

Detaljplan för

Lasarettet 2

Sala kommun, Västmanlands län
Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Lasarettet 2 har under perioden 2022-12-19 – 2023-01-22 (5 veckor) varit utsänd på samråd. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget tillgängligt på kommunens hemsida och i kommunhusets entré. Inför samrådsperioden skickades planförslaget ut till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl.

Ett samrådsmöte i stadsbiblioteket, Sala, arrangerades av kommunen 2023-01-12 klockan 17:30.

Här nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådsskedet samt kommunens svar.

Remisslista	Synpunkter
Länsstyrelsen	<ul style="list-style-type: none">- Kulturmiljö- Fornlämningar- Förorenad mark- Skolgårdar- Trafikbuller- Strandskydd- Dagvatten- Teknisk försörjning- Samhällsskydd och beredskap
Lantmäteriet	<ul style="list-style-type: none">- Fastighetsgränser- Markreservat- Plantekniska frågor
Trafikverket	<ul style="list-style-type: none">- Trafikbuller- Farligt gods- Luftfart
Skanova (Telia Company)	<ul style="list-style-type: none">- Markförlagda teleledningar
Region Västmanland	<ul style="list-style-type: none">- Ingen erinran
Sala-Heby Energi AB, elnät	<ul style="list-style-type: none">- Ingen erinran
Sala-Heby Energi AB, värme	<ul style="list-style-type: none">- Teknisk försörjning
Vattenfall Eldistribution AB	<ul style="list-style-type: none">- Ingen erinran
Bygg- och miljönämnden	<ul style="list-style-type: none">- Naturvård- Förorenad mark- Skolgårdar- Kulturmiljö- Teknisk försörjning
Samhällstekniska enheten	<ul style="list-style-type: none">- Plantekniska frågor- Dagvatten/översvämning- Skolgårdar- Förorenad mark- Trafik

Länsstyrelsen

Riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken

Planområdet ligger strax utanför riksintresse för kulturmiljövården Sala silvergruva och Sala bergstad [U 16]. En kulturmiljöutredning har tagits fram med hänvisning till att planområdet ligger i omedelbar närhet till riksintresset. Utredningen redogör för områdets kulturhistoriska värden och innehåller en konsekvensanalys av föreslagen plans påverkan på kulturmiljön. Utredningen redovisar att riksintressets värden avseende såväl dammsystemet som områdets värden i dess helhet, kommer att förbli opåverkade av planförslaget.

Kulturmiljö

I flera underlag framhålls Sala lasarets kulturhistoriska värden och kulturmiljöns avläsbarhet. Anläggningen bedöms ha höga arkitektoniska och samhällshistoriska värden. I såväl den i ärendet aktuella kulturmiljöutredningen, som i det nya kunskapsunderlag som tagits fram gällande kulturmiljöerna i Sala kommun, framhålls betydelsen av sjukhusbyggnadens höga del för stadsbilden. Planförslaget som innebär på- och tillbyggnader på befintliga byggnader samt nya byggrätter, och därmed helt andra förhållanden än dagens volymer, kommer väsentligen förändra områdets karaktär.

Länsstyrelsen noterar att varsamhetsbestämmelser har upprättats för att bevara byggnadernas huvudsakliga karaktär. Länsstyrelsen har tidigare framhållit bebyggelsens kulturhistoriska värden och att de bör få skydd i kommande detaljplan. Liksom att parken mellan husen får ett skydd och kan bli en del i områdets grönstruktur. Länsstyrelsen bedömer att plankartan bör kompletteras med ytterligare planbestämmelser avseende detta. Ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och miljö och dess kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen vill betona vikten av att sjukhusbyggnadens höghusdel fortsatt uppfattas som ett av stadens landmärken även om ny bebyggelse tillkommer. Ny bebyggelse måste vara väsentligt lägre än högdelen!

Länsstyrelsen vill upplysa om att ny bebyggelse bör utformas med färgsättning, placering, volym, skala och gestaltning så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Bestämmelser om utformningen av ny bebyggelse bör finnas i plankarta. Det gamla bör avspeglas även i det nya med delar av tegel, frontespis, horisontella och vertikala språng samt färgsättning av både rött och gult. Skillnad dock avseende tillbyggnad som är lämpligare att det tydligt går att se att det är ett tillägg.

Fornlämningar

Strax väster om planområdet finns en färdväg med namnet Suckarnas allé som är registrerad i Kulturmiljöregistret (L2003:8181). Om lämningen berörs av planen ska Länsstyrelsen involveras i planeringen. Om lämningar skulle påträffas vid markingrepp inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. Information införs i planbeskrivning.

Förorenad mark

Kommunen skriver i planbeskrivningen att det krävs avhjälpandeåtgärder för att reducera risker för hälsa och miljö och att en fördjupad riskbedömning behöver genomföras. Utifrån riskbedömningen kommer lämpliga åtgärder att utvärderas. Länsstyrelsen anser att det är en brist att den fördjupade riskbedömningen inte är tillgänglig i samrådet. Länsstyrelsen anser att kommunen i en planbestämmelse bör reglera att bygglov inte får ges förrän nödvändig efterbehandling har genomförts, men i övrigt kan Länsstyrelsen inte yttra sig förrän den fördjupade riskbedömningen är tillgänglig.

Skolgård/eventuell förskolgård

Kommunen avser att bedriva skol- och vårdverksamhet inom planområdet. Det framgår inte av planbeskrivningen ifall förskola ingår i begreppet vårdverksamhet, men Länsstyrelsen tar upp

frågan ifall det är aktuellt. Av planbeskrivningen framgår inte heller skolgårdens och den eventuella förskolgårdens storlek per elev/barn. Kommunen bör klargöra detta. Länsstyrelsen anser att kommunen bör beakta Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet. Boverket skriver på sin hemsida att "Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov (Mårtensson, Boldemann, o.a. 2009. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet."

Trafikbuller

Kommunen avser att bedriva skol- och vårdverksamhet inom planområdet. Det framgår inte av planbeskrivningen ifall förskola ingår i begreppet vårdverksamhet, men Länsstyrelsen tar upp frågan ifall det är aktuellt. Kommunen bör klargöra att ljudnivån på skolgård och eventuell förskolgård uppfyller riktvärdena i Naturvårdsverkets skrift "Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik".

Enligt trafikbullerutredningen är den ekvivalenta ljudnivån vid fasad högst 55 dBA, vilket underskrider riktvärdet enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Av trafikbullerutredningen framgår dock inte ifall beräkningen avser samtliga våningsplan i byggnaderna. Länsstyrelsen förväntar sig att så är fallet. Detta bör dock kommunen klargöra. Enligt bullerutredningen kan en gemensam uteplats, som uppfyller riktvärdena enligt förordningen, anordnas på gården vid det nya bostadshuset. Länsstyrelsen anser att detta bör regleras i en planbestämmelse.

Natur

Länsstyrelsen ser problem med att häva strandskyddet eftersom planbestämmelsen B innebär att det öppnar för omvandling till bostäder i området. Ytan är idag tillgänglig för allmänheten vilket kan ändras om det blir bostäder. Åtkomst till fasader och möjliggörande av entréer borde gå att lösa via dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Klimat

Det står i planbeskrivningen att en transformatorstation finns inom planområdet. Plats för transformatorstationen behöver säkras även i plankarta.

Kommunen får gärna komplettera planförslaget om anslutning till fjärrvärme är möjlig för tillkommande byggnader inom området.

Det viktigt att åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten i planförslag genomförs både för fördröjning och rening av vatten. Det är väsentligt att vatten fördröjs inom planområdet så att inte Ekeby damm förorenas ytterligare. Kommunen har genomfört en dagvattenutredning och beaktat fördröjning av vatten i plankarta och planbeskrivning. De dagvattenåtgärder som sedan genomförs vid exploateringen av området behöver vara väl placerade och dimensionerade så att ingen negativ påverkan sker på byggnader eller ekologi.

Länsstyrelsen tycker det är positivt att kommunen lyfter vikten av temperaturreglerande gröna lösningar i planförslaget som ger svalka i ett allt varmare framtidsklimat. Detta är särskilt viktigt där sårbara grupper vistas och bor.

Samhällsskydd och Beredskap

Länsstyrelsen vill skicka med till kommunen vikten av att tänka på möjligheten att bygga skyddsrum eller skyddade utrymmen.

KOMMENTAR

Kulturmiljö

Kvarterets gårdsmiljö har i kulturmiljöutredningen inte bedömts ha något kulturhistoriskt värde. Ytan är en gräsbevuxen mindre innergård med hårdgjorda parkeringsytor och interngator i dag. De delar av gården som i dag är trädbevuxna är den mellan högdelen (hus 3) och det gamla sjukhemmet (hus 8). Denna del avses inte bebyggas utan kommer fortsatt att vara gård vilket säkerställs genom prickmark. De träd som bedömts vara skyddsvärda har också reglerats med bestämmelsen n₁.

Ny bebyggelse i planområdet föreslås ta hänsyn till befintlig bebyggelse genom att ges en utformning som bryter av mot befintlig bebyggelse. På så sätt framstår den befintliga bebyggelsens utformning som just befintlig och den tillkommande bebyggelsen som just ett tillägg. Kommunens bedömning är att lasarettets höghusdel fortsatt kommer att vara ett av stadens landmärken. I samband med detaljplanens framtagande har ett antal fotomontage tagits fram för att studera den nya bebyggelsens påverkan på landskapet. Planbeskrivningen kompletteras med dessa vyer för att förtydliga detta.

De kulturhistoriska värdena ska bevaras genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Bestämmelserna har justerats efter detaljplanens samråd och för lasarettets högdelen (hus 3) regleras i stället q₁: *Byggnadens huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning med undantag för den nordöstra fasaden. Exempel på detta är den sydvästra fasadens horisontella band av fönster och tegel. Eventuella tillägg skall göras i enlighet med byggnadens karaktär.* För lågdelen (hus 1 och 2) regleras k₁: *Byggnadens huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning. Eventuell påbyggnad eller tillbyggnad skall göras tydligt avläsbar i relation till den befintliga byggnaden.*

Ny bebyggelse ges för kulturmiljön tillägg av utformningsbestämmelser som syftar till att byggnaderna anspelar och anpassas till den närliggande miljön med sadeltak. Detta syftar också till att ta ner dess volym för att säkerställa att lasarettets högdelen fortsatt är områdets landmärke.

Fornlämningar

Suckarnas allé ligger utanför planområdet och den södra delen av planområdet ska i huvudsak lämnas oförändrad. Planbeskrivning kompletteras med informationen att markarbeten ska avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas ifall misstänkta fornlämningar påträffas.

Förorenad mark

Bestämmelse om att startbesked för om- och nybyggnation inte får ges förrän erforderlig sanering kommit till stånd. En fördjupad riskbedömning ska tas fram tidigt i projekteringsarbetet och samråd med Sala-Hebys miljöenhet ska göras för att bestämma nödvändiga saneringsåtgärder samt masshantering.

Skolgård/eventuell förskolgård

Syftet med detaljplanen är inte att bedriva förskole- eller grundskoleverksamhet utan syftet med bestämmelsen S är att möjliggöra gymnasieskola. Bestämmelsen ändras till S1 – gymnasieskola. För gymnasieskola bedöms den friyta som är möjlig att skapa inom fastigheten som tillräcklig.

Trafikbuller

Bullerutredningen kompletteras med för varje plan redovisade ekvivalenta- och maximala bullernivåer (inklusive 2040 som prognosår samt att spårtrafik ska inkluderas). Buller (trafik- och spårtrafik) redovisas både samlat och separat.

Natur

Då åtminstone två särskilda skäl som finns avseende upphävning av strandskydd är uppfyllda anser kommunen att strandskyddet bör kunna upphävas i detta fall (uppfyller punkt 1 och 2

(MB 7 kap 18 c§)). Platsen är i dag ianspråktagen på ett sätt som gör att dess betydelse för strandskyddets syfte saknas. Planområdet är i dag reglerat som D, vård, och strandskyddet är i dag upphävt inom området. Planområdets norra delar består av en asfalterad parkeringsyta och den gård som finns söder om lasarettbyggnaden består av några skyddsvärda träd, gräsytor och hårdgjorda ytor. För att kunna klara de krav som en ny detaljplan medför, exempelvis för hantering av dagvatten, ytor för elever på en eventuell gymnasieskola eller för att uppnå kravet på antal parkeringsplatser kommer delar av fastigheten behöva användas för dessa funktioner.

Området närmast Ekeby damm är i gällande detaljplan reglerat som PARK och kommer inte att påverkas vilket gör att fri passage närmast dammarna finns. De delar av denna detaljplan som ligger närmast Ekeby damm består av kvartersmark som inte får bebyggas. Inriktningen i detaljplanen är också att marken fortsatt ska vara tillgänglig oavsett användning inom planområdet.

Klimat

Den transformatorstation som finns inom planområdet är en del av sjukhusverksamheten och inte en del av det allmänna elnätet. Avsikten är att den fortsatt ska vara det, varför särskild användning inte bedöms behövas. Planbeskrivningen kompletteras med informationen avseende den befintliga transformatorstationens användning samt om att fjärrvärme är möjlig.

Avseende dagvatten så noterar kommunen Länsstyrelsens synpunkter.

Samhällsskydd och Beredskap

Det tidigare skyddsrum som funnits inom planområdet avvecklades i samband med att sjukhusverksamheten flyttade. Anledning till detta var att 480 nya skyddsrumspatser anlades på det intilliggande nya sjukhuset.

Lantmäteriet

Kontrollera fastighetsgränser med 0,025 meters lägesosäkerhet

Norra fastighetsgränsen inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Markreservat bestämmelsen täcker hela kvarteret med nuvarande redovisning

Markreservat (i detta fall u-område) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats:

- för ÄPBL-planer, PBL-planer med planstart fram till december 2014 och för PBL-planer enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5–2020:6 redovisas markreservat som egenskapsbestämmelser och avgränsas med egenskapsgränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.

- för PBL-planer enligt Boverkets allmänna råd BFS 2014:5 med planstart från och med januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings-/ planområdesgränser.

I det aktuella planförslaget redovisas markreservatet som en administrativ bestämmelse bland planbestämmelserna samtidigt som det saknas administrativa gränser för avgränsning av aktuella områden i plankartan. Detta innebär att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de egenskapsgränser som finns i plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten blir att all mark inom kvarteret omfattas av markreservatet. När plankartan kompletterats med administrativ gräns för u-område behöver bestämmelsen "a" läggas till inom u-område där strandskydd ska upphävas.

Utskriftsformat för rätt skala

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Byggnadshöjd bör helst inte användas

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt de regler som gäller enligt ÄPBL. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boken om detaljplan och områdesbestämmelser (Boverkets Allmänna råd 1996:1 ändrade genom 2002:19) tillämpas som Boverkets rekommendationer för utformning av planen. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelsen för korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna. Rekommenderad skrivning är "Marken får endast bebyggas med... (till exempel uthus och garage).

Felskrivning i planbeskrivning

I planbeskrivningen på sida 27 under fastighetsrättsliga frågor framgår att planförslaget innebär en utökning av fastigheten Lasarettet 2 norrut med cirka 140 kvm av den kommunägda fastigheten Kristna 5:4. Fastigheten norr om Lasarettet 2 är Kristina 4:5, detta bör justeras i planbeskrivningen.

KOMMENTAR

Fastighetsgränser

Den norra gränsen med noggrannhetskvalité på 0,025–0,030 har kontrollerats inför granskning. Då endast en gränspunkt (12196) är dokumenterad som markerad avseende norra gränsen till Lasarettet 2 och de övriga är ommarkerade borde de ommarkerade gränspunkterna inte påverkas av lägesosäkerheten. Då fastighetsreglering kommer utföras efter planens antagande avseende denna gräns kommer kvalitén för gränsen förbättras och håller man sig till de fastställda

koordinaterna på gränspunkt 12196, så hamnar plangränserna max någon cm "fel" i det fall den punkten markeras ut i en framtida gränsbestämning.

Markreservat

Plankartan revideras så att markreservatet redovisas på korrekt sätt.
Bestämmelse för upphävt strandskydd (a_1) läggs till i plankarta.

Plankarta

Nockhöjd införs konsekvent i plankarta. Utskriftsformat av plankartan skrivs in bredvid skala och skalstock i parentes samt att koordinater införs. Bestämmelsen för korsprickad mark justeras enligt Lantmäteriets yttrande.

Planbeskrivning

Fastighetsbeteckning justeras enligt Lantmäteriets yttrande.

Trafikverket

Buller

Planområdet utsätts för buller från både väg och järnväg. Trafikverket anser att trafikbullerutredningen ska kompletteras med information om hur bullerberäkningen för järnväg har tagits fram, liksom den beskrivning som finns för väg. För att öka tydligheten kan utredningen med fördel även kompletteras med ett förtydligande huruvida det är en samlad bedömning av trafikslagen som resultatet och bilagorna visar. Utöver en sammanvägd bedömning anser Trafikverket att utredningen även ska redovisa separata bullernivåer för väg respektive järnväg.

Trafikverket har uppmärksammat att bullerutredningens redovisade trafikuppgifter för järnväg inte stämmer överens med Trafikverkets framtagna prognos för 2040. Kommunen behöver till granskningen säkerställa att bullerutredningen är baserad på uppdaterade och korrekta trafikuppgifter. Utredningen behöver även inkludera tågtrafiken på sträckan Sala-Västerås N (Sala-Oxelösundsbanan). Uppdaterade trafiksiffror finner ni på Trafikverkets hemsida under rubrik Övriga resultat- och indatasammanställningar, dokument *Trafikuppgifter för järnväg T22 och bullerprognos 2040*: <https://bransch.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/Planerings--och-analysmetoder/Samhallsekonomisk-analys-och-trafikanalys/Kort-om-trafikprognoser/>.

Trafikverket har även noterat att framräknade ljudnivåer är baserade på mätningar 1,5 meter över marknivån. Delar av den planerade bebyggelsen uppnår enligt plankartan cirka 30 meter i byggnadshöjd. Eftersom utredningen är ett stöd vid val av bullerdämpande åtgärder, samt att det vid ett eventuellt föreläggande är framräknade värden enligt planbeskrivningen som utgör underlag för tillsynsmyndigheten, är det viktigt att planbeskrivningen redogör för vilka bullervärden som fås vid fasad med hänsyn till detaljplanens utförande. Trafikverket efterfrågar därför en redovisning av beräknade ljudnivåer vid respektive fasad och våningsplan.

Trafikverket noterar även att maximal ljudnivå för uteplats överskrids vid flera delar av byggnaden. Trafikverket anser att tillgång till gemensam uteplats som klarar riktvärdena enligt bullerförordningen ska säkerställas med bestämmelser i plankartan. Eftersom bestämmelsen Skola även medger grundskola anser Trafikverket att kommunen till granskningsskedet behöver visa var det är möjligt att placera en skolgård som uppfyller gällande bullerriktvärden. Nyetablering av skolgård ska följa Naturvårdsverkets vägledning Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik.

Farligt gods

Inom 150 meter från en järnväg bör risker med farligt gods beaktas. Eftersom delar av planområdet ligger inom 150 meter från Dalabanan anser Trafikverket att kommunen till granskningskedet behöver identifiera, beskriva och ta ställning till risker med farligt gods för planerad bebyggelse.

Luftfart

Trafikverket vill informera om att byggnader och andra föremål högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Därför ska en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid varje enskild etablering. En lokaliseringsbedömning kan beställas hos Luftfartsverket.

KOMMENTAR

Buller

Bullerutredningen kompletteras med redovisade ekvivalenta- och maximala bullernivåer (inklusive 2040 som prognosår samt att spårtrafik ska inkluderas). Buller (trafik- och spårtrafik) redovisas både samlat och separat. Avstämning om uppdaterad bullerutredning.

Farligt gods

Närmaste framtida byggrätt ligger drygt 120 meter från Dalabanan vilket är närmaste sträcka med farligt gods. Närmaste läge på Dalabanan sett från planområdet är Sala station. Mellan järnvägen och planområdet finns inom delar annan bebyggelse medan andra delar består av öppen mark. Ingen lutning sker till planområdet. 2020 gjordes en riskanalys för en detaljplan cirka 2,5 km västerut från aktuellt planområde (Inledande riskanalys, Kv. Skuggan 4) med hänsyn till just Dalabanan. Avseende tågtrafik bedöms förutsättningarna vara likartade mellan den platsen och aktuellt planområde. Syftet med den detaljplanen var att uppföra bostäder cirka 55 meter från Dalabanan. Detaljplanen antogs 2020. Riskanalysen konstaterar att det går relativt mycket godståg på Dalabanan och att detta sannolikt kommer att öka i framtiden på grund av kapacitetsförbättringar. Analysen studerade urspårning, tågbrand samt olycka med farligt gods med hänsyn till framtida trafik på Dalabanan. För urspårning bedömdes 25 meter som tillräckligt avstånd då marken inte lutade mot planområdet medan det för tågbrand bedömdes som tillräckligt med 20–25 meter. Generellt är dock riktlinjen att bebyggelse inte bör finnas inom 30 meter från farligt godsled, vilket alltså klaras. Avseende farligt gods gjordes en initial bedömning att det endast var ämnen ur klasserna Massexplosiva ämnen, Brännbara gaser, Giftiga gaser samt Oxiderade ämnen och organiska peroxider som behövde studeras vidare. Vid vidare studie av de enskilda ämnena konstaterades dock att ingen av dessa innebar någon risk som behövde beaktas i den fortsatta planprocessen i och med avståndet på 55 meter. Baserat på ovanstående bedöms risken från farligt gods vara acceptabel för aktuellt planområde.

Luftfart

En lokaliseringsbedömning (ärendenummer Ä-2023-019180) har efter samrådet beställts hos Luftfartsverket och beskrivs i planbeskrivningen.

Skanova (Telia company)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas i plankartan.

Kabelhänvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-orebro@skanova.se

En lokaliseringsbedömning beställs hos Luftfartsverket och tillförs planhandlingarna och planbeskrivning.

KOMMENTAR

Noteras.

Region Västmanland

Det är positivt att planområdet är beläget i ett område med redan utvecklade kommunikationsmöjligheter, det ger goda förutsättningar för ett hållbart resande. Sala resecentrum ligger ca 200 meter från planområdet med goda kommunikationsmöjligheter både med tåg och buss vidare inom och utanför kommunen, samt utanför länet.

Då det redan finns befintliga gång- och cykelvägar kring den befintliga lasaretsbyggnaden ger detta också goda förutsättningar för hållbart resande i form av gång och cykel.

Kollektivtrafikförvaltningen ställer sig positiva möjligheter till cykelförråd och mobilitetshus intill planområdet. Det sänder ut en signal om hur viktiga hållbara resor är i dagens samhälle. För att främja cyklandet är det viktigt att kunna låsa fast cykeln på ett säkert sätt och ställe.

KOMMENTAR

Noteras.

Sala-Heby Energi AB, elnät

Vi har inga synpunkter på detaljplanens utformning. Fastighetens utökade elbehov kan lösas utan någon påverkan på planen.

KOMMENTAR

Noteras.

Sala-Heby Energi AB, värme

Detaljplanen och den tilltänkta fastigheten ligger i Sala-Heby Energis fjärrvärmenät. "Energi och klimatstrategi Sala kommun 2020–2030 med utblick mot 2045" förordar fjärrvärme för att det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

Sala-Heby Energi AB har idag ett åtagande om fjärrvärmeleverans till befintliga fastigheter och byggnader. Ur ett kapacitetsmässigt perspektiv så finns god möjlighet att fortsatt förse detaljplanens byggnader med fjärrvärme.

Under avsnitt **TEKNISK FÖRSÖRJNING** och **Fjärrvärme, el** önskar vi ett tillägg i texten med följande information:

Sala-Heby Energi AB kommer fortsatt att försörja planområdet med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns norr och väster om planområdet. De befintliga fastigheterna/byggnaderna försörjs med fjärrvärme. Ledningar ligger delvis i kulvertsystem som finns inom planområdet. Justeringar utav befintliga och nya tillkommande ledningsdragningar kommer att hanteras för planområdets nordöstra byggnader.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om fjärrvärme enligt Sala-Heby Energi AB:s yttrande.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

KOMMENTAR

Noteras.

Bygg- och Miljönämnden

Buller

Trafikbullerutredningen visar att planområdet utsätts för låga bullernivåer från spårburen trafik och vägtrafik. Enligt rapporten kan bostäder och övriga lokaler och byggnader inom planområdet planeras, utan att hänsyn behöver tas till det yttre bullret. Hänsyn behöver endast tas till trafikbullret vid val av ytterväggar och fönster, för att innehålla kraven på trafikbuller inomhus enligt BBR. Miljöenheten har därmed inga synpunkter angående buller.

Naturvård

Under rubriken Markens anordnande i plankartan finns det en bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd (n1). Bygg- och miljönämnden rekommenderar att bestämmelsen ges rubriken Utökad lovplikt och kompletteras med en bestämmelse om att träden ska bevaras, exempelvis "Träden ska finnas kvar och får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, i det fallet ska träd återplanteras".

Förorenade områden

Markundersökningen har utförts delvis i syfte att få ett underlag vid framtagande av detaljplanen. Detaljplanen tillåter både bostäder och skola. Miljöenheten kan konstatera att fastigheten är förorenad och behöver åtgärdas innan den är lämplig för bostäder som är den mest känsliga användningen. Innan saneringsåtgärder påbörjas behöver en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd komma in till Bygg- och miljönämnden. Plankartan bör kompletteras med följande villkor för startbesked: Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän markens lämplighet har säkerställts genom att sanering av förorening har kommit till stånd, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Skola

Detaljplanen möjliggör skolverksamhet genom planbestämmelsen S (skola). Under rubriken *Natur - Mark och vegetation* i plan- och genomförandebeskrivning anges följande: "Då användningarna inom planområdet föreslås bli bland annat vård, boende och gymnasial och eftergymnasial skola är det viktigt att områdets utformning gynnar en komfortabel miljö både inom- och utomhus." Plan- och genomförandebeskrivningen saknar i övrigt information om vilken typ av skolverksamhet som är lämplig inom området och behöver därför kompletteras. Informationen är nödvändig eftersom samrådsförslaget inte bedöms uppfylla kraven på friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor samt utifrån säkerhetsaspekter kopplade till skola invid Ekebydam.

Gestaltning och kulturmiljö

Bestämmelsen o2 anger att "Takvinkel ska vara platt eller låglutande". Bestämmelsen bör formuleras "Taket ska vara platt eller låglutande" och kan med fördel kompletteras med en högsta taklutningsvinkel, detta eftersom låglutande tak vanligtvis avser tak med en lutning upp till 14 grader.

För de tillkommande bostadshusen i norr reglerar detaljplanen att takvinkeln ska vara mellan 30 och 45 grader. En bestämmelse om att byggnader ska förses med sadeltak kan med fördel införas.

I plankartan finns det en utformnings bestämmelse om att "Undantag från byggnads och nockhöjd medges för hisstoppar, trapphus och tekniska anläggningar". Plankartan innehåller också egenskapsbestämmelser där undantag ges för takkupor och frontespiser. Byggenheten vill uppmärksamma att undantagen kan åsidosätta konventionella beräkningar och bedömningar kring höjd, se till exempel Boverkets rapport 2016:30, Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal.

I den framtagna kulturmiljöutredningen daterad 2022-10-19 uttrycks att lasaretsområdet är känsligt för tillägg i de södra och sydvästra delarna, mot Ekebydammen. Dels på grund av riksintresset, dels på grund av lasarets framträdande roll i stadsbilden. Det kommer därför inte att skapas några nya byggrätter i planområdets södra del. Undantaget är möjligheten till en påbyggnad av Hus 01. Kulturmiljöutredningen innehåller också förslag på tvåvarsamhets bestämmelser (k), vilka har införts i plankartan.

Bestämmelsen k1 anger följande: "Byggnadens huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning med undantag för den nordöstra fasaden. Av särskild betydelse är den sydvästra fasadens horisontalitet. Tillägg av balkonger skall göras i enlighet med byggnadens karaktär".

Bestämmelsen k2 anger följande: "Byggnadens huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning. Påbyggnad skall göras tydligt avläsbar och visuellt avgränsad från den befintliga byggnaden."

Byggenheten bedömer att de föreslagna varsamhetsbestämmelserna behöver bearbetas för att i större utsträckning vara inriktade på att bevara den ursprungliga gestaltningen och karaktären som offentlig byggnad. Byggenheten förordar därför att till exempel formuleringen om att "Tillägg av balkonger skall göras i enlighet med byggnadens karaktär" utelämnas eftersom utkragande balkonger avviker från byggnadernas strikta modernistiska formspråk.

De föreslagna varsamhetsbestämmelserna anger att "Byggnadens huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, [...]". Ordet "struktur" kan i sammanhanget vara svårtolkat och bör förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen. Formuleringar som "fasadens horisontalitet" och "visuellt avgränsad" kan också vara svårtolkade och kan behöva förtydligas för att uppfylla tydlighetskravet i PBL.

Vidare bedömer byggenheten att varsamhetsbestämmelserna bör kombineras med skyddsbestämmelsen q. Det kan också övervägas att införa en bestämmelse om rivningsförbud.

I kulturmiljöutredningen anges det också att mot norr och nordost är känsligheten för tillägg låg då den inte har en lika framträdande roll i stadsbilden, särskilt inte från stadskärnan och de viktiga stråken kring Ekebydammen. Byggenheten delar uppfattningen att den norra och nordöstra sidan är mindre känslig, men kan konstatera att nuvarande bestämmelser möjliggör en högre byggnadshöjd än vad illustrationerna redovisar. Kompletterande bestämmelser bör

därför införs för att säkerställa att lasaretsbyggnaden förblir en solitär och ett landmärke i stadsbilden. Bygg- och miljönämnden har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

BESLUT

Bygg- och miljönämnden beslutar,

- att avge yttrande i enlighet med tjänsteyttrandet daterat 2023-01-05, bilaga BMN 2023/6/1 med tillägget
- att informationen om fjärrvärme utvecklas och kompletteras samt att det tydligare framgår att ambitionen ska vara fjärrvärmeanslutning för befintliga och tillkommande byggnader.

KOMMENTAR

Buller

Bullerutredningen har kompletterats inför granskningen.

Naturvård

Bestämmelsen korrigeras i plankartan och i planbeskrivning men planbeskrivningen kommer förklara bestämmelsen och beskriva att säkerhetsrisken i detta fall även kan innebära att rötter riskerar att skada ledningar i marken. Träd får därmed fällas om denna risk föreligger och återplantering får ske på annan men lämpligare plats.

Förorenade områden

Bestämmelse läggs till gällande att startbesked för ny- eller ombyggnation inte får ges förrän erforderlig sanering av marken kommit till stånd. En fördjupad riskbedömning ska tas fram tidigt i projekteringsarbetet och samråd med Sala-Hebys miljöenhet ska göras för att bestämma nödvändiga saneringsåtgärder samt masshantering.

Skola

Syftet med detaljplanen är inte att bedriva förskole- eller grundskoleverksamhet utan syftet med bestämmelsen S är att möjliggöra gymnasieskola. Bestämmelsen ändras till S1 – gymnasieskola. För gymnasieskola bedöms den fria som är möjlig att skapa inom fastigheten som tillräcklig.

Gestaltning och kulturmiljö

Bestämmelsen o₂ justerar enligt Bygg- och miljönämndens yttrande (och blir baserad på övriga justeringar bestämmelsen o₅). Bestämmelsen o₁ förändras till en f-bestämmelse med innebörden att byggnader med en höjd på över +72 meter över nollplanet ska ha sadeltak. Undantagen gällande höjd för hisstoppar, trapphus och tekniska anläggningar tas bort. Undantagen för takkupor och frontespiser gäller endast takvinkel varför dessa bedöms kunna kvarstå.

De kulturhistoriska värdena ska bevaras genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Bestämmelserna har justerats efter detaljplanens samråd och för lasarets högdal (hus 3) regleras i stället q₁, *Byggnadens huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning med undantag för den nordöstra fasaden. Exempel på detta är den sydvästra fasadens horisontella band av fönster och tegel. Eventuella tillägg skall göras i enlighet med byggnadens karaktär.* För lågdelen (hus 1 och 2) regleras k₁: *Byggnadens huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning. Eventuell påbyggnad eller tillbyggnad skall göras tydligt avläsbar i relation till den befintliga byggnaden.*

Detaljplanen möjliggör inte högre bebyggelse i dag. I gällande detaljplan är byggnadshöjden 40 meter medan i planförslaget föreslås en nockhöjd på motsvarande 38 meter. Föreslagna tillägg är minst två meter lägre samt har inte samma utbredning som befintlig byggnad vilket visuellt kommer att uppfattas från norr. Lasaretsbyggnaden kommer således att förbi en solitär och ett

landmärke i stadsbilden även utan kompletterande bestämmelser. Planbeskrivningen kompletteras med illustrerade vyer över planförslaget för att förtydliga detta

Fjärrvärme

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av att området även fortsatt avses försörjas med fjärrvärme.

Samhällstekniska enheten

Plankartan

- Svårt att läsa texten/bestämmelserna i plankartan vid utskrift i A3. Kartan är inte vektoriserad vilket den behöver vara, gränser blir t ex inte exakta.
- Skala verkar saknas.
- Ska skolområdet verkligen gå runt bostadsområdet i öst? Är det inte bättre att särskilja skolans verksamhet ifrån bostadsområdet i östläge? Vad är ytan tänkt för att användas för inom skolverksamheten? Är det inte bättre att nyttja ytan till något kopplat till bostadsändamål?
- Ska inte denna yta/hus också utgöra bostäder? Varför är ytan rödmarkerad? Borde den inte vara gul?
- En reflektion: Med detta förslag kan man göra parkeringar över hela området, är det rimligt och lämpligt? Vad är kommunens mall/riktlinje för detta i detaljplaner?
- Frågan är om byggnaden närmast Ekebydamm är lämplig för skolverksamhet vilket plankartan medger med tanke på översvämningensrisk?
- Plankartan anger bara skola men i PB pratar man om gymnasial och eftergymnasial. Ska barn gå där krävs gård som inte finns utrymme för, går det att tydliggöra vilken skolverksamhet på plankartan?
- Är det lämpligt att ha en så flexibel plan som öppnar upp för många olika verksamheter? Utredningar ska i så fall visa på "värsta scenario" vilket befintliga utredningar inte är. Möjligheten att det ska fungera som en helhet försvinner, beställaren ser bara till sin del vilket är endast fastigheten medan kommunen har ett större ansvar för att samhället ska fungera som en helhet.

Plan- och genomförandebeskrivning

- Ange figur nr och hänvisa i texten till figurerna/kartorna.
- Sid 2, 18 m fl - Underlaget "Miljötekniskt markundersökning (2022-06-28)" saknas på hemsidan/sidan för detaljplanen. Bifogat är endast en karta med provtagningspunkter med klassning (dvs "bilaga 1", daterad 2022-06-08), men själva konsultrapporten finns inte att ladda ned eller ta del av. På sid 2 i plan- och genomförandebeskrivningen listas dokumentet som del av utredningar som genomförts och sid 18 beskrivs resultatet av undersökningen (väldigt översiktligt).
- Sid 8 - Ange figur nr samt ändra färg för "mycket värdefull" till blå eller gul. Den nu röda färgen förväxlas lätt med bakgrundkartans brun-röda färg för gator mm, vilket gör det svårt att avgöra vilken del som faktiskt är mycket värdefull.
- Sid 13 - Infoga en hänvisning/legend till kartan gällande vilka fornlämningar som är vad (tex namn så att man förstår) och vilken som berör kanalen som är förstörd.
- Sid 14 - Tydliggör att Structor tagit fram egna platsspecifika riktvärdena som endast berör planområdet (och att dessa inte är Sala kommuns egna riktvärden för exploatering) i texten.
- Sid 14 - Generellt: sannolikt hög sanering-/deponeringskostnad för delar av detaljplaneområdet med halter över MKM och FA avseende metaller. Betalar kommunen marksaneringen eller exploitören?
- Sid 14 - Vad menas med "föroreningshalterna förekommer i mindre utbredning även ned till ca 1 m djup". Vad menas med mindre utbredning? (KM?)

- Sid 14 - avhjälpande åtgärder pga förorenad mark. Alltså kommer inte marken vara orörd och därmed bör även avhjälpande åtgärder för dagvattenfördröjning genomföras för samtliga områden där sanering kommer ske. Oavsett ska detaljplanen visa förbättrad dagvattenhantering för hela området och inte bara där man för tillfället planerar nybyggnation. Det finns inga föreslagna dagvattenåtgärder på fastighetens södra och östra del, ska det inte göras någon sanering på dessa ytor?
- Sid 15 - Fråga: I sista raden används ordet "Miljöundersökningarna". Hur många miljöundersökningar har genomförts och vart är materialet/rapporterna någonstans? Dessa har inte ingått i samrådshandlingarna.
- Sid 15 - Principskissen visar grönområden även utanför detaljplanen vilket kan vara missvisande (östra och södra delen). Det gäller även situationsplanen på sid 17.
- Sid 15 - Hur säkerställs att de lösningar och förslag som presenteras i "Rapport Sala Lasarett, Dagvattenutredning rev.2022-11-11 (Tyréns/Malacon)", samt överenskommelser i övriga möten i projektet följs och utförs?
- Sid 18 - Översta figuren på sidan, Fråga: är "till- och påbyggnader samt nya byggnader" det nya förslaget? Eller vad är existerande idag och vad är tillkommande enligt nya förslaget? Otydligt.
- Sid 25, 28 - Sista meningen. Är fd ambulansinfarten att beteckna som byggnad? Bygglov för konstruktionen saknas. Samma gäller för sid 28 Ledningar, andra stycket och Servitut, första stycket.
- Sid 28 - Befintliga allmänna VA-ledningar inom fastigheten måste vara skyddade med ledningsrätt innan detaljplanen föreslås antas om inte båda parter har enats i ett servitutsavtal som kan omvandlas till ledningsrätt.

Bilaga 1 (kompletterande miljöteknisk markundersökning/karta)

- Klassningen -vilken förorening är den baserad på? Metaller? Övriga ämnen/parametrar? Vidare, hur djupt ned i marken ligger föroreningen? (ned till 1m?)

Bilaga 2 (geoteknisk undersökningsplan)

- Fråga: vad betyder den röda färgen på provtagningspunkterna 22-23? Förklara i legenden.

Bilaga 3a-c

- Fråga: Provtagningsdjup varierar stort inom utpekade planområde, vad är anledningen till detta? Har man stött på berg på vissa ställen? (från 0-0,5 till 0-3 m). Frågan berör främst bostad- och skolområdet. (Jag utgår ifrån att inget grävarbete är planerat för nya konstruktioner på ett större djup än 0,5m för parkområdet).
- Notering: Kompletterande miljöprovtagning bör göras när det är utrett vart nya VA-ledningar ska gå. Berör ledningsgången FA massor till på ett större djup än 1 meter måste även dessa gå till FA deponi (utökad kostnad).

Dagvattenutredning

- Sid 6 Figur - Dagvattnet från området rinner inte till Ekeby damm utan till Lillån
- Sid 11-12 - Detaljplanens dagvattenutredning ska visa förbättrad dagvattenhantering för hela området, inte bara där man planerar nya byggnader. I figur 7 saknas fördröjning för stora delar av området, rött, grönt och gult område saknar helt fördröjning och släpps orenat och utan fördröjning till det allmänna dagvattennätet. Om t ex sanering kommer krävas innebär det förändring och möjlighet att genomföra rimlig dagvattenfördröjning.
- Sid 13 - Ska det inte göras någon sanering i det östra området? Om sanering krävs bör diken för att fördröja vattnet från parkeringen i öst genomföras samtidigt. Varför är de föreslagna diken som fördröjer vattnet från parkeringen i öst inte med på

principskissen? Detaljplanen ska visa lösningar för fördröjning för hela området. Vilken situationsplan hänvisar man till?

- Sid 14 - Separat rapport från Avloppsspolarna saknas i underlaget.
- Sid 15 - Planerad användning av lokalerna. I genomförandebeskrivningen nämns vårdverksamhet men inte i beräkningen för spillvattenflöde och vattenflöde. Varför?
- Sid 16 - Om tryckstegring för dricksvatten krävs för enstaka fastigheter är det fastighetsägarens ansvar att bekosta samt ordna.
- Sid 16 - En genomförandeplan för hur dagvattenlösningarna i respektive område ska utföras behöver finnas med om inte all dagvattenhantering byggs ut på en gång.

Vatten och avlopp

- Har man utrett vilka serviser som används inom fastigheten och klarlagt vilka byggnader som är kopplade till vilka förbindelsepunkter? Detta behöver klargöras under planskedet.

Trafikutredning

- Det blir fel att hänvisa till denna trafikutredning i Plan- och genomförandebeskrivningen när vissa saker har justerats efter den tagits fram och ändringar i detaljplanen har gjorts.
- Sid 15 - Detaljplanens samrådshandlingar rörande trafik och parkering är baserade på en alternativ verklighet som presenteras i trafikutredningen. Verkligheten ser (åtminstone) idag annorlunda ut. Hur hanterar man de konsekvenser som kommer uppstå utanför planområdet när planen förverkligas?
- Sid 17 - "Boendeparkering för den planerade bostadsfastigheten planeras inom fastigheten Lasarettet 2 med möjlighet att även samnyttjas med övriga verksamheter" – Hur? Först till kvarn?
- Sid 21:2 - "Parkeringsavgift" – Resultat av detta då kommunen har en stor gratis parkering på andra sidan gatan?
- Sid 21:3 - "En bilpoolplats motsvarar minst behovet av 5 normalparkeringar" – Finns det underlag för detta?
- Sid 21:5 - "Samnyttjandet bedöms täcka ca 20% av parkeringsbehovet för bostäder beaktat att nyttjandegraden för egen personbil är lågt, dvs den står oftast parkerad" – Hur täcks resterande 80%?
- Sid 21:6 - "Andelen hemarbete verkar inte gå till noll utan ligga på nivåer 20–50%" – Underlag?
- Sid 25 - "Soppantering med fordonstyp (LOS), sker vid lastkajen på den östra sidan av hus 2. Backvändning krävs för att kunna vända och angöra lastkajen" – Backvändning är ej tillåten (i plan- och genomförandebeskrivningen skriver man dock att man ska följa arbetsmiljöverkets riktlinjer.)
- Sid 26 - "Varutransporter till verksamheter vid den södra gården sker med pickup eller minibuss" – Hur säkerställs detta i verkligheten? (Här kan man ha ritat om för att öka körspåren för större fordon på bekostnad av parkeringsyta.)

Påverkan utanför planområdet

- Stor risk för att korsningen vid Väsbygatan/Lasarettsgatan/Silogatan kommer bli problematisk. Tung trafik hänvisas idag till Väsbygatan och Metsokorset planeras att stängas. Detta kommer innebära att en ny trafiklösning behöver ordnas på grund av ökad användning för planområdet. Vem ska bekosta detta?
- Utökad pendlarparkering kommer behövas eftersom pendlarparkeringen kommer nyttjas av boende och verksamheten inom planområdet pga antalet parkeringsplatser inom planområdet ska samnyttjas samt planeras att avgiftsbeläggas. Vem ska bekosta detta?

EXTRA UNDERLAG - MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING I PLANSKEDE

- Samlad bedömning - Viktigt att notera att gränsvärdet för MKM bly sänktes till 180 (tidigare 400) innan jul, vilket kan innebära en annan bedömning än den som beskrivs i konsultrapporten samt provtagningsresultatet i Excel filen (Bilaga 3a-c) med markprovtagningsresultat. Detta kan påverka kostnad för sanering och deponi mm.
- Generell synpunkt - Det saknas en beskrivning varför provtagningsdjup varierar på planområdet i rapporten. Informationen kan finnas i någon av bilagorna till rapporten som jag inte fått ta del av. Vad är förväntat max djup vid schakt för entreprenaden?

KOMMENTAR

Plankarta

Plankartan justeras till granskning så att den är vektoriserad samt kompletteras med skalstock, koordinater, skala samt utskriftsformat.

Avsikten med detaljplanen är inte att möjliggöra fler parkeringar än vad som behövs. Det är teoretiskt möjligt att anlägga parkeringar på stora delar av planområdet men detta är inte möjligt i praktiken. Funktioner som exempelvis dagvattenhantering och gårdsyta för gymnasieskola, vårdverksamhet eller bostäder kommer att säkerställa att marken inte blir endast parkering. Särskild reglering av detta bedöms därför inte som nödvändig.

- I dagvattenutredningen har det inte bedömts föreligga översvämningssproblematik för byggnaden närmast Ekebydamn.

- Syftet med detaljplanen är inte att bedriva förskole- eller grundskoleverksamhet utan syftet med bestämmelsen S är att möjliggöra gymnasieskola. Bestämmelsen ändras till S1 – gymnasieskola. För gymnasieskola bedöms den friyta som är möjlig att skapa inom fastigheten som tillräcklig.

- Detaljplanen omfattar mycket riktigt flera användningar men detta bedöms som befogat baserat på att detaljplanen omfattar så väl stora befintliga byggnader som kompletterande bebyggelse. Detaljplanen avses också gälla under lång tid vilket innebär ett behov av flexibilitet över tid då verksamheterna kan förändras. Utgångspunkten för trafikutredningen har varit att utgå från ett realistiskt scenario för områdets användning, vilket i detta fall är en varierad användning. Efter samrådet har ett ytterligare sannolikt scenario studerats där huvudanvändningen är gymnasieskola, ett scenario som innebär ett mindre behov av parkeringsplatser. Skulle förändringar avseende användning ske i framtiden kommer eventuella förändringar gällande exempelvis parkering och dagvatten behöva redovisas i bygglovsskedet.

Plan- och genomförandebeskrivning

- Underlaget Miljötekniskt markundersökning (2022-09-27) saknades tyvärr under samrådet men detta kompletterades senare. Huvuddragen fanns dock som yttrandet beskriver översiktligt redovisat i planbeskrivningen.

- Illustrationen är hämtad direkt från den fördjupade översiktsplanen "Plan för Sala stad – Sala tätorts grönstruktur" och färgskalan för biologisk mångfald kommer således därifrån.

- Illustrationen av fornlämningar förtydligas.

- Planbeskrivningen förtydligas avseende att miljökonsult tagit fram de platsspecifika riktvärdena, att exploatören ansvarar för marksanering av kvartersmark samt att det rör sig om en markmiljöundersökning och inte flera. Handlingen kompletteras med att de framtagna platsspecifika riktvärdena ännu inte är godkända av tillsynsmyndighet (Sala kommuns Miljöenhet).

- Illustrationsplanen redovisar mycket riktigt grönområden även utanför planområdet för att just förtydliga att dessa fortsätter även utanför planområdet. Områdets dagvattenhantering och friyta är däremot bara beräknad på själva planområdet.
- Genomförande av dagvattenutredningens förslag säkerställs via överenskommelse mellan fastighetsägare och kommun. Genomförandebeskrivningen kompletteras avseende detta.
- Illustration över vad som är befintligt, ny- respektive tillbyggt förtydligas.
- Före detta ambulansinfarten är en byggnad. Delar av byggnaden liksom rampen upp till byggnaden föreslås rivas och ledningarna friläggs därigenom för att säkerställa tillgången till ledningar. Plankartan revideras så att delen som avses rivas i stället redovisas med prickmark samt u-område.

Markmiljö

- Kommunens bedömning är att markmiljöutredningen är tillräckligt tydlig. Att den fullständiga utredningen saknades under samrådet är däremot olyckligt.

Dagvattenutredning

- Planbeskrivningen förtydligas avseende dagvattenhantering inom planområdets södra delar samt avseende vilka verksamheter som föreslås i planområdet.
- Dagvattenutredningen kompletteras avseende recipient och förtydligas avseende fördröjning i planområdets södra och östra delar.
- Dagvattenlösningarna avses utföras samtidigt men skulle detta inte göras kommer detta att behöva redovisas i bygglovsskedet

Vatten och avlopp

Planförslaget justeras så att sju meter av befintlig byggnad (hus 4) liksom rampen upp till byggnaden föreslås rivas och ledningarna friläggs därigenom för att säkerställa tillgången till ledningar. Plankartan revideras så att delen som avses rivas i stället redovisas med prickmark samt u-område. Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av detta. Ett avtal ska tas fram mellan kommunen och fastighetsägaren att ett friläggande av ledningarna ska ha genomförts innan en om- eller påbyggnad av hus 4 kan påbörjas avseende den i planen tillåtna bygggrätten. Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av detta.

Trafikutredning

- Trafikutredningen beskriver mycket riktigt ett scenario vilket har bedömts som det sannolika scenariot för planområdet. I samråd har kommunen och fastighetsägare bedömt att det antal parkeringsplatser som föreslås i detaljplanen är tillräckligt. Skulle verksamheterna inom planområdet förändras under tid så kommer dessa att behöva anpassa sig och inte underskrida den mängd parkeringar som är överenskommet.

- Inom arbetet med detaljplanen kan främst parkeringsfrågan gällande just detaljplanens innehåll regleras. De 216 parkeringarna bedöms vara tillräckliga (och ska begränsa) de verksamheter som kan accepteras att etableras på platsen. Detta kommer styras genom att "parkeringsintensiva" hyresgäster inte får kontrakt ifall önskade parkeringar inte finns att tillgå. Det finns trots detta även en ambition från fastighetsägarens sida att om behov skulle uppkomma, avtala med andra privata fastighetsägare för att frigöra mark för fler nödvändiga parkeringar. Detta regleras dock inte inom detta detaljplanearbete. Det ska därmed inte uppstå problematik med otillåten gatuparkering, eller på andra parkeringsytor i närområdet.

Trafikutredningen har uppdaterats med hur parkeringssituationen blir ifall användningen blir gymnasium och bostäderna i nordöst inte byggs. I det fallet minskas behovet av parkeringar till 146, men då bostäder i planen även tillåts är det tidigare parkeringstalet det som även framöver möjliggörs (216). Planbeskrivningen uppdateras med information om vilka lämpliga anläggningar (vid etablering av gymnasieskola) som kan ersätta övertaliga parkeringar för att förbättra skolmiljö, dagvattenhantering, vändningar med transporter etcetera. Även information

om att dessa anläggningar kan tvingas omvandlas till parkeringar igen i framtiden om användningen önskas ändras till bostäder införs.

- Trafikutredningen förtydligas gällande bilpoolplatser, samutnyttjande, varutransporter och hemarbete. Även information införs i utredningen att kommunen idag inte jobbar aktivt med mobility management eller en mobilitetsstrategi. Detta ligger på framtiden.
- VAFAB missade tyvärr att svara på samrådsremissen men ska yttra sig i den kommande granskningen. De accepterar backvändning i planområdets östra del där det även idag är det sätt som sophämtningen genomförs. Krav finns att området i framtiden är bra avskilt, underhålls och risken för spring omöjliggörs, speciellt om verksamheten i framtiden blir gymnasium.

Påverkan utanför planområdet

- Angående påverkan utanför planområdet så är det svårt att sja om hur utfallet blir i verkligheten avseende andra allmänna parkeringar och eventuellt ökad användning av dessa. Närheten till kommunikationer och alternativ till bil som färdmedel minskar förhoppningsvis detta beroende till viss del. Ifall det blir gymnasieskola kommer trafik vid hämtning/lämning med exempelvis buss öka som ska samsas med övrig trafik i området (tung- och persontrafik). Eventuellt framtida behov för att bygga rondell och andra infrastrukturlösningar kan bli aktuellt i området oavsett vad denna detaljplan möjliggör eller inte. Dock, vid ett eventuellt kommunalt beslut att förlägga en gymnasieskola på fastigheten måste troligen vissa trafikfrågor lösas och om behov finns belysa behovet av finansiering av nödvändiga trafiklösningar. Detaljplanen möjliggör men kan inte lösa alla eventualiteter innan närmare projektering/behov för en viss etablering klagjorts. Klart är dock att trafikfrågor som dessa om behov uppstår måste lösas så trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter säkerställs samt trafiksituationen i stort i hela området.