KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

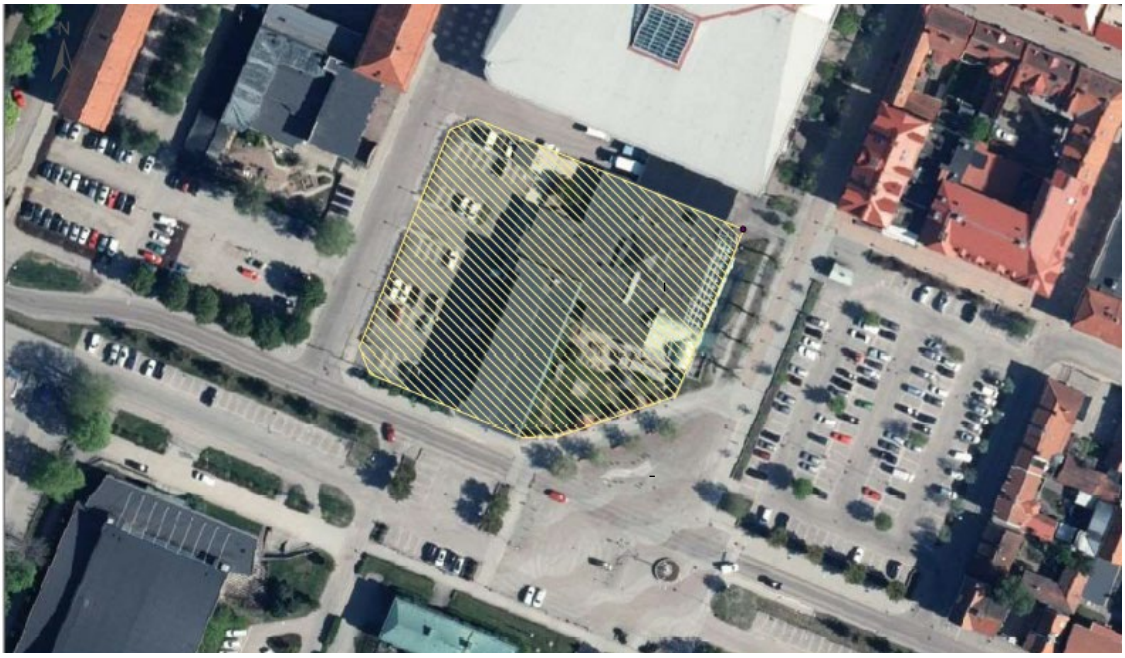
Detaljplan för

Kvarteret Gillet

Sala kommun, Västmanlands län

Standardförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets avgränsning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning och remisslista
- Samrådsredogörelse och Granskningsutlåtande
- Bullerutredning (2018), Dagvattenutredning (Rev. 2023), Flyghinderanalys (2023), Gestaltningsunderlag (2023) Kulturmiljöutredning (2018), Miljöutredning (2018), Riksintresseanalys (2022),

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

INLEDNING....4
Sammanfattning....4
Planens syfte....5
Planförfarande....5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden....5
PLANPROCESSEN....6
Samråd....6
Granskning....6
Antagande....6
Överklagande....6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN....7
Riksintressen....7
Översiktliga planer....7
Detaljplaner....8
Miljöbedömning....8
Skydd av natur....8
Fornlämningar....9
Flyghinder....9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR....10
Inledning....10
Kulturhistorisk bakgrund....11
Bebyggelse....11
Höjd och skala....12
Gestaltning....14
Parkering....15
Bråstagatan....17
Dagvattenhantering....17
Historia....18
Kulturmiljö....22
Trafik och parkering....27
Kollektivtrafik....27
Service....27
Klimatanpassning och klimatpåverkan....27

Skydd av natur 28
Hälsa och säkerhet 28
Naturmiljö och vattenområden 29
Teknisk försörjning 29
TEKNISKA FRÅGOR 31
Geoteknik 31
Markundersökning 31
Radon 31
Buller 31
Dagvatten 32
Parkering 33
Avfall 34
Plankarta 34
ORGANISATORISKA FRÅGOR 36
Tidplan 36
Markägorförhållanden 37
Ansvarsfördelning 37
Avtal 37
Utredningar 37
ADMINISTRATIVA FRÅGOR 38
Huvudmannaskap 38
Genomförandetid 38
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 38
Servitut 38
Ledningsrätter 38
Lantmäteriförrättning 38
EKONOMISKA FRÅGOR 39
Plankostnad, bygglov och kartunderlag 39
Vatten och avlopp 39
Exploateringsavtal 39
Ledningar 39
MEDVERKANDE 40

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

INLEDNING

Sammanfattning

Utvecklingsmöjligheterna för kvarteret Gillet 6 är idag begränsade inom gällande detaljplan. Fastighetsägaren har därför under 2017 initierat en ny detaljplan vilket har tagits emot positivt av Sala kommun.

Kvarteret Gillet 6 är på grund av sitt centrala läge i Sala stad ett av stadens viktigaste kvarter. Kvarteret Gillet utgör en viktig entré till och bland det första som syns för boende och besökare som kommer till centrum via Ringgatan. På grund av just detta är det viktigt att tillkommande bebyggelse inom kvarteret blir väl gestaltat och verkar som ett nytt landmärke in till staden.

I samband med planprocessen för Gillet 6 har frågor såsom kulturmiljö, riksintresse för kulturmiljövården, dagvatten, föroreningar, buller och parkering behandlats. Kommunen gör bedömningen att det går att uppfylla det allmänna intresset inom ramen för detta planuppdrag och att bebyggelsen inom planområdet har goda förutsättningar för att bli ett viktigt, attraktivt och ändamålsenligt tillägg till Sala stad.

Vy över föreslagen bebyggelse av det nya kvarteret Gillet längs Ringgatan/Södra Esplanaden. Visualisering: Brunnberg & Forshed arkitektkontor.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för utveckling av fastigheten Gillet 6, ett centralt beläget stadskvarter i Sala, Sala kommun. Gällande detaljplan medger en begränsad byggrätt för hotellverksamhet i en till tre våningar, i övrigt utgör stora delar av fastigheten Gillet 6 av prickmark vilket gör att marken inte får bebyggas. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra för tillägg och nybyggnader inom kvarteret som tillsammans med delar av befintliga byggnader förtätar bebyggelsen och skapar en sluten kvartersstruktur. Vidare är syftet att möjliggöra för en flexibel användning som bidrar till stadsutveckling av både verksamheter och bostäder i centrala Sala. Bebyggelsens gestaltning och skala ska anpassas till angränsande och rådande skala i Sala innerstad och förhålla sig till angränsande riksintressen och dess sär- och karaktärsdrag utan att försvåra den historiska läsbarheten.

Planförfarande

Planen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar kvarteret Gillet (fastighetsbeteckning Gillet 6). Planområdet är cirka ca 0,5 ha stort och utgörs av privatägd kvartersmark.

Ortofoto med detaljplanen avgränsning med gul markering.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att medborgare får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen i en planprocess.

Samråd

Ett förslag till detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i ytterligare en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter. Detaljplanen var på samråd 2019-01-31 till och med 2019-03-17.

Granskning

Ett reviderat planförslag delges till berörda sakägare samt ställs ut i kommunhusets entré och på hemsidan. De synpunkter som kommer in under granskningen kommer att redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter. Detaljplanen var på granskning 2022-10-19 till och med 2022-11-19.

Antagande

Planförslaget överlämnas till Kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet tas upp i fullmäktige bereds det i Kommunstyrelsens Ledningsutskott (KSLU) och Kommunstyrelsen. Om inte planen överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter det att protokollet från Kommunfullmäktiges sammanträde justerats och anslagits. Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige 2023-05-29 och det justerade protokollet anslogs på kommunens digitala anslagstavla 2023-06-02. Detaljplanen vann laga kraft 2023-06-23.

Överklagande

Sakägare som lämnat synpunkter senast under granskningen som inte tillgodosetts kan överklaga antagandet inom tre veckor från den dag beslutet satts upp på kommunens anslagstavla. Överklagandet prövas hos Mark- och miljödomstolen.

Figuren illustrerar i vilket skede av planprocessen som detaljplanen befinner sig.

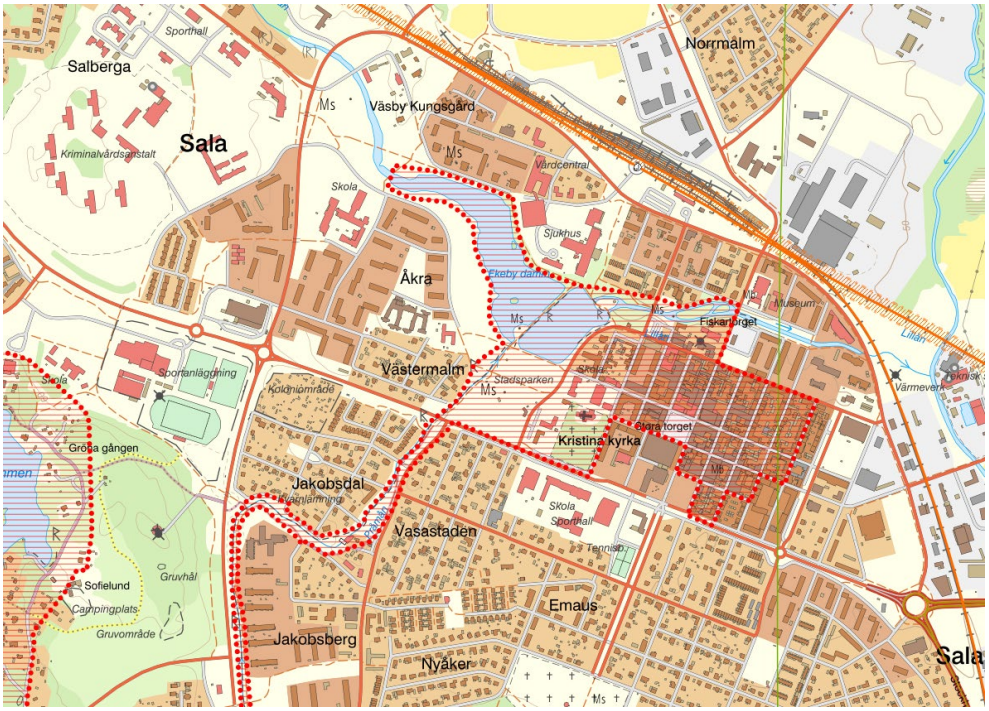
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet angränsar till riksintresseområde för kulturmiljövård, Sala silvergruva och Sala bergsstad samt ingår i rutnätsstaden.



Utdrag ur Sveriges länskarta visande del av riksintresset (rödskrafferat område) Sala Silvergruva och bergsstad (U16). Källa: Länsstyrelsens webkarta, hämtad 2022-06-15.

Översiktliga planer

Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen Plan för Sala stad som antogs 26 maj 2014 och som därmed ersätter den kommunomfattande översiktsplanen för det aktuella området. I Plan för Sala stad är kv. Gillet utpekat som centrumändamål.

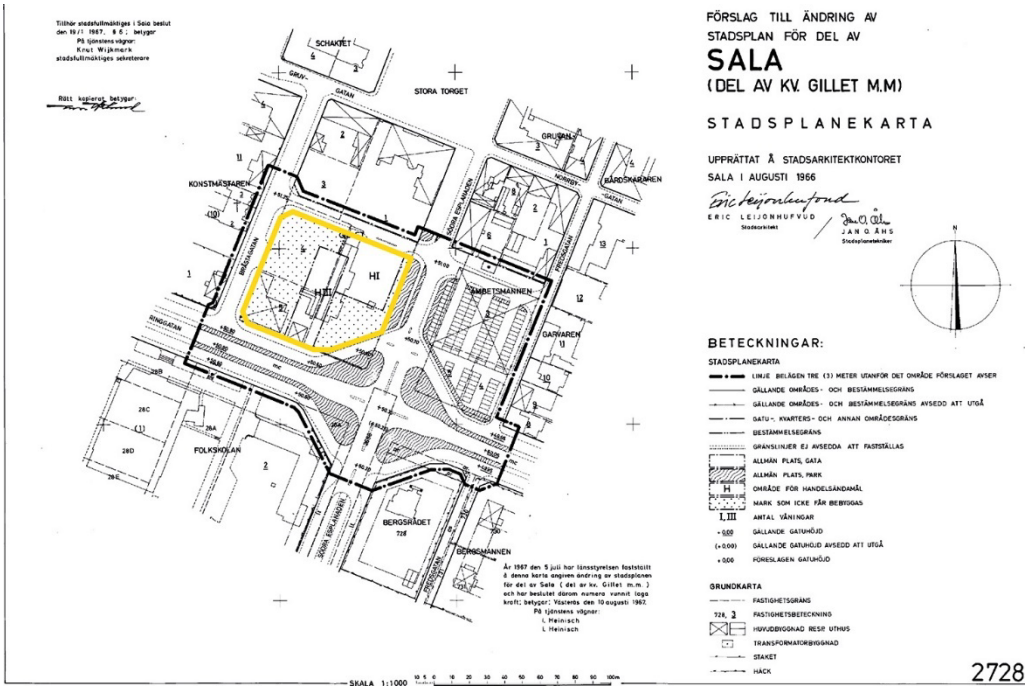
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

Detaljplaner

Gällande detaljplaner inom det aktuella området är följande:

Ändring av stadsplan (del av kv. Gillet) från 1967, nr 2728, berör kvarteret Gillet.



Gällande detaljplan med planförslagets utbredning i gult.

Miljöbedömning

En undersökning för miljöbedömning har tagits fram av Plan- och utvecklingsenheten. Kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 5 § i Miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Länsstyrelsen har den 14 maj 2018 meddelat att de delar Sala kommuns bedömning.

Skydd av natur

Området omfattas inte av skyddad natur som till exempel strandskydd, natura 2000 eller naturreservat. I anslutning till området finns alléer som omfattas av biotopsskyddsbestämmelser 7 kap 11 § Miljöbalken.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

Fornlämningar

Stora delar av den centrala rutnätsstaden inklusive aktuellt planområde är klassad som en fornlämning (Sala stad 62:1), kulturlager i miljöer av stadskaraktär. Det innebär att lagren kan innehålla avfall från hantverk, matberedning, rester efter övergiven bebyggelse och andra aktiviteter. Alla markingrepp inom fornlämningsområdet Sala stad 62:1 kräver Länsstyrelsens tillstånd.

Flyghinder

Då det inom planområdet finns byggnader som är högre än 20 meter har en Flyghinderanalys genomförts i samråd med Luftfartsverket. Luftfartsverket bedömer att föreslagen bebyggelse inom planområdet inte påverkar någon CNS-utrustning och Luftfartsverket har därmed inget att erinra mot planförslaget.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inledning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling av kv. Gillet och genom nybyggnation omvandla kvarteret till ett sammanhållet stadskvarter som förhåller sig väl till sin omgivning och upplevs som en naturlig utveckling av Sala innerstad.

Planområdet gränsar till riksintresseområde för kulturmiljövård, Sala silvergruva och Sala bergsstad (U 16) samt ingår i rutnätsstaden. Rutnätsstaden 62:1 stadslager är en fast fornlämning och innefattar stora delar av den centrala staden. Kvarteret Gillet är ett centralt beläget kvarter och utgör entrén till staden från Ringgatan in till Stora torget. Idag finns här Sala stadshotell som delvis byggts om till kontor. I byggnaden finns även en lokal för restaurang och nattklubb. Utöver byggnader finns också en stor parkering som är delvis outnyttjad. Gällande detaljplan är väldigt begränsad och kvarteret har stora ytor som skulle kunna utnyttjas mer effektivt.

Befintlig bebyggelse inom kv. Gillet, Stadshotellet sett från Södra Esplanaden.

Fastighetsägaren har under 2017 lämnat in en ansökan om ny detaljplan för Gillet 6 för att utveckla fastigheten med ny bebyggelse. Detaljplanen ska möjliggöra för utveckling både i form av ny-, om- och tillbyggnad av fastigheten. Kommunen ser positivt på denna utveckling och har under 2017 beviljat

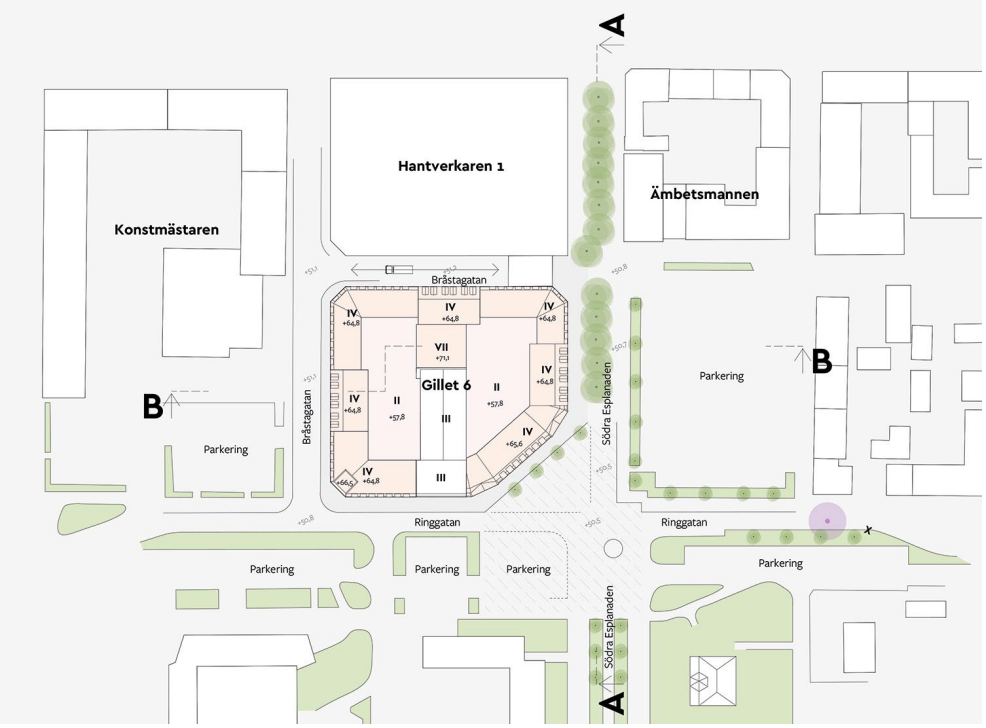
planansökan och inlett ett planarbete. Detaljplanen har varit utställd på samråd under 31 januari till och med 17 mars 2019. Detaljplanen har därefter varit på granskning 19 oktober till och med 19 november 2022.

Kulturhistorisk bakgrund

Kommunal bebyggelsevärdering i fördjupad plan för Sala stad, 2010, klassar Gillet 6, den befintliga bebyggelsen som ”övrig bebyggelse”.

Bebyggelse

Detaljplaneförslaget möjliggör för en full utbyggnad av kvarteret med nya byggnader avsedda för bostads- och/eller centrumändamål med parkeringsgarage i bottenplan, ett gårdshus samt att befintlig hotellbyggnad sparas med gavelmotiv mot Ringgatan.



Illustrationsplan för föreslagen bebyggelse av det nya kvarteret Gillet 6.
Illustration: Brunnberg & Forshed arkitektkontor.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

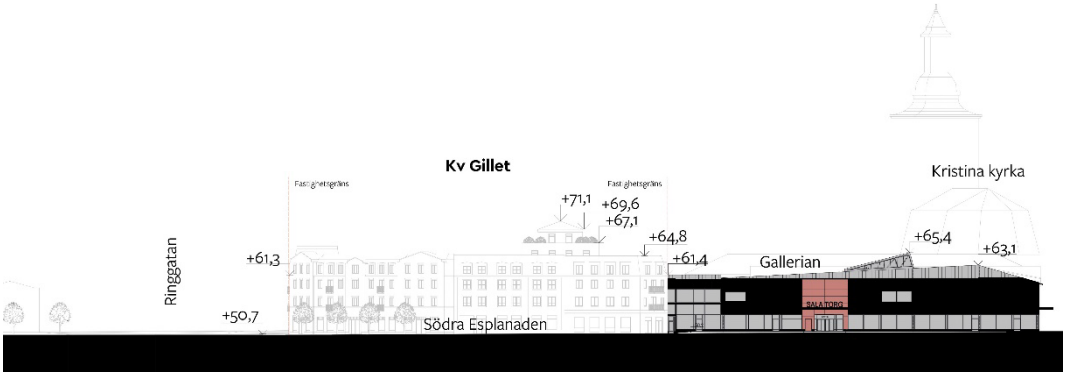
Höjd och skala

Visualisering av föreslagen bebyggelse inom planområdet sett från sydväst.
Illustration: Brunnberg & Forshed arkitektkontor.

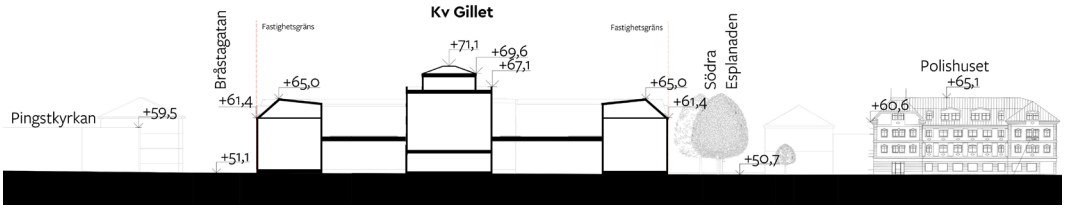
Detaljplanen medger att kvarteret kan förtätas och delvis ersätta befintlig bebyggelse med en sluten bebyggelse i kvartersstruktur i fyra till sex våningar. Bebyggelsen har anpassats efter omkringliggande skala och byggnadsstruktur. Den rådande skalan i Sala innerstad är idag tre våningar. Därför har den nya bebyggelsen utformats så att den fjärde våningen mot gatan är en vindsvåning. Våningen inryms och gestaltas som en del i taklandskapet så att byggnaderna upplevs som trevåningsbebyggelse, likt övrig omkringliggande bebyggelse. Inom en mindre del av kvarteret förslås en högre gårdsbyggnad i upp till sex våningar. Volymen är placerad i kvarterets inre delar vilket gör att byggnadsvolymen inte kommer upplevas från gaturummet utan bara som en del av taklandskapet på längre håll. På så vis kommer gårdshuset i så liten utsträckning som möjligt påverka gaturummen och de riksintressen som planområdet angränsar till Gårdsbyggnaden har placerats så att den delvis kan byggas samman med befintlig hotellbyggnad och samnyttja inre kommunikationer såsom trapphus och eventuellt också konstruktion. Gårdshusets volym och placering i kvarteret är anpassad för att inte störa den rådande skalan i Sala utan ska ses som ett undantag som bidrar positivt till stadsbilden från längre avstånd.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063



Sektion A-A genom Södra Esplanaden längs med östra fasaden av Kv. Gillet och gallerians fasad.



Sektion B-B genom Kv. Gillet med Polishusets fasad och höjder till höger.

Byggnaderna inom planområdet tillåts uppföras till högsta nockhöjd om +65,5 meter vilket motsvarar tre bostadsvåningar och en vindsvåning. Inom planområdet görs två undantag från den rådande nockhöjden i kvarteret. Hörnet Ringvägen/Bråstagatan är markerat och byggnadens översta våning tillåts ha högre våningshöjd och därmed är byggnadsvolymen utökad med 1,5 meter till +67 meter. Gårdshuset inom kvarteret är nockhöjden begränsad till +71,5 meter vilket motsvarar 6 bostadsvåningar. Byggnadsvolymens tak kommer upplevas från Ringgatan men får inte konkurrera med kyrktornet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

Gestaltning

Sala kommun antog den 25 februari 2019 en motion om att kommunen ska arbeta för att varje nybyggnation i de centrala delarna ska främja en mer klassisk arkitektur.

Kvarterets centrala och visuellt framträdande läge i Sala, angränsande riksintressen samt Salas kulturhistoriska värden ställer krav på hur bebyggelsen inom kvarteret Gillet utformas och gestaltas. För att uppnå en god arkitektur i känslig miljö är det av stor vikt att tillkommande byggnader uppförs med hög arkitektonisk kvalitet och detaljeringsnivå. Bebyggelsen ska därför varieras i både gestaltning och volym mot omkringliggande gaturum. Byggnader i kvarteret ska placeras mot fastighetsgräns mot Ringgatan och Bråstagatan.

Vy över föreslagen bebyggelse av det nya kvarteret Gillet längs Bråstagatan/Ringgatan. Visualisering: Brunnberg & Forshed arkitektkontor.

I bottenvåningen möjliggörs för både centrumverksamhet och bostäder. Bostäder i bottenvåning ska höjas upp minst 0,7 meter ovan gatunivå för att skapa trygga bostäder utan insyn från gatan.

Balkongers utförande och placering är viktiga kvarteret Gillets gestaltning för att harmonisera med resterande bebyggelse inom Sala stadskärna. Balkonger på avfasade hörn ska vara vertikalt placerade ovan varandra och tillåts kraga ut från fasad. På övriga fasader tillåts balkonger kraga ut 30 cm från fasadliv.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

Vy över föreslagen bebyggelse av det nya kvarteret Gillet längs Ringgatan/Södra Esplanaden. Visualisering: Brunnberg & Forshed arkitektkontor.

Inom kvarteret bildas två stycken innergårdar för de boende som är underbyggt med underliggande parkeringsgarage och/eller verksamhetslokaler. Kvarteret ska bidra till att definiera omkringliggande gator och torg och bli en attraktiv och naturlig utbyggnad av Sala rutnätsstad.

I samband med framtagandet av planförslaget för kvarteret Gillet har en bullerutredning, en antikvarisk utredning samt en riksintresseanalys tagits fram. Bullerutredningen presenteras utförligare under rubriken ”Tekniska frågor”. Hur hänsyn tas till utredningen i detaljplaneförslaget redovisas under rubriken ”Tekniska frågor” samt under rubriken ”Plankarta”.

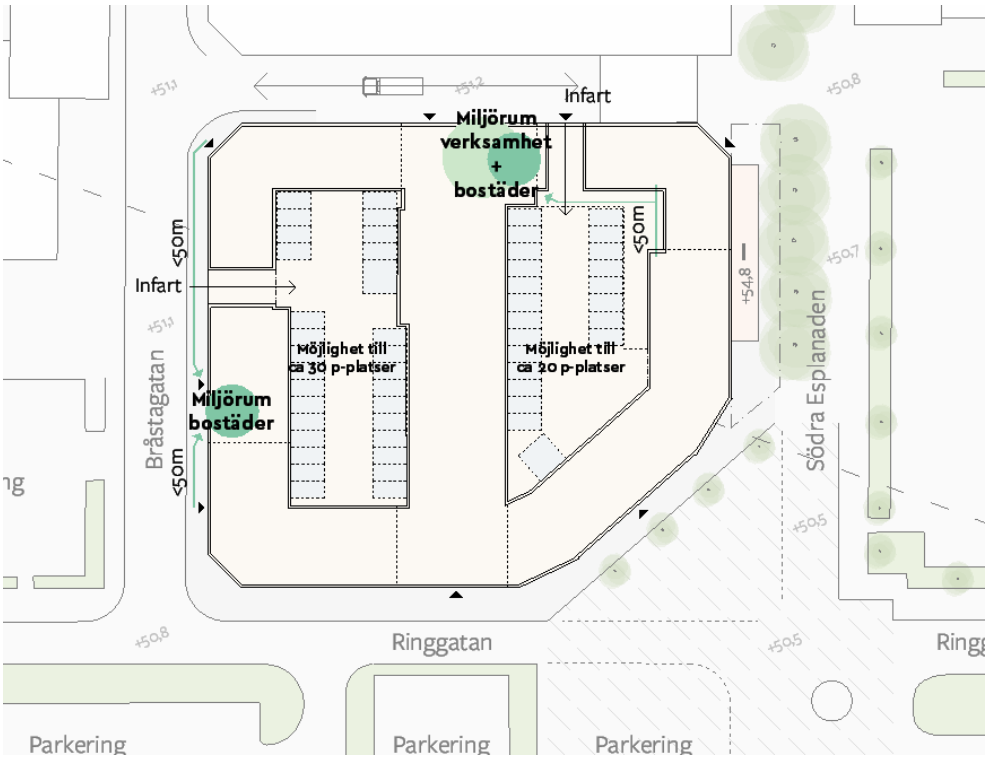
Gällande den antikvariska utredningen samt riksintresseanalysen finns en mer utförlig presentation av denna under rubriken ”Kulturmiljö”. Där redovisas också vad som regleras i detaljplaneförslaget utifrån utredningarna.

Parkering

Detaljplanen möjliggör för ett gemensamt parkeringsgarage i kvarterets bottenplan. Endast entréer till garaget tillåts synas i gatuliv, garaget ska i övrigt placeras på ett sådant sätt att de inte upplevs i fasaden. Mot omkringliggande gator i bottenplan ska i stället bostäder, bostadsentréer, bostadskomplement och verksamheter inrymmas för att bidra till ett aktivt och attraktivt stadsliv i Sala. Inom planområdet ska parkering för bostäder och verksamheterna inrymmas, exploateringen ska uppfylla kommunens p-norm.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063



Principskiss för parkering och avfallshantering inom planområdet.
Illustration: Brunnberg & Forshed arkitektkontor.

Om kvarteret byggs ut helt kommer inte gällande p-norm kunna uppfyllas inom kvartersmark. I de fall p-norm inte kan uppfyllas inom kvartersmark ska fastighetsägaren ordna boendeparkering inom annan fastighet eller ingå avtal med annan fastighetsägare för att uppfylla p-behovet inom kvarteret Gillet 6. Bygglov kommer inte ges förrän adekvat parkeringslösning enligt gällande p-norm för parkeringsbehov är uppfyllt. Kommunen gör bedömningen att även om kvarteret byggs ut fullt och det inte går att inrymma det totala behovet inom fasigheten så det finns förutsättningar att uppfylla ett eventuellt p-behov, exempelvis genom parkeringsköp och att detta ska säkerställas i bygglovsskedet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

Bråstagatan

Förlängningen av Bråstagatan är idag en återvändsgränd, en asfaltsyta som leder till inlastning för fastigheterna Hantverkaren 1 och Gillet 6. Denna del av Bråstagatan är enskild och huvudman för gatan är gemensamhetsanläggningen där fastighetsägarna till kvarteret Gillet 6 och kvarteret Hantverkaren 1 ingår.

I samband med att kvarteret Gillet utvecklas ska gestaltningen av förlängningen av Bråstagatan (återvändsgränden) ses över. Kopplingen mellan fastigheterna Gillet 6 och Hantverkaren 1 planeras att finnas kvar.

Bråtagatans förlängning markerat i gult.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram för föreslagen bebyggelse inom planområdet (Tyréns, 2023). För att hantera de ökade dagvattenflödena och uppfylla kommunens dagvattenstrategi föreslås ett fördröjningsmagasin att anläggas under parkeringsgaraget. Det finns tillräckligt med plats för fördröjningsmagasinen under parkeringsgaraget och dagvattenutredningen visar att det finns goda förutsättningar att hantera dagvattenmängder även efter full utbyggnad av planområdet. Med avseende på det befintliga förutsättningarna och de beräknade ökade mängder vatten- och spillvatten så bedöms det finnas tillräcklig kapacitet i befintliga ledningar att hantera ökade flöden. Dagvattenutredningen presenteras utförligare under rubriken ”Tekniska frågor”.

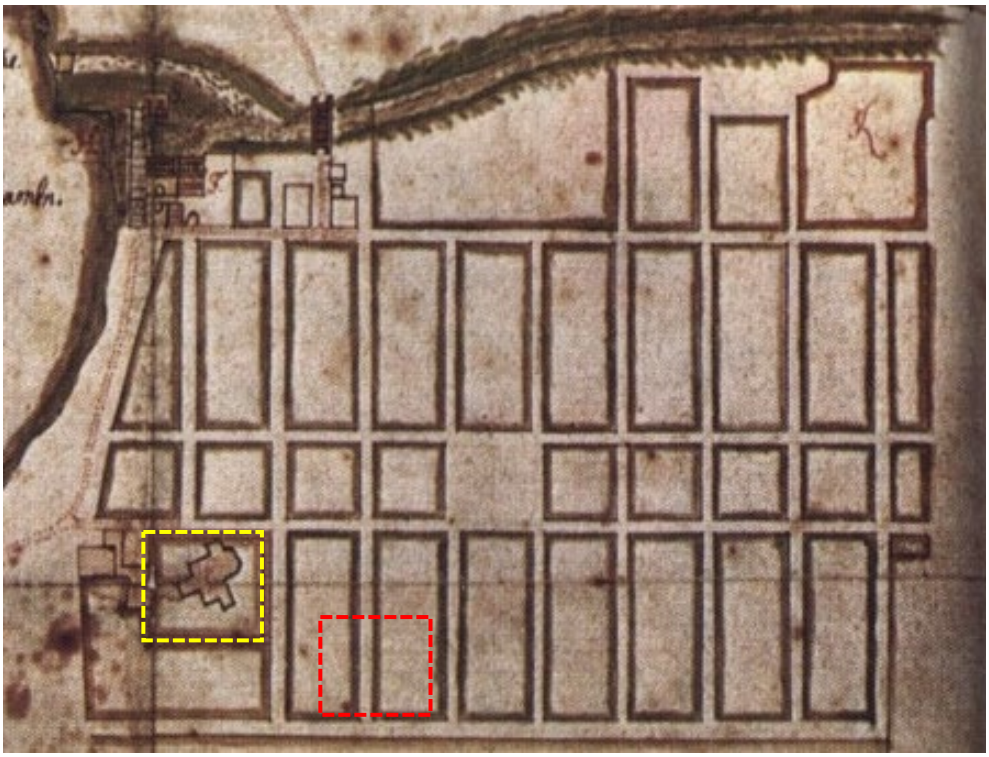
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

Historia

Tidiga Sala

Sala bergsstad anlades redan 1635 enligt den moderna rutnätsstaden. Innerstad planerades utifrån ett strikt och symmetriskt rutnätsmönster med raka gator och kvartersgränser. Mönstret utgår från ett centralt torg som sedan omgärdas av kvadratiska centrerade kvarter i öst-västlig riktning och av rektangulära mer generösa kvarter norr och söder om dessa. Kvarteren har samma bredd. Stadsmönstret avviker på ett fåtal platser, tex vid Kristina kyrka i väst, markerat med gul markering. Kvarteret Gillet är utpekad med röd markering.



Sala stadsplan från år 1635. Den rödstreckade markeringen visar kvarteret Gillet och den gula markeringen Kristina Kyrka. Bild tagen från Sala Hembygds- och Fornminnesförening.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

Stadshotellets Paviljong år 1903 låg inom det som idag är kvarteret Gillet. Skriftligt godkännande att använda bilderna finns.

Inom kvarteret Gillet låg tidigare det äldre Stadshotellets sommarrestaurang med tillhörande trädgård. Byggnaden var en träbyggnad med rik snickarglädje och verandor. När denna revs på 1960-talet delades kvarteret upp i två mindre kvarter, Gillet och Hantverkaren. Inom kv. Hantverket fanns tidigare Sala stadshotell, kvarteret utgörs idag av stadens shoppinggalleria.

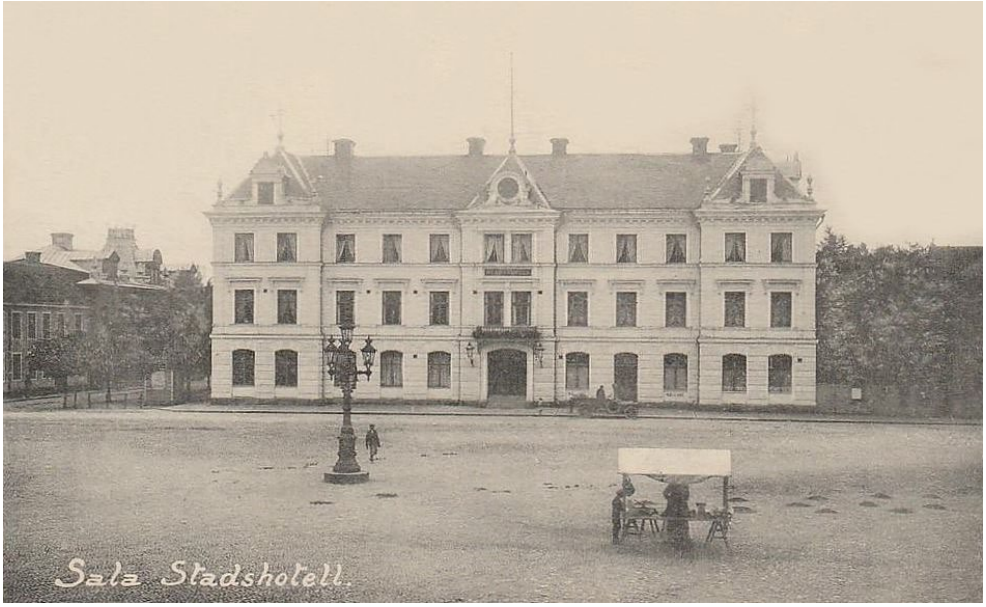


Bild på Sala Stadshotell år 1913, från Stora Torget. Till vänster om stadshotellet syns Södra Esplanaden. Där Stadshotellet fanns då, finns nu galleria - Sala Torg. Skriftligt godkännande att använda bilderna finns.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

Bild från Norrbygatan med det gamla Stadshotellet till vänster. Bilden är från år 1925. Skriftligt godkännande att använda bilderna finns.

Under 1960-talet i samband med att det gamla stadshotellet revs, anlades Gillegatan. Gatan löper i öst-västlig riktning och har delat in de södra kvarteren i motsvarande storlek som de centrala kvarteren i stadsplanen. I den norra delen av innerstaden har den ursprungliga, rektangulära strukturen bevarats.

Ortofoto från 1960 med Gillegatans dragning och nuvarande fastighetsform.

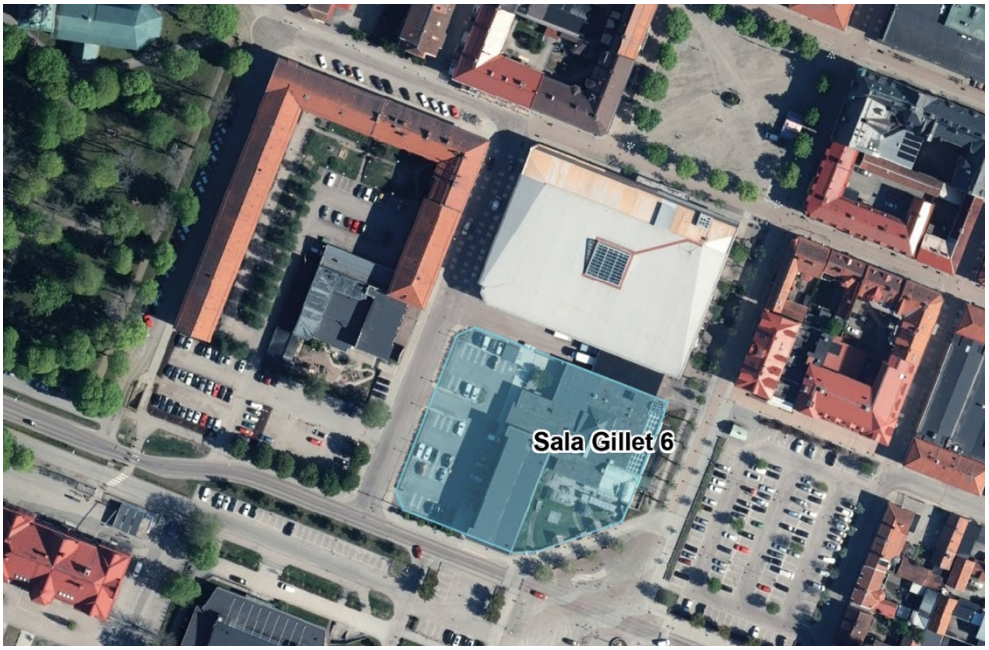
Efter det att Gillegatan anlades byggdes även Ringvägen om till en stor trafikled med överdimensionerade gatusektioner enligt den tidens trafikplaneringsideal. I korsningen Södra Esplanaden-Ringvägen anlades även en stor cirkulationsplats. I samband med att nuvarande stadshotell bygges så minskades kvartersstorleken och hörnet på kvarteret mot Ringgatan/Södra Esplanaden blev gata vilket gett kvarteret Gillet sin nuvarande form.

Ortofoton från 1975 över kvarteret Gillet 6 med trafikapparaten längs Ringgatan som gett kvarteret dess nuvarande form.

Bild på det befintliga Stadshotellet som uppfördes i slutet av 1960-talet.

Det befintliga Stadshotellet i Sala invigdes år 1969. Byggnaden är en tidstypisk gestaltad tegelbyggnad i tre våningar med horisontell, symmetrisk fönstersättning samt en lågdel med restaurang i en våning och accentuerad huvudentré. Väggar i konststen, klädd med rött fasadtegel. Se byggnadens tidstypiska utformning på bild ovan.

Fastigheten Gillet 6 är kringbyggd av gaturum med undantag för en ihop byggd koppling mellan kvarteren Gillet 6 och Hantverkaren 1 i före detta Gillegatans förlängning. Denna gatusträckning är idag en återvändsgränd och hör i stället till Bråstagatans förlängning.



Ortofoton från idag över kvarteret Gillet 6.

Kulturmiljö

I samband med planarbetet har en antikvarisk förundersökning tagits fram av Leif Berggren, sakkunnig kulturvärden, 2018.

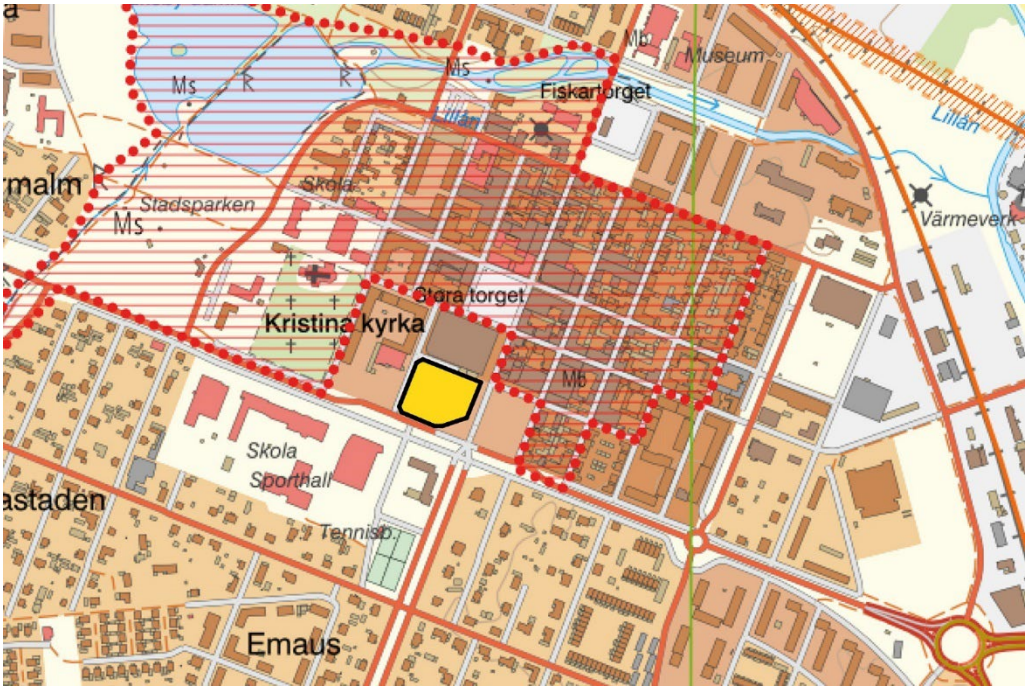
Utredningen stödjer planförslaget om en sluten kvartersstruktur då det bygger vidare på Salas innerstads byggnadstradition. Berggren anser också att ny byggnation ska anpassas till Salas skala och att kvarteret bör utformas med variation i volym och fasadutformning samt att kontakten med kyrktornet ska bibehålls från öster.

För att utreda planförslaget i förhållande till det angränsande riksintresset som finns i planområdets närhet har en fördjupad analys gällande påverkan på riksintresset tagits fram av Tyréns, 2022. Analysen är baserad på ”Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöhandbok” samt

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

”Plattform kulturhistorisk värdering och urval - grundläggande förhållningssätt för arbete med att definiera, värdera, prioritera och utveckla kulturarvet” vilka är den aktuella vedertagna analysmetod som används även av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen ansvarar för att utvärdera planförslagets eventuella påverkan på riksintresset, denna utredning har dock använts som grund för att vägledning i samband med att planförslaget arbetats om under planprocessens gång.



Utdrag ur Sveriges länskarta visande del av riksintresset (rödskrafferat område) Sala Silvergruva och bergsstad (U16). Källa: Länsstyrelsens webkarta, hämtad 2022-06-15. Planområdet är markerad med gul yta.

Motiveringar och uttryck för riksintresset finns beskrivet i analysen (Tyréns, 2022). Utöver riksintresset finns även allmänna intressen kopplat till områdets kulturmiljövärden. Till dessa bedöms stadsbild, kulturvärden och en god helhetsverkan har särskilt stor betydelse vid utveckling av fastigheten Gillet 6.

I kommunens fördjupade översiktsplan Plan för Sala stad som antogs 2014 beskrivs en målbild för utvecklingen i Sala vilken sammanfattas i åtta delstrategier. Strategierna beskriver

- Vikten av att bevara och stärka rutnätsstadens mönster och storlek, värderingen från 2010 ska användas vid ombyggnationer inom stadskärnan,
- att ny bebyggelse ska samspela med befintlig i skala, material och/eller färgsättning,
- den centrala stadskärnans kulturmiljövärden,

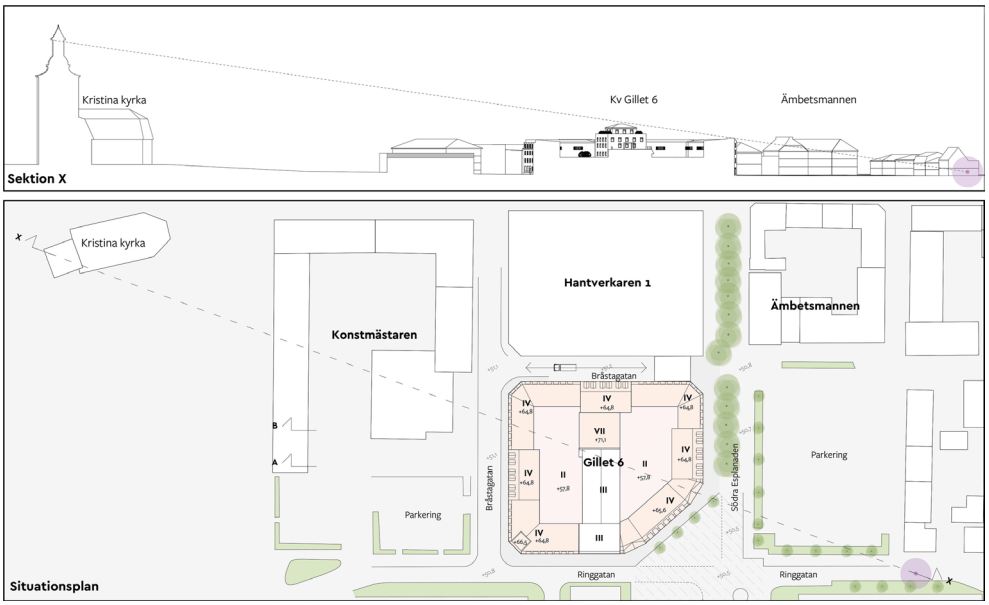
- attraktiva entréer vara viktiga för turismen och skapa attraktivitet för inflyttning,
- Nytillskott ska vara av god kvalitet,
- nybyggnation bör vara identitetsskapande,
- torget vid Ringgatan ska utvecklas till en målpunkt,
- vikten av gestaltningsprogram vid större projekt.

Slutsatser

Riksintresseanalysens slutsatser är följande. Inga av de utpekade uttrycken inom riksintresset, stadsplanen eller den småskaliga bebyggelsen, påverkas direkt av planförslaget. Däremot föreligger risk för påverkan på läsbarheten av den historiska miljön genom den tillkommande byggnadsvolymens skala. Det finns en risk att den föreslagna bebyggelsen genom sin volym visuellt förminskar bebyggelse som historiskt varit betydelsefull och andats dignitet såsom kyrkan och att kyrktornet delvis döljs från öster vilket innebär att läsbarheten av 1600-talets stad försvåras. Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med kommunens målsättning i den fördjupade översiktsplanen för Sala stad, i förhållande till hur riksintresset ska tillgodoses. Mycket god kvalitet i arkitektur och material är särskilt viktigt vid nybyggnation i den historiska stadskärnan. Tillkommande kommersiell verksamhet utmed Södra Esplanaden bedöms stärka och samverka med stadskärnan. Det är viktigt att kommunen säkerställer det långsiktiga bevarandet av 1600-talets stadskärna genom att bevara attraktionen i miljön och tex. möjligheten att driva verksamhet och leva i staden. Det finns en bra chans att med detta planförslag förstärka stadens historiska stadskärna, och riksintresset genom en hög ambitionsnivå och ett väl gestaltat tillägg inom kvarteret Gillet 6. Åtgärder för att ytterligare stärka riksintresset är att se över höjder för att göra kyrktornet mer synligt från öster och att låta nockhöjderna variera för att samspela med omkringliggande kvarter som ingår i riksintresset.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063



Utredning höjder i förhållande till kyrkan, siktlinje utpekad i plan och sektion. Illustration framtagen av Brunnberg & Forshed arkitektkontor.

För att säkerställa dessa kvalitéer som beskrivs i riksintresseanalysen har planförslaget bland annat förtydligats genom planbestämmelser gällande nockhöjder, taklutning, varierad fasadutformning, att byggnadernas fjärde våning ska inrymmas och gestaltas som vindsvåningar som en del av taklandskapet samt byggrättsform.

Att möjliggöra för en utveckling centralt i Sala med fler bostäder och verksamheter är av stor vikt för att långsiktigt stärka riksintresset. Planförslaget har sedan samrådet förändrats väsentligt. Byggnaderna har efter samrådet sänkts till 3 våningar med inredd vind för att bättre anpassas till omkringliggande bebyggelse och byggrättens form har reviderats och förtydligats till rutnätets bebyggelsemönster.

Sedan detaljplanen varit på granskning har gårdsbyggnaden anpassats och sänkts med en våning för att inte försvaga riksintresset. Utöver byggrättens form- och volymförändring har de utformningsbestämmelser som finns i plankartan förtydligats och är nu mer anpassade till både kulturmiljön och riksintresset.

Att säkerställa god arkitektonisk kvalitet är också en viktig fråga att bevaka och hantera i en fortsatt bygglovsprocess. Att detaljplanens byggnader uppförs med hög kvalitet är också ett ansvar som vilar på fastighetsägaren. Att kommunen verkar för att ta fram detaljplaner som möjliggör för exploatering med byggbara volymer för bostäder och verksamheter som säkerställer god ekonomi är också viktigt för att öka attraktionskraften i Sala stad och kommun och med det långsiktigt stärka riksintresset.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

Kommunens sammanvägda bedömning utifrån det gestaltade förslaget och dessa utredningar är planförslaget, efter ändringarna som gjorts efter samrådet och granskningen nu är väl anpassat till sin kulturmiljö och till angränsade riksintresse.

Visualisering från Ringgatan i västlig riktning i höjd med korsningen Ringgatan/Fredsgatan. Illustration framtagen av Brunnberg & Forshed arkitektkontor.

Det finns andra, flera goda exempel på bebyggelse inom Riksintresset som med sina avvikande volymer och gestaltningar, stärker Sala stads attraktionskraft.

Sparbankenhuset – en byggnad med en generös volym och avvikande gestaltning i Sala rutnätsstad inom riksintresset Sala silvergruva och Sala bergsstad (U 16).

Trafik och parkering

Varutransporter samt in- och utfart från parkeringsgarage ska ske via Bråstagatan. Fastighetsägaren ska i samband med bygglovsansökan kunna redovisa att varutransporter kan ske med hänsyn till säkerhet samt rådande riktlinjer och regler.

P-norm ska följas och parkeringar för boende- och besökare ska i första hand uppföras inom kvartersmark inom planområdet. I andra hand på annan plats utifrån gällande parkeringsnorm. Att p-norm kan uppfyllas ska uppvisas i bygglovskedet.

I samband med framtagandet av planförslaget för kvarteret Gillet 6 har en bullerutredning samt en antikvarisk utredning tagits fram. Dessa utredningar presenteras utförligare under rubriken ”Tekniska frågor”. Hur hänsyn tas till utredningarna i detaljplaneförslaget redovisas under rubriken ”Tekniska frågor” samt under rubriken ”Plankarta”.

Kollektivtrafik

Sala tätort trafikeras av lokalbussen ”Silverlinjen” som går mellan Skuggan nordväst om staden och Ängshagen i söder. Närmaste busshållplats ligger på Ringgatan, precis intill planområdet. Sala resecentrum ligger cirka 1 kilometer från planområdet. Där stannar såväl Silverlinjen som regional buss- och tågtrafik mot bland annat Falun, Avesta, Västerås, Uppsala och Stockholm. Mellan planområdet och Sala resecentrum finns trafiksäkra kopplingar i form av trottoarer för fotgängare och längs mer trafikerade vägar även cykelbana.

Service

Planområdet ligger i centrala Sala med god tillgång till såväl kommersiell som offentlig service. Invid området ligger stadens kommersiella centrumgalleria Sala Torg med ett stort utbud av butiker, serveringar, biograf med mera.

Inom tätorten finns åtta kommunala förskolor. Två grundskolor, Ekebyskolan och Vallaskolan, är belägna inom 100 – 200 meter från planområdet. I kommunen finns två kommunala gymnasieskolor varav Kungsängsgymnasiet ligger närmast planområdet, cirka 900 meter från kvarteret Gillet 6.

Klimatanpassning och klimatpåverkan

Dagvatten

Planområdet ligger på gränsen mellan två avrinningsområden och recipienterna är Skvalån-Lillån och Sagån mellan. Enligt Vattenmyndighetens statusklassning uppnår vattenförekomsten Skvalån-Lillån i dagsläget varken god kemisk- eller ekologisk status. Enligt Vattenmyndighetens statusklassning uppnår

vattenförekomsten Sagån inte god kemisk status och den ekologiska statusen är måttlig. Sala kommun antog en ny dagvattenpolicy 2020 som ska följas. Det är även viktigt att ta hänsyn till höjdsättning av byggnaderna inom planområdet i samband med genomförandet. Hantering av dagvatten presenteras utförligare under rubriken ”Tekniska frågor”.

Skydd av natur

Området omfattas inte av skyddad natur som till exempel strandskydd, natura 2000 eller naturreservat. I anslutning till området finns alléer som omfattas av biotopsskyddsbestämmelser 7 kap 11 § Miljöbalken. Dock ligger träden i direkt anslutning till planområdet och försiktighet behöver iakttas vid schaktarbeten så inte träden eller dess rötter kommer till skada.

Hälsa och säkerhet

Tillgänglighet

Området ligger centralt med närhet till kommunikationer som tåg och buss. Marken är plan vilket ger goda förutsättningar för att skapa en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning (nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga). Längs Bråstagatan finns trottoarer på bägge sidor om gatan, lika så längs Ringgatan. I sydöstra hörnet vid Ringgatan/Södra esplanaden är gatorna reglerade som gångfartsområde vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt då trafiktempot sänks och anpassas efter oskyddade trafikanter.

Sala kommuns policy för tillgänglighet och gällande regler för tillgänglighet ska följas både i den offentliga miljön och på kvartersmark.

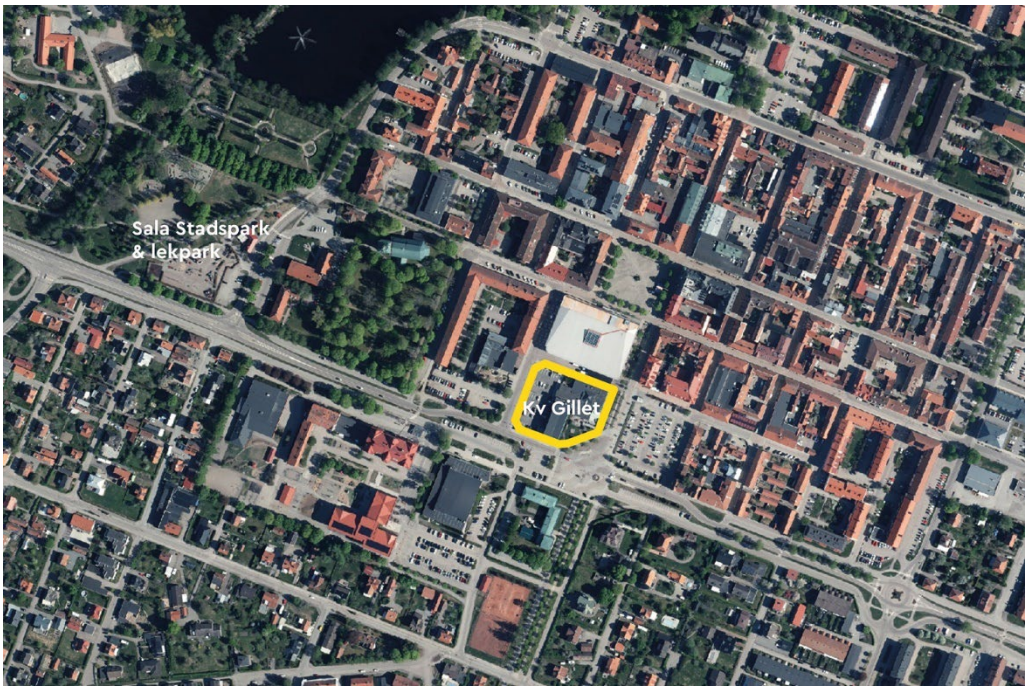
Störningar

I samband med att detaljplanen varit på samråd har en bullerutredning tagits fram av Miljöinvest, 2018. Beräkningarna visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå (60 dB(A)) överskrids längs med fasaden mot Ringvägen. Resultatet från bullerutredningen presenteras utförligare under rubriken ”Tekniska frågor”.

Lek och rekreation

Inom planområdet kommer det inte att finnas någon möjlighet till allmän lek och rekreation. 300 meter från planområdet finns Salas stadspark och lekpark där det finns möjlighet till lek och rekreation. Planområdet är centralt beläget och därför det finns flera rekreationsområden inom radien av 3 kilometer. Inom planområdet kommer det finnas möjlighet till bostadsnära lek på innergårdarna. Drygt 100 meter sydväst om planområdet ligger Vallaskolan, där ytterligare lekområden finns. Det saknas delvis säkra passager mellan skolan och

planområdet, exempelvis över Bråstagatan, men även vid passagen över Ringgatan utanför Tinget.



Planområdets läge i Sala med närhet till rekreation.

Naturmiljö och vattenområden

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

Teknisk försörjning

Uppvärmning och el

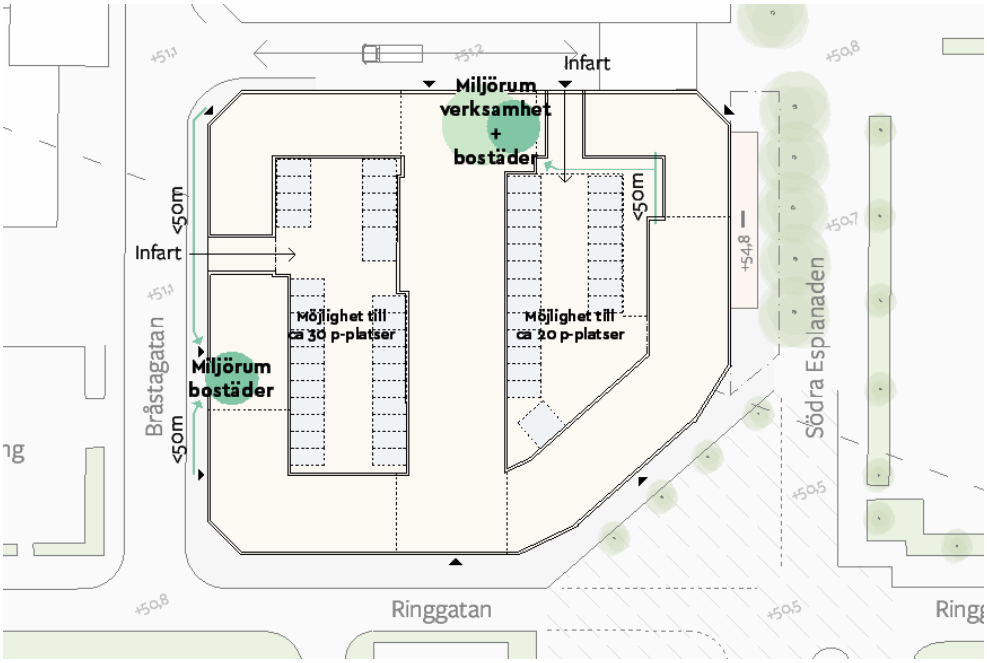
Kvarteret Gillet försörjs idag med uppvärmning av fjärrvärme och beräknas även efter planens genomförande att kunna fortsätta försörjas med uppvärmning av fjärrvärme.

Det finns idag elförsörjning med god kapacitet inom kvarteret Gillet 6. Vid utbyggnad av kvarteret Gillet 6 behövs däremot en ny transformatorstation i anslutning till planområdet uppföras för att klara det ökade behovet. Förslag är att denna placeras på parkeringen vid pingstkyrkan. Tillstånd för en ny transformatorstation på föreslagen placering bedöms kunna genomföras inom

gällande detaljplan för parkeringen och behöver därmed inte behandlas i denna planprocess.

Avfallshantering

I och med att planområdet byggs ut kommer också behovet av avfallshantering att öka, både för eventuella verksamheter och bostäderna. I och med att kvarteret bebyggs med parkeringsgarage så föreslås avfall att hanteras i ”gränden” längs med Bråstagatan (se illustration nedan). Grovavfall lämnas på Återbruket i Sala.



Principskiss för miljörum och avfallshantering för kvarteret Gillet 6.
Illustration Brunnberg & Forshed arkitektkontor.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Inga geotekniska prover har tagits, det kommer att utföras i samband med bygglov. Befintlig bebyggelse har pålats vid byggnation.

Markundersökning

Genomförda undersökningar (Geosigma, 2018) i marken visar att det inom fastigheten Gillet 6 finns halter av metaller i marken som överskrider Salas platsspecifika riktvärden. En planbestämmelse om sanering har införts på plankartan. Inför exploatering på Gillet 6 ska en § 28 anmälan inkomma till Miljöenheten, Sala kommun.

Radon

Marken inom området innehåller låga till höga radonhalter vilket innebär att byggande ska ske med ett radonsäkert utförande. Planbestämmelse om radonsäkert byggande har införts på plankartan.

Buller

Ljudnivå vid fasader

Beräkningarna i bullerutredningen för kvarteret Gillet 6 visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå (60 dB(A)) överskrids utmed fasad mot Ringgatan.

För att uppfylla förordningens krav måste de lägenheter som placeras mot Ringgatan utformas på det sätt att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida där ljudnivån inte är högre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Med bostadsrum menas rum för daglig samvaro (utom kök) och rum för sömn.

Riktvärden för mindre lägenheter (mindre än 35 m2) där den ekvivalenta ljudnivån inte får vara högre än 65 dB(A) vid fasad uppfylls.

Ljudnivå vid uteplats

Kravet på ljudnivå vid uteplats, ekvivalent ljudnivå 50 dB(A) och maximal ljudnivå 70 dB(A) klaras vid samtliga fasader och innergård förutom längs Ringgatan. Det finns goda möjligheter att anordna gemensamma uteplatser och enskilda uteplatser som klarar förordningens krav på innergårdarna.

Ljudnivån inomhus

Bedömningen utgår från att det inte går någon tung trafik nattetid (22:00-07:00) på Bråstagatan. Kravet på ljudnivå inomhus ekvivalent ljudnivå 30 dB(A) och

maximal ljudnivå på 45 dB(A)) bedöms kunna klaras om de mest bullerutsatta husfasaderna från trafiken på Ringgatan ger en ljudreduktion av trafikbuller på 40 dB(A) vilket ställer stora krav på fasadernas konstruktion, fönster och ventiler. Att kraven på ljudnivå inomhus klaras ska säkerställas vid projektering och bygglovsprövning.

Planförslaget, genom plankartan, innehåller bestämmelser som tillgodoser att hänsyn till trafikbuller ska tas. Detaljplaneförslaget reglerar att bullerförordningen måste följas vid byggnation av bostäder.

Vatten- och avloppsanslutning

Gillet 6 har idag två dagvattenserviser kopplade till kommunal dagvattenledning i Gillegatan. Den ena avvattnar taket och dräneringen runt fastighetens byggnad samt innergård. Den andra avvattnar parkeringen och grönytor väster om fastighetens byggnad. Det finns idag inga fördröjnings- eller reningsanläggningar för dagvatten inom fastigheten. En mer detaljerad VA-kapacitetsutredning ska tas fram i samband med planens genomförande. Utbyggnad av vatten och spillvattenledning ska utredas i samband med bygglovsprocessen.

Dagvatten

Recipient

Planområdet ligger på gränsen mellan två avrinningsområden och recipienterna från dessa områden är Skvalån-Lillån och Sagån mellan. De båda recipienterna går ihop vid korsningen Södra Esplanaden och Ringgatan och därför bedöms påverkan på båda dessa recipienter.

Enligt Vattenmyndighetens statusklassning uppnår vattenförekomsten Skvalån-Lillån i dagsläget varken god kemisk- eller ekologisk status. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk- och ekologisk status uppnås 2033 med undantag för kvicksilver, polybomerade difenyletrar, kadmium och bly.

Enligt Vattenmyndighetens statusklassning uppnår vattenförekomsten Sagån inte god kemisk status och den ekologiska statusen är måttlig. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk- och ekologisk status uppnås 2033 med undantag för Kvicksilver och polybomerade difenyletrar.

Sala kommun antog en ny dagvattenpolicy 2020 som ska följas. Fastighetsägaren har ansvar att i samband med bygglov kunna redovisa en adekvat lösning som säkerställer att kommunen dagvattenpolicy följs och att recipientens möjlighet att uppnå riktvärden för miljökvalitetsnormer förbättras eller som sämst förblir desamma som idag.

Slutsatser dagvattenutredning

En dagvattenutredning har tagits fram för föreslagen bebyggelse inom planområdet (Tyréns, 2023). Genom att bygga ut inom planområdet kommer möjligheten för dagvatten att infiltreras att minska vilket gör att dagvattenflödena kommer öka. Då de befintliga parkeringsytorna ersätts med ny bebyggelse som utgörs av tak och bostadsgård som båda generellt sett är renare än parkeringsplatser för bilar så kommer föroreningshalterna i dagvattnet att minska. Förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna för respektive recipient kommer i och med detaljplanens genomförande inte att försämras.

För att hantera de ökade dagvattenflödena och uppfylla kommunens dagvattenstrategi föreslås ett fördröjningsmagasin att anläggas under parkeringsgaraget. Det finns tillräckligt med plats för fördröjningsmagasinen under parkeringsgaraget och dagvattenutredningen visar att det finns goda förutsättningar att hantera dagvattenmängder även efter full utbyggnad av planområdet.

Höjdsättning av ny bebyggelse inom planområdet ska utformas så att det inte uppstår vattensamlingar inom fastigheten. Det är även viktigt att ta hänsyn till närområdet när bebyggelsen höjdsätts så att inte vattnet släpps ut på ett sådan sätt att det riskerar att rinna mot känsliga objekt i närheten eller mot instängda områden.

Utbyggnaden av planområdet leder till ökade mängder vatten- och spillvatten. Planområdet har redan idag god kapacitet med två servispunkter som är dimensionerade för den hotellverksamhet som en gång bedrivits inom planområdet. Med avseende på det befintliga förutsättningarna och de beräknade ökade mängder vatten- och spillvatten så bedöms det finnas tillräcklig kapacitet i befintliga ledningar att hantera ökade flöden. Eftersom detaljplanen är så pass flexibelt utformad för både centrum- och bostadsändamål så behöver både dagvattenflöden, påverkan på recipient utredas mer detaljerat i samband med bygglovsprocessen.

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och är anslutet till det befintliga nätet. Om genomförandet av detaljplanen skulle innebära att behovet av VA-tjänster förändras behövs en ansökan till kommunen.

Parkering

Inom kvarteret möjliggörs för ett parkeringsgarage i en våning under innergården i en våning med cirka 50 parkeringar. Vid full utbyggnad av kvarteret kommer fastighetsägaren att behöva säkerställa boendeparkering enligt gällande p-norm i närliggande fastigheter, antingen inom sina egna fastigheter eller genom annan fastighetsägare. Kommunen gör bedömningen att

det för fastighetsägaren, vid behov, finns kapacitet för att lösa detta genom avtal med annan aktör.

Avfall

Avfallshantering för hushållssopor och verksamheter ska lösas inom den egna fastigheten enligt de regler och riktlinjer som finns. Specifik teknisk lösning kommer studeras vidare i bygglovsskedet. Huvudman för avfallshantering ska kontaktas i samband med projektering eller bygglov för att säkerställa god utformning av avfallshanteringen.

Plankarta

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som kommunen antar för att reglera användningen av mark- och vattenområden, i detta fall, enbart markområden. Plankartan omfattar det område inom vilken detaljplanens bestämmelser gäller och visar vilka byggrätter kommunen medgivit i sitt antagandebeslut.

Genomsnittlig markhöjd inom planområdet är 50,8 meter.

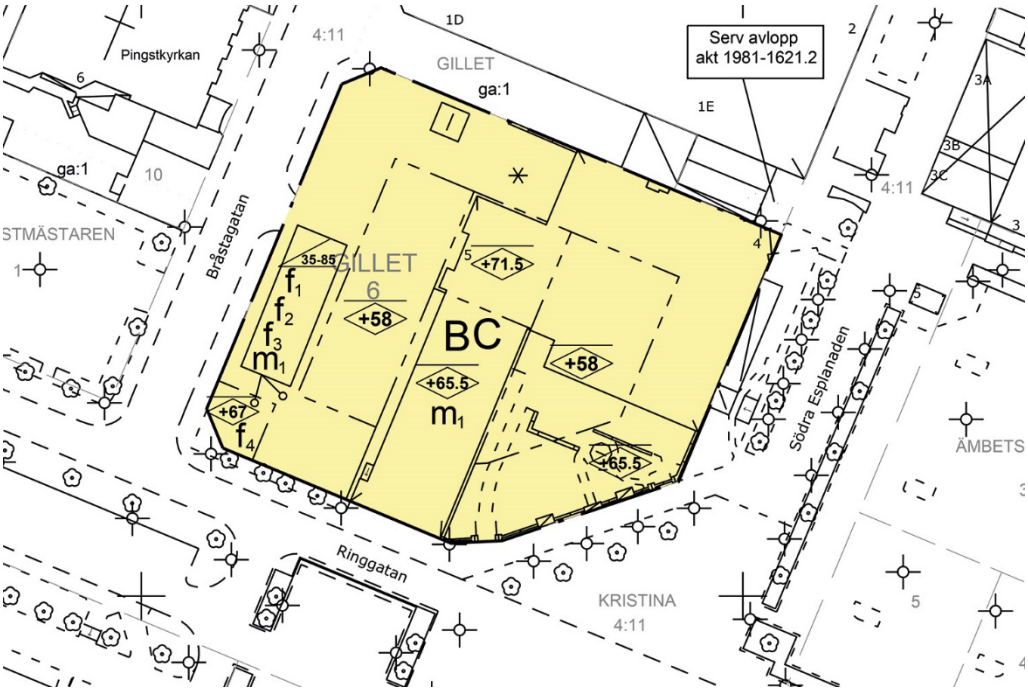


Bild på plankartan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

Användning av mark och vatten – Kvartersmark

B - ”Bostäder” Avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppbostäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Bebyggandets omfattning

Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Den rådande höjden inom planområdet är reglerad till högsta nockhöjd om +65,5 meter med undantag för hörnet mot Ringgatan/Bråstagatan som tillåts vara högre, +67 meter och gårdshuset inom kvarteret tillåts uppföras med en högsta nockhöjd om +71,5 meter. Innergårdarna får bebyggas upp till +58 meter nockhöjd.

Utformning

f1 – Byggnader ska varieras i volym, gestaltning och färgsättning mot gata. Byggnaders fasadgestaltning ska vara indelad vertikalt.

F2 – Lägsta tillåtna färdiggolvnivå för bostad i bottenvåning mot gata är minst 0,7 meter ovan marknivå.

F3 – Byggnaders fjärde våning ska utföras som en takvåning och gestaltas som en del av taklandskapet. Takfall ska utföras mot gata.

F4– Den översta våningen inom egenskapsområdet tillåts vara högre än övriga i kvarteret. Takfotshöjden ska samspela med angränsande takfotshöjder och får skilja sig högst 0,5 meter.

Parkeringsgarage får med undantag för entréer inte förläggas mot fasad mot gata. Denna bestämmelse gäller i hela planområdet.

Takvinkeln angiven inom egenskapsområdet gäller mot gata.

Angiven takvinkel inom egenskapsområde är 35 - 85 grader.

Mot Bråstagatan tillåts maximalt två stycken balkonger i gatuhörn på avfasad fasad mot gata. Balkonger i hörn ska vara vertikalt linjerade och får kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv ovan allmän plats. Övriga balkonger tillåts kraga ut 0,3 meter från fasadliv ovan allmän plats.

Mot Södra Esplanaden tillåts maximalt två stycken balkonger i gatuhörn på avfasad fasad mot gata. Balkonger i hörn ska vara vertikalt linjerade och får kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv ovan allmän plats. Övriga balkonger tillåts kraga ut 0,3 meter från fasadliv ovan allmän plats.

Balkonger ovan allmän plats ska ha en fri höjd om minst 3,5 meter ovan gata/trottoar och får uppföras på maximalt 20 % av fasaden per byggnadsvolym mot gata.

Utförande

Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande.

Stängsel och utfart

In- och utfart till gemensamt parkeringsgarage ska förläggas mot kv. Hantverkaren eller kv. Konstmästraren. Mot kv. Konstmästaren får In- och utfart till parkeringsgarage anordnas längs som mest 3 meter av fasadlängden.

Skydd mot störningar

m1 – Bostäder placerade mot Ringgatan ska utformas så att förordning om trafikbuller uppfylls.

Administrativa bestämmelser
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän markens lämplighet har säkerställts genom att sanering av förorening kommit till stånd.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande under KSLU:s ledning.

Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut. Tidpunkterna är preliminära och kan komma att ändras beroende på längd av varje process.

december 2018	KSLU, beslut om samråd
december 2018 – februari 2019	Samråd
oktober 2022	KSLU, beslut om granskning
oktober – november 2022	Granskning
April 2023	KS-beslut om godkännande
Maj 2023	KF-beslut om antagande

Markägorförhållanden

Fastigheten Gillet 6 är, privatägd. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare eller gemensamhetsanläggning, detta gäller även eventuella kompletterande utredningar som till exempel geotekniska undersökningar för mark och anläggningsarbeten och saneringsarbeten för att säkerställa förorening.

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och är anslutet till det befintliga nätet. Om genomförandet av detaljplanen skulle innebära att behovet av VA-tjänster förändras behöver en ansökan till kommunen ske.

Avtal

Avtal har tecknats mellan fastighetsägare om uppförande, drift och underhåll av byggnader i fastighetsgräns.

Utredningar

Sammanställning av tillgängliga utredningar som underlag för detaljplanen:

Mark
Miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2018-12-21

Buller
Bullerutredning, MiljöInvest AB, 2018-11-16

Kulturmiljö
Antikvarisk förundersökning, Leif Berggren, 2018-11-30

Riksintresseanalys med anledning av ny detaljplan för Gillet 6, Sala, Västmanland, 2022-06-13

Dagvatten
Dagvattenutredning Gillet 6, Tyréns, 2023-02-20

Gestaltningsförslag
Gillet 6, 2022-01-28, Brunnberg & Forshed arkitektkontor

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Planområdet omfattas inte av någon allmän plats. Sala kommun ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Servitut

Rätten att nyttja andra fastigheter för teknisk försörjning med mera kan säkerställas via officialservitut vid lantmäteriförrättning eller genom avtalsservitut. Det är exploatörens ansvar att lösa det och se efter om behov av detta finns.

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.

Kända ledningsägare inom planområdet är SHE Elnät, SHE Värme, Skanova samt Sala kommun.

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

Fastighetsägaren bekostar flytt av eventuella ledningar som finns inom planområdet.

Lantmäteriförrättning

Fastighetsbildning krävs inte för detaljplanens genomförande. Vid eventuella förrättningsåtgärder inom kvartersmarken ansvarar Exploatören för ansökan och bekostandet av detta.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad, bygglov och kartunderlag

Framtagande av detaljplan bekostas av exploatören och är reglerat genom plankostnadsavtal.

Vatten och avlopp

Exploatören bekostar vatten- och avloppsledningar kopplat till detaljplanens genomförande. Kostnader vid en förändring debiteras enligt gällande VA-taxa. Vid förläggning av servisledningar utanför planområdet krävs mark- och schaktningstillstånd från kommunen.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen ska kommunen och exploatören teckna ett exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre avseende mark som inte ägs av kommunen. Avtalet kommer att reglera hur ansvar för genomförandet av detaljplanen kommer att fördelas utföras. Exploateringsavtalet som avses tecknas kommer bland annat att reglera: Utbyggnaden inom kvartersmarken, erläggande av avgifter, gestaltning och utformning av föreslagen byggnation, befintlig vegetation, förebygga skador på omkringliggande fastigheter/byggnader i samband med byggnation, tillgodose parkering enligt parkeringsnorm med mera. Avtalet tecknas mellan Sala kommun och exploatören vid planens antagande. Exploateringsavtalet börjar gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

Ledningar

Exploatören ansvarar för kostnader samt överenskommelse med samtliga ledningsägare om eventuell flytt och utbyggnad av ledningsnät kopplat till detaljplanens genomförande.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

4063

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan har arbetats fram Gruvtornet Förvaltning AB tillsammans med Sala kommun.

Jacob Fredholm	Victor Zakrisson
Planarkitekt	Planchef