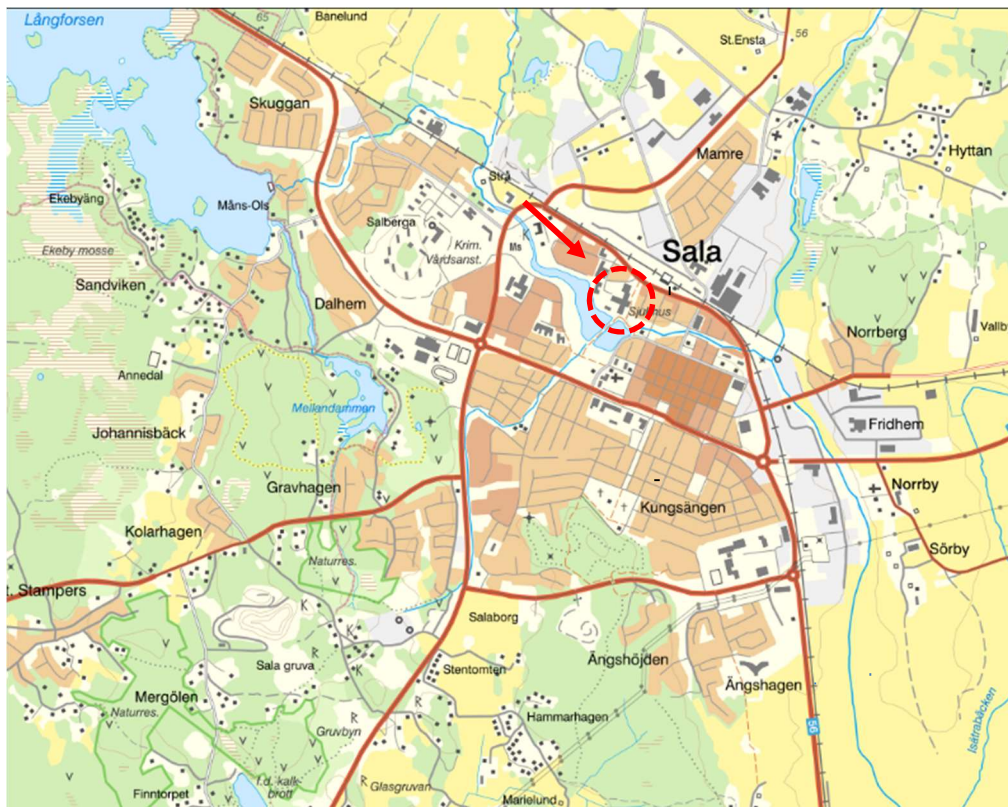


KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## Detaljplan för Lasarettet 2

Sala kommun, Västmanlands län  
Standardförfarande

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



*Planområdets läge*

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar i granskningskedet:

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

## UTREDNINGAR

- Bullerutredning, 2023-06-16
- PM Buller, 2024-01-24
- Dagvatten-, VA- och skyfallsutredning, 2023-10-23
- Geoteknisk utredning, 2022-04-07
- Kulturmiljöutredning, 2023-05-29
- Miljöteknisk markundersökning, 2022-09-27
- Trafik- och parkeringsutredning, 2023-07-07

## PLANPROCESSEN

Planen upprättas med standardförfarande och enligt PBL 2010:900.



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

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

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

### **SAMRÅD**

Planarbetet inleds alltid med ett samrådsskede, i syfte att ge berörda möjligheten till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. Planförslaget skickas ut på samråd till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré och presenteras på kommunens hemsida. De synpunkter som lämnas i samrådsskedet kommer att redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen kommer att innehålla Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

### **GRANSKNING**

Efter samrådsperioden kommer detaljplanen att gå in i ett granskningskede. Det reviderade planförslaget kommer då att skickas till berörda intressenter samt ställas ut i kommunhusets entré och på kommunens hemsida. De synpunkter som kommer in under granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter. Granskningsutlåtandet har upprättats och kommer anslås på kommunens anslagstavla och hemsida minst 3 veckor innan detaljplanen tas upp för antagande. Information om anslaget granskningsutlåtande skickas även till de sakägare som yttrat sig i samrådet och- eller granskningen samt vars synpunkter inte tillgodosetts.

### **ANTAGANDE**

Planarbetet befinner sig efter granskningsperioden i ett antagandeskede. I detta planskede överlämnas planförslaget till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsens ledningsutskott och kommunstyrelsen. Om detaljplanen inte överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter det att protokollet från kommunfullmäktiges sammanträde justerats och satts upp på kommunens anslagstavla. Meddelande om antagen detaljplan skickas till Länsstyrelsen, Lantmäteriet samt till de sakägare som yttrat sig i samrådet och- eller granskningen samt vars synpunkter inte tillgodosetts. Meddelandet innefattar även information om hur man som sakägare kan överklaga beslutet att anta detaljplanen.

### **ÖVERKLAGANDE**

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

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## PLANDATA

### LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet ligger i centrala Sala, norr om Ekeby damm vilket är ett viktigt rekreativsområde som knyter ihop omkringliggande rekreativstråk och även centrala Salas största grönområde. Planområdet ligger även nära Sala resecentrum med bussförbindelser och tågstation. Goda gång- och cykelmöjligheter finns i närområdet. Precis nordväst om planområdet ligger Sala närsjukhus och i övrigt finns bostäder och centrala verksamheter runtomkring planområdet. Inom planområdet finns i dagsläget vårdverksamheter.

Planområdets yta uppgår till cirka 2,1 ha och omfattar fastigheten Lasarettet 2, vilken ägs av Sala Lasarettet 2 Fastighets AB samt en del av fastigheten Kristina 4:5, vilken ägs av Sala kommun.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### BAKGRUND

Genom Region Västmanlands flytt av sjukvårdsverksamheten till nya angränsande lokaler finns ett behov av att möjliggöra ny användning av den befintliga lasarettbyggnaden. Inriktningen är att fastigheten ska fortsätta vara ett nav för viktiga funktioner i samhället. Planområdet omfattas idag av detaljplan 3966, upprättad år 1994, som kommer att ersättas av den nya detaljplanen. Den äldre detaljplanen behöver ersättas eftersom den idag endast medger användningen vård (D).

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya användningar såsom vård, gymnasieskola och centrum i den befintliga lasarettbyggnaden genom till- och påbyggnad. Syftet med planen är också att möjliggöra för nybyggnation av bostäder.

### SAMMANFATTNING

Detaljplanen möjliggör en om-, till-, och påbyggnation av befintlig lasarettbyggnad. Lasarettets lågdel föreslås byggas på med två våningar och byggnadens högdel breddas norrut. Genom reglering av nockhöjd och placering kommer befintlig byggnad fortsatt vara den dominerande volymen. I planområdets norra del möjliggörs antingen en förändrad användning av den befintliga byggnaden (hus 5) alternativt rivs denna byggnad och då får en byggrätt för cirka 50 lägenheter medges i form av flerbostadshus som ska placeras i byggrättens östra del.

Dagvattenhanteringen är en viktig fråga som beaktas både i detaljplaneringen samt framtida projektering. För området föreslås dagvattnet hanteras med bland annat växtbäddar. Genom byggnadens volym och läge i anslutning till riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 och 4 kap Miljöbalken har dess eventuella påverkan på detta studerats och lasarettbyggnadens fasad regleras med skyddsbestämmelser. Genom den nya detaljplanen återinträder strandskyddet till Ekeby damm. Inom planområdet kommer mark att behöva saneras för att möjliggöra detaljplanens genomförande.

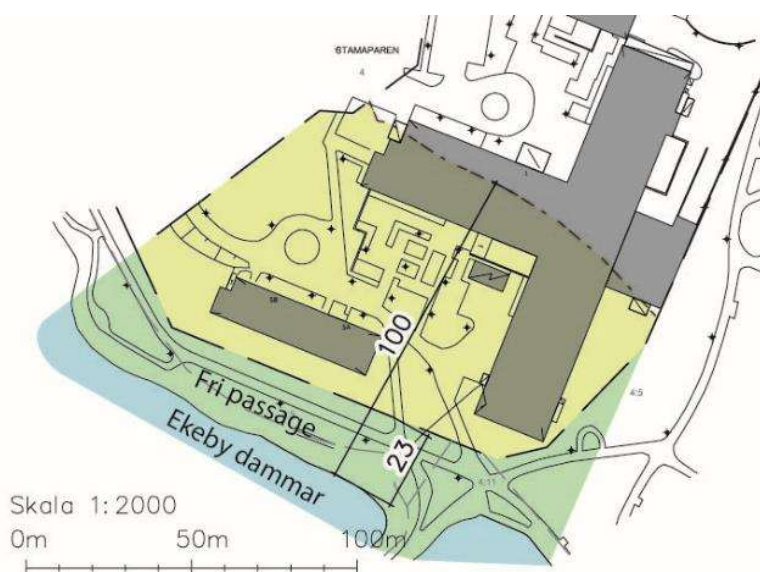


KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Passage närmast Ekeby dammar. Till vänster det gamla sjukhemmet (hus 8).

Planförslaget innebär inte att tillgången till strandområdet försämras jämfört med idag. Ingen ny bebyggelse planeras i närheten av strandområdet. Dagens gång- och cykelvägar i anslutning till strandlinjen ligger utanför planområdet och kommer inte att påverkas. Huvudstråket precis utanför området är Suckarnas allé.

Att strandskyddet inte upphävs innebär att när befintliga och framtida verksamheter för sina verksamhetsbehov framöver behöver anlägga något inom strandskyddat område så kommer en dispensansökan att lämnas in till kommunen. En beviljad dispens krävs innan önskade åtgärder kan utföras. Nödvändiga anläggningar kan tex. vara dagvattenanläggningar, parkeringar, anläggningar relaterade för en gymnasieskola eller framtida vårdverksamhet. För planerad dagvattenhantering se exempelvis principskiss på planbeskrivningens sida 15. Eventuella framtida dispensansökningar för den planerade verksamheten inom planområdet kommer att beakta allmänhetens tillgänglighet till och från strandlinjen och även beakta, eller förstärka, befintligt djur- och växtliv inom fastigheten. Vid ansökan ska man uppge de särskilda skäl man åberopar enligt 7 kap. 18c § MB för att kunna erhålla dispens.



Strandskyddat område inom detaljplanen. Gul yta redovisar där strandskydd återinträder och där nödvändiga framtida anläggningar kräver strandskyddsdispens. Grön yta illustrerar strandlinjen där fri passage sker idag längs Suckarnas Allé.

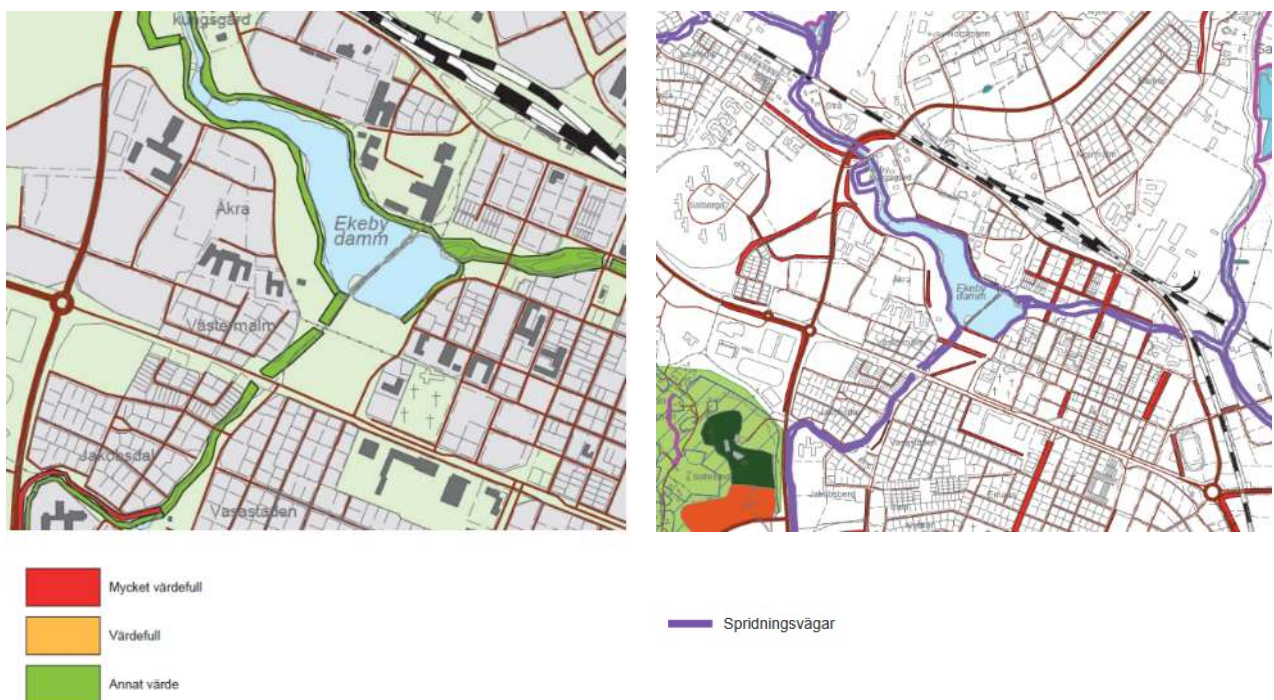
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## ÖVERSIKTLIGA PLANER

Området omfattas av Plan för Sala stad, en fördjupad översiktsplan för Sala stad. Där är fastigheten utpekad som "centrum" vilket innebär att i markanvändningen centrum ingår många funktioner som till exempel handel, offentlig service och boende. Markanvändningen ska enligt den fördjupade översiktsplanen ses som flexibel för framtida utveckling. Genomförande av detaljplanen bedöms stämma överens med den fördjupade översiktsplanen.

I Plan för Sala stad – Sala tätorts grönstruktur, beskrivs grönområdet söder om sjukhusområdet som "värdefullt med hänsyn till biologisk mångfald". Området är utpekad som "område med annat värde", vilket betyder att området innehåller biotoper som har biologiska värden som har stort behov av förstärkning och restaurering.

I Plan för Sala stad – Sala tätorts grönstruktur, bilaga 2:1, definieras grönområdet intill sjukhusområdet som en del av en längre spridningsväg. Spridningsvägar beskrivs som områden med vegetation eller vatten som binder samman biotoper och skapar möjligheter för växt- och djurliv att förflytta sig och spridas. De är mycket viktiga, rent av avgörande naturtyper, för tätortens möjlighet att behålla och utveckla en rik biologisk mångfald.

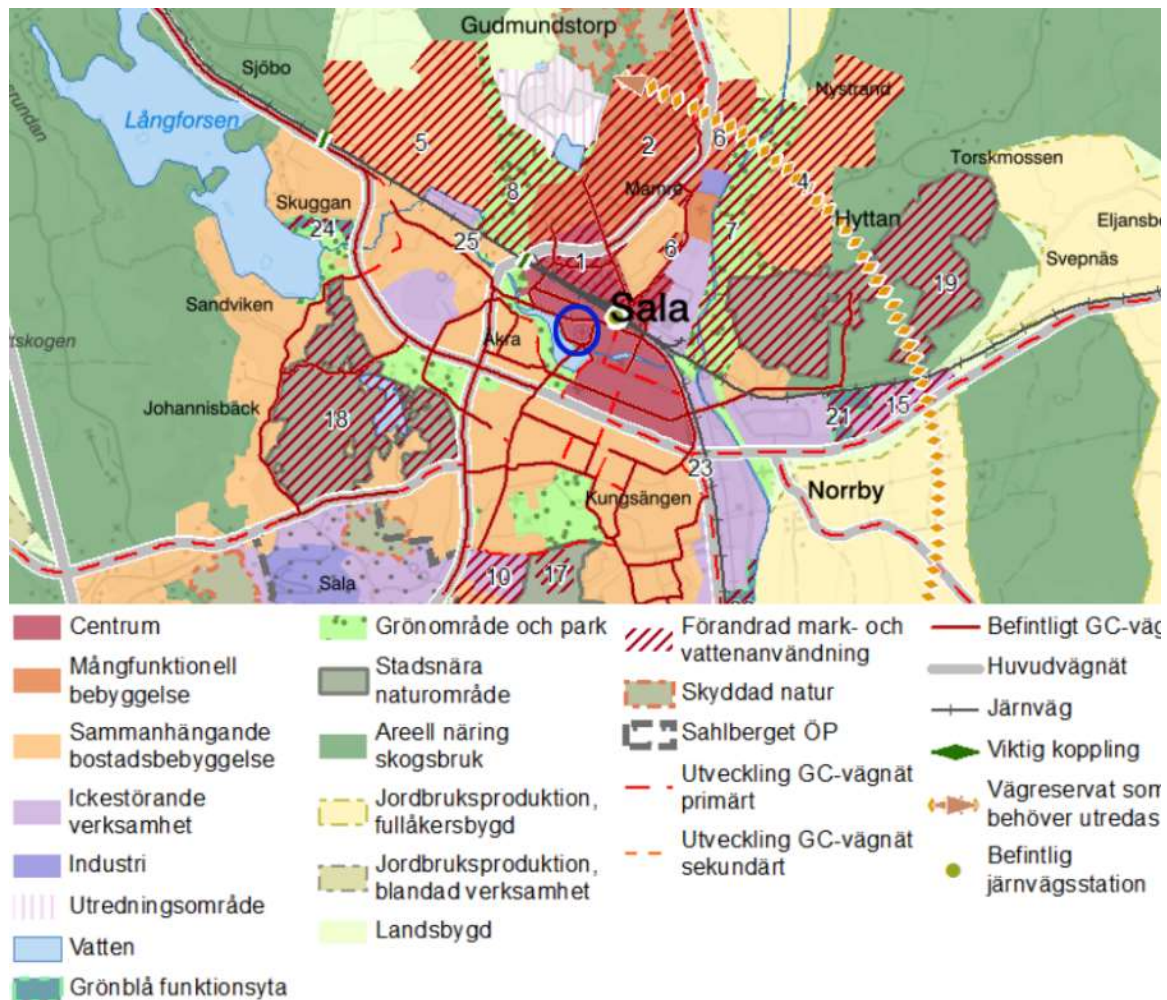


Utdrag ur Plan för Sala stad – Sala tätorts grönstruktur, bilaga 2:1 som visar värdering av biologisk mångfald (till vänster) och spridningsvägar i Sala tätort (till höger).

Sala kommuns senaste översiktsplan är Plan för Sala ekokommun. Den antogs av kommunfullmäktige år 2002 och förklarades inaktuell 2013. Detaljplaneförslaget bedöms inte motverka den tidigare översiktsplanens intentioner eller syfte. En ny kommunövergripande översiktsplan för Sala kommun (Översiktsplan Sala 2050) vann laga kraft 2023-10-20. Området är utpekad som centrum. Med centrum menas i översiktsplanen verksamheter som är kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Den nya översiktsplanen har därmed ersatt "Plan för Sala stad" och detaljplanens syfte överensstämmer även med den nya översiktsplanen.



Utdrag ur granskningsversionen av ny översiktsplan. Blå ring markerar planområdet.

## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplaner som berör planområdet är detaljplan för Anrikaren m fl, plannummer 3966 (1996), genomförandetid till och med 2005-12-31. För aktuellt planområde föreslås vårdändamål (D) i två, tre respektive nio våningar. Högsta byggnadshöjd föreslås vara 40 meter för lasarettets högdal, 10 meter för lasarettets lågdal samt 14 meter för det gamla sjukhemmet. I planområdets norra och södra del finns u-områden som ska säkerställa allmänna underjordiska ledningar. Den västra delen av detaljplanen för Anrikaren m.fl. ersattes av detaljplan för del av Stamparen och Lasarettet 2 m.fl., laga kraft 2018-05-25. Den detaljplanen medger vård- respektive parkeringsändamål närmast aktuell detaljplan.

Det nya detaljplaneförslaget för Lasarettet 2 innebär att den tidigare detaljplanen upphör att gälla inom det nya planområdet.



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten



Utsnitt ur gällande detaljplan för Lasarettet 2. Svart streckad markering visar aktuellt planområde.

### Planprogram

För planområdet inklusive fastighet Stamparen 4 godkändes 2016 ett planprogram. Syftet med planprogrammet för fastigheterna Stamparen 4 och del av Lasarettet 2 var att beskriva platsens förutsättningar och att utgöra underlag för fortsatt planläggning av området och att pröva lämpligheten av Region Västmanlands planer på om- och nybyggnationer inom fastigheterna.

I planprogrammets riktlinjer inför fortsatt planering listas ett antal punkter varav två berör den befintliga bebyggelsen:

- Byggnader ska anpassas till omgivningen genom exempelvis placering, volym och gestaltning. Ny bebyggelse ska visa hänsyn till och harmoniera med befintliga byggnader och anslutande grönområde.
- Natur-, kultur- och upplevelsevärden i närområdets blå och gröna strukturer ska värnas.

I programmets gestaltungsprinciper redovisas att ny bebyggelse inte bör avvika avsevärt i höjd från den dominerande höjden på befintliga byggnader i området. Ny bebyggelse bör placeras på ett sätt som harmonierar och samspelar med grönområdet och befintliga byggnader. Ny bebyggelse ska förhålla sig medvetet till utformning och stil på befintliga kvarvarande byggnader på sjukhusområdet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Planförslaget bedöms följa planprogrammets intentioner i och med den föreslagna bebyggelsens underordnade karaktär gentemot den befintliga samt genom att närområdets gröna strukturer värnas. Ny bebyggelse är placerad och utformad på så sätt att de bedöms samspela med den befintliga strukturen i området samtidigt som den är en ny årsring.

### **Parkeringsnorm Anders Dahlberg**

Parkeringsnorm Anders Dahlberg, daterad 2015-11-05, är utgångsläget för parkeringsbehovet för exploateringar inom Sala kommun. Planförslaget överensstämmer inte med parkeringsnormen. Parkeringsbehovet enligt parkeringsnormen innebär ett parkeringsantal som under planarbetet bedömts som för högt, varför en trafikutredning har tagits fram (Structor, 2023-07-07).

### **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsens Ledningsutskott beslutade 2021-09-27 att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten i uppdrag att ta fram en detaljplan för Lasarettet 2 (KSLU § 166).

Kommunstyrelsens Ledningsutskott beslutade 2022-11-23 att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten i uppdrag att sända ut detaljplanen på samråd (KSLU § 212).

Kommunstyrelsens Ledningsutskott beslutade 2023-11-22 att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten i uppdrag att sända ut detaljplanen på granskning (KSLU § 160).

Kommunstyrelsens Ledningsutskott tog även beslut 2023-11-22 att planens genomförande inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 5 § Miljöbalken (KSLU § 159).

Kommunstyrelsens Ledningsutskott beslutade 2024-05-22 att godkänna planen för antagande, och planen antogs senare av Sala Kommunfullmäktige 2024-06-17.



*Drönarvy över Sala lasarett sett från. Högdelen i fonden, lågdelen nedanför och närmast Lasarettsgatan ligger hus 5 (Foto: Karl Gabor, juni 2021)*

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper, dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt 6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Miljökvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

### BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Ett genomförande av planen beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB.

### STÄLLNINGSTAGANDE TILL FRÅGAN OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning för miljöbedömning har producerats av Plan- och utvecklingsenheten. Med utgångspunkt från undersökningen är kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses 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 2022-04-12 yttrat att de delar kommunens bedömning (LST 402-382-2022).

Kommunstyrelsens Ledningsutskott tog beslut 2023-11-22 om att planens genomförande inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § Miljöbalken (KSLU § 159).

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

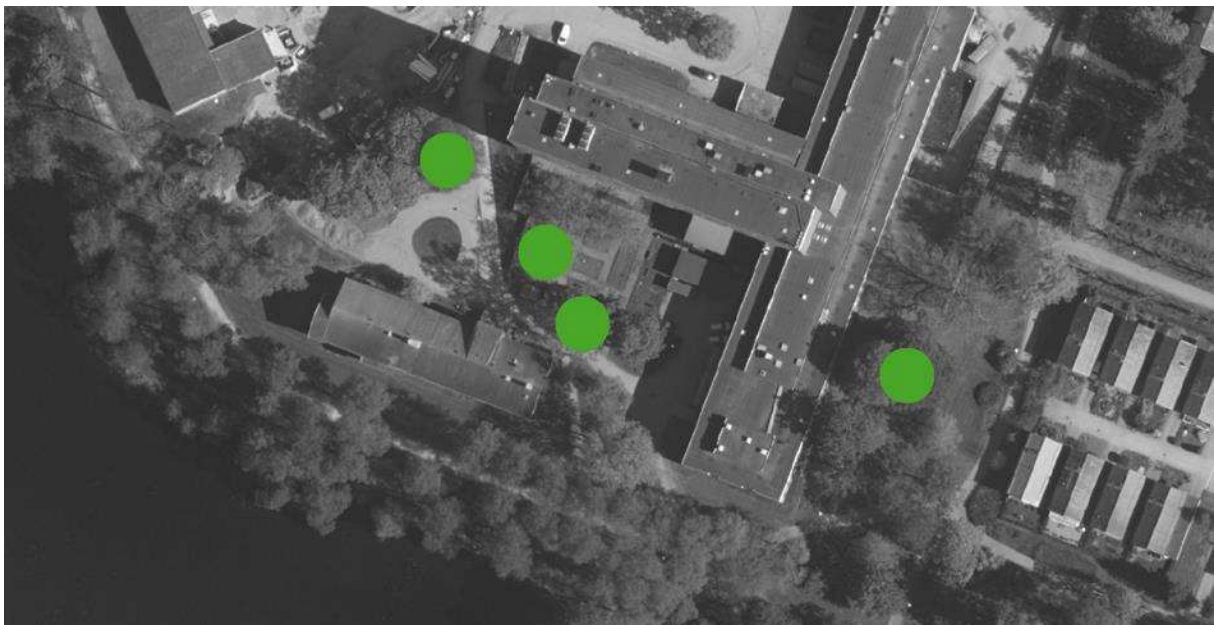
## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### Mark och vegetation

Planområdets norra del består idag främst av hårdgjorda ytor samt av byggnader. Planområdets södra del består utöver byggnaderna av gräsytor där några fortsätter ut mot Suckarnas allé. På gräsytorerna finns flera äldre och välvuxna träd, bland annat ek, vingnöt och bok. Ett av dessa, en lind, finns redovisad som värdefull i Trädportalen. Tre övriga träd har av Sala kommun bedömts ha högt värde; en bok, en ek och en vingnöt. Närmast Ekeby damm finns ett smalt grönområde och Suckarnas allé. Öster om planområdet ligger Stureparken som via en gång är kopplad till Stadsparken på andra sidan dammen. Övriga gröna partier i planområdet består av gräsytor.

Planförslaget innebär inte någon större förändring i mängden vegetation inom planområdet men dess utformning kommer att förändras något. Området närmast Ekeby damm kommer fortsatt att vara lummigt. De fyra träd som bedömts ha högt värde ska bevaras och får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Inom strandskyddat område gäller generellt att dispens från strandskyddet krävs för att fälla träd. Gården mellan befintlig lasarettbyggnad och psykiatribyggnaden kommer till del finnas kvar men omgestaltas. Möjlighet till att uppföra mindre trädgårdsbyggnader som pergola eller lusthus ska finnas. Planområdet kommer fortsatt innehålla markparkering och parkeringsytorna kommer totalt sett att utökas gentemot i dag.



*De fyra träd inom planområdet som pekats ut som särskilt värdefulla (grön cirkel). Den lind som pekats ut i Trädportalen är trädet längst till vänster.*

Planområdet, liksom samhället i stort, behöver även anpassas för ett nytt varmare klimat. En förändring av klimatet kan leda till ökad dödlighet och sjukdomstillstånd, speciellt hos sårbara grupper så som äldre, sjuka och små barn. Då användningarna inom planområdet föreslås bli bland annat vård, boende och gymnasieskola är det viktigt att områdets utformning gynnar en

**KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING**  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

komfortabel miljö både inom- och utomhus. Grönska, natur och ytmaterial kan bidra till att reglera temperaturen. Sedumtak eller liknande material kan bidra till temperaturregulering och fördröjning av dagvatten. Genom väl planerad utomhusmiljö kan exempelvis temperaturen minska och skapa ett mer gynnsamt när- och lokalklimatet. För bostäderna i området är det av vikt att dessa får en grön bostadsgård i anslutning till bostaden.

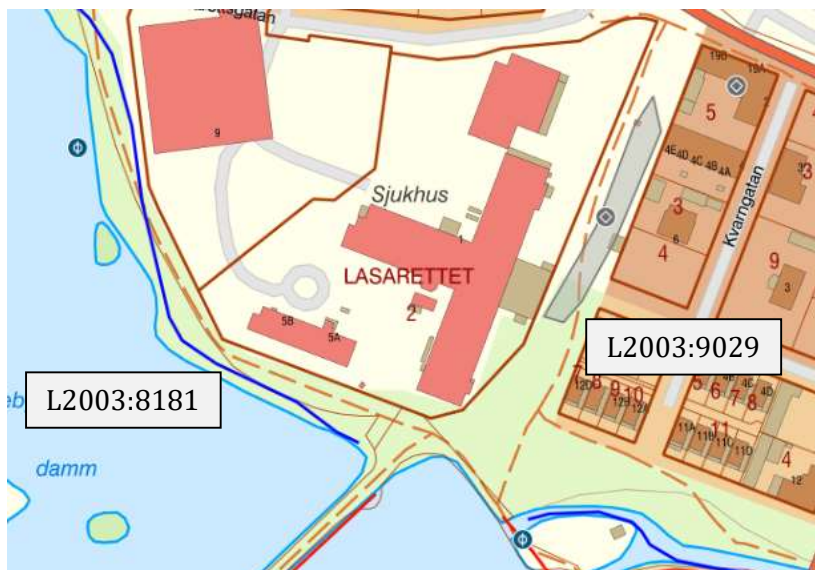
Planområdet angränsar till kommunal parkmark. Kvartersmark med planteringar avses gestaltas så att dessa samspelar med den angränsande parkmarken och området ska fortsatt vara allmänt tillgängligt. Anslutningar till kommunens parkmark, så som slänter, ska samspela med det intilliggande parkområdet och lösningar ska tas fram i samråd med Sala kommun.

**Naturvärden**

Planområdet har inga utpekade naturvärden idag men däremot flera äldre träd som i sig har ett värde. Området är dessutom ett grönområde i en tätort, som 3 kap. 6 § miljöbalken beskrivs som ett behov som bör beaktas. De äldre träden inom planområdet ska bevaras. I direkt anslutning till planområdet i söder ligger Suckarnas allé som har så väl kulturmiljöskydd som allmänt biotopskydd. Planförslaget är avgränsat för att inte påverka Suckarnas allé. Vid sanering av mark inom planområdet behöver åtgärder vidtas för att inte påverka alléträden.

**Rekreation och friluftsliv**

Planområdet har i dagsläget inget högt rekreativt värde men grönområdet närmaste Ekeby damm och Suckarnas allé har ett rekreativt värde. Parkområden finns i planområdets närhet. Stureparken ligger i direkt anslutning till planområdet och Stadsparken ligger på andra sidan Ekeby damm. Såväl Brunnsparken som Aguéliiparken ligger inom 150 meters radie.



Lämningar registrerade i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

**FORNLÄMNINGAR**

Öster om planområdet finns enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister en igenfylld kanal (L2003:9029). Enligt registret är lämningen förstörd. Söder om planområdet finns Suckarnas

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

allé som även den är registrerad i fornminnesregistret (L2003:8181). Allén kommer inte att påverkas av planförslaget. Vid schaktning och markarbeten inom planområdet för exempelvis marksanering behöver hänsyn tas till allén och dess rotsystem. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

## **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

### **Markförhållanden**

Bjerking har på uppdrag av exploatören utfört en geoteknisk undersökning och radonundersökning för planområdet. Undersökningen bedömer att enklare och lättare byggnader så som sophus, förråd, carportar bör kunna grundläggas direkt i mark utan några geotekniska förstärkningsåtgärder. Tyngre byggnader eller byggnader med stora spännvidder och punktlaster bedöms kräva en pålad grundläggning med spetsbärande pålar till fast botten.

### **Förorenad mark**

Inom Sala tätort finns förhöjda halter av framför allt tungmetaller. Källa till föroreningarna är silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen. Structor har på uppdrag av exploatören utfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning för planområdet (2022-09-27).

För planområdet har platsspecifika riktvärden tagits fram av Structor. Dessa riktvärden är ännu inte godkända av tillsynsmyndigheten, Sala kommun. Resultatet av markundersökningen visar att de platsspecifika riktvärdena överskrids i stora delar av området. De högsta föroreningshalterna finns främst i fyllnadsmassor ned till cirka 0,5 meters djup i parkområdet i den sydvästra delen samt inom planerad skolgård. De ämnen som överskrider mindre känslig markanvändning (MKM) och farligt avfall (FA) avser främst bly, kvicksilver och zink. På flera håll förekommer dessa ämnen tillsammans med arsenik, kadmium och koppar i halter över MKM. Föroreningshalterna förekommer i mindre utbredning även ned till cirka 1 meters djup men avtar betydligt efter övergång av jordlagerföljd till naturliga lager av bland annat torrskorpelera.

Den föroreningssituation som konstaterats inom planområdet utgör inget hinder för en omdaning till känsligare markanvändning (exempelvis bostadsändamål). Det krävs dock avhjälpande åtgärder för att reducera risker för hälsa och miljö förknippade med förekommande tungmetallhalter. En fördjupad riskbedömning behöver genomföras och utifrån denna kan erforderliga åtgärder utvärderas. En generell bestämmelse införs för hela planområdet som säkerställer att startbesked inte får ges för om- och nybyggnation innan erforderliga saneringsåtgärder av marken kommit till stånd.

### **Markradon**

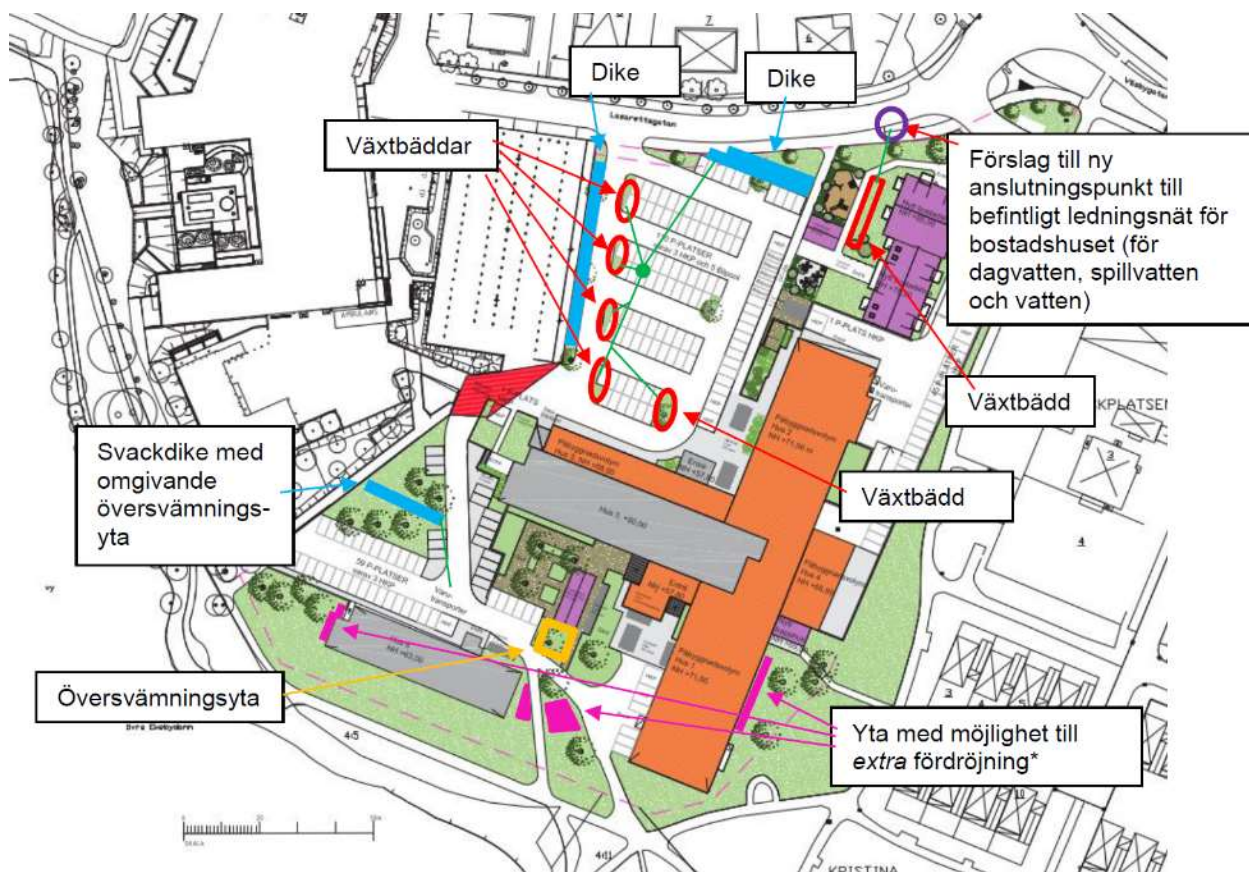
Enligt den geotekniska utredningen så klassificeras marken som lågradonmark. Då det i byggskedet sannolikt kommer att behöva schaktas genom leran ner i underliggande friktionsjord kan det inte uteslutas att högre radonvärden kommer kunna registreras. Den täta leran utgör då inte längre ett skyddande skikt för radon som transporteras i gasform. Ett radonsäkert byggande rekommenderas.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## Dagvatten

Malacon Infrastructure AB med sin underkonsult Tyréns AB har på uppdrag av exploatören tagit fram en dagvattenutredning (Tyréns, 2023-10-23). I dagvattenutredningen har två alternativa scenarios studerats; bibehållen byggnad i norr alternativt att nya bostäder uppförs i norr. Norra delen av planområdet avrinner i dagsläget norrut och södra delen söderut.

Dagvattenutredningen föreslår att planområdet utformas med flera dagvattenlösningar, främst i anslutning till de planerade parkeringsytorna då denna typ av markanvändning generellt genererar mycket föroreningar till dagvattnet och även höga flöden. Som renings- och fördröjningsanläggningar föreslås diken, växtbäddar samt mindre svackor som kan användas som lokala översvämningssytor där dagvatten kan fördröjas ytligt, se principskisser nedan. 10 mm nederbörd ska fördröjas enligt krav från Sala kommun, vilket innebär att total fördröjningsvolym för området blir ca 230 m<sup>3</sup>. Skulle bostadsdelen styckas av till en egen fastighet med servis norrut innebär det en fördröjningsvolym för övrig fastighet blir ca 211 m<sup>3</sup> och för bostadsytan i nordöst blir motsvarande volym ca 19 m<sup>3</sup>.



*Principskiss dagvattenhantering med förslag till placering av fördröjnings- och reningsmagasin om nya bostadsbyggnader uppförs i norr. Rosafärgade ytor behövs inte för att klara kraven (och har inte tagits med i fördröjningsberäkningarna) men kan med fördel förses med enklare dagvattenanläggningar såsom diken etc. om stuprören i framtiden kopplas om och förses med utkastare (Tyréns 2023).*





KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

För att säkerställa att tillräcklig kapacitet finns för att hantera dagvattnet inom området föreslås den generella bestämmelsen *Minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig*. Anläggandet av nödvändiga dagvattenanläggningar bevakas vid framtida bygglov.



Lågpunkter och rinnvägar i närheten av planområdet vid ett ungefärligt 100-årsregn (© Scalgo Live, 2022).

### Översvämningsrisker och skyfall

I dagvattenutredningen har även översvämningsrisker studerats. Planområdets södra del avvattnas vid skyfall söderut mot Ekeby damm medan den norra delen avvattnas norrut, via Lasarettsgatan och slutligen söderut mot Lillån. Dagvattnet från fastigheten riskerar enligt utredningen inte att rinna in mot närliggande fastigheter.

Det förekommer flera lägre liggande områden på fastigheten där dagvatten kan bli stående vid intensiva nederbördstillfällen. Lågpunkterna bedöms vara 2–3 dm djupa. Stående vatten mot byggnader kan vara skadligt för husgrunden. I norra delen, där befintlig byggnad ska rivras för att göra plats åt ett bostadshus, behöver höjdsättningen av marken kring fasaden anpassas så att dagvattnet rinner bort från fasaden.

Som ett led i Länsstyrelsens klimatanpassningsarbete har Länsstyrelsen sammanställt underlagsmaterial avseende sårbarhet mot olika typer av naturolyckor för samhällsviktiga objekt sammanställt. Detta har gjorts genom att identifiera de byggnader, vägar, vattenskyddsområden och andra viktiga objekt som anses vara speciellt utsatta för naturolyckor i form av översvämning från vattendrag och Mälaren, skyfall, ras, skred och erosion. I detta material pekas lasarettbyggnaden ut just i sin funktion som sjukhus. Denna klassificering är relevant även framgent dels då användningen vård fortfarande är relevant, dels då även användningen gymnasieskola är en utpekad samhällsfunktion.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

### Miljökvalitetsnormer

Skvalån: Lillån är närmaste recipient som omfattas av miljökvalitetsnormer. Ån bedöms ha dålig ekologisk status. Miljökvalitetsnormerna anger att ån ska uppnå god ekologisk status 2033. Med föreslagna åtgärder enligt dagvattenutredningen bedöms planens genomförande inte innebära några betydande negativa effekter.

### BEBYGGELSE

#### Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av byggnader innehållande verksamheter för Sala lasarett. Lasarettverksamheten har funnits på platsen sedan 1860-talet men nuvarande byggnad är uppförd 1967–1970 efter ritningar av arkitekten Leo Uulas. Lasarettbyggnaden har en högdel (hus 3) på nio våningar i öst-västlig riktning samt en lågdell (hus 1 och 2) på två våningar i nordsydlig. Lasarettbyggnaden utmärker sig i storlek och höjd men även genom sin modernistiska stil. Byggnadens fasader är i rött tegel. Norr om lasarettbyggnaden finns en röd tegelbyggnad i en våning (hus 5). Den gemensamma nämnaren inom området är rött tegel, bruntrappskorrigerad plåt, brun träpanel och fönster placerade i grupper eller som fönsterband samt byggnadernas plana tak. Fasadernas fönstersättning är karaktäristisk för de olika delarna; horisontellt på högdelen och vertikalt på lågdelen. Byggnaderna beskrivs utförligare i kulturmiljöutredningen (Hille, 2023-05-29).

Söder om lasarettbyggnaden finns det gamla sjukhemmet som tidigare även har varit personalbostäder. Byggnaden uppfördes på 1940-talet och är en två våningar hög byggnad i gult tegel.



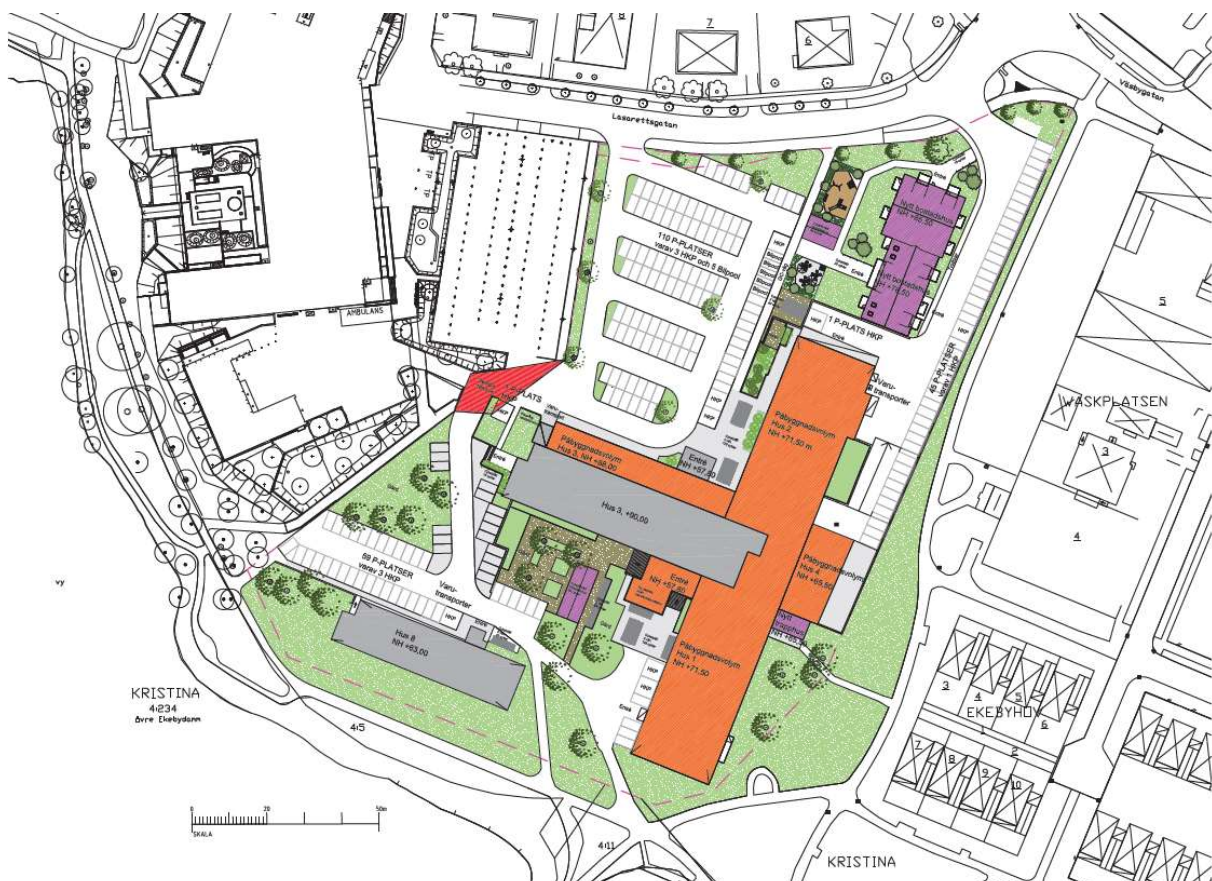
*Hus 5 sett från Lasarettsgatan.*

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

### Planförslag

Planförslaget innebär en breddad användning av befintliga byggnader samt möjliggör nya byggnader. I gällande detaljplan tillåts endast vårdändamål. I planförslaget föreslås även fortsatt vård (D) men även gymnasieskola (S<sub>1</sub>), centrumändamål (C) samt parkering (P). För området i norr vid hus 5 föreslås utöver ovan nämnda användningar även bostäder (B).

Planförslaget möjliggör en om-, till- och påbyggnad av befintlig lasarettbyggnad. Förslaget innebär en tillbyggnad av lasarettbyggnadens högdel i norr för att skapa en byggnadsbredd som möjliggör andra verksamheter än den nuvarande. För att säkerställa att tillbyggnaden underordnar sig den befintliga byggnadsvolymen föreslås tillbyggnaden bli lägre och kan få annat material. Lasarettbyggnadens lågdelen föreslås byggas på med två våningar. Genom reglering av nockhöjd säkerställs att lågdelen fortsatt uppfattas som en klart lägre del jämfört med lasarettbyggnadens högdel som fortsatt blir ett av stadens landmärken. För att bibehålla byggnadens modernistiska drag regleras att den befintliga lasarettbyggnaden fortsatt får platta eller låglutande tak genom bestämmelsen o<sub>5</sub>.



Situationsplan över planområdet. Gråa byggnader är befintliga, orangea är till-, och påbyggnader och lila nya byggnader. Röd markering visar infart via grannfastighet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
 Samhällsbyggnadskontoret  
 Plan- och utvecklingsenheten


Översiktsvy med förslag på påbyggnad på lasarettets lågdel och nytt bostadshus, sett från sydöst.

De underjordiska kulvertar som finns inom planområdet i dag avses bevaras och kan användas dels till kommunikation mellan byggnaderna, dels till förvaring eller motsvarande för de delar där kulvertarna har eller kommer att förändras. Kulvertarna regleras via bestämmelsen  $\ddot{o}_1$  – *Endast byggnad under mark* för de delar där kulvertens läge går under mark som redan i dag används för interntrafik inom kvarteret. För de delar av kulverten som finns parallellt med lasarettets lågdel regleras ytan med högsta byggnadshöjd för att fortsatt möjliggöra komplementbyggnader på kulverten. Taket på kulvertarna är i dag körbart och avses fortsatt vara det.

Planförslaget möjliggör även ytterligare användningar för det gamla sjukhemmet. Byggnadens volym föreslås bibehållas men takkupor och frontespis möjliggörs.



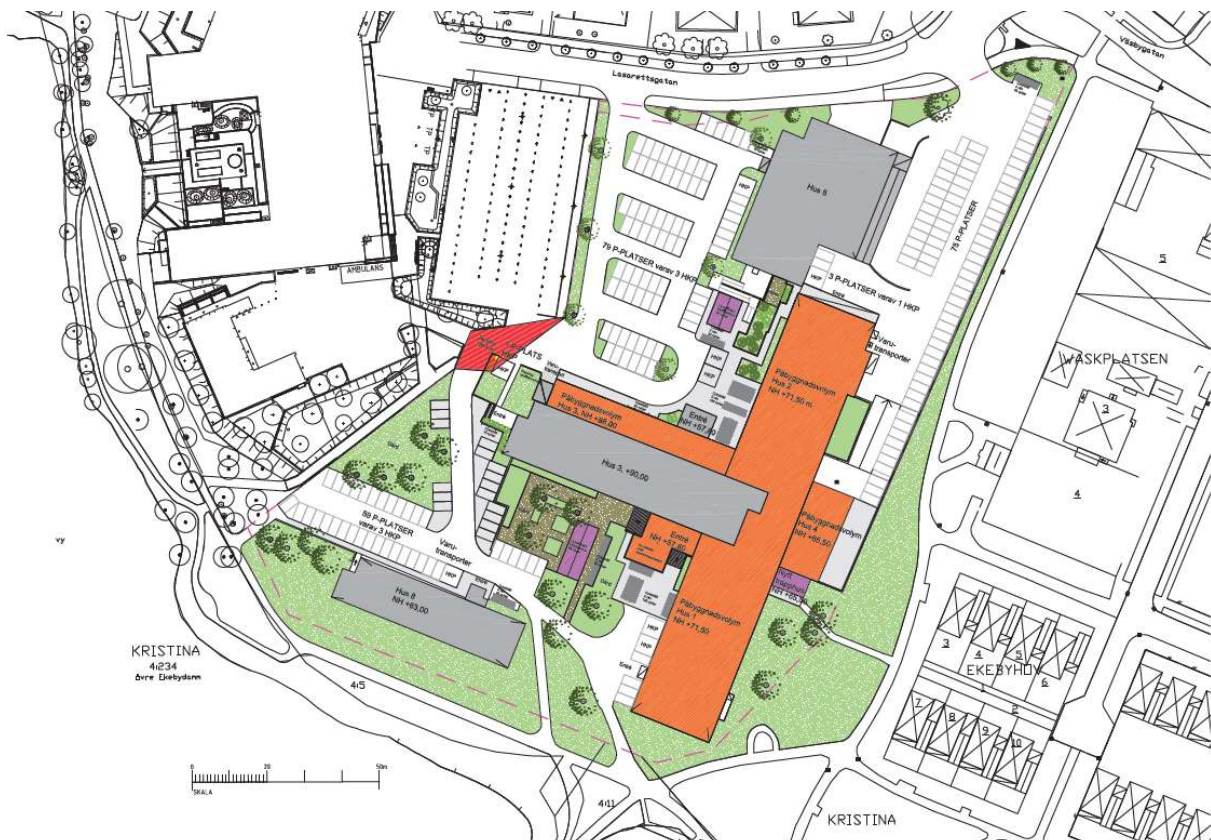
Sektion som redovisar föreslagna bostadsbyggnaders höjd jämfört med lasarettbyggnadens högdelen samt påbyggd lågdel. Nockhöjd för befintlig lasarettbyggnad är +89,5 meter över nollplanet.

I detaljplanen föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser för att bibehålla lasarettbyggnadens uttryck. För högdelen regleras genom bestämmelsen  $q_1$  att dess huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning med undantag för den nordöstra fasaden. Exempel på detta är den sydvästra fasadens horisontella band av fönster och te-

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
 Samhällsbyggnadskontoret  
 Plan- och utvecklingsenheten

gel. Eventuella tillägg skall göras i enlighet med byggnadens karaktär. För lågdelen regleras genom bestämmelsen  $k_1$  att dess huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning. Eventuell påbyggnad eller tillbyggnad skall göras tydligt avläsbar i relation till den befintliga byggnaden.

I planområdets norra del finns två alternativa scenarier beroende på områdets framtida innehåll. Antingen behålls befintlig tegelbyggnad (hus 5) och används för de skol-, vård eller andra verksamheter som möjliggörs inom planområdet eller så rivs byggnaden och bostäder byggs. För bostäder möjliggörs en byggrätt för en byggnad på sju respektive nio våningar i byggrättens östra del. Bostäderna skapar en ny siluett från järnvägsstationen och ska ha en hög arkitektonisk kvalitet i både materialval och omsorgsfullt utformade detaljer. Detaljerna ska påminna om småskalig bebyggelse och uttrycka bostadskaraktär för att knyta an till omkringliggande bostadsbebyggelse och samtidigt särskiljas från sjukhusbyggnaden. I förslaget föreslås sadeltak med en vinkel mellan 30 och 45 grader för att låna karaktärsdrag från mer småskaliga traditionella byggnader där även takkupor kan bidra. Takkupor och frontespiser tillåts och får uppta sammanlagt maximalt 45% av fasadlängden vilket regleras via bestämmelsen  $f_5$ . Regleringen av takvinkel gäller ej takkupor eller frontespiser. Fasadmaterialet föreslås bli komplement till sjukhusets tegelfasader. Byggnaden föreslås få balkonger och fönster i olika stilar för att uttrycka både variation och småskalighet.



*Alternativ situationsplan över planområdet där befintligt hus 5 bevaras. Gråa byggnader är befintliga, orangea är till-, och påbyggnader och lila är nya byggnader. Röd markering visar infart via grannfastighet (genom servitutsavtal).*

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten



*Förslag på utformning av lasarettets högdelen. Påbyggnad av lågdelen till höger. Illustration: Lindh Arkitektur.*



*Vy från stadsparken med en möjlig utformning enligt detaljplanen. Lasarettetsbyggnadens södersida samt påbyggnad på lågdelen. Illustration: Lindh Arkitektur.*

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten



*Möjlig utformning av lågdelen och tillbyggnad av högdelen, sett från norr. Illustration: Lindh Arkitektur.*



*Vy med exempel på möjlig tillbyggnad sett från Ekeby damm. Till höger i bild skimtar föreslaget bostadshus. Illustration: Lindh Arkitektur.*

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

### **Byggnadskulturmiljö och gestaltning**

Till detaljplanen har en kulturmiljöutredning tagits fram (Hille, 2023-05-29). Utredningen studerar planförslaget dels ur byggnadskulturaspekt, dels ur landskaps- och stadsbildaaspekt.

Utredningen beskriver lasarettet som dels en signaturbyggnad för Sala genom sin utformning och volym, dels som ett av få uttryck för modernismens arkitekturideal i nära relation till den annars traditionella stadskärnan. I utredningen konstateras att Sala lasarett har dokumenterade kulturhistoriska värden och är ett av de tydligaste uttrycken för modernismens byggnadsideal i Sala stad. Rivningarna inom angränsande Stamparen 4 har påverkat helheten negativt men trots det är anläggningens och därmed också kulturmiljöns läsbarhet hög.

Förändringar och tillägg behöver studeras noggrant med avseende på både skalan och gestaltningen. Framför allt är byggnadens södra sida, mot Ekebydamm, känsligt för tillägg. Detta beror dels på dess närhet till riksintresset, dels på dess framträdande roll i stadsbilden. Mot norr är känsligheten mindre.

Påbyggnaden av lasarettets lågdel samt tillbyggnaden av högdelen kommer att förändra de ursprungliga och ännu bevarade volymerna och samtidigt påverka förhållandet mellan högdelen och lågdelarna. Upplevelsen av förändringen kommer till stor del att styras av gestaltningen och valet av fasadmateriäl. Träden längs Ekebydammens strand kommer även att begränsa påverkan på den viktiga vyn från söder med de föreslagna nockhöjderna. För att säkerställa att karaktären för lasarettets lågdel bibehålls föreslås en varsamhetsbestämmelse, k<sub>1</sub>: *Byggnadens huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning. Eventuell påbyggnad eller tillbyggnad ska göras tydligt avläsbar i relation till den befintliga byggnaden och underordna sig befintlig byggnad avseende sitt visuella uttryck.*

Eventuella tillägg på fasaden mot Ekebydammen i sydväst kan riskera att förändra upplevelsen av lasarettets högdel. För att säkerställa att påverkan minskar föreslås i detaljplanen en skyddsbestämmelse, q<sub>1</sub>, för lasarettets högdel: *Byggnadens huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning med undantag för den nordöstra fasaden. Exempel på detta är den sydvästra fasadens horisontella band av fönster och tegel. Eventuella tillägg skall göras i enlighet med byggnadens karaktär.*

I kulturmiljöutredningen görs bedömningen att utformning, gestaltning och materialval kommer vara styrande för denna upplevelse och att q<sub>1</sub>-bestämmelsen är av stor betydelse vid handläggning av bygglovet för att säkra byggnadens modernistiska karaktär.

Tillägget av byggrätter med en nockhöjd på maximalt 35 meter (+85,5 meter över angivet nollplan) i planområdets norra del bedöms inte påverka stadsbilden mer än marginellt sett från riksintresseområdet. Anledningen är avståndet till Ekebydammen och stadskärnan samt den bebyggelse som ligger däremellan.

För det gamla sjukhemmet föreslås en varsamhetsbestämmelse, k<sub>2</sub>: *Byggnadens huvudsakliga karaktär skall bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens karaktär inte förändras.*

Bedömningen av planförslagets konsekvenser för både karaktärsområdet *Dammsystemet* och riksintresset som helhet är att områdets värden kommer att förbli opåverkade vilket medför en



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

neutral påverkan. Anledningen är att de fysiska uttryck – objekt, karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband – som gör den riksintressanta historien läsbar i landskapet kommer att finnas kvar utan att skymmas av de tillägg som planförslaget medger.

### **Landskapsbild och stadsbild**

Lasarettets volym och höjd är ett tydligt landmärke i Salas stadsbild. I kulturmiljöutredningen konstateras att byggnaden är placerad så att den skapar en fond till Ekebydammen och stadsparken, något som sannolikt är medvetet. Norrifrån upplevs området som stadsmässigt och något svårtillgängligt medan den södra sidan är inbjudande, lättillgänglig och närmast fridfull. I båda fallen fungerar niovåningshuset som en fond men med två helt olika roller. På den norra sidan upplevs den höga fasaden som tydligt dominant medan den södra sidan har en mer tillbakadragen visuell roll tack vare träden längs Ekebydammens strand.

I kulturmiljöutredningen görs bedömningen att området är känsligt för tillägg i de södra och sydvästra delarna, mot Ekebydammen. Dels på grund av riksintresset, dels på grund av lasarettets framträdande roll i stadsbilden. Genom att inte skapa nya byggrätter i planområdet södra del tar planförslaget hänsyn till detta. Önskade fasadåtgärder på högdelens sydvästra sida kan komma att få stor påverkan på upplevelsen av byggnaden då detta kan förändra den ännu välbevarade ursprungliga gestaltningen samtidigt som intrycket av byggnaden förändras. Den föreslagna q<sub>1</sub>-bestämmelsen förutsätter för att eventuella tillägg utförs i enlighet med byggnadens modernistiska karaktär. Mot norr och nordost är känsligheten för tillägg låg till följd av stadslandskapets karaktär.

Planförslagets kompletteringar bedöms inte att påverka riksintresset. Den nya byggrätten i planområdets norra del bedöms inte heller påverka stadsbilden mer än marginellt sett från riksintresseområdet.

### **Offentlig och kommersiell service**

I direkt anslutning till planområdet finns offentlig service genom det nya sjukhuset i Sala dit verksamheten i planområdet flyttat under 2022. Cirka 100 meter väster om planområdet finns Folk tandvården och läkarmottagning. Cirka 200 meter söder om planområdet finns Ekebyskolan. Nordost om planområdet finns Sala station. Kommersiell service finns i Sala centrum.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten



*Vy med exempel på möjlig tillbyggnad sett från Ekeby damm. Till vänster i bild skymtar föreslaget bostadshus. Illustration: Lindh Arkitektur.*



*Vy från stationsområdet. Föreslaget bostadshus rakt fram. Bakom befintliga byggnader skymtar lasarettet. Illustration: Lindh Arkitektur.*

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät**

Planområdet ligger direkt söder om Lasarettsgatan som sedan ansluter till Väsbygatan, en del av Salas ringled. Planområdet avses angöras från just Lasarettsgatan, dels i planområdet nordöstra del, dels i planområdets nordvästra. För att möjliggöra angöring och leveranser till det gamla sjukhemmet i planområdets södra del kommer angöring behöva ske via ett hörn inne på fastigheten Stamparen 4 på grund av att befintlig ventilationsanläggning i markplan vid lasarettbyggnaden omöjliggör passage inne på egen fastighet. Detta kommer att behöva ske genom servitut alternativt markköp.

Möjlighet till angöring och varutransport finns inom planområdet genom interngator. Körslingsor finns i planområdets sydvästra, centrala och östra delar (Structor, 2023-07-07)

### **Kollektivtrafik**

Till och från planområdet finns det mycket goda kommunikationsmöjligheter och Salas resecentrum med buss- och tågförbindelser ligger cirka 200 meter från planområdet.

### **Gång- och cykelvägar**

Idag finns en asfalterad gång- och cykelväg norr om planområdet längs norra Dammgatan-Lasarettsgatan som leder vidare till gång- och cykelbana vid Väsby kungsgård i väster och till Väsbygatan i öster. Öster om planområdet finns en asfalterad gång- och cykelväg från Väsbygatan söderut mot Stureparken. Gång- och cykelväg i stenmjöl finns även genom Suckarnas allé och vidare längs Ekebydamm, söder om planområdet. Gång- och cykelmöjligheterna är således goda.

### **Parkering**

Parkering finns i dagsläget via markparkering inom planområdet dels i planområdet nordvästra och nordöstra delar, dels ett fåtal platser i planområdets södra delar. Genom den breddade användning som föreslås i planförslaget liksom de tillkommande verksamhetsytorna och bostäderna så kommer parkeringsbehovet att förändras. Baserat på det behov som Sala kommuns parkeringsnorm anger skulle den befintliga och tillkommande verksamheten behöva cirka 305 parkeringsplatser. Det antalet parkeringsplatser överstiger de tillgängliga ytor som finns inom planområdet och skulle därmed innebära antingen minskad omfattning på utvecklingen inom området alternativt att ytor med andra värden inom området användes för parkering. För att undvika detta har en trafikutredning tagits fram (Structor, 2023-07-07).

I utredningen studeras ett verkligt parkeringsbehov och en strategi för mobilitet har utarbetats. Ett antal olika aspekter studeras såsom planområdets kollektivtrafiknära och centrala läge, det sistnämnda positivt ur gång- och cykelaspekt. Flera olika åtgärder föreslås, exempelvis parkeringsavgifter, införande av bilpool, samutnyttjande av parkeringsplatser under olika tider av dygnet, goda cykelparkeringsmöjligheter samt hållbarhetsåtgärder. Utredningens slutsats är att med de åtgärder som föreslås i mobilitetsstrategin kan 170 parkeringsplatser räcka. För att klara att bemöta parkeringsnormen i Sala stad med 30% avsteg kommer totalt 216 parkeringsplatser att behövas.

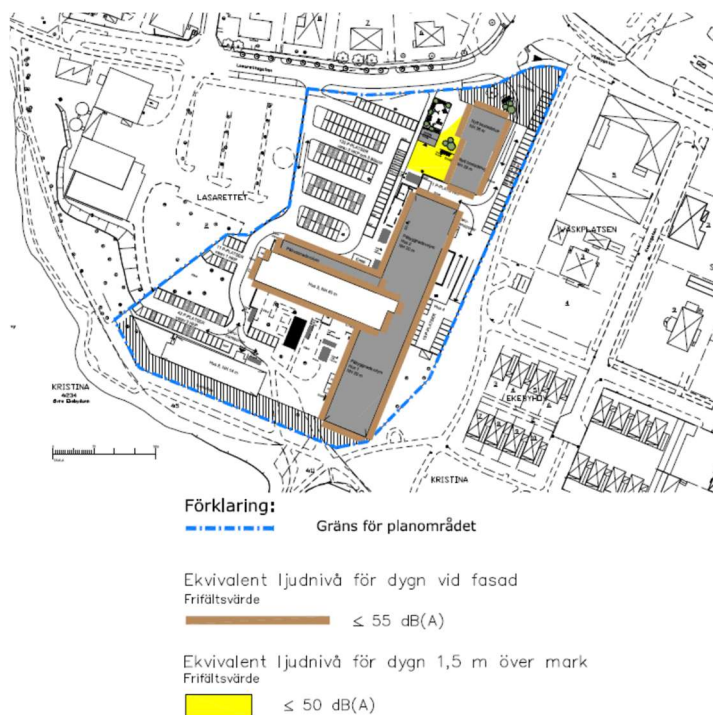
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Vid avstyckning av bostadsdelen inom planområdet ska parkering för dessa bostäder lösas inom kvarteret om de inte får plats inom den avstyckade bostadsfastigheten.

För att uppnå parkeringsnormen och de nödvändiga parkeringarna på fastighetens södra del kommer strandskyddsdispens att sökas för detta behov.

**HÄLSA OCH SÄKERHET****Buller**

Med anledning av att planområdet ligger i närheten av Väsbyvägen och relativt nära järnvägen har en bullerutredning tagits fram (Åkerlöf Hallin Akustik, 2023-06-16). Utredningen konstaterar att planområdet endast utsätts för låga bullernivåer från spårburen trafik och vägtrafik. Inga nuvarande eller planerade byggnader inom planområdet får över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bostäderna och övriga lokaler/byggnader inom planområdet kan planeras utan hänsyn till det yttre bullret. Hänsyn behöver endast tas till trafikbullret vid val av ytterväggar och fönster för att innehålla kraven på trafikbuller inomhus enligt BBR. Vid de planerade bostäderna kan uteplats, som uppfyller kraven enligt Trafikbullerförordningen, uppföras.



*Ekvivalent ljudnivå för planområdet (Hallin Åkerlöf Akustik, 2023).*

**Farligt gods**

Dalabanan är en transportled för farligt gods. Enligt Trafikverket bör riskbedömningar göras för transporter av farligt gods för bebyggelse inom 150 meter från närmaste spårmittdå då nya åtgärder planeras. Närmaste framtida byggrätt inom planområdet ligger drygt 120 meter från Dalabanan. Mellan järnvägen och planområdet finns inom delar annan bebyggelse medan andra delar består av öppen mark. Ingen lutning sker till planområdet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

2020 gjordes en riskanalys för en detaljplan cirka 2,5 km västerut från aktuellt planområde (Inledande riskanalys, Kv. Skuggan 4, antagen 2020) med hänsyn till just Dalabanan. Avseende tågtrafik bedöms förutsättningarna vara likartade mellan den platsen och aktuellt planområde. Syftet med den detaljplanen var att uppföra bostäder cirka 55 meter från Dalabanan.

Riskanalysen konstaterar att det går relativt mycket godståg på Dalabanan och att detta sannolikt kommer att öka i framtiden på grund av kapacitetsförbättringar. Analysen studerade urspårning, tågbrand samt olycka med farligt gods med hänsyn till framtida trafik på Dalabanan. För urspårning bedömdes 25 meter som tillräckligt avstånd då marken inte lutade mot planområdet medan det för tågbrand bedömdes som tillräckligt med 20–25 meter. Generellt är dock riktlinjen att bebyggelse inte bör finnas inom 30 meter från farligt godsled, vilket alltså klaras. Avseende farligt gods gjordes en initial bedömning att det endast var ämnen ur klasserna Massexplosiva ämnen, Brännbara gaser, Giftiga gaser samt Oxiderade ämnen och organiska peroxider som behövde studeras vidare. Vid vidare studie av de enskilda ämnena konstaterades dock att ingen av dessa innebar någon risk som behövde beaktas i den fortsatta planprocessen i och med avståndet på 55 meter. Baserat på ovanstående bedöms risken från farligt gods vara acceptabel även för aktuellt planområde som ligger 120 meter från spårmit, alltså ytterligare 65 meter bort.

### **Tillgänglighet**

Området ligger centralt med närhet till kommunikationer som tåg och buss. Planområdet angörs med fordon från Lasarettsgatan.

Marken är generellt sett plan vilket innebär goda förutsättningar för att skapa en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning (nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga). Nya parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning kommer att anordnas i anslutning till nya eller förändrade entrélaggen.

### **Flyghinderanalys**

Under planprocessen har en flyghinderanalys (ärendenummer Ä-2023-019180) genomförts av Luftfartsverket (LFV). LFV bedömer att inga hinder föreligger för de flygplatser som ligger närmast (Uppsala, Stockholm/Västerås samt Eskilstuna) i det fall att en ny byggnad om +85 meter över nollplanet uppförs.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Vatten- och avlopp finns i öster och söder om planområdet och nya anslutningspunkter kommer att behöva skapas.

För att säkerställa åtkomst till allmänna ledningar kommer de u-områden som finns i gällande detaljplans södra del att kvarstå i samma omfattning. Det u-område som i gällande detaljplan finns i norr kommer att kvarstå men minskas något. Ett nytt u-område kommer att skapas i planområdets östra del för att säkerställa läge för befintliga ledningar. Ledningarna ligger i dag delvis under en befintlig byggnad, det tidigare ambulansintaget (hus 4), samt rampen upp till denna. För att frilägga befintliga ledningar avses delar av denna byggnad rivas. Avtal ska tas

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

fram att del av befintlig byggnad (hus 4) ska rivas och att ledningarna ska friläggas innan byggrätten för den kvarstående byggnaden kan utnyttjas. Endast utnyttjande av byggrätten för hus 4 begränsas tills dess att rivning genomförts och påverkar inte övriga byggrätter inom detaljplanen.

Vid framtida bygglov avseende ombyggnation av det gamla sjukhemmet (hus 8) ska det säkerställas att tillgängligheten och åtkomsten till markreservatet direkt söder om byggnaden inte påverkas negativt.

### **Fjärrvärme, el**

En transformatorstation för fastighetens eget bruk finns i dag inom planområdet. Stationen är inte en del av det allmänna elnätet. Öster om planområdet finns ytterligare en transformatorstation.

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

### **Avfall**

Hämtning av avfall sker på samma sätt som i nuläget genom att denna hämtas i planområdets östra del, vid hus 4. Avfall från exempelvis hus 8 i planområdets södra del kan hanteras via kulvert för att även den hämtas vid hus 4. Hos kommunens återvinningscentral Återbruket-Returen lämnas sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från eventuella hushåll. Företag lämnar grovsopor efter tecknande av Återbrukskort.

Om hus 5 rivs och ersätts av bostäder behöver utrymme planeras för bostädernas avfallshantering i tidigt skede för att säkerställa framkomlighet och angöringsplats för sopbilar.

Avfallshanteringen avses utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## KONSEKVENSER

### GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på grönstruktur eller naturmiljö.

Den biologiska mångfalden i området är i dagsläget låg. För att bidra till miljömålen om god bebyggd miljö bör områdets biologiska mångfald utvecklas. Detta gynnar också robustheten i området inför värmeböljor eller ökad nederbörd.

Det högsta naturvärdet ligger idag i allén som är biotopskyddad och måste bevaras och skyddas. Allén och parken räknas också som en viktig spridningsväg som kan utvecklas och förbättras i och med den nya planen.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom planområdet.

Vid genomförandet av detaljplanen ska inte val av byggmaterial bidra till förorening av dagvattenet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### LANDSKAPSBILD OCH STADSBILD

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på landskapsbild och stadsbild.

### KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan för kulturmiljön.

### STÖRNINGAR OCH RISKER

#### Buller

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på buller.

#### Översvämningsrisker

Planens genomförande bedöms inte medföra några översvämningsrisker.

#### Barnkonsekvenser

Planen möjliggör etablerandet av fler bostäder med närhet till naturområden, lekplatser och kulturmiljöer. Planområdet möjliggör en ny gymnasieskola i ett centralt läge där goda kommunikationer finns. Sammantaget bedöms planförslaget kunna leda till positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanarbetet bedrivs med standardförfarande under ledning av Kommunstyrelsens Ledningsutskott (KSLU).

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

Genomförda beslut och skeden:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 2022-11-23              | KSLU, beslut om samråd (KSLU § 212)     |
| 2022-12-19 - 2023-01-22 | Samråd                                  |
| 2023-11-22              | KSLU, beslut om granskning (KSLU § 160) |
| 2023-12-04 - 2024-01-22 | Granskning                              |

Kommande beslut och skeden:

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| 2024-05-22 | KSLU, beslut om godkännande |
| 2024-06-17 | KF, beslut om antagande     |
| Juli 2024  | Laga kraft                  |

Såvida inte detaljplanen överklagas kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen när detaljplanen vinner laga kraft.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Exploatören ansöker och bekostar lantmäteriförrättning avseende all mark inom planområdet.

### Huvudmannaskap

Planområdet omfattar inte någon allmän platsmark.

### Plankostnad

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan bekostas av exploatören. Ingen planavgift tas ut för denna detaljplan.

### Anslutningsavgifter

Fjärrvärme/kyla, vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomisk ram.



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Markägaren ansöker om och bekostar fastighetsbildning enligt detaljplanen. Vid genomförande av alternativet med bostäder i planområdet norra del kan dessa utgöra en egen fastighet. Lämplighet avseende fastigheters utformning prövas vid lantmäteriförrättningen. Fastighetsbildningen ska påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Planförslaget innebär en utökning av fastigheten Lasarettet 2 norrut med cirka 140 kvadratmeter av den kommunägda fastigheten Kristina 4:5. Försäljning av aktuellt markområde regleras via markköpsavtal. Fastighetsreglering bekostas av markköparen.



*Blå markering redovisar yta inom fastigheten Kristina 4:5 som föreslås övergå till Lasarettet 2 via markköp. Röd markering redovisar yta inom fastigheten Stamparen 4 som föreslås belastas med servitut för angöring med förmån för Lasarettet 2.*

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

### *Ledningar*

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen. Ledningsägaren ansöker och bekostar eventuella ledningsrätter hos lantmäteriet. Servitut säkerhetsställs genom officialservitut eller avtalsservitut.

Markreservat (u-områden) för allmänna underjordiska ledningar finns i planområdets norra, södra samt östra delar. Ledningarna i planområdets östra delar ligger delvis under befintlig byggnad (hus 4) vilken delvis kommer att rivas för att säkerställa tillgänglighet till ledningarna.

### *Servitut*

Rätten att nyttja andra fastigheter för angöring kan säkerställas via officialservitut vid lantmäteriförrättning eller genom avtalsservitut. För aktuell detaljplan är detta aktuellt för passage via fastigheten Stamparen 4 för att nå de södra delarna av fastigheten Lasarettet 2 då dessa inte kan angöras via egen fastighet utan att byggnader eller byggnadsdelar rivs. Servitutet avses då belastas fastigheten Stamparen 4.

Servitut för de ledningar som finns i planområdets östra del, delvis under befintliga byggnader (hus 4) där delar avses rivas, kommer säkerställas via avtalsservitut och därefter söker kommunen officialservitut vid lantmäteriförrättning eller ledningsrätt.

### **Övriga avtal**

Genomförande av dagvattenutredningens förslag ska säkerställas genom överenskommelse mellan kommunen och exploitören.

Ett genomförande-/exploateringsavtal ska tas fram mellan Sala kommun och fastighetsägaren om att ett friläggande av ledningarna ska genomföras innan en om- eller påbyggnad av hus 4 kan göras avseende den i planen tillåtna byggrätten.

## **MEDVERKANDE**

Förslaget till detaljplan har arbetats fram av Pronordic med assistans av Idealstad genom planarkitekt Jonas Hallberg och i samarbete med samhällsbyggnadskontoret, Sala kommun.

Victor Zakrisson  
Plan- och exploateringschef  
Plan- och utvecklingsenheten  
Sala kommun

Mikael Byström  
Planarkitekt  
Plan och utvecklingsenheten  
Sala kommun

Jonas Hallberg  
Planarkitekt FPR/MSA  
AB Idealstad

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

# MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

## Användning av mark och vatten

| <i>Bestämmelse</i>              | <i>Motivering</i>   |
|---------------------------------|---|
| Bostäder (B)                    | Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder i planområdets norra del.  |
| Centrum (C)                     | Bestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamhet inom planområdet.   |
| Vård (D)                        | Användning i gällande detaljplan så väl som pågående verksamhet inom området vilket avses fortsätta gälla.  |
| Parkering (P)                   | Användningen syftar till att möjliggöra parkeringsverksamhet inom planområdet utfall att mark för parkering skulle styckas av som en egen fastighet.        |
| Gymnasieskola (S <sub>1</sub> ) | Användning som kan bli områdets huvudsakliga användning. Då friytor saknas för rationella för- eller grundskolor regleras att endast gymnasieskola tillåts. |

## Egenskapsbestämmelser

| <i>Bestämmelse</i> | <i>Motivering</i>   |
|--------------------|---|
| Prickad mark       | <b>Marken får inte förses med byggnad</b><br>Bestämmelsen syftar till att gård och parkering inte förses med byggnad. Likaså regleras de områden som har markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (med ett undantag) med prickmark.                 |
| Kryssad mark       | <b>Marken får endast förses med komplementbyggnad</b><br>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra mindre lägen för uthus på områden som i övrigt är byggnader eller prickad mark. Inom kryssad mark kan det behövas strandskyddsdispens innan eventuell byggnation |

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

---

|                |  |
|----------------|--|
| ö <sub>1</sub> | <b>Endast byggnadsverk under mark</b><br>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast befintlig kulvert tillåts. Taket på kulverten ska vara körbart.   |
| h <sub>1</sub> | <b>Högsta nockhöjd är 90 meter över angivet nollplan.</b><br>Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden lasarettets högdal (hus 3) till nuvarande höjd. Gällande detaljplan reglerar våningsantal och byggnadshöjd vilket Boverket inte längre rekommenderar.   |
| h <sub>2</sub> | <b>Högsta nockhöjd är 88 meter över angivet nollplan.</b><br>Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden på tillbyggnaden på den norra delen av lasarettets högdal (hus 3). Genom att den är lägre underordnar sig byggnaden den befintliga byggnaden.   |
| h <sub>3</sub> | <b>Högsta nockhöjd är 85,5 meter över angivet nollplan.</b><br>Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden på en ny byggnad i planområdets norra del. Genom sin lägre höjd kombinerat med bestämmelserna o <sub>2</sub> , o <sub>4</sub> och f <sub>3</sub> blir den underordnad den befintliga lasarettbyggnaden. |
| h <sub>4</sub> | <b>Högsta nockhöjd är 71,5 meter över angivet nollplan.</b><br>Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden på lasarettets lågdal (hus 1 och 2). Nockhöjden möjliggör en påbyggnad på två våningar gentemot befintlig byggnad.  |
| h <sub>5</sub> | <b>Högsta nockhöjd är 65,5 meter över angivet nollplan.</b><br>Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden på hus 4. Nockhöjden möjliggör en påbyggnad på två våningar gentemot befintlig byggnad. Påbyggnaden är villkorad med bestämmelsen a <sub>3</sub> .  |
| h <sub>6</sub> | <b>Högsta nockhöjd är 63 meter över angivet nollplan.</b><br>Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden på det gamla sjukhemmet i planområdets södra del (hus 8). Nockhöjden motsvarar befintlig byggnad. Gällande detaljplan reglerar våningsantal och byggnadshöjd vilket Boverket inte längre rekommenderar.   |
| h <sub>7</sub> | <b>Högsta nockhöjd är 58,5 meter över angivet nollplan.</b><br>Bestämmelsen syftar till att reglera befintlig nockhöjd på skärmtak.  |
| h <sub>8</sub> | <b>Högsta nockhöjd är 58 meter över angivet nollplan.</b><br>Bestämmelsen syftar till att reglera befintlig nockhöjd ett antal skärmtak/lägre byggnadsdelar inom planområdet.  |

---

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

---

|                |  |
|----------------|--|
| h <sub>9</sub> | <b>Högsta nockhöjd är 57 meter över angivet nollplan.</b><br>Bestämmelsen syftar till att reglera befintlig nockhöjd ett antal skärmtak/lägre byggnadsdelar inom planområdet.  |
| u <sub>1</sub> | <b>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</b><br>Bestämmelsen syftar till att bibehålla befintligt läge för allmännyttiga underjordiska ledningar.   |
| p <sub>1</sub> | <b>Byggnad med nockhöjd över +62,0 meter över nollplanet ska placeras i byggrättens östra del.</b> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en ny, högre, byggnad i planområdets norra del byggs i dess byggrättens östra del för att minimera påverkan för närboende.   |
| q <sub>1</sub> | <b>Byggnadens huvudsakliga karaktär ska bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning med undantag för den nordöstra fasaden. Exempel på detta är den sydvästra fasadens horisontella band av fönster och tegel. Eventuella tillägg ska göras i enlighet med byggnadens karaktär.</b><br>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de kulturvärden som lasarettets högdal (hus 3) ska bevaras. Byggnadens kulturvärden beskrivs tydligare i den till detaljplanen tillhörande kulturmiljöutredningen. |
| o <sub>1</sub> | <b>Minsta takvinkel är 20 grader.</b><br>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att taket på det gamla sjukhemmet (hus 8) fortsatt får en takvinkel likt byggnaden har nu.   |
| o <sub>2</sub> | <b>Minsta takvinkel på byggnad med nockhöjd över +62 meter över nollplanet ska vara 30 grader.</b><br>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att takvinkeln på en ny, högre, byggnad i planområdets norra del inte ska vara platt eller låglutande. För byggnad under +62 meter över nollplanet, likt befintlig byggnad, är takvinkel valfri.  |
| o <sub>3</sub> | <b>Största takvinkel är 40 grader.</b><br>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att taket på det gamla sjukhemmet i planområdets södra del (hus 8) fortsatt får en takvinkel befintlig byggnad.   |

---

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

---

|    |  |
|----|--|
| 04 | <b>Största takvinkel på byggnad med nockhöjd över +62 meter över nollplanet ska vara 45 grader.</b><br>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att takvinkeln på en ny, högre, byggnad i planområdets norra del inte ska vara platt eller låglutande. För byggnad under +62 meter över nollplanet, likt befintlig byggnad, är takvinkel valfri. |
| 05 | <b>Taket ska vara platt eller låglutande</b><br>Bestämmelsen syftar till att befintlig lasaretsbyggnad (hus 1, 2, 3 och 4) fortsatt ska ha platt eller låglutande tak (lutning under 14 grader).   |
| f1 | <b>Takkupor och frontespiser får uppta högst 45 procent av fasadlängden</b><br>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra takkupor och frontespiser på det gamla sjukhemmet (hus 8).  |
| f2 | <b>Takkupor och frontespiser får ha valfri takvinkel.</b><br>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra takkupor och frontespiser med annan vinkel än det som regleras med bestämmelserna 01-04.  |
| f3 | <b>Byggnad med nockhöjd högre än +62 meter över nollplan ska ha sadeltak.</b><br>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en ny, högre, byggnad i planområdets norra del ska ha sadeltak och inte exempelvis pulpettak.  |
| f4 | <b>Bostadsbyggnader som får ha nockhöjd på maximalt + 85,5 ska utgöra som mest 50% av byggrätten (325 m<sup>2</sup> BYA). Kvarvarande byggrätt för bostadsbyggnader får ha en högsta nockhöjd på maximalt + 78,5.</b><br>Bestämmelsen syftar till att nya, högre, byggnader i planområdets norra del ska ha varierad höjd.                       |
| f5 | <b>Vid nybyggnation av bostäder får takkupor och frontespiser uppta högst 45% av fasadlängden.</b><br>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra takkupor och frontespiser i det fall nya bostäder byggs inom byggrätten.   |

---

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

---

e<sub>1</sub> **Högsta tillåten BYA är 1220 m<sup>2</sup>. Maximalt 650 m<sup>2</sup> BYA får användas till bostäder. Högsta tillåtna BTA är 5800 m<sup>2</sup> varav maximalt 1400 m<sup>2</sup> får användas till annat än bostäder. Bostäder tillåts endast vid nybyggnation.**  
Bestämmelsen syftar till att tillåta antingen befintlig byggnad eller möjliggöra för nya bostäder i planområdets norra del. Syftet är inte att möjliggöra bostäder i befintlig byggnad utan bostäder möjliggörs endast vid nybyggnation.

---

k<sub>1</sub> **Byggnadens huvudsakliga karaktär ska bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning. Eventuell påbyggnad eller tillbyggnad ska göras tydligt avläsbar i relation till den befintliga byggnaden och underordna sig befintlig byggnad avseende sitt visuella uttryck.**  
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att lasarettets lågdels (hus 1 och 2) kulturvärden ska bevaras. En eventuell på- eller tillbyggnad ska anpassas till den befintliga byggnadens kulturvärden genom att påbyggnaden underordnar sig befintlig byggnad och att det tydligt framgår att det är en tillbyggnad. Byggnadens kulturvärden beskrivs tydligare i den till detaljplanen tillhörande kulturmiljöutredningen.

---

k<sub>2</sub> **Byggnadens huvudsakliga karaktär ska bevaras med avseende på struktur, material och färgsättning.**  
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de kulturvärden som det gamla sjukhemmet har. Byggnadens kulturvärden beskrivs tydligare i den till detaljplanen tillhörande kulturmiljöutredningen.

---

## Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

| <i>Bestämmelse</i>  | <i>Motivering</i>  |
|---|--|
| <b>Minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig</b>   | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräckligt stor del av planområdets mark är genomsläpplig.  |
| <b>Startbesked får inte ges för om- och nybyggnation förrän erforderlig sanering av förorening av marken har kommit till stånd.</b> | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken saneras innan om- eller nybyggnation.  |
| <b>Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m.</b>   | Bestämmelsen redovisar detaljplanens genomförandetid som är 5 år från och med dess att detaljplanen vinner laga kraft. Vid laga kraft kommer plankartan att kompletteras med datum från och med när detaljplanen gäller. |

---