2014/390-20
Dnr ~~2014/148~~

§ 127 Detaljplan för kvarteret Kaplanen samt del av Kristina 4:11; antagande

INLEDNING
Planområdet, som omfattar kvarteret Kaplanen samt del av Kristina 4:11, ligger i centrala Sala, ett par kvarter väster om Stora Torget. Syftet med detaljplanen är att ändra användningen för fastigheten Kaplanen 1 från A – allmänt ändamål – till BCD – bostads-, centrum- och vårdändamål.

Då ledningsutskottet 2014-05-19 ändrade prickmarken på kvarteret Kaplanen till plusmark, med möjlighet att bygga uthus, så är det en ändring som enligt Länsstyrelsen kräver ett nytt granskningsskede.

Beredning
Bilaga KS 2014/69/2, antagandehandlingar (normalt planförfarande)
Ledningsutskottets beslut 2014-05-19, § 125

Planarkitekt Märta Alsén deltar vid ärendets behandling.

Yrkanden
Per-Olov Rapp (S) yrkar
att kommunstyrelsen beslutar
att anta detaljplan för kvarteret Kaplanen samt del av Kristina 4:11, Sala kommun, Västmanlands län, för granskning.

Propositionsordning
Ordföranden ställer ledningsutskottets förslag mot ordförandens reviderade förslag och finner sitt reviderade förslag bifallet.

BESLUT
Kommunstyrelsen beslutar

att anta detaljplan för kvarteret Kaplanen samt del av Kristina 4:11, Sala kommun, Västmanlands län, för granskning.

Utdrag
samhällsbyggnadskontoret,
enheten för planering och utveckling

Dnr 2014/390-19

§ 125 Detaljplan för kvarteret Kaplanen samt del av Kristina 4:11; antagande

INLEDNING
Planområdet, som omfattar kvarteret Kaplanen samt del av Kristina 4:11, ligger i centrala Sala, ett par kvarter väster om Stora Torget. Syftet med detaljplanen är att ändra användningen för fastigheten Kaplanen 1 från A – allmänt ändamål – till BCD – bostads-, centrum- och vårdändamål.

Beredning
Bilaga KS 2014/69/2, antagandehandlingar (normalt planförfarande)

Planarkitekt Sofia Elrud föredrar ärendet. Planarkitekt Märta Alsén deltar vid ärendets behandling.

Yrkanden
Per-Olov Rapp (S) yrkar
att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar
att anta detaljplan för kvarteret Kaplanen samt del av Kristina 4:11, Sala kommun, Västmanlands län.

Peter Molin (M) yrkar
bifall till Per-Olov Rapps yrkande, dock med ändringsyrkandet
att egenskapsbestämmelsen om att byggnad ej får uppföras på den del av fastigheten markerad med ett raster med prickar ersätts med en bestämmelse om att marken får förses med enklare byggnader, till exempel växthus och uthus.

Per-Olov Rapp (S) yrkar
bifall till Peter Molins ändringsyrkande.

BESLUT
Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att egenskapsbestämmelsen om att byggnad ej får uppföras på den del av fastigheten markerad med ett raster med prickar ersätts med en bestämmelse om att marken får förses med enklare byggnader, till exempel växthus och uthus, samt

att med ovanstående ändring, anta detaljplan för kvarteret Kaplanen samt del av Kristina 4:11, Sala kommun, Västmanlands län.

Utdrag
kommunstyrelsen

SALA KOMMUN Bilaga KS 2014/69/2

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2014 -05- 14
Diarienr 2014/390 Aktbilaga 18
Dpb:

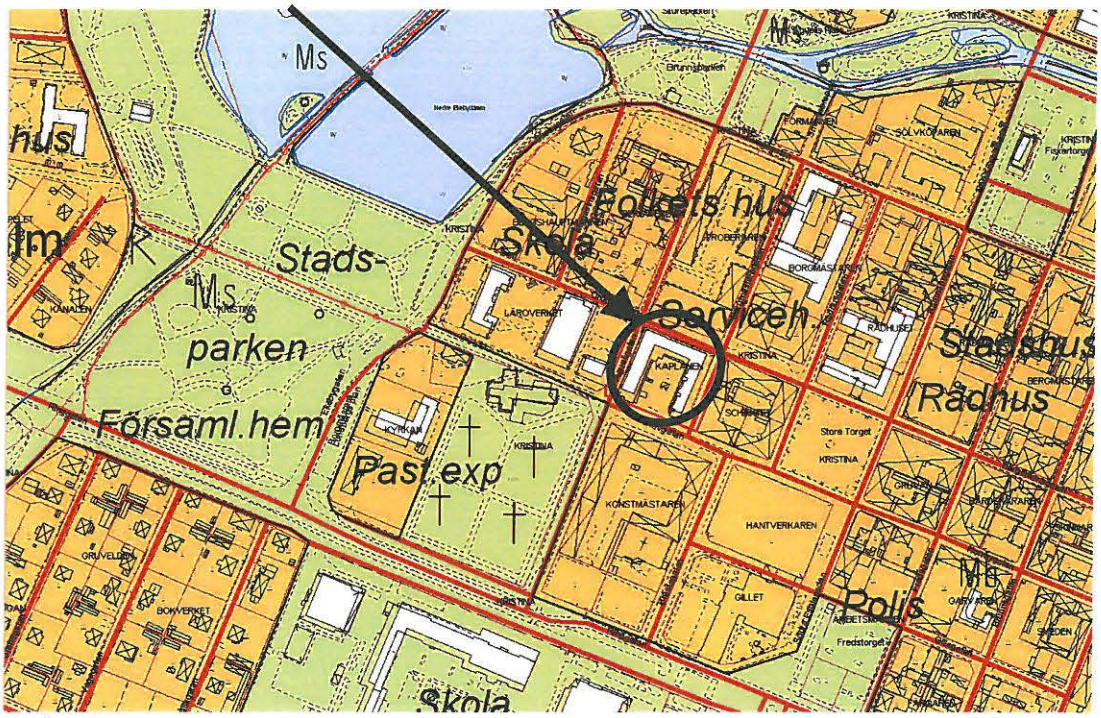
Detaljplan för

Kv. Kaplanen samt del av Kristina 4:11

Sala kommun, Västmanlands län
Normalt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planområdets läge



Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plan- och genomförandebeskrivning 2014-05-07
- Plankarta 2014-05-07
- Fastighetsförteckning 2014-03-25
- Samrådsredogörelse 2014-03-19
- Motiverat ställningstagande angående behovet av miljöbedömning 2013-07-07
- Särskilt utlåtande 2014-05-07

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Inledning

Sammanfattning

Planändringen gör det möjligt för andra aktörer än staten, landstinget och kommunen att förvalta och nyttja fastigheten. Bestämmelsen, A- allmänt ändamål, i befintlig plan anses vara förlegad och för att kunna ge bygglov krävs det enligt plan- och bygglagen en mer detaljerad anvisning av användning. Den framtida användning som föreslås är bostäder centrum och vård. Fastigheten används idag för bostadsändamål (det kommunala äldreboendet ska omvandlas till trygghetsboende med hyresrätter). Genom att tillåta centrumändamål och vård skapas det möjlighet för offentlig och kommersiell service att etablera sig i bottenplanet.

Planens syfte

Planen syftar till att ändra användningen för fastigheten Kaplanen 1 från A – allmänt ändamål till BCD – bostads-, centrum- och vårdändamål.

Lägesbestämning, areal och markägo-förhållanden

Planområdet som omfattar Kv. Kaplanen samt del av Kristina 4:11 ligger i centrala Sala, ett par kvarter väster om Stora Torget. Det omgärdas av gatorna Drottninggatan i norr, Aguéligatan i väster, Gruvgatan i söder och Borgmästargatan i öster.

Området är ca 0,4 hektar stort.

Det kommunala bostadsbolaget, Salabostäder AB, äger fastigheten. Den allmänna gatumarken, som består av lokalgator, ägs av Sala kommun.

PLANPROCESSEN

Figuren illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig

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

Programsamråd

Planarbetet har inte föregåtts av ett planprogram eftersom förändringen är av sådan art och omfattning att det inte bedöms vara nödvändigt att upprätta ett planprogram.

Samråd

Ett förslag till detaljplan upprättas. Detta förslag skickas ut på samråd till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller

även planförfattarens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Granskning

Det eventuellt reviderade planförslaget skickas ut till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som kommer in under granskningen redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även planförfattarens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet tas upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsen.

Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande satts upp på kommunens anslagstavla. De som senast under granskningsperioden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbeslutet. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Länsstyrelsen vars beslut i sin tur kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövård (U16) Sala silvergruva och Sala bergstad. I motiveringen till riksintresset anges att stadsmiljön illustrerar 1600-talets stadspolitik och strävan att utveckla bergshanteringen i en av landets få "bergstäder". Som uttryck för riksintresset anges den regelbundna rutnätsplanen från 1624 med omväxlande kvadratiska och rektangulära kvarter, vilken är en av de första rätvinkliga planerna i en nyanlagd stad. Även den småskaliga bebyggelsen i trä och puts ger uttryck för riksintresset. Riksintresset skall skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada på kulturmiljön.

Planområdet berör dessutom av fast fornlämning enligt kulturminneslagen, fornlämningen består av under mark liggande kulturlager.

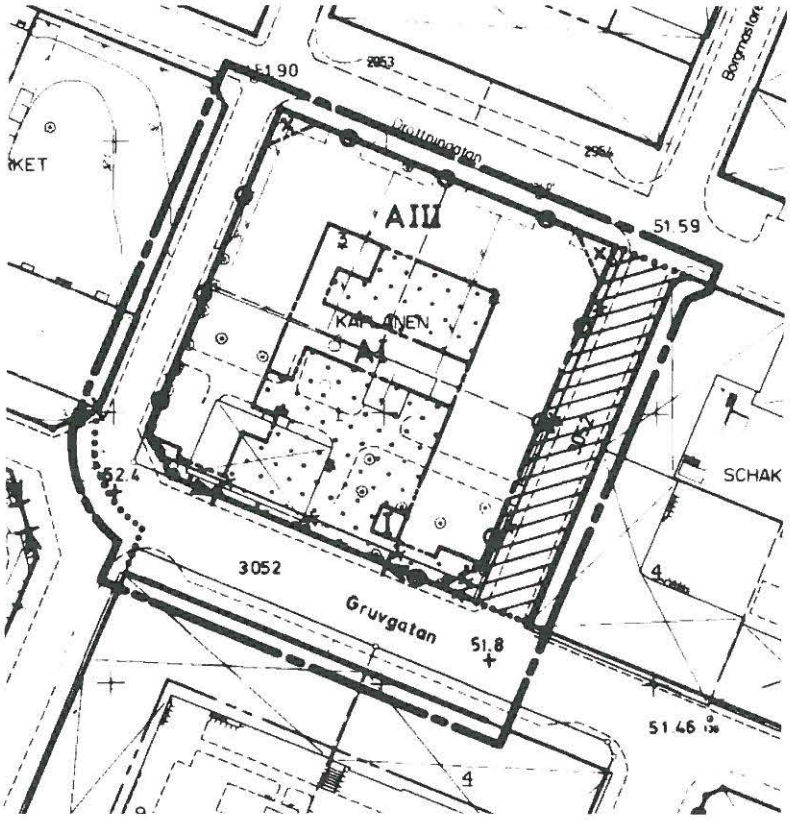
Översiktliga planer

Detaljplanen överensstämmer med den kommunövergripande översiktsplanen Plan för Sala ekokommun, antagen 2002.

I förslaget till den fördjupade översiktsplanen Plan för Sala stad, som förväntas att antas under våren 2014, benämns området som centrum. I markanvändningen centrum ingår många funktioner som till exempel handel, offentlig service och hotellverksamhet. Markanvändningen ska ses som flexibel för framtida utveckling. I Plan för Sala stad går också att utläsa att områdena kring kvarteret Kaplanen är viktiga stråk för gång och cykel till och från stationsområdet/resecentrum.

Detaljplaner

Den nu gällande detaljplanen antogs 2 juli 1979. Då denna anses inaktuell och försvårar medgivande av bygglov har beslut tagits om att ta fram en ny detaljplan.



Miljökonsekvens-beskrivning

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har upprättats (2013-07-04). Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen inte kan antas leda till risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt MB 6 kap behöver inte göras.

Länsstyrelsen har tagit ställning till behovsbedömningen och delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § i miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen inte är nödvändig.

Kommunala beslut i övrigt

Den 2 april 2013 beslutade Kommunstyrelsens ledningsutskott att ge i uppdrag till enheten för planering och utveckling att ändra den tidigare detaljplanen.

Den 17 september 2013 beslöt Kommunstyrelsens ledningsutskott att sända ut planförslaget på samråd.

Den 25 mars 2014 beslutade Kommunstyrelsens ledningsutskott att sända ut planen på granskning.

Förutsättningar och förändringar

NATUR

Mark och vegetation

I dagsläget finns en bostadsgård på fastigheten, gården vetter mot sydväst. Denna är viktig att bevara för de boendes möjlighet att kunna komma ut och rekreera sig nära sin bostad. Den befintliga gräsytan är även viktig för infiltrationen av dagvattnet. Den parkering som finns på gården kan finnas kvar men bör inte utökas. I fastighetsgränsen mot Gruvgatan står två äldre träd, en lönn och en ask. Då stora träd är ovanliga i stadsbilden är det viktigt att dessa träd skyddas.

Bostadsgården

Förorenad mark

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

Sala kommun har tagit fram en strategi för bedömning av metallföroreningar i mark. Strategin har fastställt platsspecifika riktvärden (hälsoriskbaserade) för kontaminerad ytjord. Under flerbostadshus och hårdgjord parkering (exempelvis asfalt) krävs inga åtgärder.

Vid ett eventuellt anläggande av lekplats eller odlingslotter på fastigheten är det viktigt att undersöka om marken innehåller föroreningar över de tillåtna riktvärdena.

Vid eventuella schaktarbeten ska överskottsmassor läggas på en plats som godkänts av kommunens miljöenhet.

Radon

Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom normalriskområde för radon, men eftersom stora delar av Sala kommun ligger inom högriskområde rekommenderas ändå ett radonsäkert byggande.

Fornlämningar

Planområdet ligger på ett äldre stadslager som räknas som fast fornlämning, Sala stad 62:1. Fasta fornlämningar med tillhörande fornlämningsområde är skyddade enligt 2 kap lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. Det innebär att grävningsarbeten inte får ske utan tillstånd från länsstyrelsen och att arkeologiska undersökningar kan komma att krävas. Fornlämningsområdet har ingen fastställd geografisk avgränsning, men de högsta värdena finns inom det område som blev planlagt på 1600-talet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Befintlig byggnad på fastigheten utgörs av ett flerbostadshus med ca 45-50 lägenheter i varierande storlek.

Avsikten är att kvarteret Kaplanen även i fortsättningen ska innehålla flerbostadshus, då efterfrågan på bostäder centralt är stor.

Utgång bör finnas så att alla boende kan nå gården.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I fastighetens bottenplan tillåts verksamheter av vård- och centrumkaraktär. Centrumändamål kan till exempel vara butiker service, kontor, samlingslokaler, föreningslokaler och restaurang. Kommersiell entré och/ eller skyltfönster får ej förekomma mot gården.

Offentlig och kommersiell service

I och med kvarterets centrala lokalisering i staden finns skola, sporthall, äldrevård och sjukvård samt stadens kommersiella serviceutbud i direkt anslutning till planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

På fastigheten finns ett hus i U- form. Huset byggdes i början av 1980-talet. Huset är trevåningar högt ut mot Borgmästargatan, Drottninggatan och Aguéligatan. Mot innergården samt mot Gruvgatan har vinden inretts vilket gör att huset där har fyra våningar. Husets fasad består av en bottenvåning i gulmålat tegel som fortsätter upp i en gul puts på resterande våningar. Balkonger samt fönster och dörrar på markplan är i en grön kulör. Balkonger in mot gården är vita och röda, lika så är fönster på plan två och tre. Vindsvåning är beklädd i vit träpanel med röda fönster. Taket är ett sadeltak klätt med tegelröda pannor. Skärmtak på innergården är i röd falsad plåt och ut mot gatan i grön falsad plåt.

Vid eventuell nybyggnation ska tillkommande bebyggelse anpassa sig till riksintressets uttryck genom en placering som följer rutnätsplanen samt genom en byggnadshöjd på högst tre våningar och ett fasadutförande i trä eller puts som anknyter till omkringliggande bebyggelse.

Fasad mot Drottninggatan

Fasad mot bostadsgård

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet

Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet. Verksamhetslokaler ska också vara tillgängliga och anpassade till marken utanför. Tillgänglighetsfrågorna prövas i samband med bygglov.

Störningar

Kvarteret Kaplanen ligger i centrala Sala där buller och andra störningar så som lukt, ljus och vibrationer kan förekomma från trafik och verksamheter. Vid etablering av nya verksamheter bör dock hänsyn tas till boende i närmiljön.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Lek och rekreation

De boende inom planområdet har tillgång till en grön bostadsgård. Ett par kvarter väster om kv. Kaplanen, ca 250-300 meter ligger Salas stadspark och Ekeby damm. I stadsparken finns lekplats för både stora och små barn samt möjlighet att spela boule. I en del av stadsparken finns en barockpark med ett lusthus och blomsterplanteringar. Runt Ekeby damm finns motionsspår och utomhusgym. På Ekebyskolan i grannfastigheten finns basketplan.

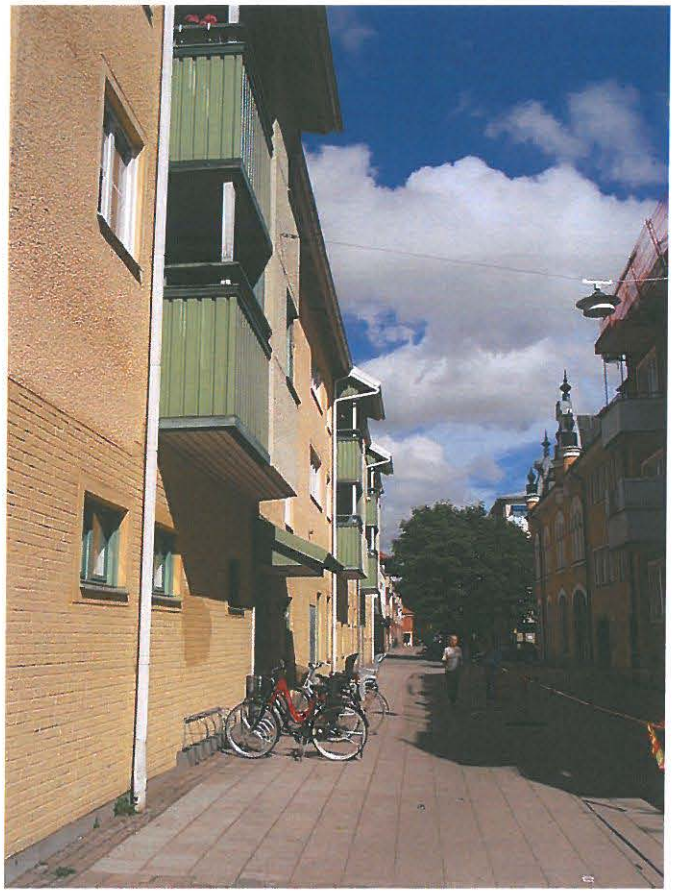
GATOR OCH PARK

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

I dag tillåts biltrafik på tre av de till fastigheten intilliggande gatorna. På Drottninggatan och Gruvgatan finns gång- och cykelbana, Aguéligatan räknas som en gårdsgata i de lokala trafikföreskrifterna. Där finns gångbana på den östra sidan av gatan. Den östra gatan, Borgmästaregatan, är gågata. Enligt planförslaget möjliggörs biltrafik på Aguéligatan och Borgmästaregatan, men de båda gatorna rekommenderas bli gångfartsområde där fotgängare prioriteras

över fordonstrafik vilket regleras i lokala trafikföreskrifter. Detta eftersom områdena kring kvarteret Kaplanen är viktiga stråk för gång och cykel till och från Sala station/resecentrum och trafiksäkerheten är därav mycket viktig.

Gårdsgata på Aguéligatan



Gågata på Borgmästaregatan

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 500 meter i sydlig riktning från Sala station, där tåg avgår mot Västerås, Uppsala, Stockholm och Dalarna. Ett par kvarter väster om Kaplanen, på Ekebygatan, finns det busshållplats där både lokalbuss och regionala bussar stannar.

Parkering, varumottagning, utfarter

Inom planområdet finns idag möjlighet att parkera 8-10 bilar. Då resten av gården behövs som utemiljö för bostäderna bör parkeringen på gården inte utökas. Parkeringsbehovet för befintlig verksamhet anses vara löst då nya parkeringsplatser skapades på Fiskartorget då huset byggdes.

Bilplatserna på gården bör i första hand tillägnas boende inom fastigheten. Fastighetens parkeringsbehov ska, i den utsträckning den inte ryms på fastigheten, lösas genom avtal med kommunen eller annan fastighetsägare. Sala kommuns parkeringsnorm tillämpas i skälig omfattning vid bygglov inom området.

Utfart från fastigheten får ske vid Gruvgatan. Mot övriga gator finns utfartsförbud. Planförslaget tillåter även utfart mot Borgmästaregatan.

Lastning och lossning av varor till butikerna sker i huvudsak direkt från den gata där verksamheten har sin ingång.

Parkeringen inom planområdet

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kvarteret Kaplanen är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet

Dagvatten

Idag har fastigheten tre dagvattenserviser. Sker inga förändringar så klarar dessa av den mängd dagvatten fastigheten genererar idag. För att även klara framtida dagvatten är det viktigt att bevara den grönyta som finns på fastigheten, då denna hjälper till med infiltration.

Uppvärmning

Fastigheten är anslutet till Sala-Heby Energi ABs fjärrvärmenätet.

Elektroniska kommunikationer

Fastigheten är elförsörjd.

Avfall

Avfallshanteringen skall följa kommunens förordning om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009". Källsortering av hushållsavfall ska kunna ske vid fastigheten. Verksamheters avfall och hushållsavfall skall kunna hanteras separat. Grovsoprum finns idag ut mot Borgmästaregatan.

Konsekvenser

En konsekvens som ett genomförande av detaljplanen kan medföra är att det kan bli ökade varutransporter till kvarteret då planen tillåter vård- och centrumverksamheter. Trafiksäkerheten värnas dock genom att Borgmästaregatan och Aguéligatan föreslås bli gångfartsgator.

Administrativa frågor

TIDPLAN

Detaljplanearbetet bedrivs med normalt förfarande under Kommunstyrelsens ledningsutskotts ledning.

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

september 2013	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om samråd
sep - okt 2013	Samråd
mars 2014	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om granskning
april 2014	Granskning
juni 2014	Kommunfullmäktige, beslut om antagande

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

FASTIGHETSBILDNING

I planen ges möjlighet att utöka fastigheten med två mindre triangulära områden, ett mot Borgmästargatan/Gruvgatan och ett mot Borgmästargatan/Aguéligatan. Fastighetsägaren initierar och betalar lantmäteriförrättningen. Eventuellt markförvärv sker genom frivillig överenskommelse.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

PLANEKONOMI

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom plankostnadsavtal med beställare av planen.

GENOMFÖRANDETID

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

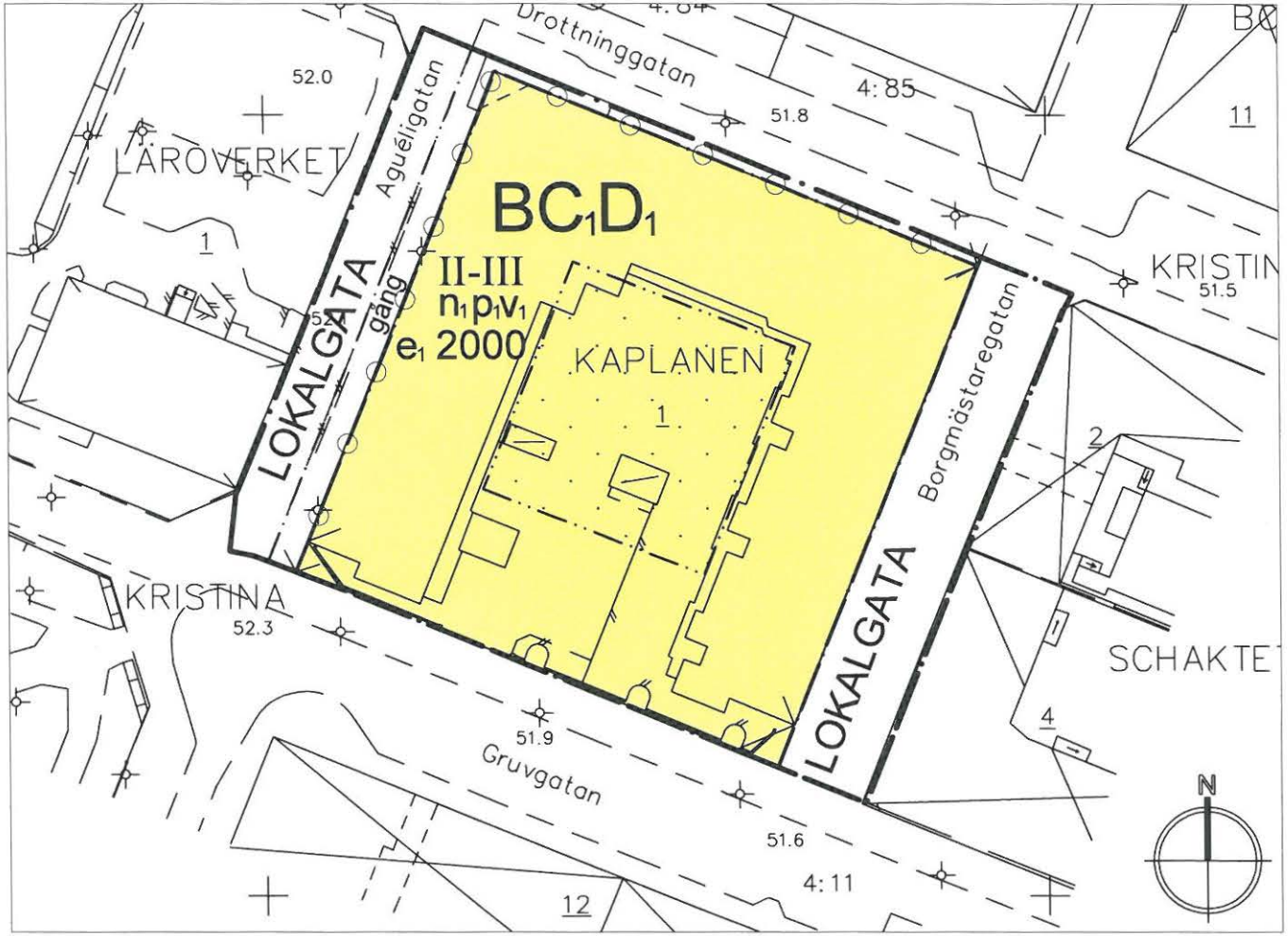
Märta Alsén
Planarkitekt

Sofia Elrud
Planarkitekt

Karin Nyberg
Planarkitekt

Magnus Holmberg Muhr
Samhällsbyggnadschef

Nr:
XXXX



Skala: 1:500 i A3

GRUNDKARTA

Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard HMK-Ka bilaga D

- Traktgräns, fastighetsgräns
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter fasaden
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter takkonturen
- Staket, häck, skärmtak
- Lyktstolpe resp. elstolpe
- KRISTINA — Traktnamn, kvartersnamn
- 2:42 — Nummer på fastighet med traktnamn
- 8 — Nummer på fastighet med kvartersnamn
- s:2 — Samfälld mark
- 52 — Höjdkurva
- 50.20 P 340 + — Avvägd höjd, polygonpunkt, rutnätspunkt
- Träd, slänt

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA — Lokaltrafik

Kvartersmark

- BC_1D_1 — Bostäder, icke störande Centrumverksamhet och Värd. Centrum och värdändamål får endast förekomma i bottenplan. Kommersiell entré och/eller skyltfönster får ej förekomma mot gården.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gang — Gångväg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e_1 2000 — Största byggnadsarea i m2

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får ej uppföras.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n_1 — Skyddsvärda träd får inte fällas eller skadas. Marklov krävs för trädfällning. Beskärning och markarbeten görs i samråd med tekniska kontoret.

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p_1 — Byggnader skall placeras vid tomtgränsen mot gatan

Utformning

- II-III — Lägsta respektive högsta antal vaningar
- v_1 — Vind får inredas mot gården.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Upplysningar

Hela planområdet omfattas av fast fornlämning 62:1 enlig kulturminneslagen.

SALA KOMMUN

Antagandehandling

Detaljplan för Kv. Kaplanen

Kaplanen 1

Sala kommun	Västmanlands län	Planförfarande	
		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	
		Antagande	
		Laga kraft	

Sofia Elrud, Planarkitekt — Karin Nyberg, Planarkitekt — Märta Alsén, Planarkitekt

Upprättad 2014-05-05 — Reviderad

Till planen hör:		
☒ Plankarta	☐ Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	☒ Utlåtande efter utställning
☒ Plan- och genomförandebeskrivning	☒ Fastighetsförteckning	☐
☒ Ställningstagande behovsbedömning	☒ Samrådsredogörelse	☐
	☐ Illustrationskarta	☐