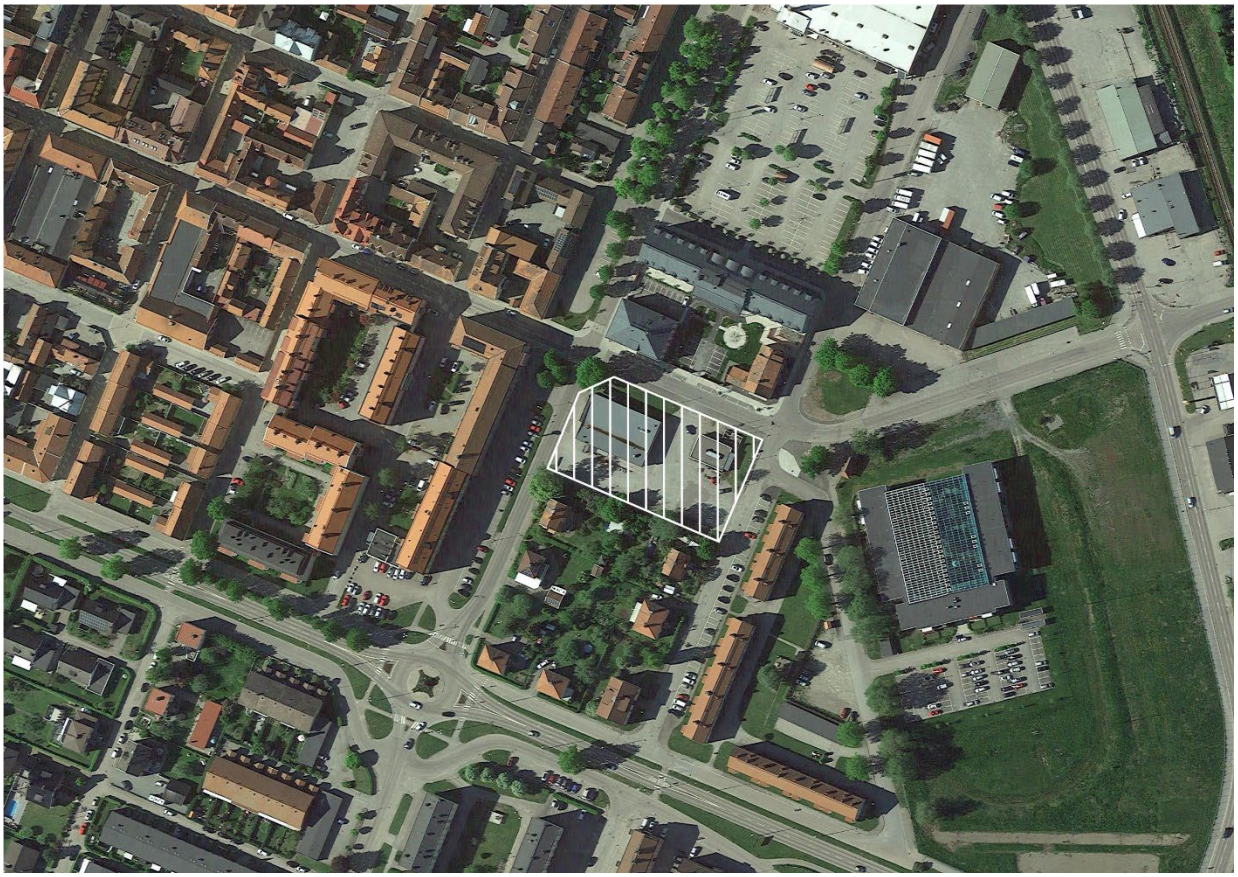
2022-09-19
DIARIENR: 2021/15
SAMRÅDSHANDLING

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för

Del av kvarteret Hopparen, Sala



www.sala.se

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

SAMMANFATTNING

Sala City Apartments AB planerar att bygga nya flerbostadshus på fastigheterna Sala Hopparen 6, 7 och 15 i Sala kommun. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av bostäder i byggnader som tillåts vara upp till fyra våningar, samt en femte våning med inredd vind. I bottenplan tillåts även centrumfunktioner. Området ligger i anslutning till rutnätsstaden och stadskärnan i väster och i anslutning till villabebyggelse i söder. Norr om planområdet finns nyligt uppförda flerbostadshus med verksamheter i bottenplan.

Idag finns en gles, lägre bebyggelse inom planområdet. Den nya detaljplanen möjliggör en effektivare användning av marken och kan bidra till att förlänga och förstärka Sala centrum. Detaljplanen tar hänsyn till den typiska kvartersstruktur och utformning av byggnader som finns i centrala Sala, och har förutsättningar att bidra med attraktiv bebyggelse som stärker platsen.

I arbetet med detaljplanen för Hopparen har frågor som kulturmiljö och kvarterets förhållande till riksintresset, dagvatten, buller och trafik- och mobilitetsfrågor behandlats. Antal parkeringsplatser planeras i enlighet med Salas parkeringsnorm om 16 bilplatser/1000 kvm BOA (boarea), men det centrala läget och närheten till handel, service och kollektivtrafik som detta innebär gör planområdet aktuellt för olika mobilitetsåtgärder som kan sänka antalet platser med upp till 30%. Parkeringsnormen uttalar också ett stöd för olika typer av flexibla parkeringsplatser.

Läsanvisning

Plan- och genomförandebeskrivningen är indelad i avsnitten *Inledning*, *Befintliga förhållanden*, *Planförslaget*, *Genomförandefrågor* och *Konsekvenser av planens genomförande*.

I *Inledning* beskrivs planprocessen i sin helhet samt bakgrund och tidigare ställningstaganden kopplat till detaljplanen.

I *Befintliga förhållanden* beskrivs planområdets innehåll och funktioner som de ser ut idag.

I *Planförslaget* beskrivs planområdets innehåll och funktioner efter planens genomförande.

I *Genomförandefrågor* beskrivs bland annat tidsplan, ansvarsfrågor och avtal som upprättas i samband med planens genomförande.

I *Konsekvenser av planens genomförande* beskrivs fastighetsrättsliga frågor samt ekonomiska, sociala och miljömässiga konsekvenser.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av byggnader innehållande bostäder och centrumändamål på fastigheterna Hopparen 6,7 och 15, belägna i utkanten av Sala centrum. Detaljplanen bidrar till en hållbar utveckling av området genom ett effektivt nyttjande av marken, med hänsyn till kulturmiljövärden och stadsbild, samt genom att möta behov av ytor för parkering, dagvatten och friyta.

LÄGESBESTÄMNING, AREAL OCH MARKFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i centrala Sala, cirka 300 meter till Stora torget och cirka 1000 meter längs väg till Sala station. Områdets yta är cirka 0,4 ha och inom planområdet finns fastigheterna Hopparen 6, 7 och 15. De tre berörda fastigheterna ägs av Sala City Apartments.

Söder om kvarteret Hopparen går Ringgatan som är en större gata som går genom staden. I närhet till planområdet ligger en rondell med väg mot Heby och Uppsala och väg mot Ransta och Enköping. Väster om planområdet finns Kålgårdsgatan och flerbostadshus i tre våningar samt källare i markplan. På östra sidan finns Bergslagsgatan med lägre flerbostadshus i två våningar. Norr om planområdet finns en nybyggd vårdcentral och ett äldreboende. På de övriga fastigheterna inom kvarteret Hopparen, söder om planområdet, finns villor uppförda på 30-talet. Planområdet ligger i anslutning till rutnätsstaden och stadskärnan i väster, och villastadsbebyggelse i söder. Öster om planområdet ligger Silvervallen som är ett utvecklingsområde för bostäder.

Figur 1 orienteringskarta

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Innehåll

SAMMANFATTNING 2

PLANENS SYFTE 2
LÄGESBESTÄMNING, AREAL OCH MARKFÖRHÅLLANDEN 3

INLEDNING 7

PLANHANDLINGAR 7
PLANPROCESSEN 7
Samråd 7
Granskning 8
Antagande 8
Överklagande 8
BAKGRUND 8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 8
Översiktliga planer 8
Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden 9
Miljökonsekvensbeskrivning 9
Riksintressen 10

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN 10

BEBYGGELSE 10
Bebyggelsens huvudsakliga innehåll 10
Stadsmiljö och kulturhistorisk bakgrund 13
GATOR OCH TRAFIK 15
Gatustruktur och biltrafik 15
Gång- och cykelvägar 15
Kollektivtrafik 15
Parkering och utfarter 15
NATUR, PARK OCH REKREATION 16
Naturmiljö, mark och vegetation 16
Ekosystemtjänster 16
Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden 16
Park och friyta 17
TEKNISK FÖRSÖRJNING 17
Vatten och avlopp 17
El och uppvärmning 17
Avfall 17
STÖRNINGAR OCH RISKER 17
Förorenad mark 17
Radon 18

Farligt gods ... *18*
Buller ... *18*
Dagvattenhantering ... *18*
Skyfall ... *20*
FORNLÄMNINGAR ... 20

PLANFÖRSLAGET ... 20

BEBYGGELSE ... 21
Bebyggelsens huvudsakliga innehåll ... *21*
Byggnadskultur och gestaltning ... *23*
Stadsmiljö och kulturhistorisk bakgrund ... *24*
GATOR OCH TRAFIK ... 25
Gatustruktur och biltrafik ... *25*
Gång- och cykelvägar ... *25*
Kollektivtrafik ... *25*
Parkering och utfarter ... *25*
NATUR, PARK, REKREATION ... 27
Naturmiljö, mark och vegetation ... *27*
Ekosystemtjänster ... *28*
Geotekniska lösningar ... *28*
Park och friyta ... *28*
TEKNISK FÖRSÖRJNING ... 29
Vatten och avlopp ... *29*
El och värme ... *29*
Avfall ... *29*
ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER ... 29
Förorenad mark ... *29*
Radon ... *30*
Farligt gods ... *30*
Buller ... *30*
Dagvattenhantering ... *30*
Skyfall ... *31*
HANTERING AV FORNLÄMNINGAR ... 32
HANTERING AV RIKSINTRESSEN ... 32

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ... 32

TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID ... 32
ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP ... 33
GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT ... 33
Servitut ... *33*
Ledningsrätter ... *33*
Gemensamhetsanläggning ... *33*
Ansökan om lantmäteriförrättning ... *33*
AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI ... 33
Exploateringsavtal ... *33*
AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING ... 34
Plankostnad ... *34*

Anslutningsavgifter *34*

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE **34**

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER 34

Fastighetsbildning *34*

Ledningar *34*

SOCIALA KONSEKVENSER 34

Service *34*

Översiktsplan *35*

MILJÖKONSEKVENSER 35

Konsekvenser av planens genomförande *35*

Bedömning av miljöpåverkan *37*

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan *37*

MEDVERKANDE **38**

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar i samrådsskedet:

- Detaljplanekarta med bestämmelser, A_1 -skala 1:250
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR, BILAGOR

- Trafik- och mobilitetsutredning Kv Hopparen (Tyréns, 2021-10-28)
- Geoteknik: Projekterings PM och MUR (Hansson & Co, 2021-05-25)
- Trafikbullerutredning Kv Hopparen 6, 7 och 15 i Sala (Magenta akustik, 2022-03-15)
- Brandskyddsbeskrivning Kv Hopparen, Sala kommun (Brandkonsultstaben, 2022-02-25)
- Kulturmiljöanalys (Berggren Byggnadsvård, 2022-02-28)
- Dagvattenutredning Hopparen 6,7 & 15, Sala (WRS, 2022-06-03)
- Solstudier (Semrén+Månsson, 2022-06-20)
- Illustrationskarta

PLANPROCESSEN

Planen upprättas med standardförfarande och enligt PBL 2010:900. Boverkets föreskrifter (2020:5) och allmänna råd (2020:6)

Figuren illustrerar i vilket skede av planprocessen som detaljplanen befinner sig

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

Samråd

Planarbetet inleds alltid med ett samrådsskede, med syfte att ge berördaparter möjlighet till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. Planförslaget skickas ut på samråd till berörda intressenter, samt ställs ut i kommunhusets entré och presenteras på kommunens hemsida. De synpunkter som lämnas i samrådsskedet kommer att redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen

kommer att innehålla Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Granskning

Det reviderade planförslaget kommer att skickas till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré och presenteras på kommunens hemsida. De synpunkter som kommer in under granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet innehåller även Sala kommuns kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Antagande

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

Överklagande

De som skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbesluten. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen.

BAKGRUND

Den 8:e januari 2021 inkom Sala City Apartments med ansökan om ny detaljplan för fastigheterna Hopparen 6, 7 och 15. Syftet med ansökan är en ny detaljplan som möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus och centrumendamål. Kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) fattade beslut 13:e april 2021 att ge Sala kommun i uppdrag att starta detaljplanearbete för del av kvarteret Hopparen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Det nya Sala – översiktsplan 2050

Sala kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan fram till 2050. Översiktsplanen var ute på samråd under vintern 2021/2022 och granskas under hösten 2022. FN:s globala hållbarhetsmål ligger till grund för översiktsplanens mål, strategier och mark- och vattenanvändning. Framtagen struktur ska skapa förutsättningar för utveckling främst i Sala stad samt utpekade större orter på landsbygden.

Sala stad ska vara en tät och sammanhållen tätort med funktionsblandad bebyggelse. Stadskärnans avtryck från tidigare epoker ska vara en tydlig del av stadens karaktär och nya tillskott ska ytterligare bidra till stadens identitet, där Salas rika kulturmiljöer bevaras.

Centrala Sala ska, utöver bostäder, innehålla en kombination av handel, service, kontor och annan jämförlig verksamhet som ska vara lätt att nå. Andelen hållbara transporter som gång, cykel och kollektivtrafik ska ökas i relation till bil. Det befintliga vägnätet föreslås kompletteras med gång- och cykelbanor och trafiksäkerhetshöjande åtgärder för att underlätta för människor att röra sig till fots och med cykel. Hopparen ligger centralt placerat, precis intill centrumkärnan, vilken enligt översiktsplanen ska innehålla multifunktionell bebyggelse som tillåter centrumanvändning. Planförslaget ligger i linje med detta då byggnaden tillåter centrumfunktioner i bottenplan.

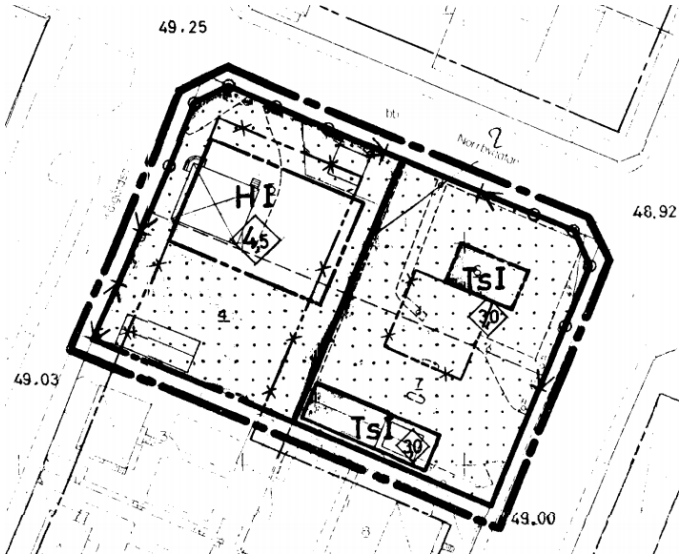
FÖP 2014-2024

I den fördjupade översiktsplanen Plan för Sala stad från 2014 ingår de aktuella fastigheterna i området Östra kvarteren som föreslås utvecklas med nya bostäder och viss service. Östra kvarteren beskrivs kunna utvecklas till en utökad del av centrum och kopplas ihop med Stora torget. Förslaget till ny detaljplan för fastigheterna inom kvarteret Hopparen bedöms överensstämma med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden

Gällande detaljplan för Hopparen 6,7, och 15 är Förslag till ändrad stadsplan för del av kvarteret Hopparen från 1972.

Hopparen 15 är i stadsplanen planlagd för handelsändamål och Hopparen 6 och 7 för bensinstationsändamål. Utöver tre byggnader som tillåts i plankartan består området av prickmark som inte får bebyggas. Byggnadshöjden är bestämd till 4,5 meter på Hopparen 15 och 3 meter på Hopparen 6 och 7, en våning tillåts i hela området. Syftet med planen var att möjliggöra för en ny livsmedelsbutik på Hopparen 15 och att anpassa byggrätten för den kiosk och bensinstation som redan fått bygglov på Hopparen 6 och 7.



Figur 2 Förslag till ändrad stadsplan för del av kv. Hopparen, Sala, Stadsplanekarta (1972)

Miljökonsekvensbeskrivning

Inför samrådet gjordes den preliminära bedömningen att genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken6 kap 5§. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan-och bygglagen 4kap 34§bedöms därmed inte behöva genomföras.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Riksintressen

Delar av Sala stad är utpekat som riksintresseområde för kulturmiljövård (Sala silvergruva och Sala bergsstad). Som uttryck för riksintresse:

Den regelbundna rutnätsplanen 1624 med omväxlande kvadratiska och rektangulära kvarter, vilken är en av de första rätvinkliga planerna i en nyanlagd stad. Småskalig bebyggelse i trä och puts.

Kvarteret Hopparen ligger cirka 60 meter utanför området som är utpekat för riksintresse, se figur 3.

Figur 3 Riksintressets avgränsning i förhållande till planområdet

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Avsnittet beskriver hur de befintliga förhållanden för planområdet ser ut avseende bebyggelse, trafik, naturmiljö och tekniska förutsättningar, samt vilka risker som finns.

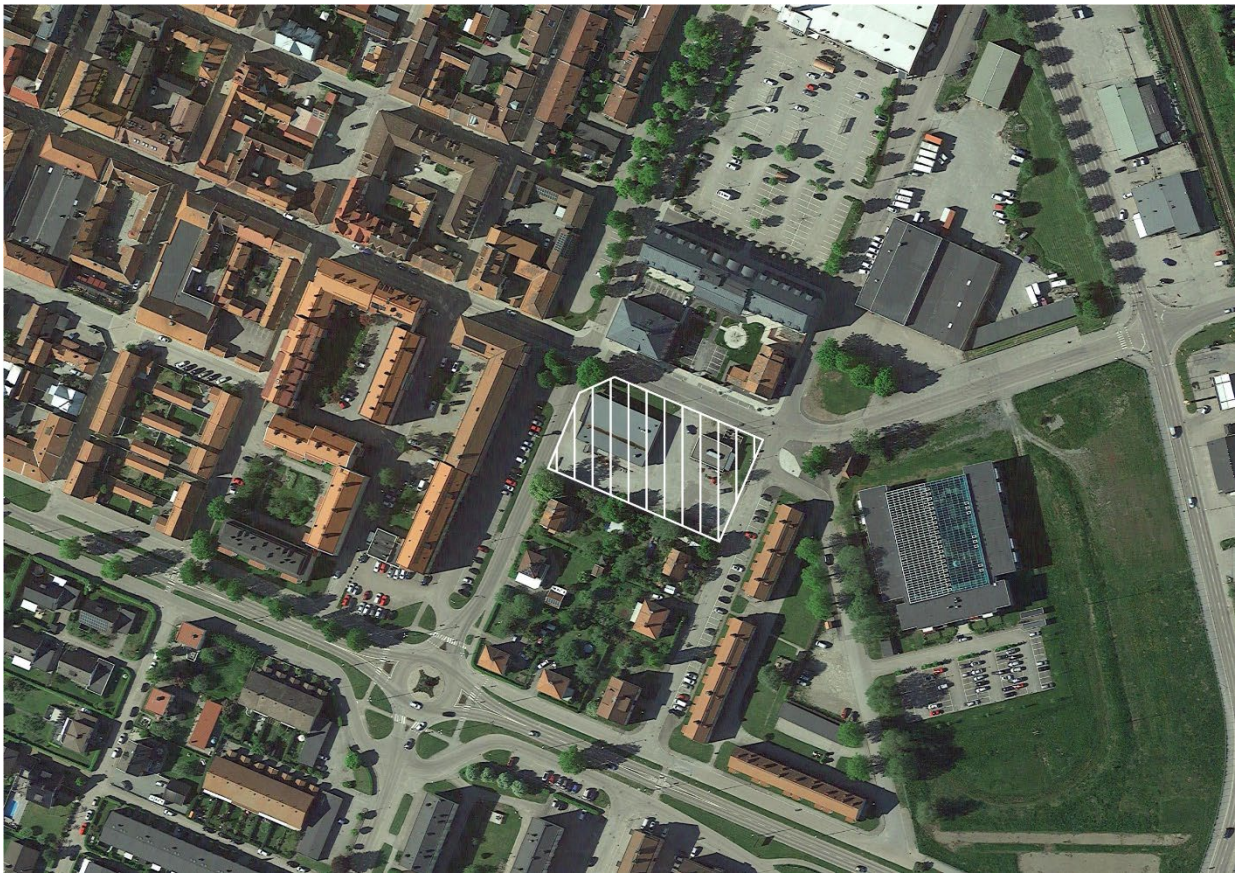
BEBYGGELSE

Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

På fastigheterna inom planområdet finns idag en pizzeria och en vitvarubutik. Byggnaderna ligger inom den norra delen av planområdet en våning höga. Resten av ytan inom planområdet är öppen, till stor del asfalterad och utan vegetation. På de övriga fastigheterna inom samma kvarter finns villor uppförda på 30-talet, enbostadshus och ett flerbostadshus. Väster om planområdet finns

kvarteret Stadsporten med sammanbyggda flerbostadshus i tre våningar med garage i markplan. Mellan flerbostadshusen och Kålgårdsgatan finns parkeringsplatser. Öster om planområdet går Bergslagsgatan. På Bergslagsgatans östra sida finns flerbostadshus i två våningar med balkonger ut mot gatan. Planområdet sett från Bergslagsgatan ses i figur 5. Längs gatan finns parkeringsplatser. Bortom bebyggelsen längs Bergslagsgatan finns Östra kvarteren där Bovieran med inglasad trädgård ligger och ny bostadsbebyggelse planeras. Norr om planområdet ligger kvarteret Löparen där en nybyggd vårdcentral finns närmast och sen ett äldreboende, se figur 6.

Planområdet ligger mellan områden med olika karaktär. I väster finns rutnätsstaden med tydliga kvarter, i söder finns lummiga villatomter. Den nyare bebyggelsen inom kvarteret Löparen är i sin utformning och med detaljer anpassad till stadskaraktären i väster. Bebyggelsen i öster har inte samma tydliga karaktär som andra delar av stadsdelen utan varierar i byggnadernas placering och utseende. Planområdet är markerat i figuren nedan.



Figur 4 Planområde för Hopparen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Figur 5 Planområdet skymtar bakom den grå byggnaden. Bild tagen från Ringgatan (Berggren Byggnadsvård, 2022-02-28).

Figur 6 Bild på planområdet från Norrbygatan (Berggren Byggnadsvård, 2022-02-28).

Stadsmiljö och kulturhistorisk bakgrund

Planområdet ligger intill en kulturhistoriskt värdefull miljö. Vissa av villorna som ligger inom kvarteret Hopparen har kulturhistoriska värden. En kulturmiljöutredning och konsekvensanalys har därför tagits fram av Berggren byggnadsvård (2022-02-28). I utredningen beskrivs hur kvarteret Hopparen tidigare legat utanför stadsgränsen och varit kålgårdsmark, och att en utveckling av kvarteret Hopparen och andra kvarter i stadsdelen har pågått sedan 100 år tillbaka. De första byggnaderna, i form av bostadshus, inom kvarteret uppfördes under 1920-talet, på de platser som idag utgör Hopparen 6, 7 och 15. Ytterligare bebyggelse tillkom under 1930-talet. I början av 1960-talet revs byggnaderna som fanns på fastigheterna Hopparen 6 och 7 och en bensinstation uppfördes. Under 1970-talet revs ytterligare byggnader och en livsmedelsbutik uppfördes, denna finns kvar idag men inhyser en vitvarukedja. Under 2008 upphörde bensinförsäljningen och marken sanerades. Byggnaden används idag som pizzeria. Planområdet innehåller idag inte några kulturellt värdefulla byggnader.

I utredningen görs bedömningen att en ny detaljplan inte kommer inverka negativt på riksintresseområdet, förutsatt att nya byggnader görs på rätt sätt. En sammanfattning av utredningen ges, med råd om hur byggnaderna kan utformas:

- Sala är en typisk småstad som av tradition haft slutna kvarter med huvudbyggnaderna längs gatulinjen.
- Före 1900-talet var det främst fråga om trähusbebyggelse i en och två våningar.
- Skalan på tillkommande byggnader är viktig och måste anpassas till omgivningen.
- Ytskikt bör utgöras av puts och/eller trä.
- Takfall bör vara synliga. Inga motfallstak.
- Gavelspetsar mot gatan har inte varit vanligt i Sala innerstad.
- Svart ska undvikas och grått bör inte dominera färgsättningen. Rött och gult är vanligt i Sala, men allmänt förekommande har också varit ljusa, oljefärgade fasader i andra kulörer. Dock aldrig skarpa dito.
- Byggnadshöjden bör inte överstiga den som råder i kvarteret Stadsporten, men kan varieras för att undvika likformighet.
- Enformighet i fasadytorna bör undvikas genom variation i fasadmaterial och eventuellt användande av listverk och enkla utsmyckningar. En risalit skulle kunna användas för att bryta av en lång fasad, liksom att förskjuta fasadlivet. Kanske också burspråk är möjligt. Vill man hämta inspiration från förr finns en rik källa att ösa ur.
- Balkonger mot gatan är inte lämpligt, men franska balkonger kan vara möjliga beroende på arkitekturen i övrigt.
- Hörnhus har inte sällan haft avfasade hörn.

Kulturmiljöutredningen har även undersökt hur byggnaderna i planområdet kommer att synas från omgivningen. Den beskriver de siktlinjer som finns, bland annat hur byggnaderna kommer synas från Långgatan ända från järnvägsövergången, och hur Norrbygatan som går i rak sträckning från torget till planområdet gör att man på långt håll troligen kommer kunna uppfatta delar av byggnaderna. Se bild nedan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Figur 7 Norrbygatan. Bilden tagen i höjd med Brunnsgatan. (Berggren byggnadsvård, 2022-02-28)

Sammanfattningsvis kan konstateras att den nya bebyggelsen inte på något sätt kommer att bli osynlig. Tvärtom kommer den att i vissa fall bli starkt exponerad. Inte minst gäller detta Långgatan, där den kommer att ligga i fokus längs hela sträckningen så långt man ser. Från riksintresset Sala bergsstad kommer den endast att bli påtaglig från gränslinjen i höjd med Trädgårdsgatan.

Figur 8 Bilden tagen direkt väster om Väsbygatan. (Berggren byggnadsvård, 2022)

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur och biltrafik

Planområdet omges av Kålgårdsgatan i väster, Norrbygatan i norr, och Bergslagsgatan i öster. Samtliga gator som omger planområdet har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Kålgårdsgatan är den mest trafikerade av gatorna

Gång- och cykelvägar

Kålgårdsgatan, Bergslagsgatan och Norrbygatan som omger planområdet har alla trottoarer för gående att nyttja. Längs Kålgårdsgatan finns en kombinerad gång- och cykelväg som kopplar samman centrala Sala med bostadsområden söderut. Cykeltrafik sker i blandtrafik förutom på Norrbygatan som knyts ihop med Långgatan österut.

Kollektivtrafik

Det finns goda förutsättningar för att använda kollektivtrafik från planområdet. Fastigheterna ligger cirka en kilometer från Sala station där regional busstrafik och tågtrafik mot bland annat Stockholm, Uppsala, Västerås och Falun avgår. Det är 270 meter till Väsbygatan som är närmaste busstation och 290 meter till en busstation på Kungsgatan där flera lokalbussar trafikerar. Busstrafiken i Sala är kostnadsfri.

Parkering och utfarter

Det är fastighetsägarens ansvar att anordna de parkeringar som behövs för fastighetens användning inom den egna fastigheten. Kommunen har en parkeringsnorm från 2015 som anger att det för flerbostadshus ska finnas 16 bilplatser/1000 kvm BOA (boarea). Med gällande parkeringsnorm så behöver 71 parkeringsplatser byggas till de planerade bostäderna.

Att ha tillräckligt med parkeringsplatser för de nya bostäderna är viktigt. Parkeringar i området runt har idag hög beläggning och det pågår dessutom en förtätning av stadsdelen med många nya bostäder, det är därför viktigt att inte ytterligare belasta parkeringar utanför fastigheten. Samtidigt finns det många fördelar med att inte anordna fler parkeringsplatser än vad som är nödvändigt. Fastigheten är en begränsad yta som också behöver kunna rymma en friyta för de boende. Det ger också en mer effektiv markanvändning som sett i ett större perspektiv påverkar hur mycket mark som tas i anspråk för att bygga nya bostäder. I ett centralt område som Hopparen finns bra förutsättningar för mer hållbart resande. Färre parkeringsplatser kan uppmuntra boende och besökare att använda sig av kollektivtrafik, cykel eller gång som ett alternativ till bilen. En utredning har därför tagits fram för att undersöka om det är möjligt att reducera parkeringsnormen i det här planområdet.

NATUR, PARK OCH REKREATION

Naturmiljö, mark och vegetation

Planområdet är idag till stor del asfalterad, med vissa gräsytor mellan gata och byggnaderna. I fastighetsgränsen mot villorna i den södra delen av kvarteret Hopparen finns buskage och träd, och strax utanför planområdet i det nordvästra hörnet finns ett stort träd. Även om trädet står precis utanför planområdet sträcker sig rötter och trädkrona in på området. Trädet är värdeskapande för området och om det skulle tas bort skulle det sannolikt få en negativ inverkan på området.

Det finns gott om större träd längs med Kålgårdsgatan, något som är återkommande i Sala och bidrar till att skapa en sammanhängande stadsbild.

Inom några kilometer från området finns riksintresseområdet för natur och kultur kring gruvans dammsystem. Norrbergsskogen österut utefter Långgatan och Bråstadskogen är nära belägna naturområden för rekreation och det finns vandringsleder finns mellan tätorten, Sala silvergruva och Långforsen.

Ekosystemtjänster

Vegetation som finns i och runt planområdet kan ge en temperaturreglerande effekt. Värmeböljor ökar i och med klimatförändringarna, och i städer kan värmen förstärkas. Särskilt träd och buskar, men även gräsmattor, bidrar till att dämpa värmen. Idag finns det relativt lite grönytor inom planområdet.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts av Hansson & Co (2021-05-25). I utredningen beskrivs jordlagerföljden vara:

- Fyllning till cirka 0,5-2 m djup bestående av sandig grus med inslag silt. I södra delarna av området är detta lager ned till 3 m djup.

- Torrskorpelera till cirka 2-3 m djup
- Siltig lera till cirka 3-5 m djup.
- Sulfidhaltig lera till cirka 10 m djup.
- Friktionsjord till sonderingsstopp eller berg på 12-15 m djup.

Den geotekniska utredningen undersöker projekteringsförutsättningar och grundläggningsalternativ för den planerade bebyggelsen. Grundläggningen rekommenderas att utföras med slagna spetsbärande betongpålar eller stålrörspålar.

Leran i området är mellansensitiv vilket medför att dess hållfasthet kan försämras vid omrörning. Detta kan framför allt bli aktuellt i samband med pålningen och kan visas genom sättningar i omgivande konstruktioner, omgivande pålar förskjuts i läge med mera. Det bör i projektet upprättas särskild kontrollhantering med avseende på detta.

I utredningen beskrivs även att leran i området är normalkonsoliderad, en ökad belastning på leran medför därmed att sättningar uppstår och uppfyllnader bör därför undvikas. Om de ändå ska utföras bör de kompenseras med lättfyllning, främst intill huset.

Park och friyta

Inom planområdet finns idag ingen yta som är till för att vara just friyta, och det finns inte heller något sådant behov för de verksamheter som finns där idag.

Nordöst om planområdet finns planer på en park, den ingår i detaljplanen för Östra kvarteren och Silvervallen och är planerad eftersom det tillkommer många nya bostäder.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och är anslutet till det befintliga nätet.

El och uppvärmning

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området kring Hopparen och har tillräckligt med kapacitet för att kunna försörja planområdet.

Det finns befintliga elanslutningar till Hopparen 6 och 15.

Avfall

Norr om planområdet (cirka 180 meter) finns idag en miljöstation vid en matvaruaffärs parkering.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Förorenad mark

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

På fastighet Hopparen 6 och 7 fanns tidigare en bensinstation. År 2008 utfördes saneringskontroll i samband med avetablering av bensinstationen. Samtliga två cisterner för diesel respektive bensin togs bort. Förorenade massor har tagits bort. Åtgärdsmålen för saneringskontrollen har varit detsamma som Naturvårdsverkets föreslagna riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid täta jordar. En saneringsbrunn har installerats för vidare kontroll. Enligt kontrollprovtagningen som hade tagits i 2009 vattenprover visade att åtgärdsmålet för grundvattnet var uppnått.

Radon

Byggaktören ansvarar för att utreda markradon inför byggnationen. En geoteknisk utredning har gjorts där en radonmätning utfördes (Hansson & Co, 2021-05-25). Radonmätningen visade en radonhalt som var lägre än vad som klassas som lågriskmark enligt Boverkets rekommendationer. I utredningen beskriver man dock att Radonmätningen endast är utförd en gång och att radonhalten i marken kan variera beroende på årstid och kan vara högre vid lägre grundvattennivåer eller vid dränering.

Farligt gods

RV 56/72, dryga 200 meter sydväst om planområdet, utgör primär transportled för farligt gods. Trafiken håller låg fart genom rondellen. Längs Väsbygatan, som fortsätter norrut från rondellen, ska hastigheten inte överskrida 30 km/h. Hastigheten regleras genom gatans utformning vid övergångsställe intill busshållplats. Det är möjligt att leda om vissa transporter via Fridhems verksamhetsområde. Farligt gods på järnväg passerar cirka 200 meter från planområdet.

Buller

Planområdet omges av Kålgårdsgatan i väster, Norrbygatan i norr, och Bergslagsgatan i öster. Söder om kvarteret Hopparen, ca 100 meter från planområdet går Ringgatan. Järnvägen går cirka 200 meter från planområdet.

Dagvattenhantering

Idag leds dagvatten via kommunala dagvattenledningar till recipienten Sagån. Dagvattnet avleds ytledes till rännstensbrunnar inom planområdet och i gator utanför planområdet.

Enligt VISS har vattenförekomsten måttlig ekologisk status (VISS, 2022a). Sagån ska uppnå god ekologisk status till 2033 men kvalitetsfaktorn näringsämnen ska uppnå god status 2027 (VISS, 2022a). Miljökvalitetsnormen för god kemisk status är uppnådd, med undantag för de överallt överskridande ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE)1 (VISS, 2022a). Sagån mynnar i Oxfjärden i Mälaren, se Figur 9.

Figur 9 Ytvattenrecipient Sagån och Mälaren i förhållande till utredningsområdet. Delavrinningsområdet enligt VISS samt huvudledning för dagvatten från utredningsområdet till recipienten. Ortofoto: Google Satellite, 2022 (WRS 2022-06-03).

Idag finns två byggnader inom planområdet och stora delar av markytan är hårdgjord. I dagvattenutredningen som gjorts av WRS (2022-06-03) visas ytor med olika markanvändning, se figur nedan.

Figur 10 Befintlig markanvändning. Ortofoto: Google Satellite, 2022. (WRS, 2022-06-03)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Skyfall

Ytavrinning vis skyfall sker österut från planområdet, längs Långgatan och vidare mot Sagån via Fabriksgatan WRS (2022-06-03), se figur nedan.

Figur 11 Flödesväg för ytavrinning från planområdet (WRS, 2022-06-03)

FORNLÄMNINGAR

Stora delar av den centrala rutnätsstaden väster om aktuellt planområde är klassad som fornlämning 62:1, kulturlager stad. Alla markingrepp 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.

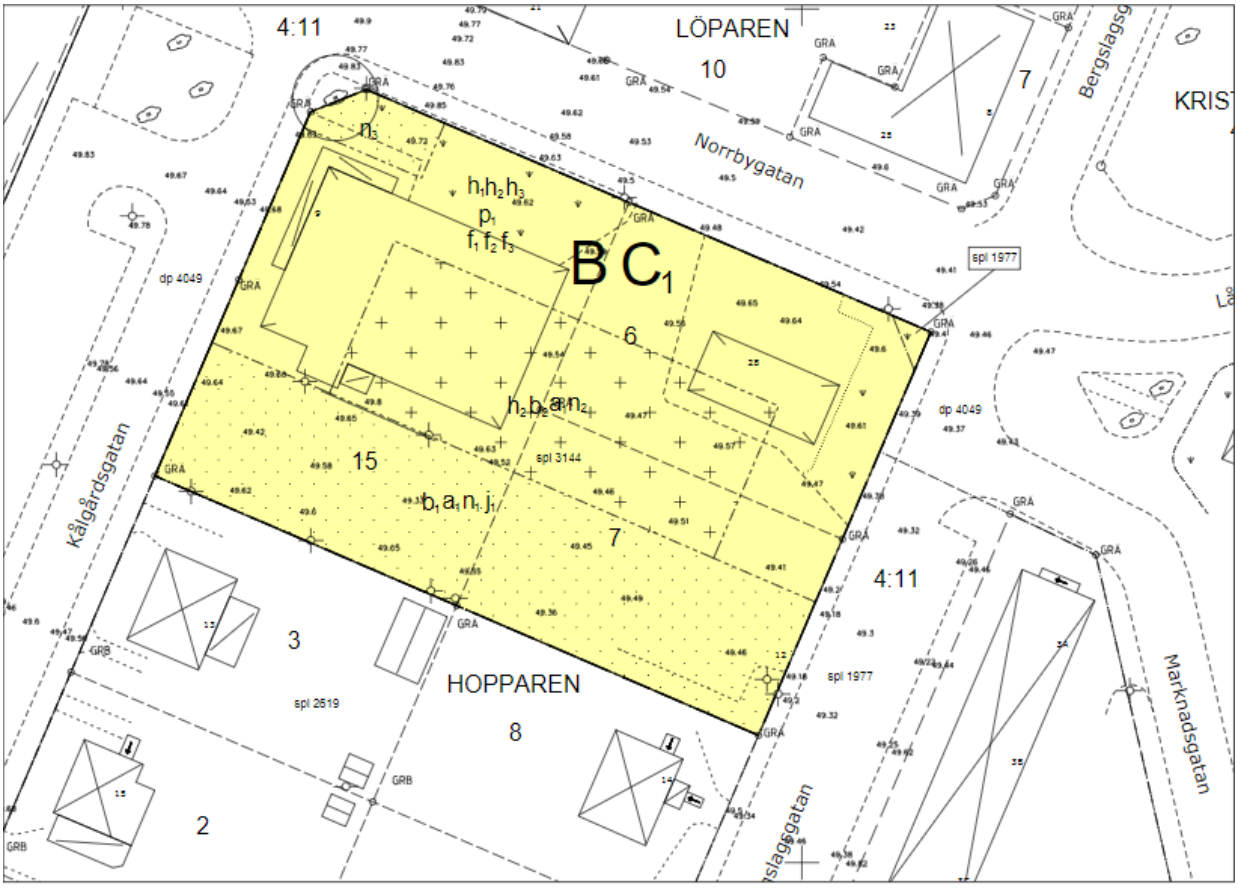
PLANFÖRSLAGET

Planförslaget möjliggör byggnation av bostäder och centrumverksamheter i området, i linje med Sala kommuns mål. Utformningen är framtagen med hänsyn till utredningen för kulturmiljö (Berggren Byggnadsvård, 2022-02-28), vilken ger riktlinjer för utformning av det nya kvarteret med hänsyn till den befintliga och kulturellt värdefulla bebyggelse som finns i Sala. Utformningen

beaktar även den motion och följande fullmäktigebeslut om främjande av klassisk arkitektur som antogs 2020.

BEBYGGELSE

Bebyggelsens huvudsakliga innehåll



Figur 12 Plankarta Hopparen.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens placering, skala och utformning för att ta hänsyn till stadsbilden och närområdet i enlighet med kulturmiljöutredingens slutsatser. Bebyggelsen planläggs för att följa fastighetsgränsen längs planområdets norra, västra och östra sida. Den södra delen av fastigheten planeras för parkering. Innanför byggnaderna planeras för en innergård. I det nordöstra hörnet finns ett träd som bevaras och regleras som prickmark (marken får inte förses med byggnadsverk).

Huvudbyggnadernas placering regleras med bestämmelsen Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt mot gata (p_1). Var huvudbyggnaderna kan placeras regleras också genom att markens utnyttjande begränsas inom delar av planområdet. Syftet med dessa regleringar är att få en struktur där byggnaderna ligger längs fastighetsgränsen med gård innanför byggnaderna. I kulturmiljöutredningens sammanfattning beskrivs hur Sala haft en tradition med slutna kvarter med byggnader längs gatulinjen. För att byggnaderna ska upplevas som att de ligger längs gatulinjen får de inte placeras för långt in från gatan, hur stort det avståndet ska vara regleras dock inte. Den typiskt slutna kvartersstrukturen gör att gavelmotiv inte är lämpligt ut mot gata, något som lyfts fram i kulturmiljöutredningen (Berggren Byggnadsvård, 2022-02-28). För att

undvika detta bör byggnaden som följer Norrbygatan gestaltas med ett hörn mot korsningen Norrbygaran/Bergslagsgatan, och alltså undvika lamellhus mot Norrbygatan.

Huvudbyggnadernas höjd begränsas med bestämmelsen högsta nockhöjd är 17,5 meter (h_1) samt högsta byggnadshöjd är 14 meter (h_3) vilket innebär att fasaden kan få höjden av ca 4 våningar samt en femte våning i form av inredd vind. Skälet till att huvudbyggnader regleras med både nockhöjd och byggnadshöjd är att anpassa den till omgivningen. Den nya bebyggelsen som planeras behöver ta hänsyn till omkringliggande bebyggelses karaktär, både avseende stadsbilden, skala och upplevelse från gatunivå.

Den tillåtna nockhöjden är högre än de flesta omkringliggande byggnaderna, förutom delar av byggnaderna inom kvarteret Löparen i norr som har ungefär samma nockhöjd. Kvarteret Hopparen är omgivet av byggnader med olika karaktär och höjder, här finns möjlighet att vara mer tillåtande i utformningen av nya byggnader än inom de centrala delarna av Sala där den mesta bebyggelsen är låg, förutom vissa utmärkande byggnader. Byggnader som delvis har en nockhöjd på 17,5 meter bedöms vara lämpligt på den här platsen, utan att de påverkar omgivande byggnader eller stadsbilden sett i ett större område negativt.

Syftet med att reglera byggnadshöjden är att den har betydelse för hur höga byggnader upplevs från ett gatuperspektiv, vilket är minst lika viktigt som nockhöjden för påverkan på stadsbilden. I kulturmiljöutredningen ges rekommendationen att byggnadshöjden inte bör överstiga den som råder i kvarteret Stadsporten väster om planområdet. Byggnadshöjden som tillåts i detaljplanen är något högre än den för byggnaderna i kvarteret Stadsporten.

Hur detaljplanen reglerar byggnadernas höjd styrs även för att få en effektiv markanvändning och ta vara på de möjligheter som platsen har. Planområdet ligger centralt och har nära till olika former av service och kommunikation, det finns goda förutsättningar för de boende att välja hållbara transportmedel. Att inte begränsa exploateringen mer än nödvändigt kan också göra att annan mark inte behöver tas i anspråk för att bygga nya bostäder. Hur stor exploatering som ska tillåtas har varit en avvägning mellan de här frågorna.

Detaljplanen möjliggör för att fastigheten kan utvecklas med bostäder och centrum i bottenplan (BC_1, Bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan). Det innebär att hela byggnaden kan byggas för bostäder, men att det även är möjligt att ha centrumverksamhet i bottenplan.

Utnyttjandegraden regleras med bestämmelsen ”Största bruttoarea är 6000 kvm inom användningsområdet”. Eftersom bestämmelsen gäller användningsområdet så innefattas såväl huvudbyggnader som komplementbyggnader. Syftet med begränsningen av utnyttjandegraden är att säkerställa att det finns tillräckligt med yta för andra behov som bostadsbebyggelsen har, exempelvis plats för friyta, innergård och parkering, samt begränsa den nya bebyggelsens skala så att den anpassas till omgivningen. Markens utnyttjande regleras även med bestämmelsen ”Marken får endast förses med komplementbyggnad” för innergården och bestämmelsen och Marken får inte förses med byggnadsverk”.

Komplementbyggnaders höjd regleras med bestämmelsen högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter (h_2). Detta för att komplementbyggnaderna inte behöver ha en högre höjd och för att de inte ska bli för framträdande, särskilt med tanke på att komplementbyggnader är möjliga att uppföra inom delar av planområdet, där det är korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad).

För att anpassa de nya byggnaderna till omgivningen finns vissa bestämmelser i detaljplanen. Balkonger tillåts inte mot gata men tillåts mot innergård (f_1). Fasaden ska utformas med hänsyn till kringliggande bebyggelse och dess utformning, särskilt beakta och främja en för Sala stad traditionell arkitektur (f_2). En annan rekommendation från kulturmiljöanalysen är att takfall bör vara synliga och att det inte ska vara motfallstak. Huvudbyggnaderna regleras med bestämmelsen att tak ska vara av typen sadeltak, mansardtak, eller valmat sadeltak (f_3), som är vanliga taktyper i Sala och som innebär att rekommendationen från kulturmiljöanalysen följs.

För byggnaden i det nordöstra hörnet av planområdet bör det inte finnas gavelmotiv då detta enligt kulturmiljöanalysen inte är något som är typiskt för Sala. Mot korsningen Norrbygatan/Bergslagsgatan, i det nordöstra hörnet av planområdet, bör byggnaden utformas med ett hörn. Detta för att till viss del bevara den typiska kvartersstrukturen med slutna kvarter som är vanlig i Sala, samt för att undvika gavelmotiv. Byggnadernas färg bör vara i en dämpad färgskala och följa kulturmiljöanalysens rekommendationer. Detta regleras inte med någon planbestämmelse.

Bevarande av träd

I det nordvästra hörnet begränsas markens utnyttjande med prickmark (marken får inte förses med byggnadsverk) vilket gör att det inte går att bebygga hörnet och sluta kvarteret i den riktningen. För att använda hela den byggrätt som tillåts behöver det alltså vara två byggnader. Syftet med regleringen är att bevara det träd som finns på platsen samt att anpassa den nya bebyggelsen i närområdet. Även bestämmelsen (n_3) ”Karaktärsgivande vegetation samt vuxna träd får inte tas bort eller skadas” finns för att bevara vegetation inom området. Planområdet ligger i gränsen mellan områden med olika karaktär, villorna inom samma kvarter är av en annan skala och ett helt slutet kvarter likt de i väster bedöms därför inte lämpligt. Byggnaderna placeras i den norra delen av planen för att ta hänsyn till den omgivande bebyggelsens olika skalor. Om trädet skadas till följd av exploateringen av Hopparen ska det ersättas av exploatören.

Det ska finnas växtlighet mellan parkeringarna inom planområdet och villafastigheterna söder om planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen reglerar den planerade bebyggelsen så att den tar hänsyn till riksintresset för Sala bergsstad samt fullmäktigebeslutet gällande klassisk arkitektur i centrala Sala som bifölls 2020. Området för riksintresset omfattar inte planområdet, men ligger cirka 60 meter från Hopparen. Utredningen för kulturmiljö (Berggren Byggnadsvård, 2022-02-28) föreslår en rad åtgärder gällande gestaltning av kvarteret, vilka behandlats i planarbetet.

Fullmäktigebeslutet gällande klassisk arkitektur säger att Sala kommun ska arbeta för att nybyggnationer i framför allt centrala Sala ska beakta och främja en mer klassisk arkitektur för att skapa ett mer sammanhängande arkitektoniskt uttryck. Motionen beaktas på så sätt att centrala Salas formspråk tas i beaktande i planarbetet och ligger till grund för en bebyggelse som harmoniserar och utgör en god förlängning av kringliggande bebyggelse.

Figur 13 Förslag fasad mot norr (Semrén+Månsson, 2022-05-05).

Figur 14 Förslag fasad mot söder (Semrén+Månsson, 2022-05-05).

Stadsmiljö och kulturhistorisk bakgrund

Detaljplanen har reglerat bebyggelsens placering, skala och utformning för att ta hänsyn till stadsbilden och närområdet. Centrala Sala innehåller typiskt slutna kvarter med fasader längs gata i två till tre våningsplan. I ytterkanterna av stadskärnan finns mer modern och högre bebyggelse. Planförslaget reglerar bebyggelsen så att den följer gränsen för planområdet, samt att byggnaden följer över det nordöstra hörnet av fastigheten. Det nordöstra hörnet bebyggs inte för att bevara det träd som finns där, vilket bedöms bidra med kvaliteter till kvarteret. Våningshöjden följer den stegvisa byggnadshöjden från centrumkärnan.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur och biltrafik

En trafik och mobilitetsutredning har tagits fram av Tyréns (2021-10-28). Ett genomförande av detaljplanen kommer att öka biltrafiken runt planområdet, i utredningen beräknas den nya bostadsbebyggelsen bidra till en ökad trafikmängd med 160 fordonsrörelser per dygn. I utredningen skriver man att detta inte kommer att påverka den totala trafikmängden i området nämnvärt. En slutsats som dras är även att det finns goda skäl för att lägga in-/ utfart till den nya bebyggelsen på Bergslagsvägen som är betydligt mindre trafikerad. In- och utfart till planområdet regleras därför med bestämmelsen (j_1) ”In-och utfart ska anordnas mot Bergslagsvägen”.

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger i utkanten av Salas stadskärna. Det är nära till handel och olika former av service. I trafikutredningen(Tyréns, 2021-10-28) har man undersökt tidsåtgången för att med cykel eller till fots ta sig till olika målpunkter. Undersökningen visar att inom fem minuters gångavstånd nås livsmedelsbutik, apotek, vårdcentral samt postombud. Inom nio minuter nås även förskola och skola.

Kollektivtrafik

Det finns goda förutsättningar att nyttja kollektivtrafik till och från området. Den kostnadsfria busstrafiken i Sala förbättrar förutsättningarna ytterligare. Planområdet ligger cirka 1 kilometer från Salas resecentrum med såväl buss som tågförbindelser mot bland annat Falun, Avesta, Västerås, Uppsala och Stockholm.

Parkering och utfarter

Detaljplanens genomförande kommer innebära ett större behov av parkeringsplatser. Trafik och mobilitetsutredning (Tyréns, 2021-10-28) undersöker hur behovet av parkeringsplatser ser ut och om det finns möjlighet att reducera parkeringsnormen.

Utredningen har studerat mobilitetsåtgärder som skulle kunna sänka behovet av bilparkeringsplatser och förslagit ett paket av mobilitetsåtgärder. Effekten av mobilitetspaketet som presenterats i utredningen har bedömts utifrån bland annat nulägesanalys, kollektivtrafiktillgång samt målgruppen för den planerade bebyggelsen.

De mobilitetsåtgärder som föreslås ingå i mobilitetspaketet för den planerade bebyggelsen i kvarteret Hopparen är:

- Marknadsföring och kommunikation
- Cykelparkering av god kvalitet
- Cykelservice
- Cykelpool
- Bilpool
- Anpassad prissättning på parkeringsavgifter

Utredningen bedömer att parkeringsbehovet kan sänkas med 30 procent om samtliga åtgärder genomförs. Det innebär ett parkeringsbehov på 55 platser för bil på kvarteret Hopparen, varav 9 platser för besökare och 2 platser för bilpool.

Cykelparkeringen på fastigheten utformas med god kvalitet och hög standard. Detta innebär att det ska vara enkelt och bekvämt för cyklisterna att parkera och använda sin cykel, till exempel genom att parkeringen placeras i anslutning till entrén och att automatisk dörröppnare installeras till cykelrum. Exploatören säkerställer att en professionell cykelservice erbjuds till de boende på plats två gånger per år under de första fem åren.

Exploatören bekostar medlemsavgiften för cykelpoolen under de fem första åren och cykelpoolsleverantören säkerställer att cyklarna förses med dubbade vinterdäck och har tillgång till årlig service. I cykelpoolen ska olika typer av cyklar (bland annat lådcykel) erbjudas.

Boende erbjuds bilpoolsmedlemskap och de betalar därmed endast för de kilometer de kör. Medlemskapet i bilpoolen ska ordnas och vara betald av byggaktören i fem år och medlemsavgiften ska ingå i hyran. Poolbilarna ska ha egna parkeringsplatser på fastigheten.

Bilplatser planeras att anläggas i den södra delen av planområdet, se figur nedan. I den delen av planområdet finns bestämmelsen ”marken får inte förses med byggnadsverk”. Planbestämmelsen begränsar bara byggnadsverk och inte andra anläggningar, det innebär att parkering kan anläggas inom området. Marken regleras även med bestämmelsen ”Parkering ska placeras” (n_1). För en del av marken finns korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad) samt bestämmelsen ”Marken får inte användas för parkering” (n_2). Syftet med den bestämmelsen är att säkerställa att det finns utrymme för friyta och innergård. Inom delarna av planområdet där parkering tillåts ryms 55 bilplatser vilket visas i situationsplanen i figur 12. In- och utfart till fastigheten sker mot Bergslagsgatan i öster, då trafikutredningen (Tyréns 2021-10-28) visade att detta är mest lämpligt då den gatan är mindre trafikerad är Kålgårdsgatan.

Figur 15 Situationsplan (Semrén+Månsson, 2022-09-13)

NATUR, PARK, REKREATION

Naturmiljö, mark och vegetation

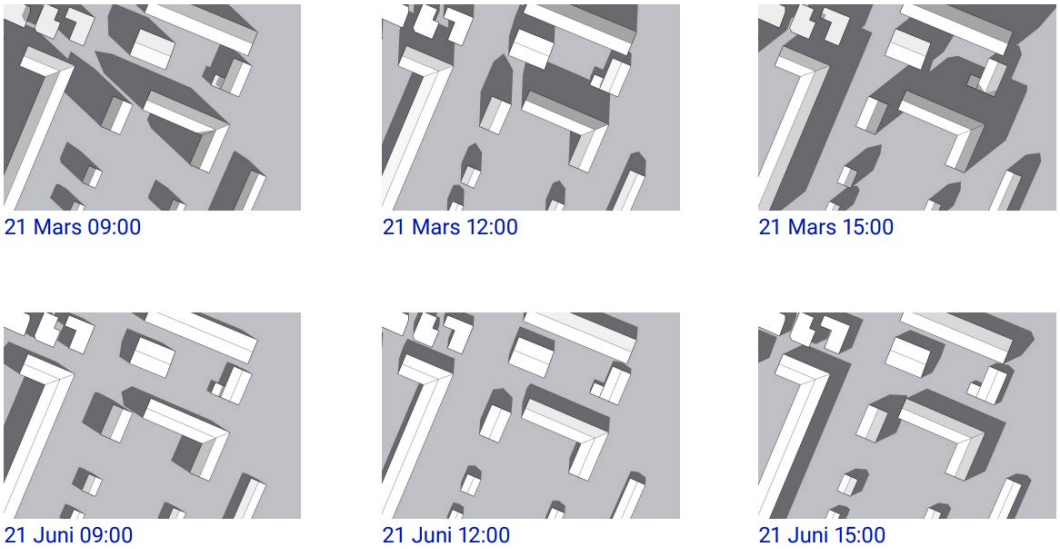
Inom den nordvästra delen av planområdet, nära det träd som finns där, är marken reglerad med bestämmelsen marken får inte förses med byggnadsverk (prickmark). Trädet borde därför inte skadas av att bebyggelse placeras för nära.

Under byggnationen av fastigheten är det viktigt att träd och buskar som omger fastigheten inte kommer till skada. Exploatören ska inför arbetet ta kontakt med kommunen och andra fastigheter och komma överens om hur arbetet kan genomföras utan att skada träd och buskar.

Då delar av planområdet kommer att användas för innergård kommer en större andel fastigheten vara icke-hårdgjord, och det kommer finnas utrymme för vegetation.

Den nya detaljplanen föreslår att tillåta bebyggelse i upp till fyra våningar samt en femte i form av inredd vind. Detta innebär nya sol- och skuggförhållanden jämfört med de som finns idag. En sol- och skuggstudie för den nya bebyggelsen (Semrén + Månsson, 2022-06-20) visar att villabebyggelsen i söder inte påverkas i någon större utsträckning av den nya bebyggelsen. Under vinterhalvåret skuggas byggnaden väster om planområdet delvis. Mitt på dagen och på eftermiddagen skuggas de närmast liggande byggnaderna norr om planområdet i viss utsträckning. Under sommaren skuggas inte intilliggande bebyggelse. Den uppbrutna kvartersstrukturen minskar skuggpåverkan.

Planområdets innergård har goda solförhållanden. Också fasader som vetter mot innergården har goda möjligheter till sol.



Figur 16 Sol- och skuggstudie (Semrén+Månsson, 2022-06-20).

Ekosystemtjänster

Delar av planområdet kommer att användas för innergård och åtminstone delar av den ytan kommer inte vara hårdgjord. Det gör också att det kan bli mer vegetation och därmed en större temperaturreglerande effekt.

Träden och buskar i fastighetsgränsen mellan planområdet och andra fastigheter i samma kvarter ger en visuell avskärmning mellan villorna i söder och parkeringsplatserna som tillkommer i och med detaljplanen. Detta är en reglerande och upprätthållande ekosystemtjänst.

Geotekniska lösningar

Planområdet består redan idag av en hög andel hårdgjorda ytor. Planens genomförande innebär att nya grönytor tillkommer i form av innergård.

Park och friyta

Detaljplanen innebär att fastigheterna omvandlas och bebyggs med bostäder och de boende behöver då friyta. Av det skälet har delar av planområdet begränsats med både bestämmelsen marken får endast förses med komplementbyggnad (korsmark) och marken får inte användas för parkering (n_2).

Ytor för rekreation behövs både inom kvarteret och inom stadsdelen, de används på olika sätt och kompletterar varandra. Då ytterligare bostäder tillkommer inom stadsdelen när detaljplanen genomförs blir behovet ännu större av parken som planeras nordöst om området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och är anslutet till det befintliga nätet. Den nya detaljplanen innebär att behovet av VA-tjänster kommer att förändras. Det är möjligt att upprätta nya förbindelsepunkter för det nya behovet. Kostnader vid en förändring debiteras enligt gällande VA-taxa; exempelvis ny servis- och förbindelsepunktsavgift och/eller faktisk kostnad beroende på åtgärd. Vid förläggning av servisledningar utanför planområdet krävs mark och schakttillstånd från kommunen.

El och värme

Fastigheten ligger inom område med fjärrvärme. Energi- och klimatstrategi Sala kommun förordar fjärrvärme för att det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

Befintliga elanslutningar kopplas ur innan markarbeten påbörjas. Entreprenören meddelar storleken på den nya elledningen till Sala Heby energi i ett så tidigt skede som möjligt för att planera för hur kommande anslutning ska utföras.

Avfall

Ett utrymme för hantering av flerbostadshusens avfall behöver anordnas inom planområdet. Det finns fler platser inom planområdet som kan vara lämpliga för det.

Hämtning av avfall sker med traditionell avfallshantering och ska följa arbetsmiljöverkets riktlinjer. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter arbetsmiljöverkets krav på körvägar, ytor för att vända, samt 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”. Hos kommunens återvinningscentral Återbruket-Returen lämnas sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från hushållen. Företag lämnar grovsopor efter tecknande av Återbrukskort.

ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER

Förorenad mark

Marken är sanerad där den tidigare bensinstationen stod, på fastigheterna Hopparen 6 och 7. Övriga delar av planområdet har inte undersökts, detta behöver göras innan exploatering av planområdet. I och med detaljplanens genomförande kommer byggnader att rivas, under de byggnaderna har man inte kunnat undersöka och sanera tidigare och därför kan det finnas föroreningar där. I samband med grav- och schaktarbete som kommer genomföras kan det också påträffas nya föroreningar, exempelvis för att man kommer ner under de nivåer där man har sanerat. Innan genomförandet av detaljplanen behöver därför ytterligare markundersökningar att göras. Miljöenheten ska kontaktas innan markundersökning och provtagning av Hopparen 15 och vid rivning av byggnader.

Om schaktmassor planeras att användas utanför planområdet ska Miljöenheten kontaktas.

Radon

Radonmätningen (Hansson & Co, 2021-05-25) visade att radonhalten var lägre än vad som klassas som lågriskmark enligt Boverkets rekommendationer. Radonhalter kan dock variera beroende på årstid, vid olika grundvattennivåer och vid dränering. Radonskydd hanteras närmare i bygglovskedet. Huvudrekommendationen från Boverket vad gäller byggnadssätt med avseende på radon är att alltid bygga tätt mot marken.

Farligt gods

Planområdet ligger drygt 200 meter från både RV56/72 och järnvägen. Länsstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd om minst 150 meter för bostäder och 70-150 meter för centrumändamål, vilket detaljplanen för Hopparen uppfyller (Geosigma, 2021-01-25).

Buller

Kringliggande vägar bidrar i viss mån med buller som kan påverka planområdet. I Boverkets byggregler är kravet på högsta ekvivalent ljudnivå inomhus 30 dB och maximal ljudnivå 45 dB nattetid.

En bullerutredning (Magenta akuatik, 2022-03-15) är framtagen för att undersöka förutsättningarna för bostadsbebyggelse på fastigheten. Utredningen har utgått från trafikmätningar från närliggande gator och en prognos för ökade trafikflöden till år 2040 för att beräkna bullernivåer och bedöma om riktvärden för buller kan uppfyllas. Byggnadernas fasaddetaljer ska utformas tillsammans med akustiker för att säkra godkända bullernivåer inomhus. Om balkonger placeras mot innergård uppfylls kraven för buller på uteplats. Om balkonger inte förläggs mot innergård krävs att en gemensam uteplats anordnas i bullerskärmat läge, med ekvivalent ljudnivå om högst 50 dB och en maximal ljudnivå som är högst 70 dBA.

Dagvattenhantering

Detaljplanen möjliggör att fastigheten omvandlas till bebyggelse i form av flerbostadshus, en innergård, och parkering. Det gör att grönytan och ytan med genomsläpplig mark ökar jämfört med dagens markanvändning.

En dagvattenutredning har tagits fram av WRS (2022-06-03) som utreder hur dagvattenflöden kommer att förändras och hur dagvatten kan hanteras för att flödet och föroreningar i dagvattnet från fastigheten inte ska öka. Beräkningarna görs utifrån den förändrade markanvändningen och tar hänsyn till ökad mängd och intensitet i nederbörden på grund av klimatförändringar. Flödena beräknas för regn med 5, 20 och 100 års återkomsttid. Detta förklaras i utredningen: Ett 20-årsregn är ett regntillfälle där sannolikheten att det inträffar ett enskilt år är 1 på 20. Kraven som ställs från kommunens sida är att flöden från ett 20-årsregn ska klaras.

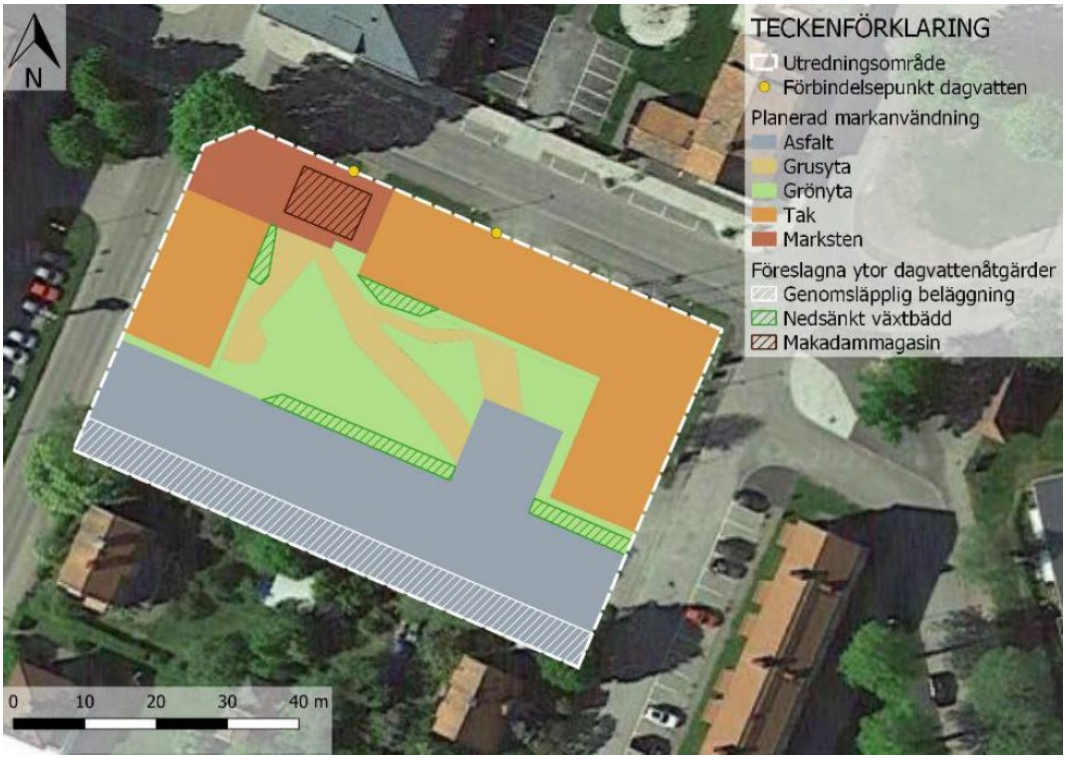
Resultatet av beräkningarna i utredningen är att flödena vid ett 20-årsregn ökar med 15% efter exploatering av fastigheten enligt detaljplanen. I utredningen beskrivs vidare att den ökningen

inte beror på exploateringen eftersom den ger en lägre grad av hårdgjord mark, ökningen beror på en ökad regnintensitet på grund av klimatförändringar.

I dagvattenutredningen ges förslag på dagvattenlösning. Den föreslagna dagvattenhanteringen är en kombination av olika anläggningar: nedsänkta växtbäddar, genomsläpplig beläggning och makadammagasin.

I plankartan finns bestämmelsen att minst 30% av marken ska vara genomsläpplig (b_1) inom de delar av planområdet som kan användas för parkering. För innergården finns bestämmelsen ”Marken ska vara genomsläpplig” (b_2). Slutligen finns bestämmelsen ”Bygglov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet” (a_1).

Utredningen beskriver även att delar av takdagvattnet som blir kan vara svårt att fördröja inom fastigheten om byggnaderna placeras parallellt mot fastighetsgränsen eftersom det då inte blir någon förgårdsmark. I utredningen lämnas några olika förslag på hur det takdagvattnet kan hanteras, bland annat att takdagvattnet leds till ledningar i den kommunala gatan utanför fastigheten, eller att byggnaderna flyttas in något från fastighetsgränsen så att utrymme finns för att fördröja dagvattnet. I detaljplanen regleras inte att byggnaderna måste placeras vid fastighetsgränsen, men byggnadernas placering är viktig för fastighetens påverkan på stadsbilden. Detta finns beskrivet i avsnittet om *byggnadskultur och gestaltning*.



Figur 17 Förslag till placering av dagvattenåtgärder. Ortofoto: Google Satellite, 2022 (WRS, 2022-06-03).

Skyfall

Dagvattenutredningen som tagits fram av WRS (2022-06-03) har även utrett om den planerade bebyggelsen riskerar att skadas vid skyfall. En modellering har gjorts som visar att det finns lågpunkter/rinnvägar längs Kålgårdsgatan och Bergslagsgatan och även inom villaområdet söder om planområdet. Ytavrinning från planområdet vid skyfall sker österut längs med Långgatan och mot Sagån vi Fabriksgatan. Två mindre lågpunkter finns inom planområdet men dessa avvattnas av det befintliga lokala dagvattensystemet. Höjdsättningen av kvartersmarken behöver utföras på

ett sådant sätt att den nya bebyggelsen inte tar skada vid ett skyfall och så att risken för den kringliggande bebyggelse inte ökar.

HANTERING AV FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen avbryts arbetet omedelbart och anmälan görs till Länsstyrelsen.

HANTERING AV RIKSINTRESSEN

Kulturmiljöutredningen (Berggren Byggnadsvård, 2022-02-28) har beaktats under planarbetet. Utredningen pekar inte på några större risker för en negativ påverkan på riksintresset i samband med planens genomförande.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

Tidsplan

Detaljplanearbetet bedrivs under ledning av Kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU).

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

Genomförda beslut och skeden:

5 oktober 2022	KSLU, beslut om samråd
oktober-november 2022	Samråd
Q1 2023	KSLU, beslut om granskning
Q1 2023	Granskning

Kommande beslut och skeden:

Q2 2023	KS-beslut om godkännande
Q2 2023	KF-beslut om antagande
Q3 2023 (om planen inte överklagas)	Laga kraft

Genomförandetid

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

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT

Servitut

Rätten att nyttja andra fastigheter för teknisk försörjning med mera kan säkerställas via officialservitut vid lantmäteriförrättning eller genom avtalsservitut. Exploatören ansvarar för att ombesörja detta behov.

Ledningsrätter

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. Ledningsägare ansöker och bekostar lantmäteriförrättning inom aktuellt område som bland annat tryggar ledningars rätt i den takt området byggs ut. Kända ledningsägare inom planområdet är Sala Heby Energi, Skanova och Trafikverket.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan bildas för gemensamma ytor som till exempel parkeringsplatser eller innergård med mera.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker och bekostar fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder som berör planområdet.

AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren. Det är viktigt att detta sker under granskningsskedet för att kunna bevaka kommunens samt fastighetsägarens intresse med fastigheten och dess framtida exploatering. Detta innan detaljplanen fastställs och vinner laga kraft.

Eventuella sakfrågor utreds vidare fram till att avtalet skrivs inför granskningsskedet. Det träd som står intill det nordöstra hörnet av planområdet ingår i avtalet då det ska bevaras och inte får beskäras eller ta skada till följd av exploateringen. Även genomförande av de mobilitetsåtgärder som beskrivs i Parkeringar och utfarter ingår i avtalet om exploatören väljer att använda sig av dem för att sänka antalet parkeringsplatser.

AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING

Plankostnad

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

Kostnaderna för upprättande av detaljplanen är reglerat i plankostnadsavtal.

Anslutningsavgifter

Fjärrvärme, vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomisk ram. För anslutningar som innebär ändrat bebyggelseändamål gäller särskild taxa.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

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

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för detaljplanens genomförande, fastigheterna ägs av Sala City Apartments.

Ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen. Ledningsägaren och exploatören samråder om ansökan och kostnadsansvar för eventuella ledningsrätter hos Lantmäteriet. Servitut säkerställs genom officialservitut eller avtalsservitut, ledningshavaren eller exploatören står för kostnaden.

Kända ledningsägare inom planområdet är Sala Heby Energi, Skanova och Trafikverket.

SOCIALA KONSEKVENSER

Service

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet i bottenplan. Användningen centrum är bred och kan innefatta exempelvis handel, restauranger eller samlingslokaler. Planområdets placering

skapar en koppling mellan möjliga centrumverksamheter inom kvarteret och centrala Sala och ligger i linje med de mål som finns för multifunktionell användning av byggnader i det centrumnära området som beskrivs i samrådseversionen av översiktsplanen för 2050.

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen Plan för Sala stad från 2014 ingår de aktuella fastigheterna i området Östra kvarteren som föreslås utvecklas med nya bostäder och viss service. Östra kvarteren beskrivs kunna utvecklas till en utökad del av centrum och kopplas ihop med Stora torget. Förslaget till ny detaljplan för fastigheterna inom kvarteret Hopparen bedöms överensstämma med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

MILJÖKONSEKVENSER

Konsekvenser av planens genomförande

Grönstruktur och naturmiljö

I dagsläget finns inte någon större andel grönska inom planområdet. Det finns mindre gräsytor inom fastigheterna, samt träd och buskar på gränsen till andra fastigheter. Att detaljplanen genomförs kommer innebära positiva konsekvenser då en innegård planeras. Detaljplanen ger inte negativa konsekvenser då den vegetation som omger fastigheterna ska sparas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Sagån: mellan "Sala flygplats" och mynningen till Lillån för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienten. Dagvatten från planområdet fördröjs till största delen inom fastigheten. En mindre del av takvattnet från en av byggnaderna kan behöva ledas utanför fastigheten, det görs i så fall till ledningen i Norrbygatan.

Luftkvalitet

De nya bostäder som uppkommer i och med detaljplanens genomförande kommer att ge en ökad biltrafik, vilket kan påverka luftkvaliteten lokalt. Närområdet är inte särskilt tungt trafikerat och det finns inga kända problem med luftkvaliteten. I trafikutredningen som har tagits fram beskrivs också att den trafikmängden inte kommer att påverka den totala trafikmängden i området nämnvärt, kring 160 fler fordonsrörelser per dag.

Stadsbild

Den planerade bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden då den blir relativt hög. De siktlinjer som finns från olika håll mot planområdet påverkas också. De nya byggnaderna kommer att synas, vilket inte behöver vara något negativt. Utvecklingen av kvarteret kan bidra till att koppla samman olika delar av staden.

Kulturhistoriskt värde

Påverkan på kulturmiljövärden har undersökts i en utredning och detaljplanen har styrts för att anpassa den nya bebyggelsen till sin omgivning. Utredningen pekar inte på någon större risk för att påverka det kulturhistoriska värdet.

Buller

Planen bedöms inte tillföra ytterligare buller i någon större omfattning, endast ett mindre tillskott i trafiken förväntas. Påverkan på befintliga bostäder förväntas inte bli stor, den nya bebyggelsen som detaljplanen medger förväntas inte generera mer än 160 fordonsrörelser per dag. Bullerutredningen visar att riktvärden för ljudnivå kan uppfyllas för samtliga bostäder. Då balkonger endast tillåts mot uteplats behöver ingen gemensam uteplats anordnas för att uppfylla kraven. Även riktvärden vid fasad uppfylls. Byggnadernas fasad, med dess olika delar, ska dimensioneras av akustiker så att ljudnivåer inomhus uppfyller krav (Magenta Akustik AB, 2022-03-15).

Dagvatten

Den utredning som har tagits fram har inte visat på några särskilda risker för översvämning i planområdet. Området behöver dock höjdsättas på så sätt att byggnader inte skadas vid ett skyfall.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Tillkommande bebyggelse inom planområdet tillåts upp till fyra våningar samt en femte våning i form av takvåning eller inredd vind, vilket innebär en förändring av skuggförhållanden jämfört med dagens låga bebyggelse. En sol- och skuggstudie som visar bebyggelsens påverkan på intilliggande fastigheter har genomförts (Semrén+ Månsson 2022-06-22).

Studien visar att bebyggelsen i viss mån påverkar intilliggande bebyggelse. Detta gäller främst under vintertid. Villabebyggelsen i söder påverkas inte, inte heller byggnaderna väster om planområdet påverkas i någon större utsträckning. För bebyggelsen norr om planområdet blir det påverkan under vinterhalvåret. Den uppbrutna kvartersstrukturen minskar skuggpåverkan.

Förorenad mark

Marken är sanerad där den tidigare bensinstationen stod, på fastigheterna Hopparen 6 och 7. Övriga delar av planområdet som idag är bebyggda har inte undersökts, det görs innan exploatering av planområdet. I samband med kommande gräv- och schaktarbeten kan det också påträffas nya föroreningar. Innan genomförandet av detaljplanen behöver därför ytterligare markundersökningar att göras. Miljöenheten ska kontaktas innan markundersökning och provtagning av Hopparen 15 och vid rivning av byggnader.

Om schaktmassor planeras att användas utanför planområdet ska Miljöenheten kontaktas.

Trafik och farligt gods

Då avståndet till RV56/72 och till järnvägen, vilka är transportleder för farligt gods, överstiger 150 meter bedöms inte några åtgärder vara nödvändiga (Geosigma, 2020-09-02).

Bedömning av miljöpåverkan

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

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

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för detaljplanen.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har gjorts av Plan- och utvecklingsenheten. Med utgångspunkt i undersökningen gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver genomföras. Länsstyrelsen har 2021-10-29 i sitt yttrande meddelat att de delar kommunens bedömning.

I yttrandet gör länsstyrelsen några medskick till planarbetet gällande kulturmiljö:

Riksintresse för kulturmiljövården

Resultatet av kulturmiljöutredningen (Berggren Byggnadsvård, 2022-02-28) visar att det inte finns någon större risk för att uppförandet av ny bebyggelse påverkar riksintresset negativt. Det finns redan nyare bebyggelse från 1950-talet mellan planområdet och den gamla bebyggelsen i centrala Sala. Detaljplanen föreslår tillåta upp till fyra våningar samt en femte våning i form av inredd vind. I närheten av planområdet finns redan relativt hög bebyggelse, vilket Hopparen harmoniserar med. Söder om planområdet finns villabebyggelse, men placeringen gör att villafastigheternas solförhållanden inte bör störas.

Betydande egenskaper, påverkan och effekter

Planområdet ligger i ytterkanten av Salas stadskärna. Stadsdelen är delvis tätbebyggd med flerbostadshus med innergårdar, men där finns även villor med lummiga trädgårdar inom samma kvarter. Marken inom planområdet är idag till stor del hårdgjord.

Detaljplanen möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus. Genomförandet av planen innebär att befintliga byggnader rivs och bostadshus som är större och högre byggs, vilket påverkar ljusförhållandena i närheten. Genomförandet av planen innebär också att den hårdgjorda ytan inom fastigheten blir mindre och att mer växtlighet kan finnas inom området då en innergård och ytor för dagvattenhantering kommer anordnas.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan har arbetats fram av Samhällsbyggnadskontoret, Sala kommun, tillsammans med Sala City Apartments AB.

Golnaz Mirheidari	Matilda Anttila	Lars Wedlin
Planarkitekt	Planarkitekt	Samhällsbyggnadschef