

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för Evelund (Evelund Västra – etapp 1)

Sala kommun, Västmanlands län
Utökat förfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 1

Detaljplan för Evelund var under perioden **2020-11-02 – 2021-01-04** (9 veckor) utsänd på samråd och var senare, under perioden **2023-03-15 – 2023-05-17** (9 veckor) utställd på granskning. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget tillgängligt på kommunens hemsida och i Kommunhusets entré. Under samrådsperioden skickades även planförslaget ut till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl.

Totalt **11** yttranden inkom under granskningstiden.

Här nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningsskedet. Samhällsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

VIKTIG INFO:

Efter granskningen av Detaljplan Evelund så har Plan- och utvecklingsenheten, för att ta detaljplanearbetet framåt, delat upp planen i två separata planer (nu benämnda **Evelund Västra – etapp 1** samt **Evelund Östra – etapp 2**). Granskningsutlåtandet behöver därför också delas upp på ett lämpligt sätt. Detta granskningsutlåtande avser *Evelund Västra – etapp 1*.

Det innebär att yttranden som återges nedan nu berör **två** separata detaljplaner. På grund av detta kommer yttrandena nedan separeras beroende vilken del av tidigare planområde som berörs. Därmed färgmarkeras de delar som **inte** berör denna plan (Evelund Västra – etapp 1. Delarna som berör markområden som numer innefattas av Evelund Östra – etapp 2 kommer färgas i **gult**, samt **överstrykas**). Dessa delar av yttrandena bemöts och går att läsa i granskningsutlåtandet tillhörande den detaljplanen. Trots denna uppdelning så återges inkomna yttranden i sin helhet för att bibehålla tydligheten samt att vissa synpunkter berör bägge detaljplanerna.

I granskningsutlåtandet för Evelund Östra – etapp 2 kommer samma förfarande att användas, fast då färgmarkeras i stället de delar som behandlas i denna detaljplan. Det är ännu inte bestämt när etapp 2 tas upp för en ny granskning alternativt samråd.

För Sala kommun, Mikael Byström, Planarkitekt

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

| Remisslista | Synpunkter: Gulmarkerat – Se granskningsyttrande till Evelund Östra – etapp 2 |
|-----------------------------------|--|
| 1. Länsstyrelsen Västmanlands län | <ul style="list-style-type: none"> • (Miljö) Placering av byggnader och lastkajer avseende hänsyn till omgivande bostäder • (Kulturmiljö) Kopplingen landskap/befintlig bebyggelse vid ökad nockhöjd. • (Övrigt) Trafiksäkerhet enkelriktad infartsramp. • Nyttjanderättsavtal Trafikverket • Tydlighetskravet och PBL avseende gamla illustrationer i planbeskrivning |
| 2. Lantmäteriet | <ul style="list-style-type: none"> • Markanvisningsavtal • Bristfällig redovisning avseende konsekvenser av genomförandeavtal • Redovisning innehåll avtal, Markanvisning (otydlighet) |
| 3. Trafikverket | <ul style="list-style-type: none"> • Västra området: Klargörande om att det åligger kommunen att finansiera samtliga kostnader avseende ombyggnad av korsningen och att avtal måste tecknas innan planens antagande • Östra området: Risk att rastplatsens funktioner pga. exploatering påverkas negativt samt att det finns existerande nyttjanderätt • Trafiksäkerhet enkelriktad infartsramp till rastplats • Fara för att oskyddade trafikanter genar över väg 800 • Reglering av utfartsförbud behöver ses över och redovisas • Där väghållare är Trafikverket ska GATA ändras till VÅG |

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Dagvatten och stabilitet • Behov av dialog och påskrivna avtal innan antagande |
| 4. Vattenfall Eldistribution AB | <ul style="list-style-type: none"> • Ledningsrätt • Placering E-områden inför framtida breddning av ledningsgata • Ledningsstolpe på planerad väg • Avstånd mellan vägbana och faser • Placering belysningsstolpar |
| 5. Sala kommun – Kultur och fritidsnämnden | <ul style="list-style-type: none"> • Att trafikplatsen berikas med vägmärket Turistväg eller turistiskt intressanta mål |
| 6. Sala kommun – Bygg- och miljönämnden | <ul style="list-style-type: none"> • Buller och störningar • Lösning på VA-frågan som uppfyller MKN och Miljöbalkens krav • Skyddsavstånd drivmedelsanläggning och bebyggelse • Skyddsavstånd J1 och Z1 och bebyggelse • Belysning och fladdermöss • Dagvatten • Ändrad ökad nockhöjd och konsekvenser för landskapsbild. • Bristfällig reglering av byggrätt • Gestaltning och färgsättning • Illustrationer |
| 7. Sala-Heby Energi – Elnät | <ul style="list-style-type: none"> • Elnätet från Sala till Evelund kommer behöva förstärkas för att klara utbyggnation |
| 8. Skanova (Telia Company) AB | <ul style="list-style-type: none"> • Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som de önskar att så långt som möjligt behålla |
| 9. Vafab Miljö AB | <ul style="list-style-type: none"> • Inget att erinra förutom att de ska kontaktas innan vid projektering/bygglov av avfallsutrymmen |
| 10. Kollektivtrafikförvaltningen Region Västmanland | <ul style="list-style-type: none"> • Inget att erinra |

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

| | |
|---------------------------|--|
| 11. Villaägarna Sala-Heby | <ul style="list-style-type: none">• Inget att erinra |
|---------------------------|--|

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INFORMATION OM PLANPROCESS:

Nedan besvaras inkomna yttranden i granskningskedet av Detaljplan för Evelund. Då det endast går att genomföra mindre förändringar efter granskning och antagande så kommer detaljplanen, som nu heter Evelund Västra – etapp 1 tas ut på en andra granskning. Detta då större ändringar genomförts i planen med tillkommande kvartersmark mm.

Samhällsbyggnadskontoret, Sala Kommun.

1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Granskningsyttrande över detaljplan för Evelund, Sala kommun (402-1509-2023)

Rubricerat ärende har översänts till Länsstyrelsen för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Allmänt

Länsstyrelsen yttrade sig tidigare över planförslaget den 26 januari 2021.

Bedömning enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övrigt

Efter samrådsskedet har planförslaget ändrats och utredningar har tillkommit samt uppdaterats. Utifrån detta vill Länsstyrelsen göra följande medskick.

Miljö

Länsstyrelsen anser att kommunen i planbeskrivningen bör redogöra för industri- och trafikbullerutredningens rekommendation gällande placering av byggnader. Att utredningens åtgärdsförslag tydligt framgår av planbeskrivningen är av vikt inför ett genomförande av detaljplanen. Kommunen bör tydliggöra att byggnader inom planområdet bör placeras så att närliggande bostäder avskärmas från buller. Enligt utredningen skulle detta exempelvis kunna göras genom att lastkajer placeras i skydd av byggnader och/eller vända bort från bostäder. Buller i form av slammer vid lastning/lossning och backvarningsljud kan vara mycket störande för närboende, men har sådan kortvarig karaktär att dessa ljud inte fångas upp med riktvärden angivna som ekvivalent ljudnivå.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser fortsatt att det är av vikt att den nya bebyggelsen placeras så att kopplingen mellan landskapsrummen och befintlig bebyggelse kan upplevas. Den framtagna

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

landskapsanalysen är ett viktigt verktyg i detta arbete. Det är positivt att ytan som planläggs som rastplats, T, möjliggör siktlinjer och kopplingar till den befintliga bebyggelsen norr om planområdet.

Länsstyrelsen noterar att högsta nockhöjd i den östra delen av planområdet har höjts från 10 meter i samrådsförslaget till 16 meter i granskningsförslaget. I samrådsförslaget uppgav kommunen att en nockhöjd på högst 10 meter var lämplig i förhållande till landskapet. Länsstyrelsen ställer sig frågande till hur denna förändring har bedömts i förhållande till landskapsanalysen. Kommunen bör förtydliga detta och redovisa vilken påverkan det kan få för visuella kopplingar mellan landskapsrummen.

Länsstyrelsen ser positivt på att det finns inspiration till kulörer i planbeskrivningen och att kommunen eftersträvar en god arkitektur och gestaltning. För att säkerställa detta bör plankartan reglera kulörer och materialval.

Övrigt

Trafiksäkerhet

Länsstyrelsen vill lyfta den problematik som Trafikverket påtalar i sitt granskningsyttrande (TRV 2023/32526) gällande den enkelriktade infartsrampen från väg 70 till rastplatsen. Ökad trafik riskerar att skapa en trafikfarlig situation och det finns även en risk att fordon kör ut på väg 70 i fel färdriktning. Kommunen bör se över trafiklösningen i samråd med Trafikverket innan detaljplanen antas.

Nyttjanderättsavtal

Trafikverket hänvisar i sitt granskningsyttrande (TRV 2023/32526) till ett nyttjanderättsavtal som finns mellan kommunen och Trafikverket gällande rastplats Evelund. Länsstyrelsen vill poängtera vikten av att planförslaget följer avtalet med överenskommelse om nyttjanderättsområde för rastplatsen. Om det krävs bör planförslaget korrigeras i enlighet med avtalet och kommunen bör ta kontakt med Trafikverket för att klargöra vad som gäller innan ett antagande av detaljplanen.

Tydlighetskravet i PBL

Länsstyrelsen noterar att planbeskrivningen innehåller figurer/kartor från de olika utredningarna där en tidigare planområdesgräns redovisas i stället för den nu aktuella. Om det är möjligt bör planområdesgränsen korrigeras i figurerna/kartorna så att planhandlingarna uppfyller tydlighetskravet i 4 kap 32 § PBL. Om detta inte sker bör kommunen tydliggöra avvikelserna i planbeskrivningens texter och inte bara i figurbeskrivningarna. Kommunen bör även kommentera avvikelserna i samtliga figurbeskrivningar. I granskningsförslaget saknas det vid vissa figurer/kartor.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KOMMUNENS KOMMENTAR

Tack för ert yttrande.

Yttrandet om Miljö, delar av Kulturmiljö, Övrigt samt Nyttjanderättsavtal bemöts i granskningsutlåtandet för Evelund Östra – etapp 2. För information är det ännu inte bestämt när etapp 2 tas upp för en ny granskning alternativt samråd.

Miljö

De verksamheter som möjliggörs i Evelund Västra – etapp 1 ska vara av icke störande karaktär för omgivningen. Information om att lastkajer bör placeras skyddade lägen i relation till närliggande bebyggelse införs i planbeskrivning men inga ytterligare bestämmelser tillförs planen mer än de som reglerar bullernivåer.

Kulturmiljö:

Avseende kulörer och materialval så kvarstår dessa som rekommendationer avseende etapp 1. Detta då restaurang- och drivmedelskedjor ofta har egna koncept som de vill följa avseende utformning och färgval. Planbeskrivningen inför att anpassningskravet avseende entré till Sala ändå ska beaktas i bygglovsskede samt att eventuella komplementbyggnader som är lite mer "fria" från låsta koncept med fördel kan utformas efter föreslagna färgskalor och material.

Tydlighetskravet i PBL:

Aktuellt planområde ritas tydligt in i de illustrationer som finns i planbeskrivningen för att bättre tydliggöra vilket område som planförslaget omfattar samt att avvikelser kommenteras i figurbeskrivningar och i löpande text. Förhoppningen är att detaljplanen, trots att ytterligare förändringar genomförs, blir lättare att förstå och att tydlighetskravet upprätthålls.

2. Lantmäteriet

YTTRANDE I ÄRENDE LM2023/013020 Detaljplan för Evelund

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-05-17) har följande noterats:

AVTAL OM MARKANVISNING

Lantmäteriet påpekar att det i planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal kan upprättas. Det förfaller otydligt med ordet "kan", används istället "ska" eller "bör".

KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER REDOVISAS

När avsikten är att använda genomförandeavtal (genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandeavtalet förefaller vara utformad på ett tillräckligt tydligt sätt. Vid genomläsningen har dock inte någon redovisning av konsekvenserna (se ovan) hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

skrivningar. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I AVTAL OM MARKANVISNING

I planbeskrivningen anges att avtal om markanvisning ska tecknas i senare skede.

När avsikten är att genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det enligt förarbetena tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Tack för ert yttrande.

Avtal om markanvisning:

Lydelsen i planbeskrivningen ändras i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Konsekvenserna av att genomförandeavtal används behövs redovisas:

Konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av genomförandeavtal införs i planbeskrivningen.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i avtal om markanvisning:

Då inga avtal om markanvisning påbörjats och detta först kommer göras efter att planen är antagen så redovisas de sista fyra punkterna i planbeskrivningen (avsikt, intention om innehåll, kommunens riktlinjer om markanvisning samt att tydliggöra att villkoren i planbeskrivningen är preliminära och kan ändras vid genomförandet.

3. Trafikverket

Sala kommuns dnr: 2014/424

Trafikverkets dnr: TRV 2023/32526

Bifogad bilaga till yttrandet: Nyttjanderättavtal TRV 2011/48798

Granskning gällande detaljplan för Evelund , Sala kommun

Planområdet ligger norr om cirkulationsplatsen Evelund och berör vägarna 56, 70 och 800 som Trafikverket är väghållare för. Riksvägarna 56 och 70 är riksintressen för kommunikationer samt primära leder för farligt gods och länsväg 800 är sekundär led för farligt gods. Väg 56 och 70 omfattas av en utökat tillståndspliktig zon på 30 meter enligt beslut av Länsstyrelsen. Plankartan har enligt samrådsredogörelsen reviderats så att ingen byggrätt finns inom det detta utökade avstånd, vilket Trafikverket välkomnar.

Västra området

Den västra delen av planområdet planeras för användning C1- Restaurang, G- Drivmedelsförsörjning samt Z1 – Verksamheter ej handel med skrymmande varor. Trafikmatning sker via väg 800 och befintlig fyrvägs korsning som enligt framtagen trafikutredningen klarar den ökade trafikmängden. Trafikverket vill tydliggöra att samtliga kostnader för planering och åtgärder som berör en ombyggnad av korsningen ska finansieras av kommunen, ett avtal som reglerar dessa frågor behöver tecknas mellan Trafikverket och kommunen innan planen antas.

Östra området

Området närmast cirkulationsplatsen, öster om väg 800, är planlagt som C1- Restaurang, G- Drivmedelsförsörjning samt T1 – Rastplats. I samrådet angav Trafikverket att denna del av planen ska utgå, då behov av att planlägga rastplatsen inte ansågs finnas samt med anledning av restriktivitet till att tillåta externa att exploatera i Trafikverkets rastplatser. Området har delvis omarbetats. Trafikverket motsätter sig dock fortfarande planläggning av rastplatsen enligt granskningsförslaget, då planen möjliggör exploatering som riskerar påverka rastplatsens

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

funktioner negativt. Trafikverket vill uppmärksamma det nyttjanderättsavtal som finns mellan kommunen och Trafikverket gällande rastplats Evelund, se bifogat. I avtalet preciseras bland annat överenskommelse om nyttjanderättsområde för rastplatsen. Trafikverket anser att planförslaget behöver justeras för att säkerställa tillräckliga ytor för rastplatsen och dess funktioner. Vidare behöver nyttjanderätt för rastplatsen diskuteras och regleras mellan Trafikverket och kommunen. Detta behöver vara klarlagt innan planen antas.

Planområdets östra del är planlagt som J1 – Lager och Logistik samt Z1 – Verksamheter ej handel med skrymmande varor. Området ligger strax öster om den befintliga rastplatsen och trafikmatas enligt planförslaget via befintlig korsning på väg 800. Infart till det östra området möjliggörs även från den södra, enkelriktade infartsrampen från väg 70 till rastplatsen. Trafikverket vidhåller att ökad trafikmatning via denna enkelriktade väg, som också ansluter till en kontrollplats, medför en rörig och trafikfarlig situation. Det finns stor risk att fordon kommer ut på väg 70 i fel färdriktning. Trafikverket anser att infarten behöver ses över, om ingen tillfredställande lösning kan redovisas anser Trafikverket att infartsrampen via kontrollplats kan behöva stängas av trafiksäkerhetsskäl. Detta behöver vara klarlagt innan planen antas.

Trafikverket vill tydliggöra att samtliga kostnader för planering och åtgärder som berör det statliga vägnätet ska finansieras av kommunen, ett avtal som reglerar dessa frågor behöver tecknas mellan Trafikverket och kommunen innan planen antas.

Oskyddade trafikanter

Trafikverket framförde i samrådet att en planskild passage på väg 800 önskas för att oskyddade trafikanter ska kunna röra sig trafiksäkert i området. I planen föreslås en särskilt anordnad passage i plan norr om korsningen mot Evelund. Passagen har utformats så att ett längre fordon kan vänta för att svänga vänster utan att blockera vilket är positivt. Trafikverket kan konstatera att föreslagen passage i plan skulle innebära omväg (ca 75 m) för trafikanter som ska ta sig över väg 800, mellan planområdets östra och västra del. Trafikverket bedömer därför en fara att oskyddade trafikanter korsar och genar över vägen istället för att använda passagen vilket medför trafiksäkerhetsrisker. Trafikverket vidhåller behov av att skapa en planskild passage i och med höga trafikflöden, hög hastighet och närheten till de två korsningarna.

Trafikverket välkomnar kommunens förslag att förlänga gång- och cykelväg längs med väg 800 in till Sala.

Trafikverket vill tydliggöra att samtliga kostnader för planering och åtgärder som berör det statliga vägnätet ska finansieras av kommunen, ett avtal som reglerar dessa frågor behöver tecknas mellan Trafikverket och kommunen innan planen antas.

Utfartsförbud

Trafikverket anser att reglering av utfartsförbud behöver ses över mot de allmänna vägarna och redovisas i erforderlig omfattning mellan kvartersmark och väg. Trafikverket vill uppmärksamma att om anslutningen inte är redovisad i detaljplan krävs tillstånd enligt väglagen § 39 för att anlägga en ny eller ändra en befintlig anslutning till det allmänna vägnätet.

Väg

Trafikverket anser att vägen som ansluter till rastplatsen inom östra delområdet, vilken Trafikverket är väghållare för, skall anges med användningen VÄG istället för GATA.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Dagvatten

Som tidigare påtalats förutsätter Trafikverket att valda lösningar gällande hantering av dagvatten inte innebära påverkan på den statliga infrastrukturen. Åtgärder behöver vidtas så att utflödet mot statlig väg inte ökar när området är utbyggt, varken hastighets- eller mängdmässigt. Ingen dagvattenavledning får ske till vägdiken eller Trafikverkets dagvattenbrunnar.

Geoteknik

Trafikverket förutsätter att stabilitetförhållande för det statliga vägnätet inte påverkas negativt till följd av exploatering inom planområdet.

Fortsatt arbete innan antagande

Trafikverket ser behov av en fortsatt dialog för att diskutera möjliga lösningar, utformning och frågor enligt ovan innan ett antagande av detaljplanen. Trafikverket vill också tydliggöra att samtliga kostnader för planering och åtgärder som berör det statliga vägnätet ska finansieras av kommunen. Ett avtal om finansiering med mera behöver tecknas mellan Trafikverket och kommunen innan planen lämnas för antagande.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Tack för era kommentarer.

Yttrandena avseende Östra området och Väg bemöts i granskningsutlåtandet för Evelund Östra – etapp 2.

Västra området: Noteras.

Oskyddade trafikanter

Kommunen vidhåller som i tidigare samrådsredogörelse att en övergång norr om befintlig cirkulationsplats är tillräckligt trafiksäkert för att oskyddade trafikanter ska kunna ta sig till den västra sidan. Kommunen är dock medveten om att det kan behövas, om det skulle visa sig nödvändigt, att bekosta stängsel längs de ca 75 metrarna för att försvåra att man försöker gena över Väg 800.

Ytterligare, för att planen trots detta ska vara förberedd i framtiden för den lösning som Trafikverket efterlyser har Naturmark ersatt kvartersmark närmast Västeråsleden (väg 800) som i granskningsförslaget inte kunde användas mer än för tillfällig vistelse (även med utformningskrav avseende brandsäkerhet etc.). Det finns alltså i det nya planförslaget tillräckligt med plats för att en planskildhet i framtiden kan anläggas. Information om denna möjlighet och kommunens valda lösning (i enlighet med trafikutredningen) ändras i planbeskrivning och bestämmelse om att anläggande GC-tunnel får göras under väg 800 införs i plankarta.

Utfartsförbud:

Plankartan inför utfartsförbud för de fastigheter som angränsar gatan och där utfart inte ska möjliggöras (exklusive planområdesgräns där utfartsförbud inte kan läggas på gränsen). Närmast det allmänna vägnätet planläggs nu allmän platsmark natur så utfartsförbud behövs ej.

Dagvatten och Geoteknik

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Noteras. Detaljplanens genomförande kommer inte påverka Trafikverkets anläggningar vare sig avseende tillflöde av dagvatten eller stabilitet.

Fortsatt arbete:

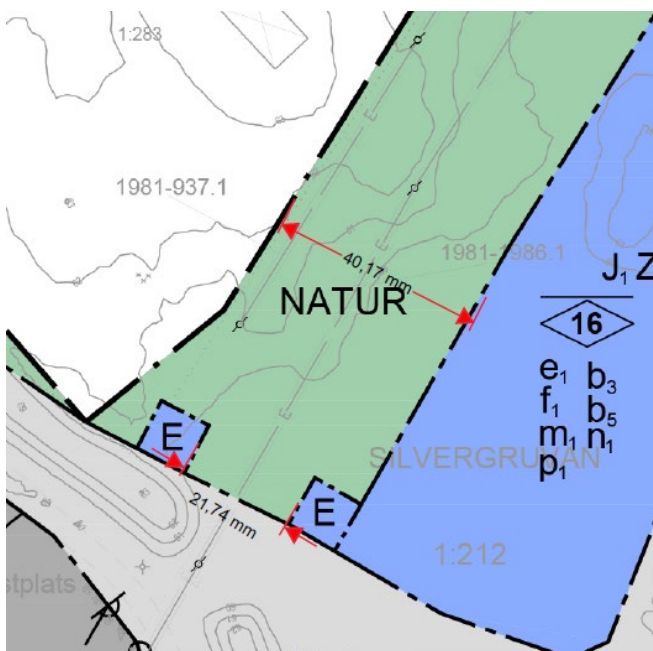
Dialog kommer föras med Trafikverket avseende finansieringsavta och ett avtal ska framtas innan antagande.

4. Vattenfall Eldistribution AB

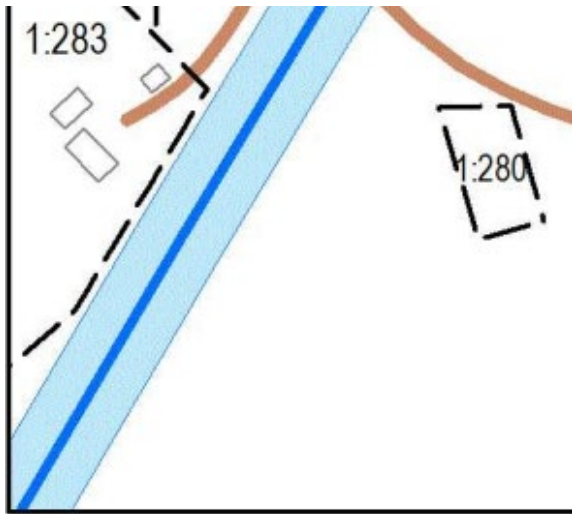
Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 kV luftledning, turkos linje i karta nedan. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



Enligt ledningsrätten akt 1981-1986.1 framgår att Vattenfall Eldistribution AB har upplåtit ett utrymme om 30 meter horisontell bredd. Detaljplanens E-områden hamnar inom ledningsrättsområdet. Vattenfall Eldistribution önskar att E-områdena flyttas utanför ledningsrätten. Den blåa ytan redovisar ledningsgatus bredd.



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Vattenfall Eldistribution har tidiga planer på förnyelse av luftledningen och sannolikheten är att luftledningen kommer spänningshöjas till 46 kV standard vilket kommer påverka ledningsgatan. Vattenfall Eldistribution önskar att ha möjligheten till breddning av ledningsgatan.

I plankartan redovisas även breddning av befintlig väg under luftledningen. Det ser ut som att en stolpe ligger mitt i den nya vägen. Ett nytt vägområde för korsande väg samt gång- och cykelväg ska placeras minst 10 meter från luftledningens stolpar och stag.

Avstånd i höjd mellan vägbana och luftledningens faser skall vara minst det avstånd som gäller vid alla belastningsfall enligt gällande Elsäkerhetsföreskrifter.

Åtgärd som avses i ovanstående text kan bl.a. bestå i att en friledning utförs:

– Som brottsäker enligt gällande standard.

– I förstärkt utförande enligt gällande standard.

– I klass B enligt gällande standard med stålaluminiumledare med minst 62 mm² area eller ledare av legerat aluminium med minst 99 mm² area samt med sidostagade stolpar där friledningar inte är trädsäker.

Är inte luftledningen byggd i detta utförande får exploatören bekosta denna ombyggnad.

Belysningsstolpe bör placeras på ett horisontellt avstånd av belysningsstolpens totala höjd + 3 meter och som minst 6 meter till luftledningens närmaste fas. Dock gäller alltid att ett hinder skall placeras på ett sådant avstånd att ingen del kan nå luftledningen vid ett eventuellt fall.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Beställ tjänst – Vattenfall Eldistribution
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Tack för ert yttrande.

Då detta granskningsutlåtande nu endast avser det västra området (Evelund västra – etapp 1) så berörs inga av Vattenfalls anläggningar. Detta yttrande bemöts därför i granskningsutlåtandet avseende andra etappen (Evelund östra – etapp 2). För information är det ännu inte bestämt när etapp 2 tas upp för en ny granskning alternativt samråd.

5. Sala kommun – Kultur och fritidsnämnden (Kfn § 39)

Gert Wibe (V) yrkar att kultur- och fritidsnämnden beslutar

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

att Kultur- och fritidsnämnden ser att trafikplatsen berikas med vägmärket Turistväg eller turistiskt intressanta mål, samt

att Kultur- och fritidsnämnden i övrigt inte har något att erinra.

Beslutsgång

Ordförande ställer sitt eget yrkande mot avslag och finner yrkandet bifallet.

BESLUT

Kultur och fritidsnämnden beslutar,

att Kultur- och fritidsnämnden ser att trafikplatsen berikas med vägmärket Turistväg eller turistiskt intressanta mål, samt

att Kultur- och fritidsnämnden i övrigt inte har något att erinra

KOMMUNENS KOMMENTAR

Tack för ert yttrande.

Då vägarna kring Evelund i huvudsak har statligt väghållarskap så är det Trafikverket Region Öst som beslutar om vilka vägskyltar som sätts upp. Ansökan om att uppsätta vägmärken görs direkt till Trafikverket. Var skylt/skyltar lämpligast önskas placeras tas internt inom Sala kommun och delges Trafikverket vid inlämnad ansökan.

6. Sala kommun – Bygg- och Miljönämnden (Bmn § 36)

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för Evelund, Sala, Sala kommun

Bygg- och miljönämnden har för granskning fått ett förslag till ny detaljplan för Evelund, Sala kommun (diariennr: 2014/424). Detaljplanen görs med utökat förfarande och är utskickad på granskning till 17 maj 2023.

Detaljplanens syfte är att nyttja Evelunds strategiska läge runt knutpunkten vid riksvägarna för etablering av verksamheter, till exempel logistikföretag, men också olika typer av vägserviceinrättningar. Detaljplanen ska utformas så att störningar för närliggande bebyggelse minimeras och så att tillkommande dagvatten hanteras lokalt samt inte medför ytterligare belastning för befintlig avvattnings av området. Riksintresset för kommunikation ska inte påverkas negativt. Detaljplanen ska även ge förutsättningar för att skapa en representativ entré till Sala tätort.

Störningar

Industri- och trafikbullerutredning WSP daterad 2020-05-28 visar att bullersituationen till stor del kommer att bero på vilken typ av verksamhet som etableras på platsen. Nyetablering

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

beräknas inte orsaka några överskridanden av gällande bullerriktvärden för industri under dagtid. Utbyggnaden av verksamhetsområdet bedöms inte ha stor påverkan på de totala ljudnivåerna från det allmänna trafiknätet. Miljöenheten vill uppmärksamma att planerad industri kan komma att innebära störningar för de närboende i form av bland annat buller, lukt, damm och ljus från strålkastare och skyltar. Buller kan alstras från industriverksamheterna, damm från lastning av dammalstrande material, ljusföroreningar från strålkastare och ljusskyltar, lukt från verksamhetsugnar osv. Detta bör därför i möjligaste mån tas hänsyn till, för att undvika risk för olägenhet för människors hälsa och miljön enligt miljöbalken. Observera även att samtlig industriverksamhet, både de som kräver och inte kräver anmälan eller tillstånd, omfattas av riktvärdena i Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller. Riktvärdena omfattar dag-, kväll-, och natttid.

Vatten och avlopp

Det framgår inte i planbeskrivningen om det är helt klarlagt att VA-frågan kommer att lösas med anslutning till det kommunala ledningsnätet. Om inte, behövs utredningar som klargör att det går att lösa på annat sätt, t ex dricksvattenkvalitet och avloppsrening. Det är känt att det finns extremt höga arsenikhalter i grundvattnet i området.

Nämnden anser att det är nödvändigt att VA-frågan får en lösning som lever upp till miljökvalitetsnormerna och miljöbalkens krav. Detta med anledning av att om det är brister i VA-hanteringen riskerar det att på sikt återkomma till nämnden att ställa krav på åtgärder.

Miljöfarlig verksamhet

I planbeskrivningen anges att drivmedelsanläggningar omfattas av flertalet lagar och regler. I planbeskrivningen hänvisas till MSB riktlinjer. Miljöenheten kan konstatera att det inte har tagits hänsyn till miljöbalkens riktlinjer att drivmedelsanläggning bör placeras minst 100 meter från bostäder. Det är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken när det är större än 1000 kubikmeter flytande motorbränsle. Vid handläggning och bedömning av en anmälan enligt miljöbalken sker en lokaliseringsprövning som kan avvika från tillåtligheten i detaljplanen. Det är mer logiskt att det redan i detaljplanen har tagits hänsyn till avståndet 100 meter. Avståndet räknas från fastighetsgräns. Störningar kan vara buller, ljus, lukt och höga kolväten och bensen. Konsekvenser vid olycka bör alltid beaktas.

Detaljplanen föreslår planbestämmelserna J1 "lager och logistik" och Z1 "verksamheter ej handel med skrymmande varor". Planen kan komma att omfatta verksamheter som borde ha ett skyddsavstånd på flera hundra meter till närmaste bostäder. Även om den första etableringen kan regleras i bygglovet finns det inget som reglerar andra etableringar i samma lokaler i senare skede. Skyddsavstånd borde följa avstånden enligt "Bättre plats för arbete". Planen borde inte tillåta att verksamheter kan etableras så nära de befintliga bostäderna.

Naturvård

Ljussättning och belysning av skyltar behöver planeras noggrant i området. Sala tätort och speciellt gruvområdet med omnejd hyser en av Sveriges största kolonier av fladdermöss. Om ett område som idag är mörkt exploateras med belysning och upplysta skyltar kan påverka fladdermössen väsentligt. Även andra nattflygande djur kan störas.

Dagvatten

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

I plankartans sydöstra delområde benämnt C1, har planbestämmelsen n1 (minst 20% genomsläpplig yta) fallit bort. I dagvattenutredningen beräknas området som 80% hårdgjord yta och 20% genomsläpplighet gör stor skillnad i beräkningarna av fördröjningsbehov.

Höjd, volym och skala

Önskemål har inkommit om att öka den föreslagna högsta nockhöjden för anpassning till moderna logistikanläggningar. Vid en eventuell revidering av nockhöjden är det viktigt att landskapsanalysen uppdateras och att en ny bedömning görs, detta eftersom tillkommande byggnaders höjd har haft stor vikt i tidigare bedömningar kring anpassning till landskapsbilden. Landskapsanalysen nämner användningen "rastplats, restaurang och service" samt "kommers och restauranger", vilket har en helt annan inverkan på landskapet än användningen "lager och logistik".

Landskapsanalysen anger att, för att inte påverka intrycket av småskalighet i landskapet och bryta viktiga visuella kopplingar mellan landskapsrummen, ska byggnadernas skala och höjd, placering mot vägrummet och jordbrukslandskapet utredas noggrant.

I det östra området har nockhöjden ökats från 10 meter till 16 meter, vilket går emot landskapsanalysens riktlinjer om max 10 meter. Utan bestämmelser avseende takets utformning möjliggör en nockhöjd om 16 meter även en byggnadshöjd om 16 meter med låglutande tak. Sådana volymer skulle innebära en mycket stor inverkan på landskapsbilden som inte hanteras i landskapsanalysen.

Enligt plan- och genomförandebeskrivningen reglerar planen skala och volym. Planen reglerar dock endast byggnadshöjd samt exploateringsgrad. Största byggnadsarea anges till 30 respektive 40 % per fastighetsarea. Fastigheternas storlek är dock inte begränsad inom användningsområdet, vilket exempelvis möjliggör en byggnad om ca 7 500 m² byggnadsarea och 16 meter byggnadshöjd längs väg 56. Detta ska ställas i relation till landskapsanalysens, Länsstyrelsens samt Bygg- och miljönämndens synpunkter om ett småskaligt intryck.

Delområdet benämnt B1, avsett för restaurang, drivmedelsförsäljning och rastplats, har en bestämmelse om högst 10 meter nockhöjd vilket får anses högt för avsedd användning. Enligt planbeskrivningen är området närmast cirkulationsplatsen särskilt känsligt.

Gestaltning

Byggenheten har kvarvarande synpunkter gällande framför allt behovet att i plankartan reglera utformningen för tillkommande byggnader. Dessa två synpunkter går hand i hand och bör tydligare utgå från planprogrammets intentioner om att skapa en tilltalande entré till Sala. Byggenhetens synpunkter från samrådet om utformningsbestämmelser har kommenterats med att reglering av utformningen riskerar att hindra etableringar.

Byggenheten anser att det finns mycket goda möjligheter att reglera utformningen utan att hindra etableringar. Tvärtom tydliggör utformningsbestämmelser vilka krav som kommer att ställas i bygglovsprövningen, och underlättar för entreprenörer att utforma sina förslag i enlighet med intentionen att skapa en attraktiv landskapsbild och entré till Sala. Saknas bestämmelser avgörs anpassningen till landskapsbilden av Bygg- och miljönämnden utifrån PBL.

Enligt landskapsanalysen bör utformningen av byggnaderna bära med sig material och kulörer som återfinns i den befintliga äldre bebyggelsen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ett

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

avsnitt som ska inspirera gällande färgval, som dock är anpassad till Sala silvergruva snarare än till närliggande jordbruksbebyggelse.

Enligt samrådsredogörelsen ska dialog hållas med kommunen om utformning vid exploatering av särskilt känsliga områden närmast cirkulationsplatsen. Även högt ställda ambitioner i utformning i dessa områden kan förtydligas i plankartan.

Illustrationer av hur planområdet kan komma att bebyggas vore positivt för plan- och genomförandebeskrivningen.

Redaktionella synpunkter har lämnats direkt till handläggaren.

Bygg- och miljönämnden noterar att övriga samrådskommentarer har hanterats och har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Tack för ert yttrande.

Naturvård, Dagvatten och delar av Höjd, Volym och skala bemöts i granskningsutlåtandet för Evelund Östra – etapp 2. För information är det ännu inte bestämt när etapp 2 tas upp för en ny granskning alternativt samråd.

Störningar:

Avseende störningar inom nu aktuellt område regleras detta något mer än i tidigare granskningsförslag. Bestämmelse införs avseende miljöfarlig verksamhet (se nedan) och även bestämmelse avseende ljusstörningar införs.

Vatten och avlopp:

VA-frågan och dess framtida lösning kommer innebära stora investeringar och kostnader ifall man ser till planens omfattning som den utformat i utförd granskning. Planförslaget har därför nu delats upp och denna plan som går upp för en andra granskning (Evelund Västra – etapp 1). Denna plan kan påkopplas till det befintliga kommunala nätet genom att man genomför en tryckstegring. För det östra området (i en egen plan – Evelund Östra – etapp 2) kommer frågan om VA-kapaciteten utredas vidare.

Det är inte tänkt att vattensituationen löses genom enskilda lösningar vare sig avseende dricks- eller spillvatten.

E-området inom planen kommer utökas något för att ge tillräcklig plats för nödvändiga anläggningar som pumpstation (Sala kommun) och transformatorstation (Sala-Heby Energi).

Miljöfarlig verksamhet:

Angående Z₁ – verksamheter (ej handel med skrymmande varor) så noteras synpunkten. Verksamheterna som kan etableras inom denna användning ska inte vara störande för omgivningen dvs. få en begränsad omgivningspåverkan. Skulle det i framtiden bli tal om tex. en fordonsverkstad (som tex. kan ha gasbehållare etc.) ska krav på nödvändiga skyddsanordningar med tanke på närliggande bebyggelse ställas.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Användningen **G** som möjliggör drivmedelsförsäljning tas bort från ett användningsområde som ligger närmare befintlig bebyggelse än 100 meter (endast **C₁** – Restaurang kvarstår som användning). **G** – Drivmedelsförsäljning kvarstår i de övriga två användningsområdena. Att konsekvent införa de skyddsavstånd som beskrivs i 'Bättre plats för arbete' kan i detta fall inte till fullo uppnås. För att ändå förhindra störningar och risker införs ett nytt egenskapsområde som innebär att anläggningar för påfyllnadsplats, avluftning av bränsle och oljeavskiljare (**m₃**) inte kan förläggas närmare den befintliga bostaden i nordöst än >100 meter.

Höjd, Volym och Skala:

Då vi inte ännu vet vilken etablering som kan vilja etablera sig på platsen och vilket ytbehov dessa verksamheter önskar så kan inte en fastställd maximal exploatering göras i planen.

Nockhöjd inom kvartersmarken som möjliggör restaurang, drivmedelsstation och verksamheter (ej handel med skrymmande varor) kvarstår till att vara maximalt 6 meter som anses lämpligt i relation till närheten av cirkulationsplatsen och omgivande landskap. Med denna maximala nockhöjd anses därmed småskaligheten beaktas i tillräcklig hög grad.

Gestaltning:

Avsnittet avseende utformning och färgsättning omarbetas något i planförslaget. Inga tillkommande bestämmelser införs förutom avseende fristående skyltar på stolpe/pylon och att dessa inte får vara bildväxlande eller bländande (**f₂**). En stor anledning till att inte bestämma utformningen i detalj avseende restaurang och drivmedelförsäljning är att olika kedjor har egna koncept som till stor del styr dess utformning.

7. Sala-Heby Energi - Elnät

Sala-Heby Energi Elnät ser att elnätet från Sala till Evelund kommer att behöva förstärkas för att klara utbyggnationen i området. I övrigt har vi inget att erinra ang. detaljplanen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Tack för ert yttrande.

Dialog ska föras med Sala-Heby Energi Elnät i tidigt skede innan exploatering för att säkra att tillräckliga förstärkningsåtgärder görs. Då inget yttrande avseende placeringen av E-området inkommit förutsätter kommunen att föreslagen placering är ändamålsenlig.

8. Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

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

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

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

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

KOMMUNENS KOMMENTAR

Tack för ert yttrande.

Noteras. Detaljplanen förväntas inte påverka era teleanläggningar.

9. VafabMiljö Kommunalförbund

Yttrande angående: Remiss Detaljplan Evelund, Sala

VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har följande synpunkter på planförslaget.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Tack för ert yttrande.

Planbeskrivningen kompletteras med inkommen information.

10. Kollektivtrafikförvaltningen Region Västmanland

Yttrande kring remiss gällande detaljplan för Evelund, Sala Kommun

Yttrande:

Kollektivtrafikförvaltningen har tagit del av rubricerande ärende och har inga invändningar eller synpunkter att tillägga i ärendet.

KOMMUNENS KOMMENTAR

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Tack för ert yttrande.

Noteras.

11. Villaägarna Sala-Heby

Yttrande:

Villaägarna i Sala-Heby har tagit del av detaljplanen avseende Evelund och har inget att erinra.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Tack för ert yttrande.

Noteras.