § 15,
betyga:

På stadsfullmäktiges vägnar:

Bertil Elgstedt
ordf.

Ragnar Werner

BETECKNINGAR:

- — — — — STADSPANEGRÄNS.
- — — — — GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS.
- — — — — OMRÅDESGRÄNS. AVSEDD ATT UTGÅ.
- — — — — OMRÅDESGRÄNS. MED FÖREBLUD MOT IN- OCH UTFART.
- — — — — BESTÄMMELSESGRÄNS.
- — — — — GRÄNSLINJE EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS.
- — — — — GATA.
- — — — — PARK ELLER PLANTERING.
- — — — — OMRÅDE FÖR JÄRNVÄGSÄNDAMÅL.
- — — — — MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.
- + 0.00 GATUHÖJD.
- + (0.00) AVSEDD ATT UTGÅ.
- + 0.00 GÄLLANDE GATUHÖJD.
- — — — — FASTIGHETSGRÄNS.
- 50 A FASTIGHETSBECKNING.
- — — — — BEFINTLIG BYGGNAD.
- — — — — NIVÅKURVA.

BF OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL,
I ANTAL VÅNINGAR. FRISTÄENDE HUS.



Arkiv nr 2111.

5
ambr

BESTÄMMELSER Tillhörande
förslag till ändring och utvidgning
av stadsplan för NORRBYTULLSOMRÅDET
i Sala stad.

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut
den 18 november 1955
Stockholm i Kommunikationsdepartementet
Ex officio:

1977

Anten Josefsson

§ 1. Stadsplaneområdets användning

- 1 mom. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- 2 mom. Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- 3 mom. Med J betecknat område får användas endast för industriändamål. Byggnader får dock uppföras eller inredas för bostadsändamål i den utsträckning, som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.
- 4 mom. Med Jb betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet, att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.
- 5 mom. Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning, som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.
- 6 mom. Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- 7 mom. Med Tm betecknat område får användas endast för motortrafik och därmed samhörigt ändamål.
- 8 mom. Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
- 9 mom. Med V betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för broar,
- 10 mom. Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik i ett undre plan med en fri höjd av minst 4,0 meter.
- 11 mom. Med z_1 betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.

Tillhör stadsfullmäktiges beslut av den 21 april 1955, § 8.

12 mom. Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med till huvudbyggnad hörande utbyggnad och till högst samma höjd som huvudbyggnaden.

13 mom. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 2. Byggnadssätt

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

§ 3. Tomts storlek

Å med F betecknat område får tomt icke givas mindre areal än 700 m².

§ 4. Antal byggnader och byggnadsyta å tomt

Å tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 120 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke givas större sammanlagd areal än 40 m².

§ 5. Våningsantal

Å med I, II eller III betecknat område får byggnad uppföras med högst en, två och tre våningar.

§ 6. Byggnads höjd

1 mom. Å med I, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5, 7,5 och 10,0 meter.

2 mom. Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 7. Antal lägenheter

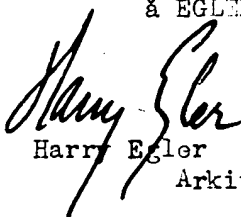
Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två lägenheter.

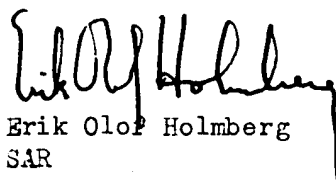
§ 8. Förbjuden utfart

I med tvärestreck försedd områdesgräns skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning, som medger utfart eller annan utgång mot gata.

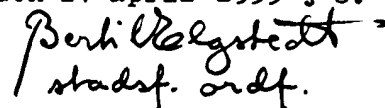
Stockholm i februari 1955

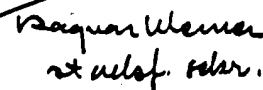
å EGLERS STADSPLANEBYRÅ


Harry Egler
Arkitekter SAR


Erik Olof Holmberg
Arkitekter SAR

Tillhör stadsfullmäktiges beslut
av den 21 april 1955 § 8.


Bertil Bergstedt
stadsf. ordf.


Ragnar Weman
stadsf. sek.

BESKRIVNING tillhörande
Förslag till ändring och utvidgning
av stadsplan för NORRBYTULLSOMRÅDET
i Sala stad.

Handlingar

Förslaget till vilket nedanstående beskrivning tjänar som motivering
åskådliggöres å stadsplanekarta i skala 1:2000 med tillhörande illustrations-
kartor i skala 1:2000 och 10.000. Till planen hör även stadsplanebestäm-
melser, grundkarta med markägareförteckning samt karta visande befintliga
och föreslagna ledningar för vatten och avlopp, upprättad inom Sala stad.
Profiler för vägport under järnväg ingår även.

Gällande planer m.m.

1701
1544a För största delen av området gäller stadsplan fastställd av Kungl.
Maj:t den 7.8.19²²48. För områdets västra del gäller stadsplan fastställd
av Kungl. Maj:t den 2.6.19¹⁵44 samt för en del i nordväst stadsplan fast-
ställd av Kungl. Maj:t den 21.11.1913. För kv. Löparen gäller stadsplan
fastställd den 31 december 19¹⁹45. Längst i söder innebär planen en ut-
vidgning över förut ej stadsplanlagt område.

Förslag till generalplan har upprättats åren 1950-1954 inom Eglers
Stadsplanebyrå.

Förslagets syfte

Förslaget avser att möjliggöra förverkligandet av i samband med
generalplaneutredningen framkomna önskemål beträffande

- 1) rikshuvudvägens dragning
- 2) länshuvudvägens anslutning till rikshuvudvägen i Ringgatans
förlängning
- 3) Kålgårdsgatans utformning som infartsgata till områdena norr
och söder om Ringgatan
- 4) bibehållande av nuvarande idrottsplats

Planområdets gränser

Planområdets gräns går i väster utmed Kålgårdsgatans västra sida och
följer denna linje även genom kv. Sadelmakaren. Den följer Odingatan

södra sida och berör därefter kvarteren Odin och Tor på deras nordostsida. Utom vid två fastigheter, stadsägorna 58 B och 66 C, följer planområdets gräns redan gällande plangräns mot söder, öster och norr. I norr göres likväl den avvikelsen att området öster om kv. Brottdaren i gällande plan uteslutes. Längst i nordväst omfattar planområdet även kv. Löparen.

Planområdets disposition

I det följande användes de gatu- och kvartersnamn som förekommer på plankartan till 1948 års stadsplan. Förslaget återgår i avseende på markens disposition i stort sett till 1944 års plan. Idrottsområdet minskas dock så att ett område för småindustri rymmes mellan detta och järnvägen liksom att Ringgatans södra del utmed kvarteren Tor och Balder slopas för rikshuvudvägstrafiken och denna i stället ledes i Smedjegatans ungefärliga sträckning. Mellan idrottsområdet och område för småindustri föreslagna gata avses förlängd norrut i enlighet med generalplane-förslag. I anslutning till cirkulationsplats för trafiken föreslås två områden för bilservice. Idrottsområde jämte byggnadsfritt område mellan kv. Stådet och Smedjan utgör skyddszon mellan industrien i öster och bostäderna i väster. Kungälvstorget föreslås utformat som plantering och minskat genom bebyggelse i väster och söder.

Gator

Utbildandet av en cirkulationsplats vid anslutningen mellan läns-huvudvägen från Uppsala och rikshuvudvägen i Ringgatan sker på samma grunder som utbildandet av en liknande plats i stadens västra del vid anslutningen mellan Västeråsvägen och Ringgatan, vilken sistnämnda anslutning återfinnes i förslag till stadsplan för Åkraområdet, uppgjord inom Eglers Stadsplanebyrå i mars 1954. Dessa platser markerar övergången mellan snabbleden på landsbygd och genomfartsgatan inom det inre stadsområdet. Cirkulationsplatsen inom Norrbytullsområdet föreslås utförd i någon lutning mot öster för att få fördelaktigast möjliga profil på järnvägsunderfarten. Då den fria höjden på denna endast blir 4,0 meter föreslås en förbifart via Fabriksgatan-Långgatan-Verkstadsgatan för högre fordon. Cirkulationsplatsens utformning i plan har föreslagits ändrad i förhållande till gällande stadsplan dels emedan man genom trafikräkning konstaterat att trafikmängden på Enköpingsvägen är lika stor som den på

Uppsalavägen, dels för att uppnå den uppbromsande effekt som önskas vid ovan nämnda övergång mellan snabbled och genomfartsgata. Fabriks gatans ändrade sträckning avser att möjliggöra ett ökat antal mindre industri-
tomter för den del av nuvarande inomstadsindustri, som i samband med en fortskridande sanering i inre staden måste lämna sin hittillsvarande plats. Kålgårdsgatan avses förutom som matargata för kringliggande bebyggelse även för parkering av motorfordon i den tätare innerstadens utkant. Liksom den åter till gatumark utlagda gatan öster om kv. Marknaden erbjuder den även parkering för idrottsplatsen. För att bereda plats ytterligare för erforderlig biluppställning där har området mellan cirkulationsplatsen och idrottsplatsens nuvarande södra gräns även förutsatts använd som parkeringsplats. Kv. Marknaden avskäres i sitt norra hörn för att bereda bättre plats för trafiken framför entrén till idrottsplatsen. Denna torde ännu en tid ensam få betjäna Salaidrotten tills den i generalplan föreslagna platsen väster om staden kommer till utförande.

Industriområden

Då företag av större omfattning förutsatts lokaliserade öster om järnvägen har stickspår föreslagits endast på denna sida. Dessa utgår från ett i parkmark förlagt genomgående spår. Tomten norr om 60 B kan få stickspår i öst-västlig riktning om 100 m kurvradie medgives. En minskning av byggnadshöjden har föreslagits med hänsyn till sannolika byggnadshöjden i förhållande till möjliga tomtstorlekar. I kv. Löparen har en minskning av byggnadshöjden föreslagits i överensstämmelse med behovet hos befintliga företag. Vid tomt nr 4 och stadsägan 39 har i detta kvarter gatulinjen föreslagits flyttad mot V. i enlighet med befintliga byggnader.

Bostadsområden

Kungsängstorget som i gällande plan avses som öppen plats föreslås bebyggt med flerfamiljshus i anslutning till kv. Odin. I generalplan förutsättes kv. Sadelmakaren m.fl. visserligen i en framtid bebyggt med en rad av flerfamiljshus utmed Ringgatan, men på grund av befintlig egnahemsbebyggelses karaktär och önskvärdheten att i första hand sanera de glest utnyttjade och saneringsmogna kvarteren i inre staden torde en sådan ändring av områdets bebyggelse ej vara att vänta inom överskådlig tid. Erforderlig parkmark för lekplats förutses för denna bebyggelse komma till inom ett område omedelbart söder om kv. Allmänningen.

Grundförhållanden

Grundförhållandena inom denna del av staden är sådana att pålning i regel erfordras för byggnader av mera än en vånings höjd. Djupet till fast botten är ca 10 meter.

Stockholm i februari 1955

& EGLERS STADSPLANEBYRÅ

Harry Eger

Harry Eger

Arkitekter SAR

Erik Olof Holmberg

Erik Olof Holmberg

Tillhör stadsfullmäktiges beslut av den 21 april 1955 § 8.

Bertil Edgstedt
stadsf. ordf.

Ragnar Wenner
stadsf. sek.

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut
den 18 november 1955
Stockholm i Kommunikationsdepartementet

Ex officio:

Antony Josephsson

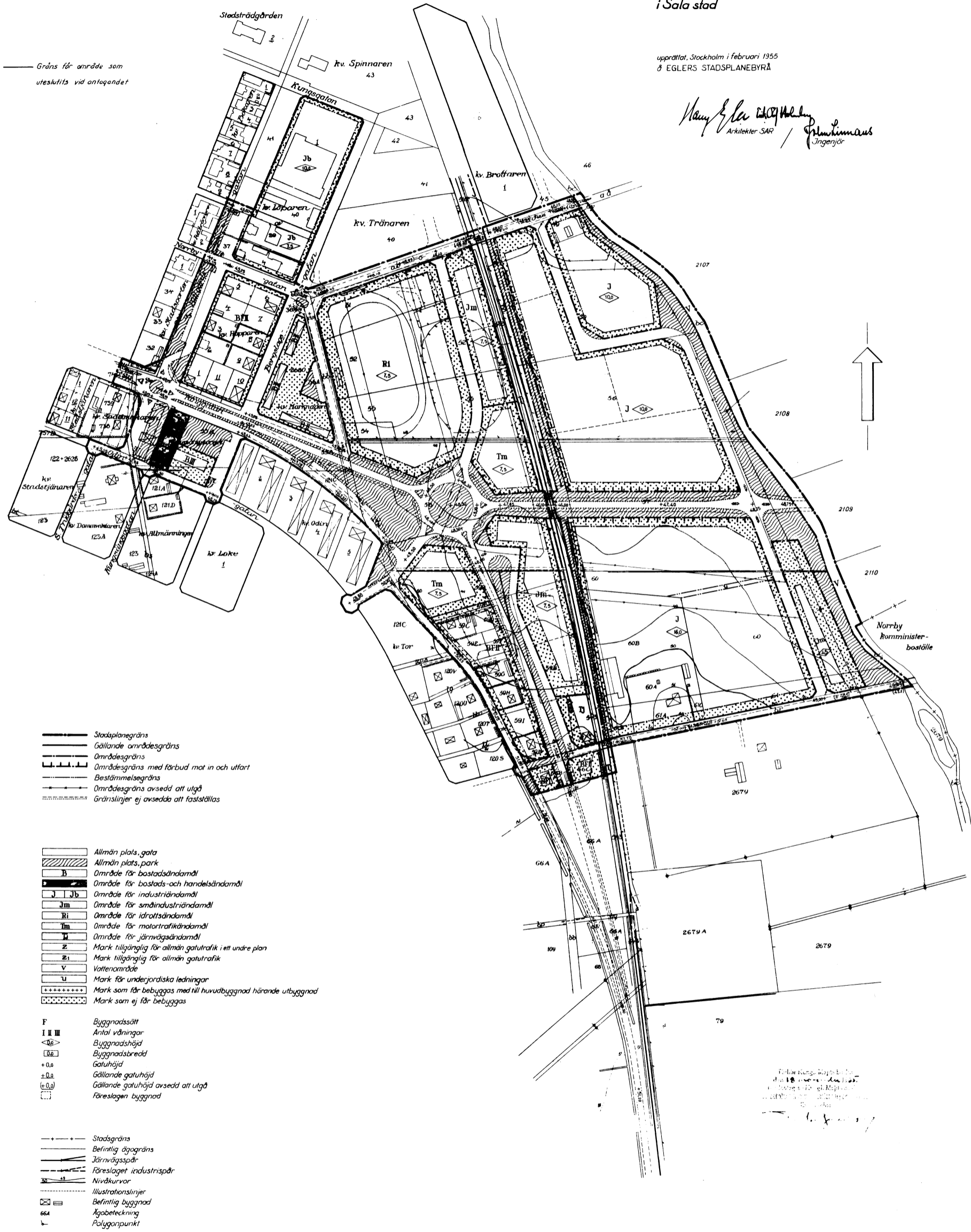
Tillhör stadsfullmäktiges i Söb beslut
den 21 april 1955, § 8, betygsgo;
76 stadsfullmäktiges vägnar:

Handwritten signatures and notes
Vagnan Wimmer
Stadsarkitekt

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för NORRBYTULLSOMRÅDET i Sala stad

upprättat, Stockholm i februari 1955
ö EGLERS STADSPLANEBYRÅ

Handwritten signatures of architects
Arkitekter SAR
Jrgerjör



- Stadsplanegräns
- Gällande områdesgräns
- Områdesgräns
- Områdesgräns med förbud mot in och utfart
- Bestämmelsegräns
- Områdesgräns avsedd att utgå
- Gränslinjer ej avsedda att fastställas

- Allmän plats, gata
- Allmän plats, park
- B Område för bostadsändamål
- J Område för bostads- och handelsändamål
- Jb Område för industriändamål
- Jm Område för småindustriändamål
- Ri Område för idrottsändamål
- Tm Område för motortrafikändamål
- Z Område för järnvägsändamål
- Zi Mark tillgänglig för allmän gatutrafik i ett undre plan
- V Vattenområde
- U Mark för underjordiska ledningar
- ++++ Mark som får bebyggas med till huvudbyggnad hörande utbyggnad
- Mark som ej får bebyggas

- F Byggnadssätt
- I III Antal våningar
- <0> Byggnadshöjd
- 0.0 Byggnadsbredd
- +0.0 Gatu höjd
- ±0.0 Gällande gatu höjd
- (+0.0) Gällande gatu höjd avsedd att utgå
- Föreslagen byggnad

- Stadsgräns
- Befintlig äggräns
- Järnvägsspår
- Föreslaget industrispår
- Nivåkurvor
- Illustrationslinjer
- Befintlig byggnad
- 664 Ägobeteckning
- Polygonpunkt

Följande kungörelse är utfärdad den 18 mars 1955. Den innehåller bestämmelser om ändring och utvidgning av stadsplan för Norrbytullsområdet i Sala stad.

Arkiv nr. 1977

EGLERS STADSPLANEBYRÅ
HARRY EGLER - FRED FORSBERG - ERIN OLUF HOLMBERG
ARKITEKTER SAR - CELSIUSGATAN 10th - STOCKHOLM

Sala stad
Norrbytullsområdet
förslag till ändring och utvidgning av stadsplan
ritad av: skild: datum: ritad av:
/ A / 1:2000 febr. 1955 A 70

1977 a

TILLÄGG till ändrad detaljplan för NORR-BYTULLSOMRÅDET (del av kv HAMMAREN)

**i Sala stad, Sala kommun,
Västmanlands län**

PLANBESKRIVNING

Allmänt

Handlingar

Handlingarna i denna detaljplan utgörs av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt miljökonsekvensbeskrivning. Dessutom tillkommer en samrådsredogörelse och utlåtande efter samråd.

Läge

Kvarteret Hammaren är beläget i stadens centrum vid korsningen mellan riksväg 67/72 och Ringgatan med flera gator, den så kallade Uppsalarendellen och begränsas av Rondellen, Ö Thulegatan, Gustavsborgsgatan och befintliga småhustomter i kvarteret.

Areal

Planområdet är ca 6000 kvm stort och det innefattar endast en tomt i kvarteret Hammaren.

Planeringsförutsättningar och Planförhållanden

Gällande planer;

För området gäller detaljplan fastställd av Kungl. Majt. 1955. I planen anges för området Trafikserviceändamål (bensin och bilverkstad).

Kommunala beslut

Frågan om etablering av ytterligare affärsverksamhet inom dagligvaruhandel har varit föremål för diskussioner både inom kommunens förvaltningar och dess politiska organ. Så har lämpliga lokaliseringar diskuterats med olika intressenter och vissa lägen har bedömts bättre än andra. Beslut om lokalisering och planupprättande sker underhand

samtidigt som avtal tecknas med kommunen om planavgift och eventuella andra åtgärder i samband med etableringen.

Ägoförhållanden

Hammaren 1 är i privat ägo.

Bebyggelse mm

Området är bebyggt med en bilverkstad och en bensinmack (Hydro). Befintliga byggnader är till yta och utformning mindre (1300 m²) än föreslagen byggnad (ca 1500 m²).

Gator, trafik

Gatorna runt kvarteret är i gällande plan bostadsgator och tillfarter till bensinmackar mm. En hel del tunga transporter passerar genom rondellen eftersom riksvägarna 67/72 fortfarande löper härigenom. Ringgatan är tungt belastad med trafik och planer finns att begränsa trafiken ytterligare med en annan gatuutformning vid passagen genom centrum. Detta bör dock inte påverka etableringen på kvarteret Hammaren.

Buller

Området är beläget i centrummiljö och bedöms bullerstört, främst med tanke på eventuell uteverksamhet mm.

Planförslag

Syfte

Planens syfte är att ersätta en del av en äldre stadsplan och anpassa en del av kvarteret Hammaren för handelsändamål. Byggrätt för en större byggnad redovisas på tomt. Parkering för verksamheten avses ske inom fastigheten.

Bebyggelse mm

På fastigheten finns idag en äldre byggnad för bilservice mm. Denna avses rivas för en något större byggnad som avses uppföras i stort sett på samma plats som den nuvarande. Gränserna för byggrättsområdet ökas därför något mot riksvägen och mot övrig bebyggelse. Mot villorna i söder skall en fönsterlös vägg uppföras och den befintliga häcken skall vara kvar. Bensinstationsanläggningen upphör.

Miljö

Området är att betrakta som bullrigt och stökigt med en hel del trafik inom och utom fastigheten. Buller förekommer från angränsande trafik, men kommer att minska när förbifart Sala är byggd. Inom fastigheten finns idag inte någon trädplantering. Krav på eventuella planterade grönytor i anslutning till parkeringsytor etc kommer att tas upp i avtal med entreprenören. Biltrafiken till och från fastigheten bedöms inte öka.

Gator, trafik mm

Rondellen kommer att vara kvar i en framtida genomfartslösning med förbifart Sala för riksväg 67/72 – Råta linjen. Smittrafiken genom staden via Ringgatan och Väsbygatan bedöms minska. I övrigt förändras inte bilden nämnvärt.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsindelning – fastighetsbildning

Nuvarande fastighetsbildning består.

Bebyggelse

Den äldre bebyggelsen rivs och bensinförsäljningen avvecklas. Eventuella saneringsåtgärder sker via enskilt initiativ av entreprenören. Nya byggnader på maximalt 1800 m² skall uppföras. Den större byggrätten motiveras av att bensinstationen kan komma att kvarligga under byggtiden och en viss tid därefter.

Teknisk försörjning

All typ av teknisk försörjning finns i kvarteret. En fjärrvärmeledning måste flyttas in i ett upprättat u-område (område för underjordiska allmänna ledningar) eller tas bort helt. Inom ledningsområdet finns dessutom en 24 kV elledning och teleledningar. Under inlastningsutbyggnaden får dessa ledningar läggas i särskild kulvert.

Tidplan

Samråd under mars–april 2004 och antagande september 2004. Ärendet hanteras som enkelt planförfarande och därmed kortas hanteringstiden avsevärt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Miljökonsekvensbeskrivning

Vad avser syftet med planförslaget att förändra Hammaren 1 till handelsändamål kan konstateras att planförslaget i sig inte förändrar miljöbelastningen på området. Biltrafiken i området är redan belastande och bilburna kunder kommer huvudsakligen att tas ur redan existerande trafik. Med utgående från detta resonemang överskrids inte luftmiljökvalitetsnormen för de närliggande bostadsområdena eller centrumbebyggelsen. Kontrollmätningar kommer dock att genomföras regelbundet till dess förbifart Sala är genomförd.

Trafikrörelserna utefter Ringgatan-Rondellen-riksväg 67 bedöms inte heller ändras i förhållande till dagens trafik. Möjligen kan trafiken minska något i och med att förbud införts mot bussgenomfart. Avsikten är att successivt med olika metoder minska trafikmängden på Ringgatan.

Buller

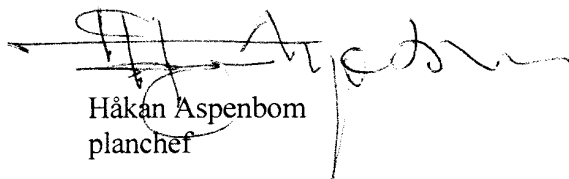
Buller från riksvägstrafiken kan verka störande, men bedöms inte påverka verksamheten i planområdet på ett menligt sätt. Kommunen arbetar tillsammans med Länsstyrelsen och Vägverket för att lösa trafikfrågorna och framförallt den tunga genomfartstrafiken.

Övrigt

Eftersom området använts för bilservice och bensinstationsändamål behöver en marksaneringsundersökning utföras. Eventuellt behövliga åtgärder genomföres och bekostas av markägaren eller exploitören genom interna avtal.

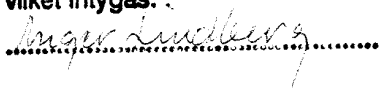
Sala den 20 februari 2004

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Miljö/utvecklingsenheten

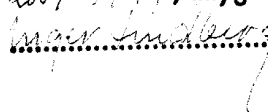


Håkan Aspenbom
planchef

Denna detaljplan har av
bygg- och miljönämnden i Sala
antagits 2004-08-18, § 82,
vilket intygas.



Att denna detaljplan
vunnit laga kraft
2004-09-14, intygas



TILLÄGG

till ändrad detaljplan för
NORRBYTULLSOMRÅDET
 (Del av kvarteret HAMMAREN)
 I SALA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 2004-02-20

Håkan Aspenbom
 planchef

PLANBESTÄMMELSER

 Användningsgräns
 Egenskapsgräns




ANVÄNDNING AV MARKEN

 Handel


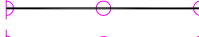

UTNYTTJANDEGRAD

 Sörsta bruksarea i kvm för butiker



BEGRÄNSNING AV MARKENS OCH OMRÅDETS BEBYGGANDE

 Marken får ej bebyggas
 Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 Allmänna ledningar i kulvert under byggnad

MARKENS ANORDNANDE

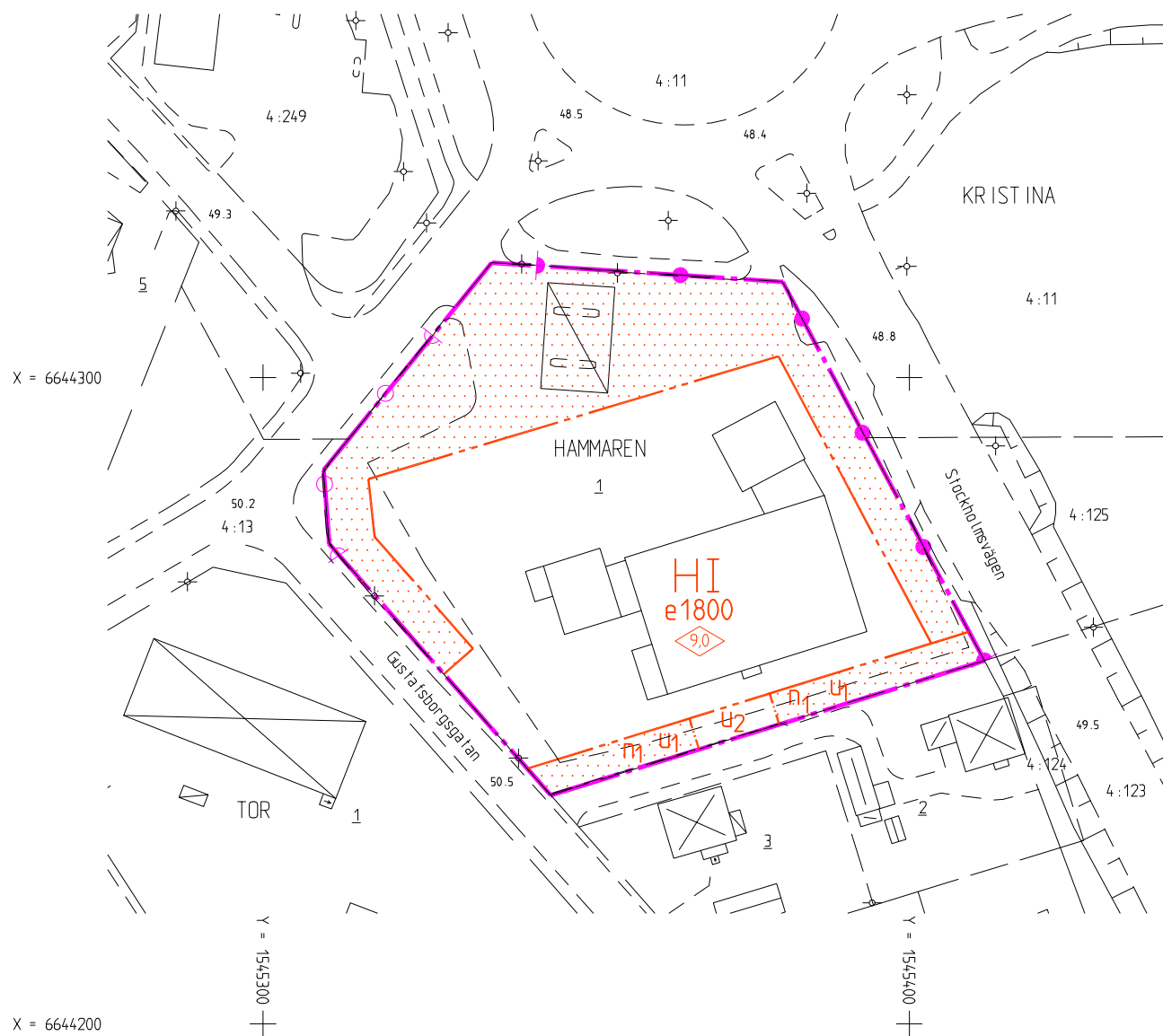
 Häck skall finnas i tomtgräns
 In- och utfart får inte anordnas
 Stängsel skall finnas

UTFORMNING

 Högsta antal våningar
 Högsta totalhöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

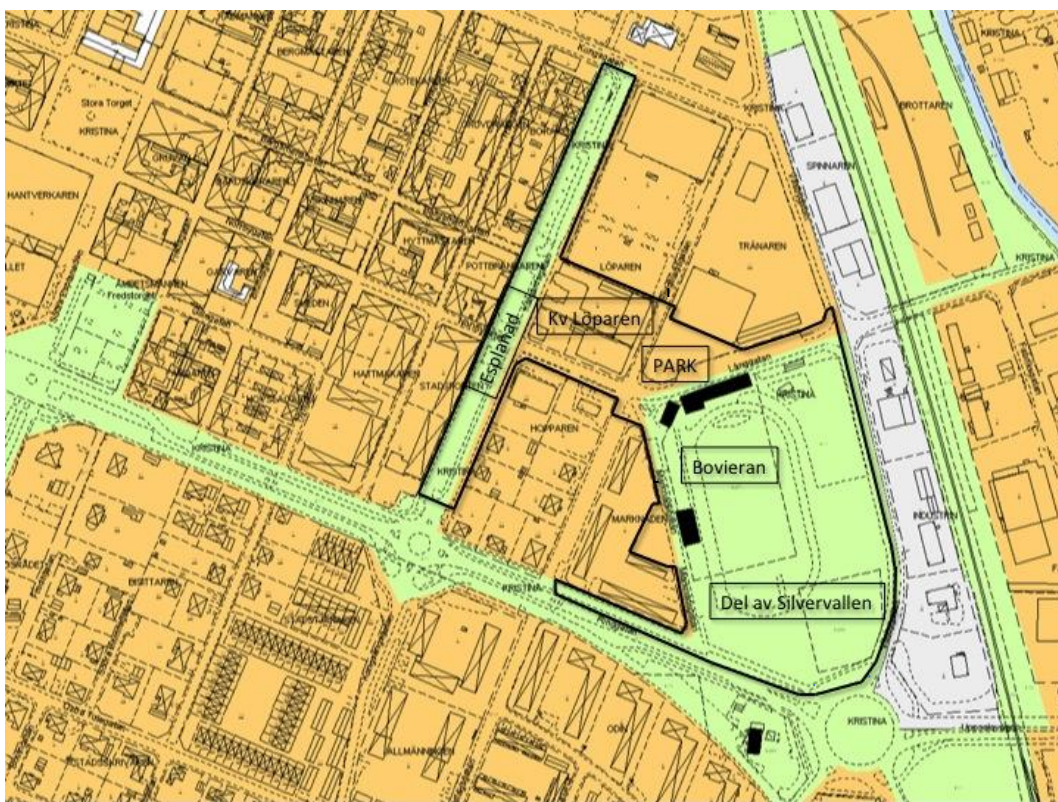
Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för
Del av Östra kvarteren och Silvervallen
Sala kommun, Västmanlands län
Normalt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets avgränsning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar i antagandeskedet:

- Granskningsutlåtande
- Denna plan- och genomförandebeskrivning med illustrationsplan
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Bilaga med typhusritningar och färgschema 160524

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Sammanfattning

I programskedet genomfördes en idéävling för inbjudna arkitekter där uppdraget var att gestalta ett förslag till småstads-stadsdel i den nordiska träbyggnadstraditionen. Detaljplanen och genomförandet med markanvisningsförfarandet bekräftar det utvecklade resultatet av idéävlingen.

På Silvervallen innehåller detaljplanen bostäder med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan. Infart till samtliga fastigheter på Silvervallen är från en gata med småstadskaraktär utformad för gångfart. I förslaget visas 20 bostäder i stadsgårdar samt 10 mindre flerfamiljshus med 60-80 lägenheter på Silvervallen sammanlagt ca 100 bostäder. Detaljplanen innehåller flexibla kvarter närmast Väsbygatan där vissa flerbostadshus kan ersättas av enfamiljshus på stadsgårdar eller vice versa beroende på efterfrågan vid markanvisningsskedet. I kvarteret närmast rondellen i korsningen Ringgatan och Väsbygatan möjliggörs även centrumverksamheter.

I kvarteret Löparen medger detaljplanen bostäder och vård med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan. Detaljplanen medger ett vårdboende med cirka 70 platser i Löparen 6 och en vårdcentral i Löparen 9 samt bostäder i befintlig och ny byggnad i Löparen 7.

Detaljplanen förutsätter en ny stadsdelspark norr om Silvervallen genom omläggning av Långgatan och ombyggnad av vissa gator enligt sektioner, bestämmelser och illustrationer på plankartan. En preliminär exploateringskalkyl visar att samlade kostnader för bland annat utbyggnad av gator och parker beräknas täckas av inkomster från försäljning av mark.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bygga vidare på Salas innerstadskvarter i Östra kvarteren och Silvervallen enligt den fördjupade översiktsplanen för Sala stad och enligt den idéävling om småstad i den nordiska träbyggnadstraditionen som genomfördes 2015. Detaljplanen medger bostäder och vård med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan i kvarteret Löparen och på del av Silvervallen. På Silvervallen ska kvartersbebyggelsen placeras med portiker vid en ny småstadsgata som utformas som en gångfartsgata enligt principen för riksintresset Sala bergstad. En stadsdelspark, kvarterpark och trädaléer samt gatuombyggnader enligt plankartan ingår i detaljplanen.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar Kålgårdsgatan, kvarteret Löparen, delar av Norrbygatan/Långgatan, Bergslagsgatan och Marknadsgatan samt Kristina 4:11 (Silvervallen) utom del av Kristina 4:271 (Bovieran) samt del av Väsbygatan och Ringgatans gång- och cykelvägar och trädrader invid Kristina 4: 11 (Silvervallen). Området är cirka 4 ha stort varav ca 3 ha är kvartersmark och ägs av Sala kommun, förutom en fastighet vid Ringgatan, Kristina 4:256.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

PLANPROCESSEN

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.

Programsamråd

Beslut om programuppdrag fattades av KSLU den 29 oktober 2013. Beslut om programsamråd och tävlingsprogram för området fattades av KSLU den 10 mars 2015. Ett planprogramskede för Östra kvarteren och Silvervallen genomfördes våren 2015. Planprogrammet visade hur området kan omvandlas för att bli en integrerad del av Salas centrum med förslag till principer för framtida bebyggelse-, gatu- och parkstruktur. I samband med planprogrammet genomfördes en idéävling enligt Sveriges Arkitekters regler med tre inbjudna arkitektkontor. Ett samrådsmöte hölls den 21 april 2015 på kvällstid för allmänheten i Blå salen på biblioteket. Mötet behandlade både programsamrådshandlingen och tävlingsprogrammet där representanter från de tre arkitektkontoren presenterade sig och svarade på frågor inför tävlingen. En jury har sedan bedömt att två av förslagen från tävlingen ska ingå i det fortsatta planarbetet. Juryns bedömning i ett utlåtande har godkänts i KSLU den 20 oktober 2015. Sammanställning av synpunkter i en programsamrådsredogörelse och tävlingsresultatet låg till grund för samrådsförslaget och fortsatt planarbete.

Samråd

Ett detaljplaneförslag har upprättats med programsamrådsredogörelse och tävlingsresultatet som underlag och utsänts på samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, m fl under våren 2016. Ett möte med allmänheten har hållits den 20 juni 2016 där förslaget presenterades och diskuteras. Redogörelsen efter samråd gav underlag för ytterligare revideringar av detaljplanen inför granskning.

Granskning

Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning från den 2 till 27 januari 2017 och delgivits berörda fastighetsägare, myndigheter m fl. Efter granskning har ett utlåtande upprättats som sammanfattar hur inkomna synpunkter på förslaget har hanterats och föreslår att detaljplanen ska godkännas av Kommunstyrelsen.

Antagande

Planförslaget har godkänts av kommunstyrelsen 2017-03-02 och antagits av kommunfullmäktige 2017-03-27..

Överklagande

Mark- och miljödomstolen har beslutat avvisa ett överklagande. Beslutet överklagades inte och detaljplanen vann laga kraft 2017-07-11.



Figuren illustrerar i vilket skede av planprocessen som detaljplanen befinner sig

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

Planområdet gränsar med Kålgårdsgatan till riksintresset för kulturmiljövården, rutnätstaden Sala bergstad. I söder gränsar området till riksväg 56/72 (cirkulationsplats).

Översiktliga planer

Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen Plan för Sala stad som antogs 26 maj 2014 och som därmed ersätter den kommunomfattande översiktsplanen för det aktuella området. I Plan för Sala stad beskrivs Östra kvarteren inklusive Silvervallen som en utökad del av centrum som ska kopplas ihop med Stora torget genom gågatan Norrbygatan. Centrumområdet ska rymma handel, offentlig service och boende. Ett centralt grönområde bör också inrymmas i kvarteren.

Idrottsverksamheten på Silvervallen har flyttats till Lärkans sportfält. En av delstrategierna i Plan för Sala stad är att erbjuda attraktiva lägen för bostäder vilket i första hand har identifierats som naturnära, centrumnära och vattennära. En annan delstrategi är att knyta ihop stadens delar vilket inkluderar att lokalisera ny bebyggelse i anslutning till befintlig. Detta för att skapa en mer energisnål stad och bidra till ökad trygghetskänsla.

Detaljplaner

Genomförandetiden har gått ut för gällande detaljplaner inom planområdet och är följande:

- Stadsplan Norrbytullsområdet från 1955, nr 1977, berör del av Norrbygatan, Kålgårdsgatan, Bergslagsgatan, Väsbygatan och Marknadsgatan.
- Del av Silvervallen, Kristina 4:11, från 2012, nr 4034 anger bostäder i tre plan (Bovieran).
- Silvervallen mm, 2002, nr 3982, anger idrottsplats och centrumändamål invid rondellen.
- Silvervallen från 2008, nr 4008 (4008a 2009-06-01), anger centrumändamål/restaurang vid rondellen.
- (Tränaren och) Löparen m fl från 1997, nr 3971 anger centrumändamål i två våningar, bostäder får inredas i våning över gatuplan.
- Stadsporten, 1956, nr 1997 anger lokalgata för Kålgårdsgatan.

Miljöbedömning

En behovsbedömning för miljöbedömning har gjorts vilken sammantaget visar att planprogrammet inte kan antas leda till risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har tagit del av behovsbedömningen och delar kommunens bedömning att programmet inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § i miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) är nödvändig.

Sala kommuns samlade bedömning är att detaljplan för del av området Östra kvarteren och Silvervallen i aktuellt detaljplaneförslag inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 och PBL (2010:900) 4 kap 34 § inte krävs. Länsstyrelsen har den 7 december 2016 meddelat att de delar Sala kommuns bedömning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Skydd av natur

Området omfattas inte av skyddad natur som t ex strandskydd, natura 2000 eller naturreservat. I området finns trädrader som omfattas av biotopsskyddsbestämmelser 7 kap 11 § Miljöbalken.

Fornlämningar

Stora delar av den centrala rutnätsstaden väster om aktuellt planområde är klassad som fornlämning 62:1, kulturlager stad. Alla markgrepp inom fornlämningsområdet Sala stad 62:1 kräver Länsstyrelsens tillstånd. Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt detaljplanområde. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.



Ortofoto med avgränsning av detaljplan

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inledning

Planområdet ligger intill rutnätsstaden som är av riksintresse för kulturmiljövården. En stor del av den centrala staden omfattas av en fast fornlämning, 62:1, stadslager. Planområdet ligger dock utanför avgränsningen för riksintresse och fornlämning. Avgränsningen ska tydliggöras med återställande av esplanaden på Kålgårdsgatan.

Detaljplanen ger förutsättningar för att genomföra utbyggnad i etapper. Etappindelningen bestäms av markanvisningsarbetet med stöd av följande beskrivning.

Kvarteret Löparen som är en del av Östra kvarteren i programskedet med omgivande gator, Kålgårdsgatan, Norrbygatan, Bergslagsgatan och en ny förlängning av Bergsmansgatan, Marknadsgatan samt Stadsdelsparken utgör en sammanhängande etapputbyggnad.

Del av Silvervallen med en lokalgata, gångfartsgata, och omgivande gång och cykelvägar samt trädalléer vid Väsbygatan, Rondellen vid väg 56/72 och Ringgatan utgör ytterligare en sammanhängande etappindelning.

Kvarteret Löparen

Kvarteret Löparen består av tre fastigheter, 6, 7 och 9. Detaljplanen medger bostäder och vård med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan i kvarteret som helhet. Detaljplanen möjliggör fortsatt delning i tre eller fyra fastigheter med justerade gränser. En gemensamhetsanläggning kan bildas för parkering och eventuellt även för gårdsyta.

Kulturhistorisk bakgrund

En kommunal bebyggelsevärdering i fördjupad plan för Sala stad, 2010, beskriver byggnader inom Löparen 6 och 7 med högt kulturhistoriskt värde. Kommunens dåvarande antikvariska expertis, Leif Berggren, beskriver Löparen 6 som den sista ladugårdsutbyggnaden, med ritningar från 1903, som byggts strax utanför riksintresset Sala bergstad och därmed en mycket värdefull påminnelse om stadens nära relation till landet och dess rurala arv (Yttrande angående Kv Löparen 2012-11-19). Den röda hästskoformade byggnaden i Löparen 6 innehöll, stall, ladugård, vagn- och vedbod. 1912 inreddes en del av byggnaden till bostad. 1946 användes gården till spannmålslager. En före detta torkanläggning från cirka 1900 i två och en halv våning finns inom kvarteret med vit, slät, stående panel och tvåkupigt tegel på taket som även har en kupa, (Kulturhistorisk byggnadsinventering i Sala kommun, Sala innerstad, 1979). Den lantbruksanknutna verksamheten har förut övergått till verkstads- och brädgårdsverksamhet som sedan upphört. Byggnaderna har stått tomma och förfallit. Byggnaden i Löparen 9 beskrivs i ovan nämnda yttrande från 2012 som förvanskad och mindre värdefull.

Inför programsamråd genomfördes en inventering och utredning av åtgärder för att säkra byggnaderna särskilt i Löparen 6 och 9 (Plan för utvändigt underhåll, 2014, ECS-Teknik AB). I utredningen ingick kostnads kalkyler. Utredningarna visade att byggnaderna är i mycket dåligt skick. De befintliga byggnaderna är svåra att anpassa till efterfrågat behov. Kvarteret Löparen bedöms kunna erhålla en utökad byggrätt med bibehållen anpassning till omgivande miljö. Att bevara bebyggelsen i Löparen 6 bedöms därför sammantaget som orimlig.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Befintlig f. d. ladugård och bostad, Löparen 6.



Löparen 9

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Bostäder med lokaler i markplan, Löparen 7 (ramverkstad, galleri) i hörnet Norrbygatan och Bergslagsgatan (Ur Sala kommuns arkiv)



Historisk bild på bebyggelse i hörnet Norrbygatan och Bergslagsgatan (Ur Sala kommuns arkiv)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Bostadshuset i Löparen 7 med lokaler i markplan från tidigt 1900-tal är relativt väl bevarat i sin ursprungliga karaktär och uttryck. Byggnaden bedöms kunna bevaras. Inom ramen för detaljplanarbetet har en utredning kring kulturmiljön i Löparen 7 utarbetats.

Förslag till ny och bevarad bebyggelse i kvarteret Löparen

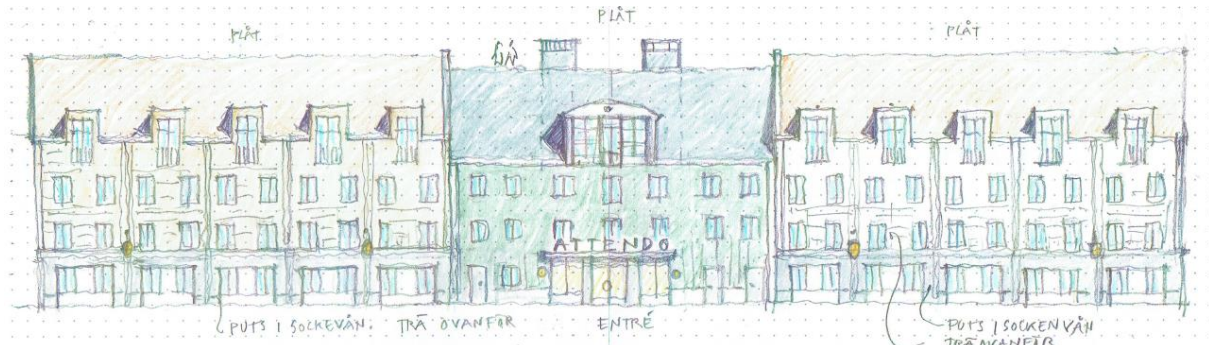
Inom ramen för detaljplan-arbetet har ett projekt utvecklats som hanterar helheten för kvarteret Löparen med balans mellan nutid och historia och med hänsyn till resultatet av arkitekttävlingen. Detaljplanen möjliggör nya byggnader för ett vård- och omsorgsboende med drygt 70 platser och en vårdcentral samt ytterligare ett mindre trygghetsboende. Den befintliga bostadsbyggnaden med lokaler i markplan i hörnet Bergslagsgatan och Norrbygatan ska bevaras.



Ur illustration av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Gårdsrummet i kvarteret Löparen ska planteras och innehålla en slinga för kortare promenader och olika sittplatser i med både goda solvärden och skugga. Kvarteret kan indelas i tre eller fyra fastigheter. En gemensamhetsanläggning för parkering kan bildas vid behov och även för gården. Cykelparkering ska finnas på gården för personal och för besökande till vårdcentral och vårdboende.

Byggnader i kvarteret placeras i liv med fastighetsgräns mot gatan utom där det finns förgårdsmark mot Bergsmansgatan förlängning och vid Löparen 7. Förgårdsmark ska planteras (n1), staket på 1,1 meter ska finnas. Inför granskningskedet har bygglovsritningar tagits fram som ska ingå i marköverlåtelseavtal om kvarteret Löparen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten*Illustration Vårdboende*

Det planerade vård- och omsorgsboendet i Löparen 6 innehåller 70 vårdboenden och gemensamhetsytor på varje våningsplan. Byggnaden i Löparen 6 ska ha en fasad av trä och puts som indelas vertikalt med olika karaktärer och kulörer enligt färgschema. Tak ska vara av bandtäckt plåt. Tekniska funktioner för till exempel ventilation ska inordnas estetiskt i takvolymen. Byggnadshöjden ska vara neddragen enligt plankartans angivelser för att möta innerstadens skala på byggnader. Huvudentré till vårdboendet och inlastning är från den förlängda Bergsmansgatan. Förgårdsmark med två meter ska planteras och ett staket på 1,1 m ska finnas vid trottoar som skydd för bostäder i markplan.

*Illustration Vårdcentral*

Vårdcentralen i Löparen 9 beräknas uppta cirka 1400 kvm bruttoarea fördelat på tre våningsplan. Byggnaden i Löparen 9 ska placeras i liv med fastighetsgräns. Vårdcentralen ska ha en träfasad i kulör enligt färgschema. Tak ska ha neddragen byggnadshöjd för anpassning till omgivande bebyggelse. Tekniska funktioner för till exempel ventilation ska inordnas estetiskt i takvolymen. Fönster och dörrpartier ska vara av trä. Skyltprogram för Sala stad ska följas.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Löparen 7

I Löparen 7 bevaras bostadshus med lokaler i markplan. Nuvarande användning med bostäder och ramverkstad och galleri i Löparen 7 kan då kvarstå inom de nya bestämmelserna för bostäder och vård med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan. Byggnaden ska renoveras och delvis också återställas med vissa viktiga karaktäristiska detaljer såsom till exempel gaveldetaljer, spröjsade fönster och frontespis med balkong och smidesräcken. Byggnadens karaktärsdrag från tiden för uppförandet ska bevaras. (Kulturmiljöutredning, Löparen 7, Sala, Sweco 2016-12-14).

q1 Byggnaden ska bevaras. Detaljer så som räcken, ursprungliga fönster, takfotens list bevaras i sin tidstypiska karaktär och r1 Byggnaden får inte rivas. PBL (2010:900) 4 kap, 16§. Detaljplanen möjliggör ett mindre bostadshus i två våningar som får ha lokal i markplan i Löparen 7. Byggnaden ska ha fasad i trä som färgsätts enligt färgschema. Inslag av puts får finnas.

Parkering för kvarteret Löparen

Principen för parkering i aktuell detaljplan för äldreboende i Sala innerstad har varit att söka möjligheter för dubbelutnyttjande av parkeringsplatser. Många av de parkeringsplatser som behövs för till exempel besökande till vård- och omsorgboendet eller vårdcentralen kommer att stå tomma under natten och kan då användas som buffert för boendeparkering om platserna begränsas till nio (eller fler) timmar. Platser som begränsas till två timmar fungerar bra för besökare till vårdboendet och för kunder till kommersiell service.

I kvarteret Löparen planeras för ett vårdboende på 5500 m² BTA. Med kommunens parkeringstal för verksamheten (5 bpl/1000 m² BTA) genereras ett parkeringsbehov för besökande och personal på cirka 27 platser. En vårdcentral planeras i kvarterets sydvästra hörn med ca 1400 kvm som genererar ett beräknat behov av cirka 15 parkeringsplatser för ändamålet. Sammanlagt är behovet 42 parkeringsplatser.

Inom kvarteret Löparen finns 10 platser innanför ett plank med portik som är en gemensamhetsanläggning för kvarteret (se illustration sid. 9). Ytterligare 19 parkeringsplatser beräknas kunna kopplas till kvarteret i en gemensamhetsanläggning invid Marknadsgatan. Korttidsparkering i två timmar med p-skiva finns illustrerade med 13 platser på Norrbygatan och Bergsmansgatan förlängning omedelbart invid kvarteret Löparen. Sammanlagt tillkommer 42 parkeringsplatser för de tillkommande verksamheterna i kvarteret Löparen.

Längs Norrbygatan finns ett befintligt bostadshus med två lägenheter och det planeras ett tvåvåningshus med dagverksamhet och sex omsorgslägenheter á 45 m². För dessa lägenheter behövs tre platser som bör ordnas inom kvarteret.

I esplanaden på Kålgårdsgatan omdisponeras parkeringsplatserna längs mittremsan så att samma antal platser återfinns före och efter ombyggnad. Ytterligare nya parkeringsplatser anordnas vid kantsten på Marknadsgatan. Sammantaget ska antalet platser för boende i centrum, två timmars och nio timmars parkering vara desamma före och efter detaljplanens genomförande i ovan nämnda område.

Gator vid kvarteret Löparen

Den allmänna marken på gator och platser ska ingå i omvandlingen för att den nya stadsdelen. Östra kvarteren ska ha god kvalitet både vad gäller användning och utformning av allmänna

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

platser. I samband med genomförande av byggnadsprojektet inom kvarteret Löparen ska den gatu- och parkmark som berörs byggas om enligt detaljplanen. Plankartans bestämmelser och syftet med detaljplanen enligt denna plan- och genomförandebeskrivning ska följas. Marklov krävs för allmän plats. Svängradier och andra funktionskrav kan lösas inom huvudgators och lokalgators mått och lösningar ska visas vid marklov. Utformning och funktion i gaturummen ska samordnas med belysningsprogram.

Kålgårdsgatan ska återställas och renoveras som esplanad med dubbla trädrader och gång- och cykelbana i den gräsplanterade mittremsan. Befintlig parkering i mittremsan på Kålgårdsgatan kompenseras med ny parkering invid mittremsan. Övriga gator i anslutning runt kvarteret, Bergsmansgatans förlängning, Norrbygatan och Bergslagsgatan ska byggas enligt sektioner på detaljplanekartan. Parkering vid kantsten, trädplanteringar, plats för cykelställ och sittplatser ska finnas (PBL, 2010:900, 4 kap. 13§).

Dagvattenhantering i kvarteret Löparen

Kvarteret Löparen är bebyggt och har idag en fungerande dagvattenlösning. Resultatet av utförd dagvattenutredning indikerar att flödesbelastningen på befintligt ledningsnät inte kommer att öka med planområdets förändrade markanvändning vilket exploateringen innebär. Det är dock rimligt att tro att klimatförändringar, med intensivare regn som följd, kommer att innebära en ökad belastning. Dagvattenhantering klargörs i samband med bygglov och bygganmälan.

Stadsdelspark invid kvarteret Löparen

Arkitekttävlingens förslag att lägga om Långgatan vid Silvervallen ger möjlighet att skapa en sammanhängande yta för en ny stadsdelspark. Ombyggnad av Långgatan berör del av kvarteret Tränaren. Sala kommun äger kvarteret Tränaren. Stadsdelsparken ska anläggas enligt detaljplanens bestämmelser och bland annat innehålla en damm, bevarad entrébyggnad till Silvervallen och bevarade träd. Mindre byggnader som stödjer parkens funktion får finnas.

Parken ska vara inbjudande för alla åldrar med gröna gräsytor och planteringar. Parken utformas för att inbjuda till aktiviteter både av spontan art och till planerade evenemang där entréportiken som ska bevaras kan ha sin ursprungliga funktion. Entrébyggnaden med portalen in till idrottsplatsen är kulturhistoriskt värdefull. Entrébyggnaden till före detta Silvervallen ska bevaras. Entrébygganden ska helst bevaras på sin ursprungliga plats men får flyttas inom stadsdelsparken om det är nödvändigt för parkens funktion. (q1)

Cykelväg som förbinder Norrbygatan med Långgatan och landsbygden öster om Sala med tätortens centrum ska passera norr om parken. Inom stadsdelsparken ska endast gångvägar finnas. Cykelparkering placeras i utkanten av parken invid Norrbygatans fond och invid entré till parken från den nya gångfartsgatan på Silvervallen.

Stadsdelsparken ska utgöra en grön fond i Norrbygatans förlängning. Bristen på grönytor i de östra stadsdelarna har konstaterats i den fördjupade översiktsplanen för Sala stad. Gröna gräsytor och planteringar ska prioriteras inom parken framför grusade och hårdgjorda ytor.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



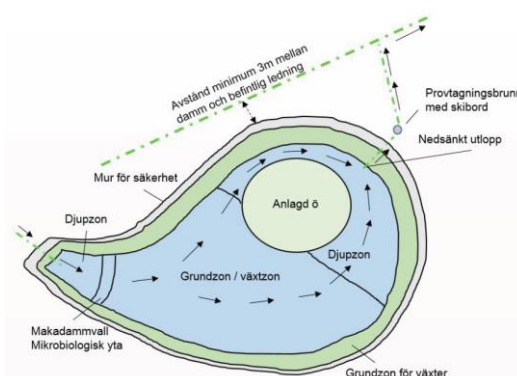
Ur illustration av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB som visar den nya stadsdelsparken

Stadsdelsparken ska utföras med gestaltning som anknyter till Salas identitet med tillvaratagande av gruvsystemets dammsystem för rekreation och parkträdgårdar med broar och vattenarrangemang.

Den planerade dammen i stadsdelsparken ska möjliggöra fördröjning av ett regn med en återkomsttid på 20 år och klimatfaktor 1,25 enligt rekommendationer i Svenskt Vattens publikation P110 (2016). Reningsbehovet bedöms som mycket litet eftersom inga beräknade halter överskrider föreslagna riktvärden. Trots detta bör det alltid eftersträvas att minimera belastningen av föroreningar till recipient i så stor utsträckning som möjligt. I övrigt ska dammen ges en estetiskt tilltalande utformning anpassat till Salas identitet. Dammen i stadsdelsparken bör fungera som buffert för omgivande kvarteren Löparen, Hopparen och Tränaren samt eventuellt del av Silvervallen. Dammen ska placeras minst tre meter från befintliga underjordiska ledningar.



Exempel på dagvattendamm i Tullinge Trädgårdsstad. Foto: Tullinge kommun, 2010.



En damm ska finnas i stadsdelsparken som buffert vid intensiva regn.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Silvervallens entrébyggnad ska bevaras

Silvervallen

Silvervallen har varit en idrottsplats med fotbollsplan, löparbana, läktare och omklädningsrum. Området är stängslat och har en karaktäristisk entrébyggnad. Idrottsplatsen är flyttad och utbyggd på Lärkans idrottsområde nordväst om centrum i Sala. Omvandlingsplaner har pågått på Silvervallen från 2007 och framåt. Silvervallen består av tre fastigheter: Kristina 4:271 (Bovieran), Kristina 4:256 (Max Hamburger Restauranger AB) och den tredje Kristina 4:11 (Silvervallen) ägs av Sala kommun. Kristina 4:271 (Bovieran) är utbyggd och inflyttningsklar vid årsskiftet 2016/17.

Förutsättningarna för bebyggelse på Silvervallen har utretts vad gäller mark, föroreningar, geoteknik och geohydrologi (se sammanställning sid. 31-32). Ny bebyggelse inom planområdet ska pålas. Gatans uppbyggnad ska utföras med lätt utfyllnad. För att minska olägenheter vid sättning av marken ska gårdstun inom kvartersmark inte hårdgöras utan beläggas med grus, gräs eller annat genomsläppligt material, (PBL 2010:900, 4 kap. §10).

Övriga förutsättningar som risker, buller med mera har utretts och detaljplanens förslag har anpassats till kraven i utredningarna (sammanställning sid. 31-32).

Denna detaljplan medger 70-100 bostäder på Silvervallen med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan invid gångfartsgatan. Vid rondellen medges centrumverksamhet.

Detaljplanen bekräftar resultatet av den arkitektävling som genomfördes i programskedet. I kvarteret omedelbart invid Kristina 4:271 styr detaljplanen byggnadernas placering och utformning på plankartan och genom typritningar som ska ingå i markanvisning. I kvarteren närmast Väsbygatan och Ringatan är detaljplanen mer flexibel och medger antingen småskaliga

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

flerfamiljshus med 4-8 lägenheter eller enfamiljshus på stadsgårdar. Bilaga med typhusritningar och fasadfärgschema ska användas i markanvisningsförfarandet.

Typhusritningarna är utformade i proportioner, material och gestaltning så att de passar ihop med Salas identitet avseende riksintresset Sala bergstad. Husen har fasader av trä. Inslag av puts på träfasader får finnas. Fasadkulörer ska väljas enligt färgschema. Fönster- och dörrpartier ska vara av trä. Fönster och fönstersättning, portiker, staket och plank ska harmoniera i utformning med riksintresset för Sala bergstad.

Illustrationsplanen visar placering av de olika hustyperna. Fastighetshetsindelning ska genomföras enligt plankarta i kvarteren omedelbart invid Kristina 4:271. I kvarteren närmast Väsbygatan och Ringgatan ska fastighetsindelning genomföras enligt något av illustrationsplanens alternativ. Högst tillåtna fastighetsstorlek och byggnadsarea är anpassat till ett av alternativen. Kompletteringsbebyggelse ska placeras nära fastighetsgräns runt ett gårdstun. Gårdstunet nås via en portik från lokalgatan eller gemensamhetsanläggning. Gårdstunet ska uppta minst 25% av fastighetens yta och ska utformas för att fördröja dagvatten. Gårdtun får inte hårdgöras utan ska beläggas med grus, gräs eller annat genomsläppligt material, (PBL 2010:900, 4 kap. §10).

Inom Silvervallen föreslår detaljplanen en ny gata som utförs som "gångfartsgata", det vill säga en blandning av alla trafikslag: gående, cyklister och bilister. Gångfartsgatans utformning styr hastigheten till gångfart.

All parkering inom Silvervallen sker på kvartersmark. Enfamiljshusen har parkering på sin fastighet som nås via en portik från gångfartsgatan. Flerfamiljshusen har parkering i gemensamhetsanläggningar som avskämmas med plank och portik mot gångfartsgatan, Väsbygatan samt Ringgatan.

Gatunät, trafik och parkering

Ringgatan, som är en boulevard, är en del av den äldsta rutnätsstaden och utgjorde tidigare stadens gräns söderut. Kålgårdsgatan, som är en esplanad, väster om planområdet utgjorde 1600-tals stadens gräns mellan stad och land mot öster. Dessa gatumotiv ska återställas inom detaljplaneområdet med trädrader, gräsytor och gång- och cykelvägar. I sydost gränsar detaljplanområdet till riksväg 56/72 (cirkulationsplatsen söder om Silvervallen) och öster om planområdet löper Väsbygatan. Norrbygatan som övergår i Långgatan öster om kvarteret Löparen går i öst-västlig riktning genom området. Marknadsgatan och Bergslagsgatan går igenom planområdet i nord-sydlig riktning.

Lokalgatorna Norrbygatan, Långgatan, Marknadsgatan och Bergsmansgatan utförs med kantstensparkering där det är lämpligt. Gatuombyggnader utförs enligt illustrationsplan och detaljplankartans principsektioner. På Långgatan vid kvarteret Tränaren utförs för verksamheterna i markplan tills vidare en lastnings och lossningsplats om 6,5 meter invid den röda tegelbyggnadens fasad istället för trottoar, trädrad och kantstensparkering. Parkering vid Långgatan i kvarteret Tränaren behålls tills kvarteret omvandlas enligt en kommande detaljplan. Bergsmansgatan förlängs enkelriktad förbi kvarteret Löparen fram till Bergslagsgatan. Marknadsgatan ska anslutas till Ringgatan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Illustration av bebyggelse vid gångfartsgata, Brunnerberg & Forshed Arkitektkontor AB

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Exempel på alternativ illustration med övervägande enfamiljshus i stadsgårdar på Silvervallen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Tillkommande bebyggelse får enligt planen tillkommande parkering enligt Sala kommuns parkeringsnorm. På Silvervallen ska all parkering för tillkommande bebyggelse ske på den egna fastigheten alternativt på gemensamhetsanläggningar. För kvarteret Löparen redovisas en särskild parkeringsberäkning (se sid. 11).



Vid gångfartsgatan finns möjlighet till kontor, handel och icke störande verksamheter i markplan.

Gångfartsgatan utförs med fem meters asfalterad körbana för blandade trafikslag: gående, cyklister och bilister. Körbanan avgränsas med gatsten och en yta närmast husen som har en genomsläpplig beläggning med till exempel gatsten och grus och utgör plats för växter, möbler, annonsplaceringar med mera.

Gångfartsgatan kantas av enfamiljshus på stadsgårdar och inslag av stadsvillor med 4-8 lägenheter. Alla huvudbyggnader ska placeras med långsida eller gavel i liv med gångfartsgatan. Gårdstunet nås via en portik.

Kollektivtrafik

Sala tätort trafikeras av lokalbussen "Silverlinjen" som går mellan Skuggan nordväst om staden och Ängshagen i söder. Närmaste busshållplats ligger på Väsbygatan respektive Ringgatan. Sala resecentrum ligger cirka 1 kilometer från området. Där stannar såväl Silverlinjen som regional buss- och tågtrafik mot bland annat Falun, Avesta, Västerås, Uppsala och Stockholm. Busshållplatsen vid Väsbygatan ska möbleras som mötesplats och ha väderskydd. Cykelställ med tak bör finnas. Övergångsställe ska anordnas vid busshållplatsen på Väsbygatan som utformas med hastighetsbegränsande åtgärder.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Gångfartsgatan vidgas vid flerfamiljshuset intill busshållplats på Väsbygatan



Ytan närmast husen kan utformas för olika användningar och för att fördröja dagvatten

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Gång-och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör förbättringar av det övergripande gång- och cykelvägnätet. En ny gång- och cykelbana möjliggörs i mittremsan på Kålgårdsgatans esplanad. Denna gång- och cykelbana ska ha kontakt med den förlängda gång- och cykelvägen invid Silvervallen på Ringgatan och Väsbygatan. Gång- och cykelbanan från centrum på Norrbygatan ska passera utanför och norr den nya stadsdelsparken på Långgatans södra sida fram till korsningen vid Väsbygatan.

Cykelparkeringar ska finnas invid busshållplatsen på Väsbygatan, nära vårdcentralen och vid stadsdelsparken. I övrigt parkeras cyklar på gårdarna.

Gång- och cykelbana skyddas och avgränsas från trafik av grönytor och trädrader där så är möjligt. Trädraderna på Väsbygatan och Ringgatan ingår i riskskyddet för intilliggande bostäder.

Service

Planområdet ligger i centrala Sala med god tillgång till såväl kommersiell som offentlig service. Invid området ligger bland annat en större matvaruaffär samt en vitvarukedja. Några hundra meter från områdets avgränsning i väster ligger stadens kommersiella centrum vid Stora torget med ett stort utbud av butiker, serveringar, biograf med mera.

En vårdcentral med apotek planeras inom planområdet i kvarteret Löparen. I kvarteret Löparen finns idag ett galleri med ramverkstad. I kvarteret Tränaren och på andra sidan Väsbygatan finns olika typer av hantverks- och bilservice såsom däckverkstad, bensinstation, måleri och bilreparationsfirma. I södra delen av Kålgårdsgatan finns handel och andra verksamheter.



Stadsdelparken omges av bostadshus med möjlighet till lokaler i markplan

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

I samtliga kvarter inom detaljplaneområdet medges lokaler i markplan för kontor och handel med begränsade varutransporter samt icke störande verksamheter vilket kan ge ett tillskott till service i området.

Inom tätorten finns åtta kommunala förskolor. Två grundskolor, Ekebyskolan och Vallaskolan, är belägna inom 800 meter från planområdet. I kommunen finns två kommunala gymnasieskolor varav Kungsängsgymnasiet ligger närmast planområdet, cirka 700 meter från Silvervallen och Östra kvarteren.

Ett vård- och omsorgsboende planeras i kvarteret Löparen. Det finns möjlighet att inrätta ytterligare lägenheter för äldre, t ex trygghetsboende och en äldrevårdcentral i området.

Klimatanpassning

Lokalklimat

Minst fem timmars sol ska garanteras på minst en uteplats invid bostäder vid höst- och vårdagjämning. Genom husens och plankens placering ska lä och skydd för buller skapas. Nya träd har en viss kylande effekt och skapar tillgång till skuggiga uteplatser soliga varma dagar.

Klimatanpassning och klimatpåverkan

Dagvatten ska dels tas om hand och dels fördröjas inom de egna fastigheterna. Gårdstun ska inte hårdgöras utan förses med grus, gräs eller andra planteringar för att bland annat fördröja dagvatten (PBL 2010:900, kap 4 § 10). Dagvatten som släpps på nätet enligt tillåtna mängder ska vara rent.

Allmän plats ska projekteras och redovisas i marklov för att i så stor utsträckning som möjligt fördröja dagvatten genom trädplanteringar i skelettjord, gräsytor som angränsar väggkant med mindre diken och så vidare. Ledningsnätet för dagvatten ska anpassas till den mängd dagvatten som inte kan fördröjas inom fastighet och allmän plats.

Hälsa och säkerhet

Tillgänglighet

Området ligger centralt med närhet till kommunikationer som tåg och buss. Marken är plan vilket innebär goda förutsättningar för att skapa en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning (nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga). Sala kommuns policy för tillgänglighet och gällande regler för tillgänglighet ska följas både i den offentliga miljön och på kvartersmark. Nivåskillnader mellan Väsbygatan +48,0 och gångfartsgatan +48,5 och mellan gångfartsgatan och det inre bostadskvarteret +49,0 tas upp i bostadshusens socklar. Tillgängligheten till husens entréer på gårdarna sker med lutning max 1:12 i portikerna.

Räddningstjänsten ska ha tillgång till vägar och uppställningsplatser med fullgod framkomlighet och bärighet. Avståndet från räddningsfordonens uppställningsplats och angreppspunkt får inte överstiga 50 meter. Brandposter ska ingå i projektering av gator och VA och placering ska samrådaskas med Räddningstjänsten.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Jämställdhet och trygghet

Förslaget uppfyller FN:s barnchecklista för en utvecklande och stimulerande fritidsmiljö för lek och rekreation och trygg trafikmiljö för att barn ska kunna röra sig fritt i området. Detta gynnar även jämställdhet mellan könen och mellan olika grupper i samhället.

Störningar

Omkringliggande vägar utgör i viss mån barriärer och trafiken utgör såväl buller- som luftföroreningskällor. Järnvägen ligger cirka 50 meter från planområdet och tågtrafiken utgör också en källa till buller samt att det finns vissa risker för farligt gods. Utredningar om buller och luftföroreningar samt störningar från verksamheter (bensinstationer) har tagits fram inför granskning av detaljplanen (se sammanställning av utredningsunderlag sid. 31-32). Utredningarna visar att tekniska åtgärder enligt plankartans bestämmelser behövs för att följa gällande riktlinjer.

Reningsverket och Värmeverket ligger närmare än 500 meter från planområdet. Båda dessa anläggningar ligger på ett acceptabelt avstånd och de är gynnsamt lokaliserade avseende förhärskande sydvästlig vindriktning. Öster och söder om planområdet finns två bensinstationer. Riskutredningen föreslår lösningar för skydd mot brand och olyckor genom nivåskillnad med 50 centimeter i byggnaders sockel samt brandskyddande fasader, plank och portiker vid Väsbygatan och rondellen vid Ringgatan. Träd i rad vid Väsbygatan och ett skydd genom placering av ventilationsdon på husfasaders insida gård ska hindra emissioner att nå inomhus i bostäder. Även en mur vid rondellen väg 56/72 utgör en del av riskskyddet för påkörning. Muren ska vara 0,8 m hög och vara av sten.

En bullerutredning har arbetats fram som visar att hänsyn till buller behöver tas i byggnadernas tekniska utförande och utformning för att uppfylla gällande riktlinjer för vissa bostäder i hörnlägen. Dessa tekniska lösningar ska visas i samband med bygglov och bygganmälan. Plank mellan husen som är 1600 - 2100 mm höga (trädelen) ska avgränsa mot gator och utgöra skydd mot buller och insyn. Bostadshusen ska placeras så att minst hälften av boningsrummen ligger mot tyst sida. Vid vissa uteplatser ska husen utformas med särskilda skärmskydd som hindrar buller.

Lek och rekreation

Förslaget till detaljplan erbjuder ett flertal möjligheter för möten, motion, rekreation och lek i det offentliga rummet i stadsdelsparken och i kvartersparken inom högst 200 meter från samtliga bostäder. Även gångfartsgatan och Kålgårdsgatans esplanad är en mötesplats. Samtliga bostadshus har uteplatser i nära anslutning till den egna bostaden i form av balkonger och privata eller halvprivata gårdsytor. Samtliga bostäder ska ha tillgång till uteplats och småbarnslek på tyst sida nära bostaden och med minst fem timmars sol vid höst- och vårdagjämning.

Naturmiljö och vattenområden

Strövområden i större naturmarker finns inom någon kilometer från tätorten i riksintresseområdet för natur och kultur kring gruvans dammsystem. Vandringsleder finns mellan tätorten, Sala silvergruva och Långforsen. Norrbergsskogen österut utefter Långgatan och Bråstadskogen är nära belägna naturområden för rekreation.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Husens placering skyddar mot omgivande buller och störningar



Kvartersparken utgör ett grönt inslag längs gångfartsgatan

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Balkonger på flerfamiljshusen vid och gångfartsgatan är exempel på mötesplatser



Belysningsprogram ska finnas för gator och parker

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanarbetet bedrivs med normalt förfarande under KSLU:s ledning.

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

Maj 2016	KSLU, beslut om samråd
Juni - Augusti 2016	Samråd
December 2016	KSLU, beslut om granskning
Januari 2017	Granskning
Mars 2017	KS-beslut om godkännande
Mars 2017	KF-beslut om antagande
April 2017	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.

Markägarförhållanden

Sala kommun äger stora delar av detaljplaneområdet. Kristina 4:256 är idag privatägd. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap

Sala kommun är huvudman för allmän plats, lokalgata och park. Sala kommun ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartermark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare eller gemensamhetsanläggning. Detta gäller även eventuella kompletterande geotekniska undersökningar för mark- och anläggningsarbeten.

Avtal

Mark ska fördelas genom markanvisningsförfarande till exploatörer. Sala kommuns tomtkö ska användas vid markanvisning av stadsgårdar på Silvervallen.

Markanvisning och marköverlåtelseavtal ska innehålla krav att typritningar i sina väsentligheter ska följas samt vissa kriterier för regional förankring av material och utförande.

Avtal med byggtreprenör med tidsbestämt detaljerat anbud ska upprättas inför tecknande av marköverlåtelse. Alternativt ska tidplan för byggstart och färdigställande samt bygglov finnas.

Minst tre byggmöten mellan arkitekten och byggherren om detaljlösningar på byggarbetsplatsen ska ingå i avtal om marköverlåtelse.

Tomtpris regleras genom sammanvägning av oberoende värdering samt för detaljplanen utslagna exploateringskostnader för park och gatuåtgärder på allmän plats och i förekommande fall gemensamhetsanläggning.

Avtal ska tecknas mellan fastighetsägare om uppförande, drift och underhåll av byggnader i fastighetsgräns.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske enligt plankartan, planillustrationerna och denna plan- och genomförandebeskrivning. Fastighetsbildning ska påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsindelning ska utföras enligt plankarta i kvarteren omedelbart invid Kristina 4:271. I kvarteren närmast Väsbygatan och Ringgatan ska fastighetsindelning utföras enligt något av illustrationsplanens alternativ.

Markförvärv

Delar av Kristina 4:271 (Bovieran) ska överföras till Sala kommun och ingå i allmän plats (del av av Marknadsgatan och del av den nya stadsdelsparken) när aktuell detaljplan har vunnit laga kraft. Marken övergår till Sala kommun från Kristina 4:271 i enlighet med markanvisningsavtal påtecknat 2015-07-01 samt 2015-07-03.

Genomförande av den nya stadsdelsparken innebär nybyggnad av Långgatan på en del som idag ingår i kvarteret Tränaren. Sala kommun äger kvarteret Tränaren.

Mark inom kvarteret Löparen ska övergå till allmän platsmark på den förlängda Bergsmansgatan. En liten del allmän mark i nordvästra hörnet ska fastighetsregleras till kvarteret Löparen.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för parkering i kvarteret Löparen och i kvarteren vid gångfartsgatan.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvartersmark på Silvervallen för grönområde, väg, vatten och avlopp, dagvattenanläggning, parkering med mera.

Gemensamhetsanläggning kan bildas inom användningsområde E vid Marknadsgatan för parkering, transformatorstation och omstartsstation för avfallshantering.

Servitut

Rätten att nyttja andra fastigheter för teknisk försörjning med mera kan säkerställas via officiellt servitut vid lantmäteriförrättning eller genom avtalsservitut.

Vid placering av enfamiljshus invid Väsbygatan ska servitut för utfart över annan fastighet till den nya gångfartsgatan inrättas.

Om kommande belysningsprogram så anger ska servitut inrättas för vägghängd belysningsarmatur på husfasader inom kvartersmark som belyser gatumarken.

Ledningsrätter

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploitören.

Ledningsägare ansöker och bekostar lantmäteriförrättning inom aktuellt område som bland annat tryggar ledningars rätt i den takt området byggs ut.

Kända ledningsägare inom planområdet är SHE Elnät, SHE Värme, Skanova, Sala kommuns VA kollektiv.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Sala kommun ansöker och bekostar lantmäteriförrättning avseende allmän plats. Exploatörer ansöker och bekostar fastighetsbildning avseende kvartersmark.

Överenskommelser

Detaljplanen kräver olika typer av överenskommelser om tillgänglighet på fastigheten Kristina 4:256. Ett servitut för vatten och avlopp, 1981-1479.1, finns till exempel över fastigheten Kristina 4:256 från Kristina 4:11 till Väsbygatans ledningsstråk.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl

Planförslaget innebär både utgifter och inkomster för kommunen. VA-kollektivet får kostnader för byggande och drift av vatten och avloppsnät samt dagvattenhantering men även intäkter via anslutningsavgifter för vatten och avlopp vid varje fastighet och även via löpande förbrukningsintäkter.

Kommunen får kostnader för byggande och drift och underhåll av lokalgator och parkmark samt kostnader för planläggning, utredningar samt förrättningskostnader.

Sammantaget bedöms planförslaget ge ett positivt nettoresultat över tid på grund av inkomster från försäljning av mark.

De största utgifterna initialt är byggande av gata och parkmark samt kostnader för nyanläggning av vatten och avlopp och saneringskostnader.

Anslutningsavgifter

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

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Bjerking AB har tagit geotekniska prover på Silvervallen i två rapporter. Rapport Geoteknik samt översiktligt PM Geoteknik för fastigheterna Kristina 4:4, 4:11 samt 4:14 Sala kommun. Pålning krävs för grundläggning av byggnader inom området.

För Kristina 4:11 framkommer att undergrunden utgörs överst av ca. 0,5m fyllning. Därunder följer 6-18m lerjord följt av friktionsjord. Lerjordens mäktighet är störst i den nordöstra delen. Fyllningen utgörs huvudsakligen av grus och sand, med inslag av tegel eller kolstybb (i löparbanan). Pålning krävs för ny bebyggelse.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Radon

Marken inom området innehåller låga till höga radonhalter vilket innebär att byggande ska ske med ett radonsäkert utförande.

Grundvatten

Grundvattentrör har installerats och hade 2010-01-21 en nivå på 0,3m under marknivå. Då grundvattnets trycknivå varierar normalt under året så innebär detta sannolikt att trycknivån ibland ligger över markytans nivå, så kallat artesiskt grundvatten.

Vid pålning i områden med artesisk grundvattentrycknivå finns risk för grundvattenuppträning utefter pålarna, dock bedöms risken för detta som ringa.

Schakt och stabilitet

Då grundvattentrycket ligger strax över/under markytan i området Kristina 4:11 finns risk för hydraulisk bottenuppträckning vid schaktning inom partier med liten lermäktighet ovan vattenförande friktionsjord.

Markprover

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

I samband med detaljplanearbete för detaljplan 4034 (fastigheten Kristina 4:271 Bovieran) genomfördes en markteknisk undersökning. Jordprover togs och analyserades avseende metallinnehåll i enlighet med "Strategi för bedömning av metallföroreningar i mark vid exploatering inom Sala tätort". Tagna jordprover visade att jorden inte uppfyller de hälsoriskbaserade plats-specifika riktvärden för bostäder.

Sala kommun har tagit fram en strategi för bedömning av metallföroreningar i mark. Strategin har fastställt platsspecifika riktvärden (hälsoriskbaserade) för kontaminerad yttjord.

Bjerring har tagit fram ett dokument, PM miljöteknisk markundersökning Kristina 4:4, 4:11 och 4:14, Sala kommun daterad 2010-02-11. Inom detaljplaneområdet redovisas fyra samlingsprover samt ett prov på vad som bedöms som aftersand.

Bly visar något förhöjda halter i två samlingsprover samt högre värde av arsenik i ett prov.

Sweco har i rapport 2015-07-08 på uppdrag av Bovieran analyserat material från löparbana och fotbollsplan på Silvervallen.

Vid grävning av provgropar framkom att under marknivån ligger 0-0,12 rödfyr, 0,12-0,3 kolstybb/kol, 0,3-0,5 tegel, glas o kol, 0,5- bedömt naturlig torrskorplera.

Rödfyren klassas som material överskridande KM (känslig markanvändning), men under MKM (mindre känslig markanvändning). Proven från kolstybb och sand (fotbollsplan) klassas som överskridande MKM men under FA(farligt avfall).

Alla prover överskrider haltkriteriet för ringa risk, vilket innebär att materialet inte får återanvändas i anläggningsändamål utan föregående anmälan till tillsynsmyndighet.

Marken kommer att saneras innan försäljning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Marknivåer

Som en del av saneringen samt för att åstadkomma en utjämning av marknivåer i förhållande till Bovierans etablering efter Marknadsgatan så kommer stora delar av Silvervallen att behöva fyllas upp. Detta innebär samtidigt att sättningsbenägenheten kommer att öka.

Trafik och farligt gods

RV 56/72, strax syd om planområdet utgör transportled för farligt gods. Det finns en möjlighet att omleda vissa transporter via Fridhems verksamhetsområde. Trafiken har låg fart genom rondellen. Hastigheten på Väsbygatan ska inte överskrida 30 km/h. Hastigheten regleras genom gatans utformning vid övergångsställe invid busshållplats. Farligt gods på järnväg passerar cirka 50 meter från Silvervallen. Ett kvarter med fastigheter för verksamheter finns mellan Silvervallen och järnvägen.

Riskutredningar har tagit fram av Geosigna, 2016-11-08, som visar att skydd för risker med farligt gods kan skapas genom byggteknik (brandskyddade fasader, plank och portiker), skyddande trädallé vid Väsbygatan, disposition av mark så att gårdstun vänder sig bort från Väsbygatan. Vid rondellen RV 56/72 ska en skyddande 0,8 m hög mur av sten uppföras framför bostadshuset mellan väggkant och gång- och cykelbana. Planbestämmelse (PBL 4 kap. § 5, §8, § 12)

Buller

Hela området planeras med tyst sida som princip, det vill säga byggnadernas fasader, fönster, plank och portiker ska vara bullerskyddande för att garantera gällande riktvärden för buller, enligt bullerförordningen SFS 2015:16. Hälften av boningsrummen på Silvervallen ska vara placerade mot tyst sida. Busshållplatsen vid Väsbygatan ska utformas som en mötesplats och samtidigt skapa skydd för buller och insyn vid intilliggande bostadshus.

Acoustic Consulting and design har tidigare tagit fram en trafikbullerutredning. Ytterliga bullerutredningar har utförts av Bjerking AB, med förslaget som utgångspunkt, som bör ligga till grund för eventuella åtgärder för att klara Boverkets krav på bullernivåer. Utredningarna visar att detaljplanens bygggrättigheter med vidtagna skyddande åtgärder kan klara gällande riktvärden för buller (se sammanställning av utredningar sid 31-32).

Vatten- och avloppsanslutning

Löparen 6, 7 och 9 har befintliga vatten- och avloppsanslutningar. För anslutning av Silvervallen finns utbyggda kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i Långgatan och Väsbygatan (se sammanställning av utredningar sid 31-32). Ledningsutbyggnad ska anpassas till detaljplanens markhöjder inom Silvervallen. Marken kommer att höjas med 0,5 meter invid Väsbygatan och 1,0 meter vid Marknadsgatan. Höjdskillnaderna tas upp i bostadssocklar vid Väsbygatan (västra sidan) och den nya lokalgatan (västra sidan).

Dagvatten

Dagvattenledningarna har i viss mån begränsad kapacitet. En dagvattenutredning har utarbetats för Östra kvarteren och Silvervallen av WSP, 2016-11-16. Utredningen för beräkning och förslag till hantering av dagvatten har samordnats med markutredningen kring föreningar, djupa lerlager och hårdgjorda ytor inom planområdet. Dagvattenanslutning för Silvervallen i både Väsbygatan och Ringgatan har en begränsad kapacitet. Dagvatten ska i första hand tas om hand

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

lokalt inom varje fastighet och i andra hand fördröjas inom fastigheten innan det släpps på nätet. Det som släpps till allmän dagvattenledning ska vara rent.

Buffert för intensiva regn ska finnas i den nya stadsdelsparken. Dagvattenutredningen visar att en rad små åtgärder kan vidtas både inom kvartersmark och på allmän mark för att fördröja dagvatten. Regnbäddar som mottar takvatten och planteringar i skelettjord som mottar yttlig avrinning från gårdar ska anordnas, gröna tak, regntunnor, regnbäddar eller magasin ovan och under jord är exempel på åtgärder.

Markanvisningsavtal ska innehålla krav på redovisning av dagvattenhantering vid bygglov. Vid detaljprojektering ska utredningar användas för att fullfölja idéerna. Detaljplanen har en rad bestämmelser för allmän mark. Genomförande av detaljplanen kräver marklov eller bygglov och startbesked både för allmän mark och kvartersmark. Granskning av dagvattenhantering ska ske på detaljnivå inför byggstart både på allmän mark och kvartersmark.

En beräkning av de samlade åtgärderna på kvartersmark och allmän plats för att fördröja dagvatten ska ligga till grund för beslut om eventuell ökning av ledningskapaciteten för dagvatten till Sagån. Beräkningen av behovet av kapacitet för omhändertagade dagvatten ska utgå från ett scenario med 100-årsregn. Eftersom förändrade risker för intensiva regn även berör omkringliggande kvarter med befintliga äldre dagvattenlösningar är eventuella krav på ökad ledningskapacitet för dagvatten i området inte enbart en konsekvens av utbyggnad av Silvervallen.

Uppvärmning och el

Stadsdelen beräknas kunna försörjas med fjärrvärme. Vid projektering ska undersökas möjlighet att använda returvattnet för uppvärmning av gångfartsgatan för att underlätta snöröjning. Önskad utbredning av värme i gatemark genom returvattnet i fjärrvärmesystemet är den asfalterade delen på den allmänna gångfartsgatan på Silvervallen. En fjärrvärmecentral 2x3 meter ska placeras i något av flerfamiljshusen vid gångfartsgatans norra infart. Varje fastighet (typritning) ska ha plats för ett teknikrum för fjärrvärmens behov i markplan.

Solceller och/eller solfångare med estetisk anpassning till byggnadens helhetsuttryck får integreras i taken (PBL 4 kap 16 § pkt 1). Markanvisningsavtalen ska behandla energiförsörjning.

Elnätet kan behöva förstärkas vid en utbyggnad. Området ska försörjas med fiberbroadband. Ledningsdragnings ska samordnas mellan aktuellt bredbandsbolag, Skanova och Sala Heby Energi samt Sala kommun. En särskild projektsamordning för ledningsdragnings och teknisk infrastruktur ska samordna gestaltning och funktion av infrastruktur.

En transformatorstation ska placeras så att risk för påkörning inte finns invid Marknadsgatan på område markerat med E i detaljplanen. Planteringar med häck och träd ska omgärda ytan som även ska innehålla en omstartstation för avfallshantering samt parkering (g1).

Ett belysningsprogram ska upprättas. Ljusberäkningar och ett belysningsprogram ska tas fram för området inför projektering av allmänna platser som gator och parker. Arbetet med belysningsprogrammet ska ske i samråd mellan de vinnande arkitekterna i tävlingen och Sala Heby Energi AB samt deras leverantör. Belysningsarmaturer ska ha ledlampor och ingå i Sala Heby Energis driftsystem. Tävlingsförslagen föreslår gatubelysning på gångfartsgatan placerad på lämpliga husfasader. För detta ändamål, om det blir aktuellt, behövs avtalsderivat mellan fas-

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

tighetsägare och elbolaget. Projektering, genomförande och drift av gatubelysning och elkraftkablar ska samordnas med övriga ledningsdragande parter. En representant från SHE-Elnät ska finnas med i kommande projektgrupper.

Mobility Management

Tydliga kopplingar mellan fastighet och parkeringsplats ska finnas, företrädesvis genom servitut kopplat till aktuell fastighet eller genom gemensamhetsanläggningar.

Tidigt i plan- och genomförandeprocessen bör åtgärder genomföras för att möjliggöra ett boende som nödvändigtvis inte behöver vara bilberoende. Föreslagna åtgärder vid busshållplatsen är viktiga för att öka attraktiviteten för kollektivt resande. Cykelparkeringar bör finnas i anslutning till målpunkter för olika typer av kommersiell och offentlig service.

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. 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, Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009". Källsortering av hushållsavfall ska kunna ske vid fastigheten. Avfall från verksamheter och hushåll ska kunna hanteras separat.

Hos kommunens återvinningscentral Återbruket-Returen lämnas sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från hushållen. Företag lämnar grovsopor efter tecknande av Återbrukskort.

En omstartstation ska placeras vid Marknadsgatan. Platsen ska inramas av plantering. Varje fastighetsägare väljer mellan att använda omstartstation alternativt fastighetsnära avfallshantering. Sopbilen ska komma fram på gångfartsgatan och plats för fastighetsnära sophämtning ska finnas på varje fastighet.

Inför bygglov ska VafabMiljö kontaktas för dialog kring avfallshanteringen.

Dokumentation och kontroll

Dokumentation av byggnader som rivs ska genomföras av ansvarig byggherre. Rivning ska ske enligt anvisningar från Sala kommun.

Sammanställning av tillgängliga utredningar som underlag för detaljplanen:

Stadsbyggnad och arkitektur

Tävlingsprogram 2015-01-12, reviderat under tävling efter möte den 2015-04-21 mellan arkitekterna och allmänheten 2015-01-12, Sala kommun

Juryns utlåtande 2015-10-02 och KSLU beslut, 2015-10-20

Typritningar (del av bearbetat tävlingsresultat som visats i detaljplanens samrådsförfarande), datum 2016-05-24

Mark

Översiktligt PM Geoteknik samt förslag på kompletteringar Kristina 4:11 & Löparen 6, 7 och 9 Ny bostadsbebyggelse, Sala kommun, Bjerking, 2016-04-29

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Programförslag på kompletterande Geoteknisk undersökning Kristina 4:11 & Löparen 6, 7 och 9
Nya gator och VA, Sala kommun, Bjerking 2016-05-17
ProjekteringsPM geoteknik, Kristina 4:11, Nya gator och VA, Sala kommun, Bjerking, 2016-10-11

Buller

Acoustic Consulting and design
Bullerberäkning förslag till detaljplan Östra kvarteren och Silvervallen, Bjerking, 2017-01-11

Vatten och avlopp inklusive dagvatten

Dagvattenberäkningar och åtgärdsförslag, sala kommun, WSP, 2015-12-11
Östra kvarteren och Silvervallen, VA-utredning, WSP, 2016-11-17
Östra kvarteren och Silvervallen, dagvattenutredning, WSP, 2016-11-16
Rapport Dagvattenutredning för Kv Löparen, Sweco 2016-12-14

Kulturmiljö

Kulturhistorisk byggnadsinventering, Sala innerstad, 1979, Västmanlands läns museum.
Kommunal bebyggelsevärdering i fördjupad plan för Sala stad, 2010
Rapport, Kulturmiljö i Löparen 7, Kulturmiljö Stockholm Sweco 2016-12-14
Yttrande angående Kv Löparen 2012-11-19, Sala kommun
Kvarteret Löparen 6 och 9, plan för utvändigt underhåll (hus 2-6), 2014-12-01, ECS-Teknik AB
Kvarteret Löparen 6 och 9, plan för utvändigt underhåll (hus 1), 2014-12-01, ECS-Teknik AB

Risk

Miljöinventering och kostnadsuppskattning av sanering, Kv Löparen, Sala kommun, 2016-09-30
Riskanalys avseende bensinstationer och transport av farligt gods på väg och järnväg vid Silvervallen, Sala kommun, Geosigma AB, 2016-11-08
Bilaga 1, Riskanalysberäkningar för väg 56 avseende transporter med farligt gods vid Silvervallen, Sala kommun, Geosigma AB, 2016-11-08
Bilaga 2, Riskanalysberäkningar för järnväg avseende transporter med farligt gods vid Silvervallen, Sala kommun, 2016-11-08

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom planavgift.

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan har arbetats fram av samhällsbyggnadskontoret, Sala kommun och Tengbom Arkitektkontor AB i samarbete med de vinnande arkitektkontoren Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB och Arken Arkitekter AB.

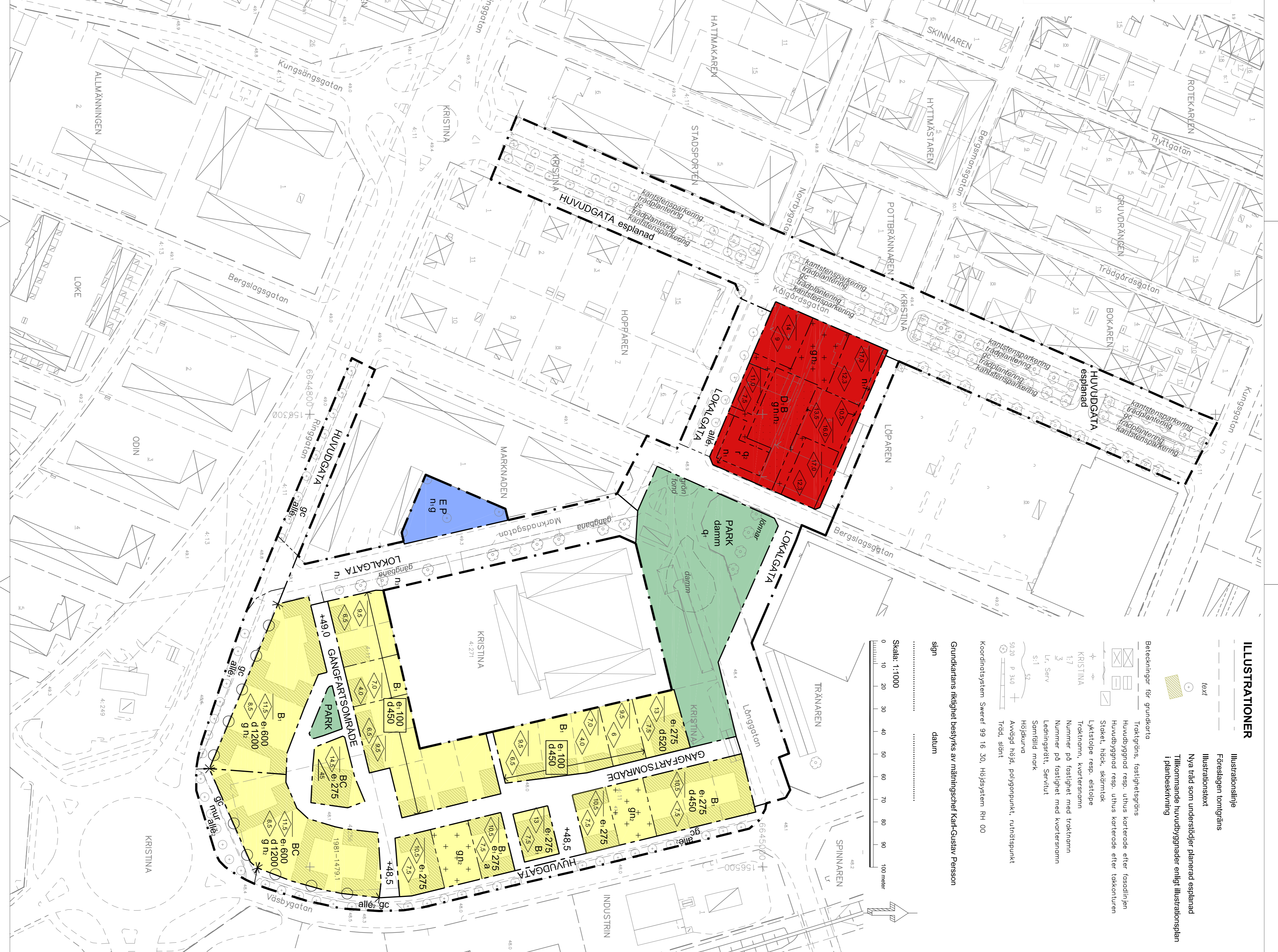
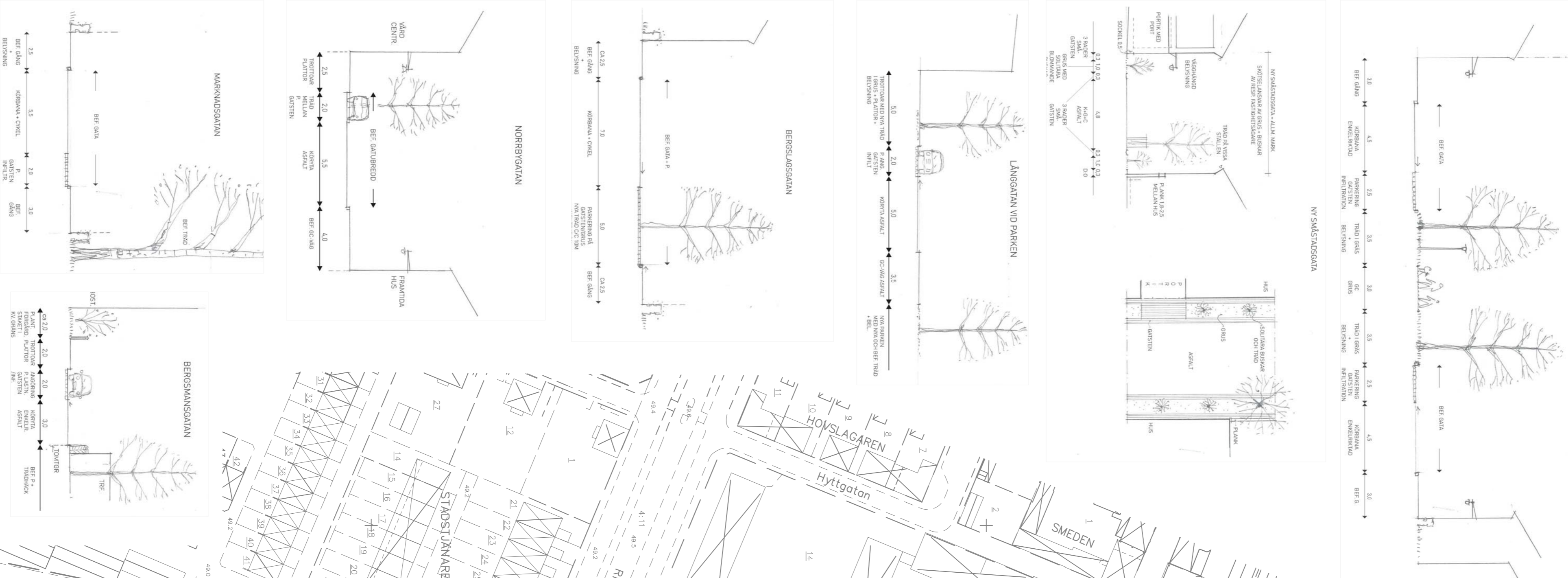
Lena Steffner
Planchef

Maria Hedberg
Planarkitekt

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



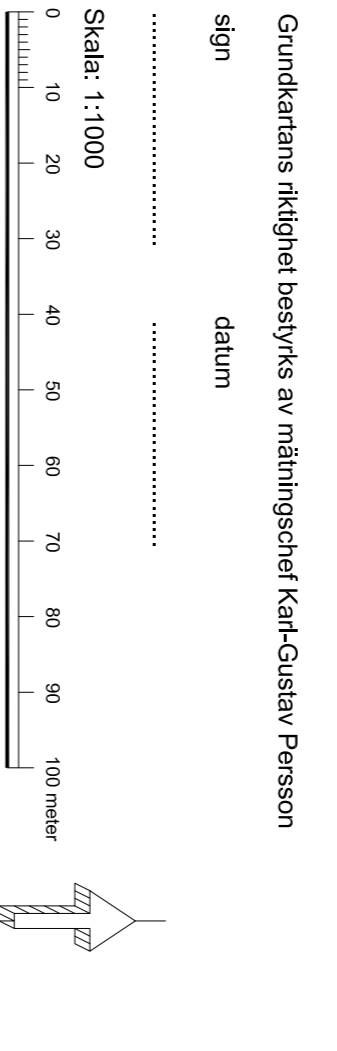
Illustrationsplan Brunnsberg & Forshed Arkitektkontor AB



ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Färdspår och tomgräns
- Illustrationsstax
- Nya träd som underskuggar planerad esplanad
- Tillkommande huvudbyggnader enligt Illustrationsplan i planbeskrivning

- Bebyggelser för grundarter
- Traktörerna, fastighetstygns
 - Huvudbyggnad resp. uthus korterade efter fasadlinjen
 - Huvudbyggnad resp. uthus korterade efter takstrukturen
 - Staket, häck, skärmtäck
 - Liktstolpe resp. estilstolpe
 - Taktronn, korterstronn
 - Nummer på fastighet med korterstronn
 - Leandriggarett, Servitüt
 - Sonntbild mörk
 - Högkurvo
 - Avvägd höjd, polygonpunkt, rundstypunkt
 - Trädd slätt
- Koordinatsystem Swer 99 16 30, Höjdsystem RH 00



PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller från hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Planområde
 - Planområde
 - Planområde

- Allmänna platser**
- HUVUDGATA: Huvudgata
 - GANGFARTSOMRÅDE: Gangfartsområde
 - LOKALGATA: Lokalgata
 - PARK: Park. Mindre byggnader som stödjer parkens funktion får finnas.
- Kvarterismark**
- B: Består av kontor samt handel med begränsad omfattning av varutransporter och icke störande verksamheter får finnas i markplan.
 - BC: Bostäder och centrum
 - DB: Vård och beståder, kontor samt handel med begränsade varutransporter och icke störande verksamheter får finnas i markplan.
 - EP: Transformatorstation och parkering

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**
- Utformning av allmän plats
- +00,0: Förekraven höjd över grundkartans höjden
 - gc: Gang- och cykelväg
 - alle: Alle mellan gångbana och körbana ska finnas
 - dam: Dammska anläggas
 - esplanad: Dubbelträdarna ska finnas i mittremsa. Mellan trädraderna ska gc-väg anläggas. Kantstensparkering vid mittremsa i esplanad ska finnas.
- In- och utfartförhud**
- Korbar in- och utfart får inte användas
- Skydd mot störningar**
- alle: Alle med höjd i rad ska finnas som svåringskydd i gränsområdet 3 m närmast väggkanten.
 - mur: Mur av sten som är 0,8 meter hög ska finnas som skydd mellan körbana och gc-väg.

- Skydd av kulturvården**
- qr: Entreprenad till r.d. Silvervallen ska bevaras. Byggnad får flyttas inom park.
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- B: Byggnadsens omfattning
 - Minst 25% av fastigheten ska utgöras av gärdstuga och får ej bebyggas.
 - Största tillåtna bygghöjdsgräns för huvudbyggnad per fastighet angivet i km
 - Byggnad får inte uppträda
- Storlek på fastighet**
- d 000: Högst tillåtna storlek på fastighet angivet i km.
- Placering och utformning**
- Huvudbyggnad ska placeras med långsida eller med snäll i/liv med allmän plats eller med påbyggnad eller tillbyggnad. Komplementbyggnader ska placeras i anslutning till fastighetens så att ett gärdstom bildas. Den fastighetsmark som är tillämplig till områdesplanerna ska tillåtas vara av trä och får ha inredning av grus. Fönster och dörrar ska vara av trä. Högst tillåtna bygghöjdhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. Takkupor och frontspisier får finnas över angiven bygghöjdhöjd till 50% av byggnadens fasadling.
 - Lästa tillåtna takhöjd angivet i grader

- Markens anordnande**
- Gärdsyror får ej härdgöras. Gangvägar får dock betäckas med plattor. Där kvartier är avgränsade av bebyggelse mot allmän plats ska plank eller staket uppträda. Plank ska ha höjden 1,0-2,1 meter. Höjd på staket ska vara 1,1 meter.
 - m: Placering ska finnas
 - nr: Parkering får härdgöras. Öppningar för fordon i plank ska vara högst 3,5 meter breda och förses med punkt.
 - nb: Dagvatten ska i första hand omdirigeras genom fastigheten och i andra hand fördrivas inåt det släpps på näret. Dagvatten som släpps på näret ska vara rent. Hantering av dagvatten ska redovisas i bygglov.
- Skydd av kulturvården**
- qr: Byggnad ska bevaras. Byggnadsdetaljer som taksten, fönster och takfärgen list ska bevaras i sin historiska karaktär.
 - f: Byggnad får ej rivas

- Skydd mot störningar**
- f: Fasader, plank och portar ska utföras brandskyddade mot Väsbygatan. Luftning till ventilation ska placeras på husfasad in mot gård. Fasader ska skyddas mot buller enligt gällande fökriften.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Kommunen är huvudmannen för allmänna plats. Detaljplanens genomförandeför är 10 år.
- Ändrad löpplikt**
- Byggnadsbeskrivning för fastställelse (PBL 9 kap. 4§) och tillbyggnader (PBL 9 kap. 4§) gäller för ändring av plan. För ändring av plan gäller för allmän plats. Utöver detta gäller för ändring av plan enligt 21 § i planlagen (SPL).
- Gemenskapsanläggningar**
- Gemenskapsanläggningar för parkering och/eller gård m.m.

SALA KOMMUN Laga Kraft

Detaljplan för del av Östra kvarten och Silvervallen 2015-/232

Sala kommun	Vårskontoret Bm	Normalt planförhållande	Beställarens namn
Mats Hedberg	Planutskottet	2017-03-02	KS
2017-03-27	2017-03-27	2017-03-27	KF

Uppfyllt 2017-02-14

Mats Hedberg
Planutskottet

Lena Staffer
Plan- och utvecklingschef

2017-07-11

Tillstånd
X Plan- och genomförandebeskrivning
X Samrådskarta
X Illustrationer

Utskrift
X Utskrift eller utställning

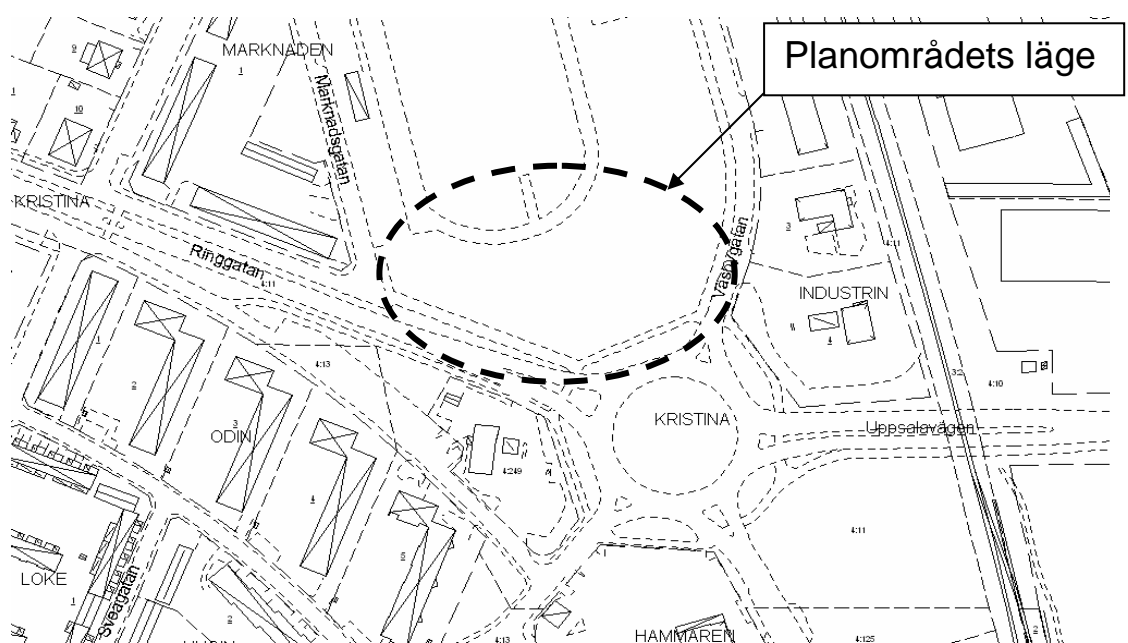
2008-06-16

Detaljplan för DEL AV SILVERVALLEN Del av fastigheten Kristina 4:11

Sala tätort, Sala kommun, Västmanlands län

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge på nedre delen av Silvervallen

HANDLINGAR

Till detaljplanehandlingarna hör:

- Planprogram, 2008-03-20 med samrådsredogörelse
- Detaljplanekarta
- Behovsbedömning avseende genomförande av miljöbedömning

SALA KOMMUN
Org.nr
19-21 20 00-2098

Postadress
Box 304
733 25 SALA

Besöksadress
Stadshuset
Stora Torget

Telefon
0224-550 00 Vx

Telefax **Plusgiro**
0224-188 50 12 39 10-2

INLEDNING

Sammanfattning

Detaljplan för Silvervallen upprättades 2002 i avsikt att del av idrottsområdet avsätts för annan verksamhet som ett led i att på sikt flytta hela idrottsverksamheten till Lärkans sportfält. Den idag aktuella planen avser att komplettera gällande plan med plats för ännu en anläggning och ytterligare förbereda en förändring av Silvervallen. Ändringen innebär inget nytt ställningstagande till vallen, varför planärendet skrives fram som enkelt planförfarande. Max har avsikten att börja bygga en anläggning under hösten.

Planens syfte

Syfte med detaljplan

Syftet med en planläggning är att lokalisera ytterligare en verksamhet, i centrumläge och i närheten av bostäder och annan verksamhet. En restaurang som ingår i förslaget är redan prövad i gällande plan men inför kommande exploatering har avsikten varit att flytta byggnadsytan mot öster för att kunna exponera kommande byggnader inne på Silvervallen bättre. Andra frågor att utreda:

- Vad blir kvar av ”Silvervallen” om en framtida exploatering uteblir: På sikt måste verksamheten flyttas till ett utbyggt Lärkan.. Kortsiktigt skall matchfotbollen och en 7-mannaplan vara kvar. Friidrotten försvinner.
- Teknisk försörjning samt omhändertagande av restprodukter skall redovisas. Vatten och avlopp finns i Väsbygatan. Dagvattnen även i Ringgatan. Plats för en ny transformatorstation bör inplaneras i nästa etapp och eventuellt byggas redan i detta skede.
- Reglering av ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och tillkommande privata fastighetsägare vid genomförande av detaljplanen sker i särskilt avtal. Gemensamma åtgärder och servitut vad gäller va-ledningar mm sker i avtal mellan de kommande fastighetsägarna eller byggs som allmänna ledningar i angivet u-område.
- De geotekniska förhållandena har inte undersökts, ej heller har markprover tagits avseende tungmetaller. Dessa förhållanden har belysts i programhandlingen. Provtagning torde inte behövas med hänvisning till verksamheten och att denna i huvudsak genererar hårdgjorda ytor. Eventuella jordmassor som behöver flyttas bör provtas och flyttas enligt direktiv från bygg- och miljöförvaltningen.

Plandata

Lägesbestämning

Södra delen av idrottsanläggningen Silvervallen, intill rondellen som betjänar riksvägarna 72 och 56, Väsbygatan, Ringgatan samt Östra Thulegatan.

Areal	Ca 8000 kvadratmeter varav tomtyta ca 6400 kvadratmeter
Markägoförhållanden	Marken är en del av fastigheten Kristina 4:11 och ägs av kommunen.



Vy mot Silvervallen - maxläget

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer	<p>I översiktsplan 1990 anges att Silvervallen skall exploateras för bostäder. Detta beslut har upphävts av Kommunfullmäktige i översiktsplan 2000, som i beslut angivit att Silvervallen skall bevaras som fotbollsarena.</p> <p>I förslag till programhandling för Östra kvarteren föreslås Silvervallen successivt tas i anspråk för annat ändamål än idrottsändamål. Ny detaljplan för Silvervallen kommer att framarbetas då underlag för verksamhet på Silvervallen och ny plan för verksamheter på Lärkan finns (senaste beslut: se ovan). Särskilda grupper arbetar sedan hösten 2007 med att lösa dessa frågor.</p>
Detaljplaner	För området gäller detaljplan antagen av Sala kommun 2002. I planen anges för området Centrumändamål och Idrottsändamål.
Program för planområdet	Något program utöver programförslaget för Östra kvarteren och program för del av Silvervallen, denna detaljplan, finns inte idag för hela eller delar av planområdet. Området ingår i en ny större studie av hela "Östra kvarteren".
Miljökonsekvensbeskrivning	Under programskedet har det inte framkommit synpunkter som ger vid handen att en miljökonsekvensbeskrivning behövs. Länsstyrelsen delar planprogrammets uppfattning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ MB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur mm

Mark och vegetation	Området utgörs idag av en obebyggd gräsyta i anslutning till Silvervallens fotbollsanläggning som delvis berörs av denna planändring. Själva planen berörs inte men avståndet mellan mål och verksamhetsområde kortas till endast ca tio meter. Ett särskilt högt stängsel måste därför sättas upp för att hindra bollar att komma in på verksamhetsområdet. Inom planområdet finns också en yta för friidrott som skall flyttas till Lärkans sportfält. Anläggningen kantas av ett antal äldre träd.
Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden	Utfylld före detta ängsyta. Annan verksamhet än idrott har inte förekommit. Geoteknisk undersökning har inte vidtagits. Risk för lerfickor kan finnas.
Förorenad mark	För Sala tätort har genomförda markstudier visat på förhöjda halter av bly och kadmium inom delar av tätorten. Källa för föroreningarna är Silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen. Ingen provtagning har genomförts i anslutning till planområdet. Beslut om eventuell provtagning genomförs i detaljplaneskedet.
Radon	Hela Silvervallenområdet ligger inom normalriskområde för radon
Friytor	
Lek och rekreation	Lekyta skapas i anslutning till hamburgerrestaurangen. Rekreationsytor finns på Silvervallen så länge den är kvar.
Naturmiljö	Planteringar av växter(buskar) samt av träd kommer att regleras särskilt i anslutning till markköp. Häck skall finnas i tomtgräns mot gata.
Gator och trafik	
Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik	Planområdet ligger i den mest trafikerade delen av staden med genomfartstrafik och lokal trafik. Rondellen betjänar bl a riksväg 56 "Räta Linjen" (Gävle – Norrköping) med hög andel tung trafik, ca 9000 fordon Åmd. Gång- och cykeltrafik är separerad från övrig trafik med överfarter i samband med rondelltrafikplatsen.
Kollektivtrafik	Kollektivtrafiken är ganska omfattande och består både av linjetrafik och beställningstrafik.
Parkering, varumottagning, utfarter	Sker inne på de enskilda fastigheterna, där gott om ytor för trafikrörelser förutsätts tillskapas. Interna parkeringsytor med ett trettiotal bilplatser per fastighet kan tillskapas. Allmän parkering kommer inte att finnas inom området. Ut- och infart anordnas till Väsbygatan och Ringgatan.

Störningar

Buller mm

Trafikbuller med relativt höga värden kan konstateras i anslutning till rondellen. Trafiken har dock minskat och kommer att minska ytterligare på grund av motorvägen Uppsala – Gävle och på grund av förbifart Sala. Ljuset från alla bilar kan verka störande för omkringliggande bostadsbebyggelse men för den verksamhet som etablerar sig inom planområdet har den knappast någon betydelse. Några särskilda åtgärder planeras inte.

Teknisk försörjning

All typ av teknisk försörjning finns i kvarteret. VA finns i Väsbygatan och den västra tomten måste försörjas via den östra. Ny matning av el behövs från befintlig transformatorstation öster om järnvägen. Möjligen behövs ytterligare en transformatorstation för kommande exploatering.



Infart Marknadsgatan

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförande övrigt

Särskilt avtal skall tecknas för markköp och reglering av kostnader som kan uppstå på grund av etableringen. Planen skall hanteras så snabbt som möjligt.

Håkan Aspenbom
Planarkitekt

**DETALJPLAN FÖR
SILVERVALLEN, (del av KRISTINA 4:11)
I SALA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN**

UPPRÄTTAD 2008-06-16

Håkan Aspberg
planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Ejande eller annan område med nedtecknade bestämmelser.
Den beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Ejast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

Linje på kartan ritad 3 mm utifrån planområdets gräns.
Användningsgräns
Ejendomsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmän plats
H-GATA
LOKALGATA
Kvarterstomt
C
Huvudgata/Tråk mellan områden
Lokalgata
Centrumtomt/Restaurang

UTFÖRNING AV ALLMÄNPLATS

plantering/gc-väg Galuplanering med gång-och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD

e500 Största byggbara i kvadratmeter

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Park och vegetation
Plantering
Häck skall finnas i tomtråns mit gata

Utfart/stigspår

Utfart/stigspår
Utförning, utförande

Högsta byggfot höjd i meter

Högsta ansl. våningar
Högsta byggfot höjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

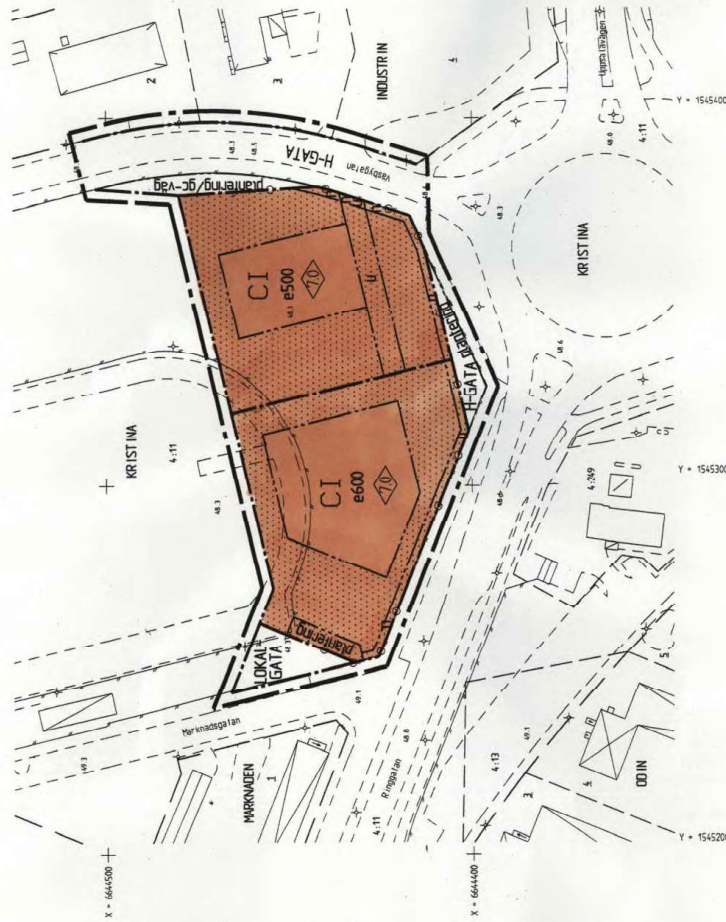
Genomförandetid uppträffat 5 år efter planen vinnit laga kraft

UPPLYSNINGAR

Planlagt enligt
□ enligt planbestämmelsen
□ vid byggansökan enligt gällande plan- och bygglösa

tema de all plan har av Sala
kommun 2008-08-20, 8.68,
11.101 i typ
Anger Lindberg

All denna detaljplan
upprättad 2008-06-16, m typ
Anger Lindberg



- GRUNKARTIA**
Beteckningar över redovisande se beteckningsstandard HK-Ka bilaga D
- Traktkartans fastighetsgräns
 - Huvudbyggnad resp. uthus karterade eller fasadlinjen
 - Huvudbyggnad resp. uthus karterade eller takkonturen
 - Staket, häck, skärmak
 - Lyktslöpe resp. elstolpe
 - Traktkartans, kvartersnamn
 - Nummer på fastighet med traktkartans
 - Nummer på fastighet med kvartersnamn
 - Samtidsåld mark
 - Högskärva
 - Avvägd höjd, polygonpunkt, rumsåldpunkt
 - Träd, stam

KOORDINATSYSTEM RT 909 25 GON V 0-75

GRUNKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES

SALA 2008-06-16

Karl-Gustav Persson
KARL-GUSTAV PERSSON
MÄNNINGSCHEF



SKALA 1:1000

2213

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändrad stadsplan för del av Norrbytullsområdet i Sala stad.

(Se en av stadsarkitekten i september 1959 upprättad karta.)

Stadsplaneområdet ingår i en av Eglers stadsplanebyrå i februari 1955 upprättad stadsplan, som faststälts av Kungl. Maj:t den 18 november 1955.

Det nu framlagda förslaget avser att bereda möjlighet att uppföra en bensin- och servisstation vid trafikrondellens västra sida.

Med hänsyn till rondellens snäva radie måste fordonen hålla låga hastigheter vid trafikplatsen och byggnadsnämnden anser därför att ytterligare en bensinstation, med den föreslagna utformningen, utan risk kan förläggas dit.

Sala i september 1959

R. Svensson
Stadsarkitekt

Tillhör länsstyrelsens beslut den 4 februari 1960,
betygar;

Västerås slott i landskansliet som ovan.

Ex officio:

R. Svensson
/R. Svensson/

Tillhör stadsfullmäktiges i Sala beslut
den 26 111 1959. § 141 ; betygar
På tjänstens vägnar:

Ulf L. Larsson
stadsfullmäktiges sekreterare

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

tillhörande förslag till ändrad stadsplan för del av Norrby-
tullsområdet i Sala stad.

(Se en av stadsarkitekten i september 1959 upprättad karta.)

§ 1.

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Med Tm betecknat område får användas endast för motortrafik
och därmed samhörigt ändamål.

§ 2.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

BYGGNADS HÖJD.

Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras
till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 4.

ANORDNANDE AV STÄNGSEL I VISST FALL.

I kvarters- eller annan områdesgräns som betecknats med
streckad linje skall med hänsyn till trafiksäkerheten fas-
tighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som
medgiver utfart eller annan utgång mot gata eller allmän
plats.

Sala i september 1959

L. Larsson
Stadsarkitekt

Tillhör länsstyrelsens beslut den 4 februari 1960,
betygar;

Västerås slott i landskansliet som ovan.

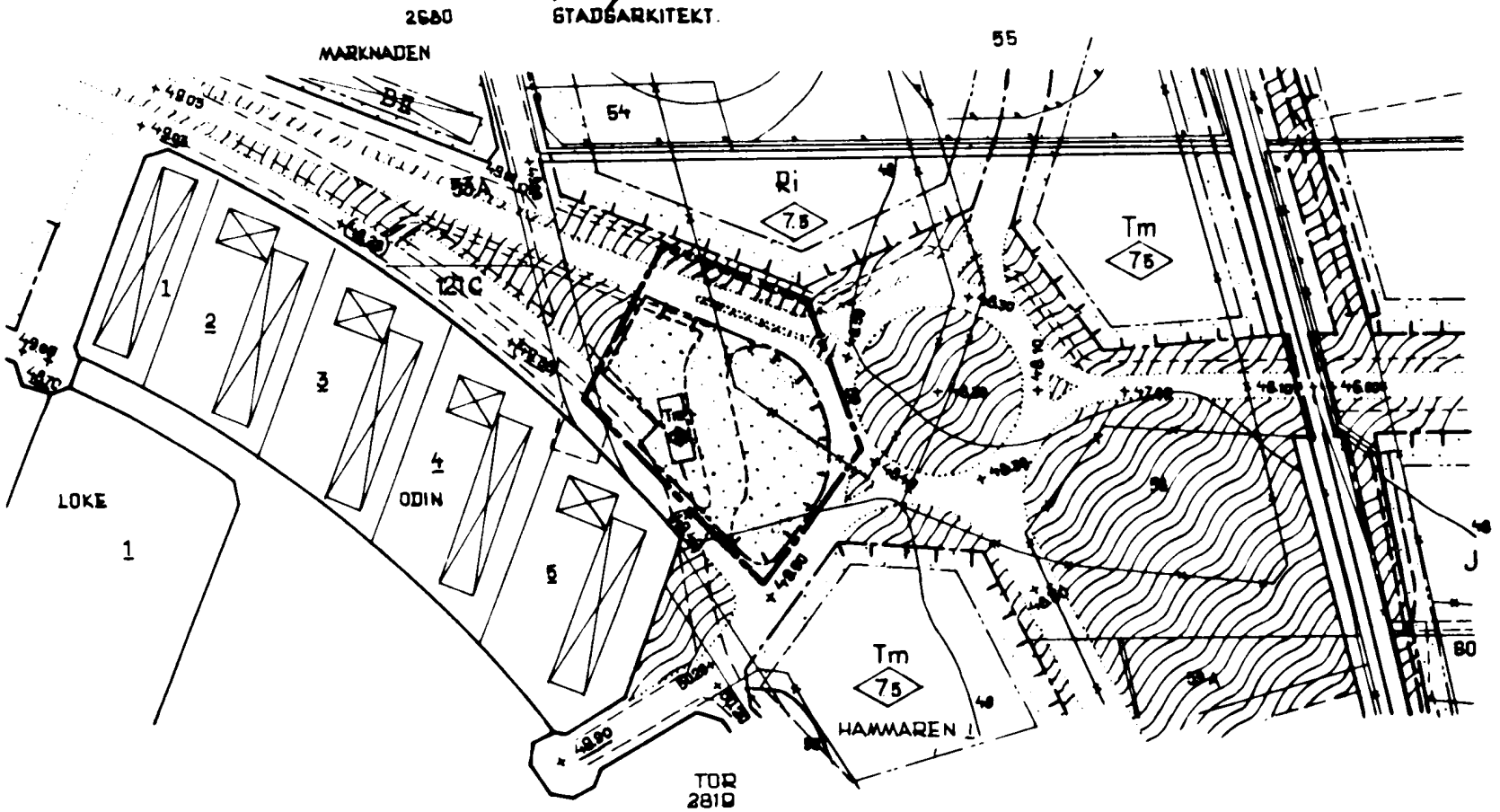
Ex officio:

R. Svensson
/R. Svensson/

FORSLAG TILL ANDRAD STADSPLAN FÖR DEL AV NORRBYTULLSOMRÅDET, SALA.

UPPTÄTT I SEPTEMBER 1960

STADSARKITEKT.

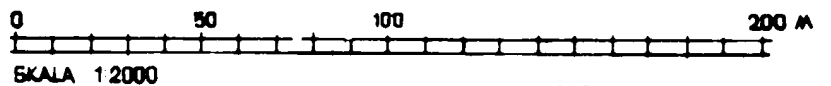


BETECKNINGAR:

- STADSPANEGRANS
- GÄLLANDE OMRÅDESGRANS
- AVSEDD ATT UTGÅ.
- OMRÅDESGRANS MED FORBUD MOT IN- OCH UTFART.
- BESTÄMMELSEGRANS.
- GRÄNSLINJE EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS
- BEFINTLIG ÅSGRANS.
- NIVÅKURVOR
- 68 A ÅGEBETECKNING
- b POLYGONPUNKT.
- I, II ANTAL VÅNINGAR
- BYGGNADSHÖJD.
- +0.0 GATUHÖJD.
- +0.0 GÄLLANDE GATUHÖJD.
- (+0.0) " " AVSEDD ATT UTGÅ.
- GATA.
- PARK ELLER PLANTERING
- OMRÅDE FÖR BOSTADSANDAMÅL.
- " " INDUSTRIANDAMÅL.
- " " IDROTTSANDAMÅL.
- " " MOTORTRAFIKANDAMÅL.
- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.
- 1, 2 FASTIGHETSBECKNING.



Fastställt av Länsstyrelsen den 4 februari 1960.



A K. 2213.