

2011-05-19

Detaljplan för

Folkets hus

Borgmästaren 1, Sala tätort

Sala kommun, Västmanlands län
- enkelt planförfarande

UTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget har under tiden 27 april 2011 till 18 maj 2011 varit utsänd för samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i Stadshusets entré.

Här nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter. Kommunstyrelsens förvaltnings eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*.

Remissinstans	Anmärkning
Myndigheter, organisationer m fl	
1. Länsstyrelsen Västmanlands län	
2. Centerpartiet	
3. Moderaterna	Inget att erinra
4. Kristdemokraterna	
5. Bygg- och miljöförvaltningen	
6. Tekniska förvaltningen	Inget att erinra
7. Kultur- och fritidsförvaltningen	Inget att erinra
8. Sala Heby Energi AB	
9. Västmanlands läns museum	
10. Skanova	Inget att erinra
Sakägare eller motsvarande	
11. BRF Sölvköparen	
12. Connbec Fastigheter AB	

1. Länsstyrelsen

Yttrandet, som bifogas detta ”Utlåtande” i sin helhet, säger i korthet:

Länsstyrelsen anser med hänsyn till planområdets läge inom tätorten och den känsliga kulturmiljön som kommunen pekat ut att normalt planförfarande bör tillämpas.

Ur kulturmiljösynpunkt är fastigheten väldokumenterad, det finns dock även ett värde att dokumentera inventarier innan rivning. Det görs lämpligen i samråd med Västmanlands läns museum.

Med hänsyn till kulturmiljön bör detaljplanen förses med planbestämmelser för att anpassa ny bebyggelse till befintlig.

För att anpassa ny bebyggelse till befintlig kompletteras plankartan med bestämmelse om utformning avseende exempelvis material, skala, färg samt takvinkel.

2. Centerpartiet

Centerpartiet delar uppfattningen att den riksintressanta miljön redan gått förlorad i kvarteret där fastigheten Borgmästaren 1 är belägen. Kvarteret ingick under 60-talet i en saneringsplan för Sala innerstad och den gamla bebyggelsen ersattes med en ny.

Det är dock viktigt, att som föreslås i detaljplanen, den regelbundna kvartersstrukturen kvarstår. Vi instämmer i förslaget att den nya bebyggelsen placeras utåt gatan med gårdsmiljö inåt kvarteret i enlighet med 1624 års stadsplan. Därigenom behålls så mycket som möjligt av den karaktäristiska rutnätsstaden i kvarteret.

Vi anser vidare att förslaget att riva nuvarande byggnader och ersätta dem med flerbostadshus med möjlighet även för centrumändamål är mycket bra. Det innebär att vi ytterligare kan förstärka förutsättningarna för en levande innerstadsmiljö. Det är människor som skapar liv och rörelse i staden och därför behövs även centralt placerade bostäder.

Nya bostäder i flerbostadshus centralt i staden blir också ett värdefullt tillskott till kommunens bostadsmarknad eftersom efterfrågan på centralt belägna bostäder är stor.

Centerpartiet i Sala kommun välkomnar förslaget till ny detaljplan för Folkets Hus, Borgmästaren 1, Sala tätort.

4. Kristdemokraterna

Den översta våningen medger att byggnaden blir en av Salas högsta hus. För att ytterligare ge centrum en markant profil bör någonting ytterligare planeras för att ”toppa” denna högsta byggnad – möjligen en tävling om att förse staden med ett landmärke.

I markplanet ligger byggnaden vid ganska hårt trafikerade Kungsgatan. Korsningen med Borgmästaregatan bör därför byggas som en mycket öppen korsning med goda siktförhållanden. För att uppnå detta bör även fastighetens markplan vara indragen från gatan.

Sikten i korsningen Borgmästargatan/ Kungsgatan utreds vidare ur trafiksynpunkt tillsammans med tekniska förvaltningen.

5. Bygg- och miljöförvaltningen

Som anges i planbeskrivningen ligger planområdet inom riksintresse för kulturmiljövård, men den miljö som avses bevaras med riksintresset kan anses ha gått förlorad genom de rivningar och nybyggnader som redan gjorts i området. På fastigheten finns idag bl.a. ett av Sveriges tidigaste Konsumva-

ruhus med stora kulturvärden av en helt annan art. Bebyggelsen kan anses storskalig i jämförelse med Sala stads äldre bebyggelse. Men en exploatering i enlighet med den föreslagna detaljplanen kommer att göra den nya bebyggelsen än mer storskalig. Med hänsyn till fastighetens exponerade läge vid Kungsgatan, övrig bebyggelse i omgivningen och Sala stads karaktär totalt sett är det tveksamt att här tillåta bebyggelse med fyra våningar, även om den fjärde våningen föreslås indragen. Vid uppförande av nya byggnader är det troligtvis lämpligare att begränsa volymerna till tre våningar, kanske med den tredje våningen indragen. Av samma skäl bör planen innehålla en bestämmelse om högsta takvinkel, förslagsvis 38 grader, och en bestämmelse om fasadutformning och färgsättning, förslagsvis ”Ny bebyggelse ska utföras med fasader av puts eller annat material som bygg- och miljönämnden bedömer som lämpligt i området och med en utformning och färgsättning anpassad till omgivningen.”

För att anpassa ny bebyggelse till befintlig kompletteras plankartan med bestämmelse om utformning avseende exempelvis material, skala, färg samt takvinkel.

Detaljplanen reglerar byggnadshöjden. Trevåningsdelen tillåts uppföras till 11.0 meters byggnadshöjd och den indragna fjärde våningen tillåts uppföras till 15 meter byggnadshöjd. I kvarterets södra del finns redan idag bostadshus i fyra våningar (korsningen Drottninggatan/ Borgästaregatan). Fyrvåningsbebyggelse är således inget nytt inslag i stadsbilden.

I planbeskrivningens sammanfattning anges att intentionen är att befintliga byggnader ska rivras för att ge plats för nya bostäder i flerbostadshus. Bygg- och miljöförvaltningen inser att det kan vara en sannolik utveckling, men fastighetsägaren bör överväga möjligheten att behålla det gamla konsumvaruhuset för att där inrymma nya verksamheter av centrumkaraktär.

På sidan 7 i planbeskrivningen anges att ”För framtida eventuella publika lokaler gäller kraven som ställs i bestämmelserna om enkelt avhjälpta hinder.” Dels avser den laghänvisning som görs den gamla plan- och bygglagen (en ny plan- och bygglag gäller från den 2 maj 2011), dels avser den bestämmelsen enbart undanröjande av hinder i befintlig bebyggelse. Vid nybyggnad gäller kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga fullt ut enligt 8 kapitlet i den nya plan- och bygglagen.

Planbeskrivningen revideras. Vid nybyggnad gäller kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga fullt ut enligt 8 kapitlet i den nya plan- och bygglagen.

Det anges att detaljplaneområdet ligger inom ett lågrisk-område för radon. Enligt kommunens radonriskkarta är det ett normalriskområde för radon.

Planbeskrivningen revideras.

Den nya bebyggelsen föreslås bli flerbostadshus i flera plan. Det kommer att möjliggöras verksamheter med markanvändningen ”centrumändamål” vilket enligt planbeskrivningen kan vara ett stort antal möjliga verksamheter. Bland de möjliga verksamheterna nämns restauranger, vilket i sig kan vara allt från en mindre pizzeria till en större krog. Miljöenheten har full förståelse för att verksamhetens art inte kan regleras i en detaljplan, men önskar ändå påpeka att det finns flera sidor av att vissa nöjesverksamheter etableras i eller intill bostadshus. För många innebär det ett lyft för kvällsnöjeslivet och att staden får ett levande centrum, men vissa närboende kan också störas av musik eller stökiga kroggäster. Särskilt störande kan musik som spelas på uteserveringar vara då ljudet transporteras långt. I vissa fall kan ljud också höras inom samma byggnad om det finns bostäder ovanför en restaurang. I det aktuella kvarteret fanns tidigare en nöjeslokal som gav upphov till vissa störningar för närboende nattetid. När flerbostadshusets utformning planeras ytterligare anser miljöenheten att dessa aspekter bör tas i beaktande för att om möjligt förebygga framtida problem och möjliggöra en god miljö för såväl boende som verksamheter.

8. Sala Heby Energi AB

Inom byggnaden finns en transformatorstation som matar centrala delar av Sala, samt kanalisation för kablar. Vid en flytt av transformatorstationen bör den nya platsen ligga så nära den tidigare som möjligt då dimensioneringen av kablar är avståndsberoende. Finns särskilda krav på utformning, beklädnad etc av ny transformatorstation bör det klarläggas snarast. Flytt av transformatorstation ska bestå av exploatören.

9. Västmanlands läns museum

Fastigheten inrymmer Folkets hus och Kooperativa föreningen. Den senare var Sveriges första Konsumvaruhus och byggdes 1931. Varuhuset ritades av Olof Hult på Kooperativa förbundets arkitektkontor. Byggnaden var från början utformad i utpräglad funktionalism med slätputsade fasader, flackt tak och ett fönsterband högt upp på fasaden. I bottenvåningen fanns stora skyltfönster och lite högre upp på fasaden ett utkragande skyltskåp. I gatuplanet fanns speceri- och charkuteributiker med egna ingångar mot Kungsgatan. Varuhuset i Sala uppvisade många likheter med det mycket uppmärksammade Konsumvaruhuset som byggdes i Borlänge året innan. Varuhuset byggdes om 1955 och fick bland annat en central ingång från Kungsgatan, den invändiga trappan byggdes delvis om och skyltskåpet avlägsnades. Mosaik tillkom på fasaden i bottenvåningen. Så sent som 1998 igenmurades bottenvåningens skyltfönster. Då byggnaden uppfördes byggdes den i en för tiden mycket modern och funktionalistisk stil, den blev något helt nytt i Salas stadsbild. Byggnaden är omskriven i boken *Det svenska folkhemsbygget Om kooperativa Förbundets arkitektkontor* skriven av Lisa Brunnström 2004.

Enligt planhandlingen föreslås fastighetens samtliga byggnader rivas och en ny byggnad i fyra våningar uppföras. Det f.d. Konsumvaruhuset har pekats ut som arkitekturhistoriskt värdefull av Sala kommun själva vid en byggnadsinventering som genomfördes så sent som år 2008. Byggnaden har fyllt en viktig funktion i Sala och utgör en värdefull årsring i stadens utveckling. Den är del av Västmanlands moderna kulturarv som för närvarande uppmärksammas i ett pågående projekt av Västmanlands läns museum och Länsstyrelsen i Västmanland. Bebyggelsen från modernismen genomgår snabba förändringar och i många fall går stora kulturvärden och kvaliteter förlorade.

Mot bakgrund av ovanstående rekommenderar Västmanlands läns museum att en detaljplan som innebär rivning av det f.d. Konsumvaruhuset avstyrks. I det fall detaljplanen antas i sin nuvarande form, med en rivning som följd, anser läns museet att en kulturhistorisk dokumentation av byggnaderna är motiverad som en viktig del av miljöns förändringsprocess. Byggnaderna bör dokumenteras till ord och bild, interiört så väl som exteriört.

Eventuell ny bebyggelse på platsen bör utformas med hänsyn till områdets karaktär avseende materialval, färg, volym, takvinkel. Fastigheten ligger inom fornlämningsområdet Sala stad 62:1 och markingrepp kräver tillstånd från Länsstyrelsen i Västmanland.

För att anpassa ny bebyggelse till befintlig kompletteras plankartan med bestämmelse om utformning avseende exempelvis material, skala, färg samt takvinkel.

10. Skanova

Skanova har inget att erinra om planen. Skanova har viktiga kabelbrunnar både på Borgmästaregatan och Kungsgatan som de inte vill ha blockerade under byggtiden. Vid flytt eller andra förändringar på nätet ska Skanova kontaktas.

11. BRF Sölvköparen, Kungsgatan 7

Medlemmarna i föreningen anser att samrådtiden i ärendet varit för kort då detaljplanen skickades till ISS i Uppsala och inte direkt till föreningen. Föreningen önskar därför bättre information angående

projektet; att kontinuerligt bli uppdaterade om nybyggnationen, särskilt störande arbetsinsatser samt även annan miljöpåverkan. Flertalet i huset är äldre och vistas i sina lägenheter mestadels av dagen.

Angående planerad verksamhet önskar föreningen att störande pub och restaurangrörelse ej inhyses då föreningen har dålig erfarenhet av detta sedan tidigare.

Synpunkterna gällande information om projektet framförs till fastighetsägaren, som i sin tur har uppgiften att informera kommande exploatör att föreningen önskar information i byggprojektet. Eftersom området ligger centralt föreslås planen ges en flexibel markanvändning för att möjliggöra både bostäder, handel och annan service för centrumändamål. En flexibel markanvändning som kan göra staden attraktivare att bo och verka i.

12. Connbec Fastigheter AB

Förslaget innebär en byggnadshöjd med fyra våningar. Det innebär att vår byggnad som är ett trevånings flerbostadshus och ligger utmed Borgmästaregatan i nordvästlig riktning kommer med stor sannolikhet att bli beskuggat, speciellt under vår och höst. De hyresgäster som har balkong åt det hållet kommer att bli utan soldessa tider och det är inte acceptabelt. Därför föreslår Connbec att det blir ett lägre hus i kvarteret Borgmästaren 1.

Detaljplanen reglerar byggnadshöjden. Trevåningsdelen tillåts uppföras till 11.0 meters byggnadshöjd och den indragna fjärde våningen tillåts uppföras till 15 meter byggnadshöjd. I kvarterets södra del finns redan idag bostadshus i fyra våningar (korsningen Drottninggatan/Borgmästaregatan). Fyrvåningsbebyggelse är således inget nytt inslag i stadsbilden. Planering och utveckling anser att planförslagets byggnadshöjd inte medför så stora konsekvenser i form av förändrade solförhållanden för intilliggande fastigheter att olägenheter uppstår.

Slutsats inför beslut

Följande revideringar föreslås i planhandlingarna inför antagande:

För att anpassa ny bebyggelse till befintlig kompletteras plankartan med bestämmelse om utformning avseende exempelvis färg, material, skala samt takvinkel.

Plankartans byggrätt i korsningen Borgmästargatan/Kungsgatan justeras något för att förbättra sikten ur trafiksynpunkt.

Planbeskrivningen revideras med text om tillgänglighet och radon.

Förslag till beslut

Med ovanstående förslag på revideringar föreslås Kommunstyrelsen besluta:

att godkänna detta utlåtande samt

att anta detaljplanen

Håkan Svärd
Planerings- och utvecklingschef