

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för
Evelund Västra – Etapp 1

Sala kommun, Västmanlands län
Utökat förfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets ungefärliga läge.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar	4
Förord till granskning 2.....	5
Inledning.....	8
Sammanfattning	8
Planens syfte	8
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	9
PLANPROCESSEN	10
Programsamråd.....	10
Samråd	10
Granskning.....	10
Antagande	10
Överklagande.....	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	11
Riksintresse	11
Översiktliga planer.....	11
Detaljplaner och områdesbestämmelser	12
Program.....	12
Miljöbedömning.....	13
Skydd av natur	14
Fornlämningar	14
Kommunala beslut i övrigt.....	14
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	15
Mark och vegetation	15
Stads- och landskapsbild	16
Jordbruk	18
Geoteknik och geohydrologi	18
Förorenad mark.....	20
Kulturmiljö.....	20
Bebyggelseområden	21
Gaturum, trafik och parkering.....	23
Trafikalstring och kapacitet	25
Gång och cykel.....	26
Förberedande markanvändning	27
Kollektivtrafik.....	28
Service.....	28
Dagvatten.....	28
Principförslag dagvattenhantering.....	29
Skyfall och översvämning.....	31
Påverkan på yt- och grundvatten.....	32
Luft	34
Tillgänglighet.....	34

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Buller	35
Risker från farligt gods	35
Drivmedelsanläggningar	37
ORGANISATORISKA FRÅGOR	38
Preliminär tidplan detaljplan	38
Genomförandetid	38
Etappindelning	39
Markägoförhållanden	40
Huvudmannaskap	40
Ansvarsfördelning	40
Avtal	40
Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av markanvisning	41
Dispens	42
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	43
Fastighetsbildning	43
Ledningsrätter	43
EKONOMISKA FRÅGOR	43
Plankostnad	43
Exploateringskalkyl och planeekonomi	43
Anslutningsavgifter	43
TEKNISKA FRÅGOR	44
Vatten och avlopp	44
Dagvatten	44
Uppvärmning	44
El	44
Elektroniska kommunikationer	45
Ledningar	45
Avfall	45
KONSEKVENSER AV DETALJPLANEFÖRSLAGET	46
Miljöaspekter	46
Sociala aspekter	47
Tolkning av detaljplan	47
LISTA ÖVER ANVÄNDNINGAR OCH PLANBESTÄMMELSER	47
MEDVERKANDE	50

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar i granskningskedet:

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande #1
- Fastighetsförteckning (uppdaterad 2024-03-13)*

Handlingar markerade med * finns inte med på Sala kommuns hemsida på grund av GDPR (behandling av personuppgifter i EU).

Tekniska utredningar (de delar av utredningen som berör denna plan inom parentes):

- Planprogram, detaljplan för Evelund, 2014-05-06
- Tekniskt PM geoteknik, EQC, 2014-02-28 (*västra delområdet*).
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), EQC, 2014-02-28
- Fördjupad trafikutredning, WSP, 2021-10-25 (*delområde 2*)
- Biotopsskyddsanalys av åkerholmar, WSP; 2020-05-13 (hela utredningen)
- PM Landskapsanalys, WSP, 2020-05-15 (*delområde 2*)
- Industri- och trafikbullerutredning, WSP, 2020-05-28
- Detaljerad riskbedömning, transport av farligt gods och hantering av drivmedel, WSP, 2020-05-20
- Dagvattenutredning, WSP, 2022-11-22 (*område A och G*)
- Geoteknik PM, WSP, 2022-05-13 (*västra delområdet*)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP, 2022-05-13 (*ritning G-10.1-001 och sektionsritning G-10.2-001*)
- Hydrogeologisk beskrivning, WSP, 2022-05-31 (*delområde G1, G2 och A*)

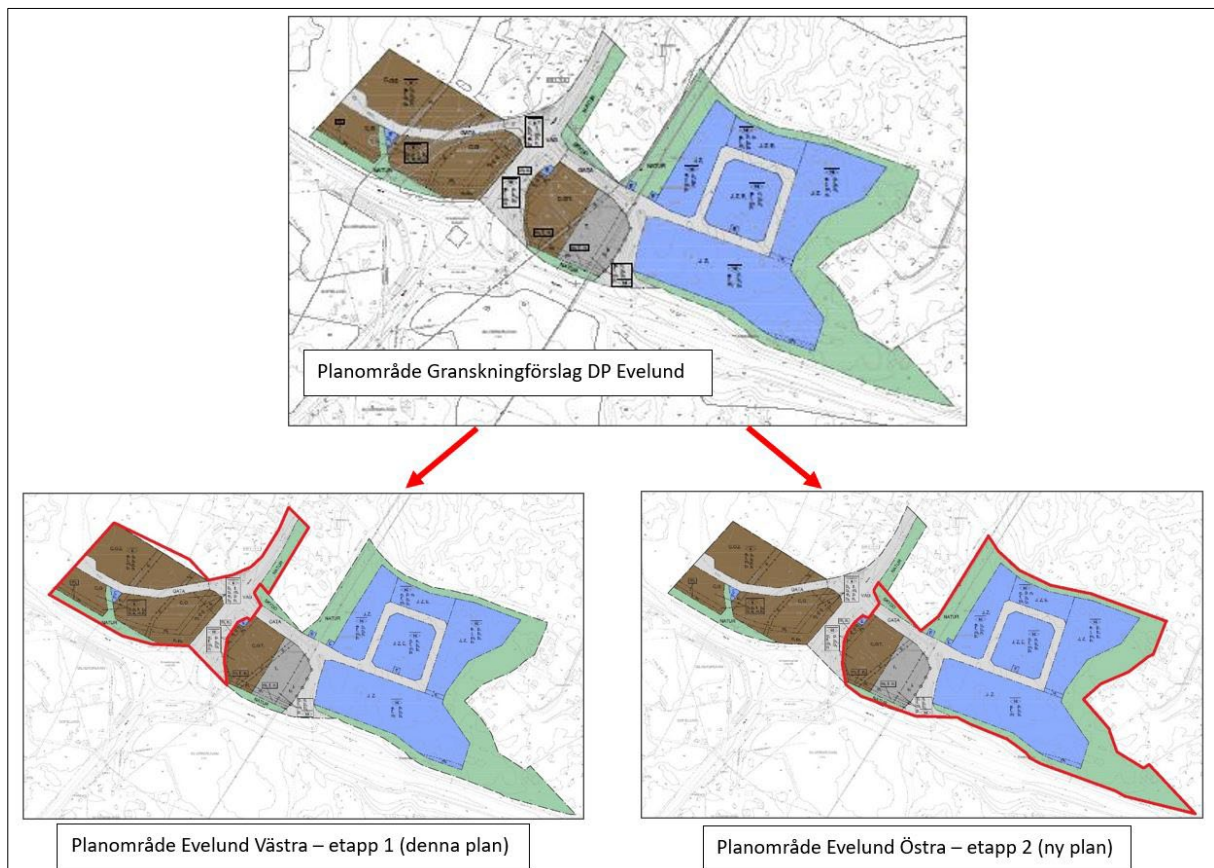
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

FÖRORD TILL GRANSKNING 2

Detaljplanen för Evelund var ute på granskning mellan **2023-03-15 – 2023-05-17**. Då planförslaget har omarbetats innebär det att planområdet ändrats (både nytillkommen och borttagen mark), användningar ändrats mm. En andra granskning blir därför nödvändig att genomföra.

Den största ändringen är det faktum att planens exploateringsmöjligheter kräver större infrastrukturinvesteringar avseende VA. Detta innebär att planen av nödvändighet måste genomföras etappvis och aktuell detaljplan kommer därmed minskas från tidigare granskningsförslag till att endast omfatta delområdena **G1, G2** och **A** och denna plan benämns nu **Evelund Västra – etapp 1**. Se figur 1 nedan.

En andra detaljplan – **Evelund Östra – etapp 2** kommer omfatta de områden från granskningen som nu inte inkluderas i denna plan. Då trafiklösningen till detta område måste lösas kommer den planen senare gå ut på ny granskning alternativt samråd. Användningarna som möjliggörs i den planen påkallar även att en ny särskild miljöbedömning måste göras för det aktuella ändamålet (industriområde – lager/logistik). Detta då det utgör ett så kallat MKB-projekt enligt PBL (4 kap 34 § PBL 2a stycket) och Miljöbalkförordningen (10-13 §§ MBF). Genomförandet för Evelund Östra – etapp 2 förutsätter också att VA kapaciteten ökas ut till området innan exploatering kan bli aktuell.



Figur 1: Uppdelning av DP Evelund i två separata detaljplaner.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplanen delas därför nu upp i två separata detaljplaner, varav denna plan avser den västra delen som tas upp för en andra granskning. Att planen inte går direkt mot ett antagande beror främst på att planområdet utökats norrut för att nu inkludera den äldre avgränsningen av gällande områdesbestämmelserna och därmed upphäva dessa i denna del. Denna detaljplan, som utgör det område som kan exploateras inom genomförandetiden benämns därför **Evelund Västra – etapp 1**.

Granskningsutlåtandets kommentarer kommer att **separera** de inkomna yttrandena för genomförd granskning av Evelund beroende på **vilket område som avses**. Avseende utförda utredningar så innebär det att genomförda utredningar nu redovisar delar som inte längre berör denna plan medan andra delar är gemensamma. Det anses inte vara ekonomiskt försvarbart att omarbeta alla tidigare utförda utredningar trots att tydligheten minskar något då de behandlar ett större område än det nu aktuella planområdet. För att minska otydligheten införs hänvisningar till de aktuella delområdena (som de beskrivs i utredningarna) samt att planbeskrivningen uppdateras med vissa omarbetningar av illustrationer så det tydliggörs bättre vilket område som planen avser (se blåmarkerat under Planhandlingar - Tekniska utredningar).

Inga nya utredningar har ansetts nödvändiga att ta fram mellan granskning 1 och 2 med tanke på de förändringar som genomförts avseende Evelund Västra – etapp 1.

Genomförda ändringar mellan granskning 1 och 2 för DP Evelund Västra - etapp 1:**Plankarta:**

- Planområdet har minskats att enbart innefatta verksamhetsområdet från Västeråsleden (väg 800) och västerut.
- Planområdet har utökats något i den norra delen då en kil som omfattar äldre områdesbestämmelser skulle kvarstå om detta inte görs. Denna kil planläggs med NATUR för att skydda befintlig åkerholme.
- Mindre områden kvartersmark som svårligen kan exploateras pga. direkt närhet till riksvägarna har ersatts med NATUR.
- Del av kvartersmarken har ersatts av NATUR samt att VÄG har fått egenskapsbestämmelsen **tunnel**₁. Detta för att möjliggöra för en eventuell planskildhet i framtiden för Gång- och cykelväg mellan befintlig rastplats och vägserviceområdet.
- Vägområdet för gata har utökats något för att möjliggöra så en säker GC överfart kan anläggas. Detta ifall en planskildhet i framtiden blir aktuell.
- Gatan in i området har breddats 1 meter för att möjliggöra dagvattenutredningens föreslagna utformning av krossdike.
- Gatan in i området har flyttats något norrut i den centrala delen för att kunna utöka E-området.
- Utfartsförbud har införts i plankartan.
- Vägområdet i den östra delen har korrigerats något så inte ett fåtal kvadratmeter av den kommunala fastigheten Silvergruvan 1:929 inkluderas i denna detaljplan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

- Ett u-område har tagits bort då ledningsrätten tidigare registrerats på en annan sträckning. Ledningsrätten har korrigerats och markreservatet (samt ledningsrätten) ligger nu där ledningen finns. Inga ledningsrätter finns i det markreservat som tagits bort från planförslaget.
- Att tillåta drivmedelstation har tagits bort från område G2. Två egenskapsområden kvarstår (A och G1, se figur 2) där avståndet till befintliga bostäder till största delen är 100 meter eller längre. Placeringsbestämmelse avseende påfyllningsplats, avluftning mm. har i dessa områden införts för att se till att säkerhetsavståndet innehålls.

Planbeskrivning:

- Syftet korrigeras.
- Då Sala kommuns nya översiktsplan antagits mellan granskning och granskning 2 så tas informationen avseende den nu upphävda Plan för Sala Ekokommun bort och ersätts med text från gällande översiktsplan, Översiktsplan för Sala kommun 2050.
- Information att mark möjliggörs för en eventuell framtida planskildhet införs.
- Genomförandedelen har omarbetats att inkludera information avseende nödvändig etappindelning.
- De delar av planen som specifikt berör de östra delarna (som nu blir en egen detaljplan, DP Evelund Östra – etapp 2) redigeras bort från detta planförslag.
- Avsnittet om markanvisningar har utvecklats samt vilka avtal som måste tas fram till antagandet.
- Avsnittet avseende utformning och färgsättning har omarbetats.
- Illustrationer och texter har omarbetats för att tydlighetskravet i PBL ska upprätthållas.
- Detaljplanens bestämmelser har samlats i ett slutligt avsnitt tillsammans med kort förklaring avseende hur de ska tolkas. Detta för att underlätta framtida bygglovshandläggning och även för att snabbt ge förståelse för de regleringar som införts i plankartan utan att behöva läsa hela planbeskrivningen för att få information om en specifik reglering.
- Delar har kompletterats med information från remissinstanser vid granskningen.
- Genomförandetiden ökas från 5 till 10 år.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Sammanfattning

Planprocessen bedrivs med utökat förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planområdet utgörs av området nordväst om trafikplats Evelund som ligger cirka 3 kilometer söder om Sala tätort. Trafikplats Evelund är en viktig knutpunkt vid väg 70 och väg 56 för trafik till och från Västerås, Dalarna, Uppsala och Gävle via Sala tätort. Området omfattar drygt 4 hektar och karaktäriseras av vägarna och cirkulationsplatsen. Förutom trafikkontrollplatsen vid riksväg 70 och rastplatsen belägna öster om planområdet är området oexploaterat och utgörs av åker och skogsmark.

Planförslaget möjliggör etablering av ett mindre verksamhetsområde för verksamheter (ej handel med skrymmande varor) samt vägserviceinrättningar som drivmedelsförsäljning och restaurang.

Ett genomförande innebär att oexploaterad jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse.



Figur 2. Översiktlig illustration av delområden inom planområdet för Evelund Västra - etapp 1.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att nyttja Evelunds strategiska läge runt knutpunkten vid riksvägarna för etablering av verksamheter i form av vägserviceinrättningar och viss annan verksamhet.

Detaljplanen ska även utformas så att störningar för närliggande bebyggelse minimeras och så att tillkommande dagvatten hanteras lokalt samt inte medför ytterligare belastning för den befintliga avvattningen av området. Riksintresset för kommunikation ska inte påverkas negativt. Detaljplanen ska även ge förutsättningar för att skapa en representativ entré till Sala tätort.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Trafikplats Evelund ligger cirka 3 kilometer söder om Sala tätort, se Figur 3.

Området omfattar drygt 4 hektar mark och utgörs av delar av fastigheterna Silvergruvan 1:2, 1:212, S:41 samt Kristina 4:15. Marken inom området ägs av Sala kommun förutom S:41 som är samfälld.



Figur 3. Planområdet i förhållande till Sala tätort, markerad med röd ring.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

PLANPROCESSEN

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



Programsamråd

Planarbetet kan om kommunen finner det lämpligt inledas med ett planprogram. Programmet anger utgångspunkter och förutsättningar för planen i syfte att ge berörda en möjlighet till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. Denna handling skickas ut på samråd till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. Yttranden och synpunkter ställs samman i en samrådsredogörelse som även innehåller Kommunstyrelsens Ledningsutskotts (KSLU) kommentarer och ställningstagande till inkommande synpunkter. Samrådsredogörelsen ligger sedan till grund för det fortsatta planarbetet.

Samråd

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

Granskning

Planarbetet befinner sig nu i ett andra granskningsskede. Det reviderade planförslaget skickas till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré och presenteras på kommunens hemsida. De synpunkter som kom in under den första granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande 1. Granskningsutlåtandet innehåller även Plan- och utvecklingsenhetens kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter. Då större ändringar genomförts så tas planförslaget ut på en andra granskning. Detta är fallet för denna detaljplan.

Antagande

I detta planskede överlämnas planförslaget till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) 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.

Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande satts upp på kommunens anslagstavla. De som skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga beslutet att anta planen. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

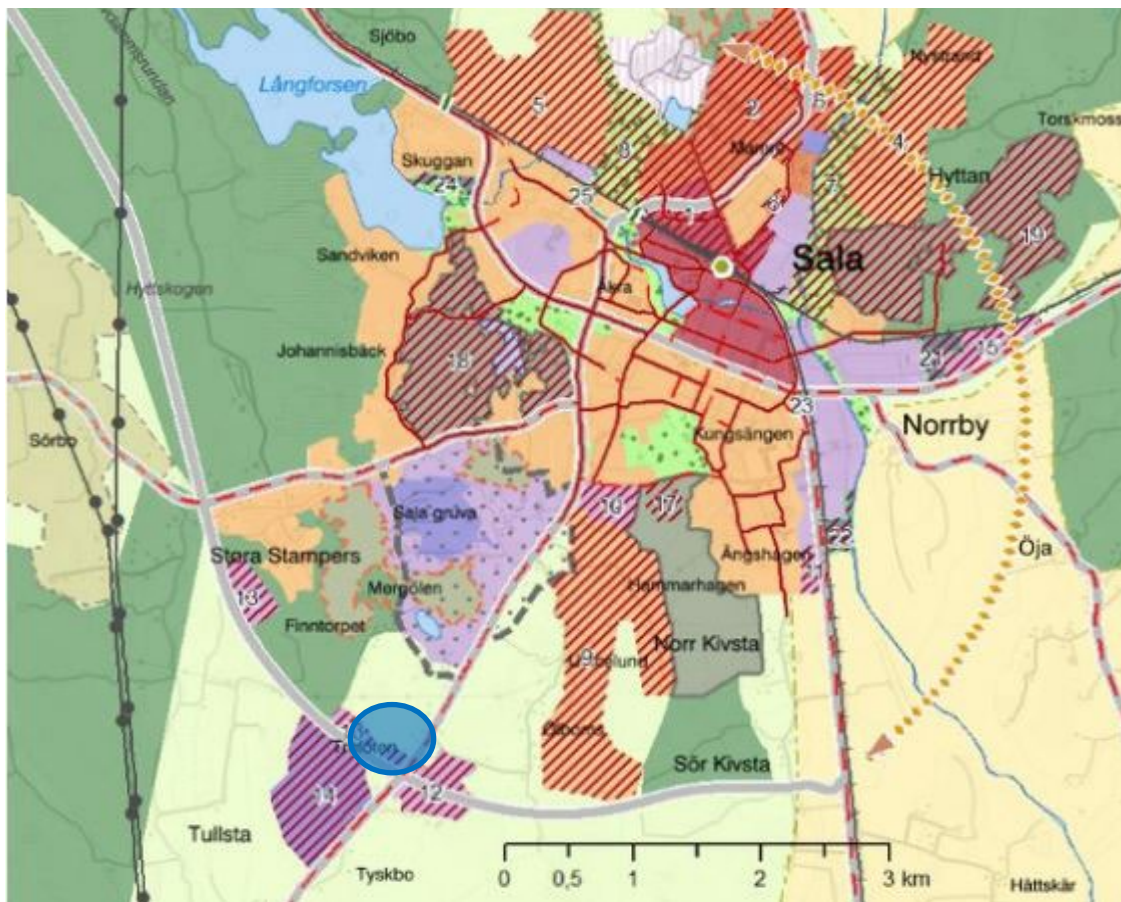
Riksintresse

Väg 70 och väg 56 som går genom planområdet är utpekade som riksintresse för kommunikation. Ambitionen är att detaljplanen ska utformas så att riksintressena för kommunikation inte påverkas negativt.

Översiktliga planer

En ny översiktsplan "Översiktsplan för Sala kommun 2050" antogs under september 2023.

Evelundsområdet är utpekad för *Icke störande verksamheter*, se figur 4 nedan. Beskrivningen lyder: "12. Evelund: Korsningen vid Evelund med bra läge intill riksväg 70 och 56 föreslås bebyggas med icke störande verksamheter. Det pågår framtagande av detaljplan för området. I infartslägen bör områdets gestaltning särskilt beaktas då det påtagligt påverkar upplevelsen av entrén till Sala stad." Detaljplanens syfte stämmer därmed överens med de riktlinjer som anges i översiktsplanen.

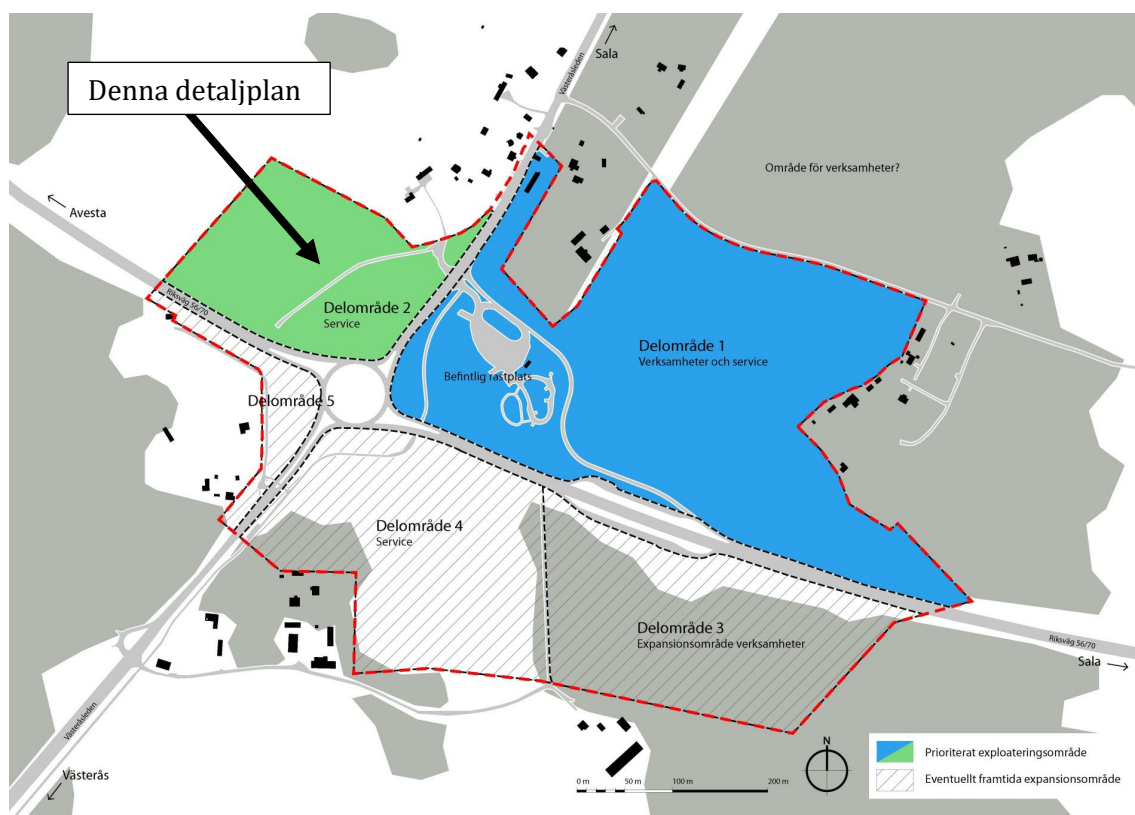


Figur 4. Mark- och vattenanvändning i Sala stad (Översiktsplan för Sala kommun 2050, s.86) Aktuell planområde finns inom del av inringad blå yta.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Planprogrammet anger att det i den fortsatta processen ska:

- tas fram utformningskrav för bebyggelsen – för att undvika baksidor och skapa en välkommande entré till Sala
- avsätts gröna stråk/ytor – för skydd, estetik och god dagvattenhantering
- tas fram trafikutredning
- genomförs analys av risker och störningar
- tas fram principer för dagvattenhanteringen i området.



Figur 6. Planprogrammets indelning i olika exploateringsområden. Denna detaljplan avser i huvudsak Delområde 2.

Utbredningsområdet i planprogrammet överensstämde till stor del med planområdets omfattning i samrådsskedet av denna plan. Planen minskades sedan till att endast omfatta delområde 1 och delområde 2 i den första granskningen. Till den andra granskningen (Evelund Västra - etapp 1) kvarstår i huvudsak endast delområde 2 (grönmarkerat i figur 6 ovan). Evelund Östra - etapp 2 (i huvudsak delområde 1) tas nu fram i en annan separat detaljplan. Övriga delområden kan komma att planläggas i framtiden.

Miljöbedömning

En undersökning för miljöbedömning har gjorts av Plan- och utvecklingsenheten. Med utgångspunkt i behovsbedömningen anser kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver genomföras.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Länsstyrelsen har 2020-02-28 meddelat att de delar kommunens bedömning. I det fortsatta planarbetet anser länsstyrelsen att åkerholmar som kan beröras ska kartläggas och beskrivas utifrån naturvärden och att planen anpassas så att dessa värden bevaras. Kommunen bör även redovisa en motivering till varför placering av den föreslagna verksamheten ej lämpar sig på annan yta som är avsatt för verksamheter i FÖP för Sala stad.

Nya krav avseende miljöbedömning som infördes 2021-08-02 och även införts i Plan- och bygglagen (2010:900) bedöms inte beröra etapp 1 då verksamheterna här inte anses utgöra något av de MKB projekt som avses i PBL 4 kap 34 §.

Skydd av natur

Området omfattas inte av skyddad natur i form av natura 2000 eller naturreservat, däremot finns ett antal åkerholmar som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken, se vidare under rubriken *Mark och vegetation*.

Fornlämningar

Kända fornlämningar finns strax utanför området och arkeologiska undersökningar har tidigare genomförts. Utanför området finns flera gruvhål och en milsten.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) fattade 2013-08-06 beslut om att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten, i uppdrag att upprätta detaljplan för Evelund för att utveckla området och möjliggöra verksamhetsområde för logistik och värdshus samt bensinstation.

KSLU beslutade 2017-12-12 att godkänna samrådsredogörelsen och planprogram för Evelund samt att påbörja detaljplanearbete etappvis för Evelund.

KSLU beslutade 2020-10-28 att godkänna förslag till detaljplan för Evelund för samråd.

KSLU beslutade 2023-02-22 att godkänna förslag till detaljplan för Evelund för granskning.

KSLU beslutade 2024-03-27 att föreslå till Kommunstyrelsen att godkänna förslag till detaljplan för Evelund Västra - etapp 1 för en andra granskning.

KS beslutade 2024-04-10 (direktjustering) att planförslaget för Evelund Västra - etapp 1 ska skickas ut för en andra granskning.

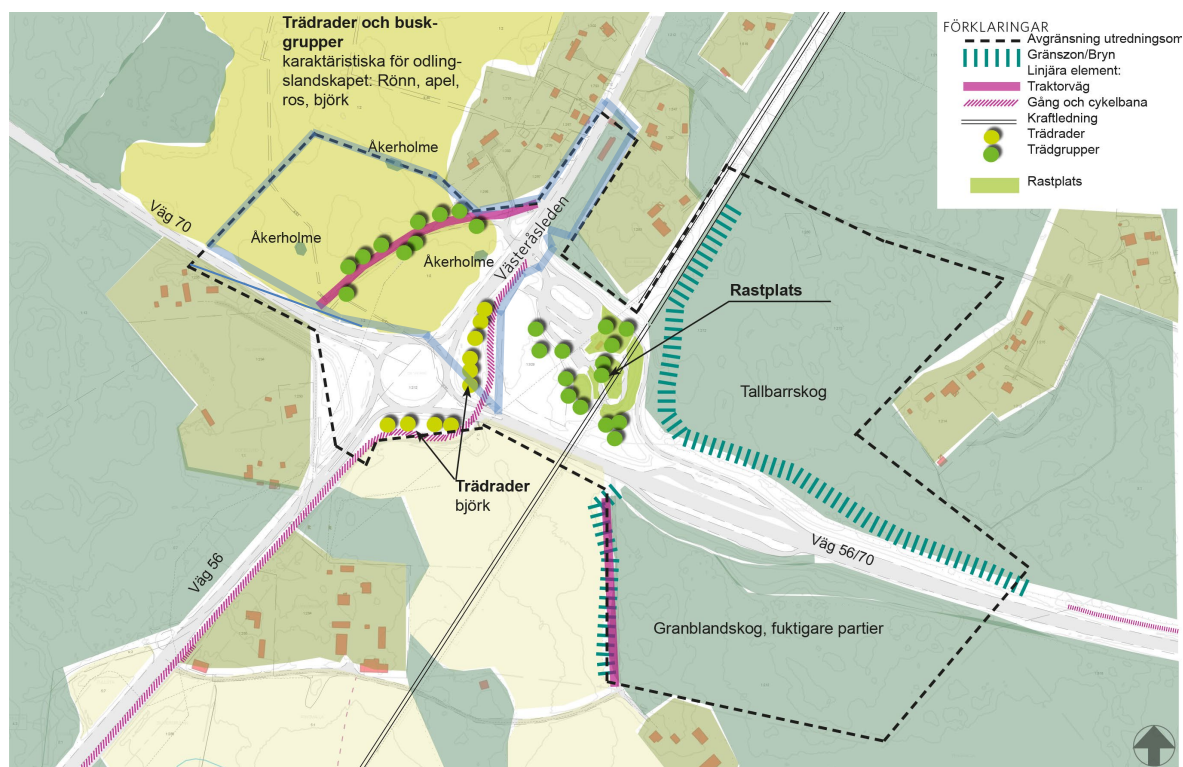
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Förutsättningar

Terrängen är relativt plan på båda sidor om vägarna. Nivåskillnaden är som mest fem meter mellan toppen på skogsåsarna och den lägre liggande jordbruksmarken. I öster omges vägområdet av skogspartier med företrädesvis barrskog. Längre västerut, runt cirkulationsplatsen omges detaljplanens närområde av öppna landskapsrum i form av åkermark i söder och nordväst.



Figur 7. Befintliga landskapselement och landskapstyper i närområdet (blå linje visar ungefärligt aktuellt planområde).

Undersökningsområdet innehåller flera bryn, gränzoner, mellan skogsmark och åkermark. Här finns en större andel lövträd med bland annat asp, al, rönn och björk än i omgivande skogsmarker. I jordbrukslandskapet utgör skogskanter och mindre trädbestånd viktiga livsmiljöer för arter som blivit undanträngda dagens intensivt brukade landskap.

För områdets nordvästra del (som innefattas av denna plan – etapp 1) har en biotopskyddsanalys av åkerholmar genomförts (Biotopskyddsanalys av åkerholmar, WSP 2020-05-13). Totalt har tre åkerholmar identifierats varav två är belägna helt inom föreslaget planområde och en i utkanten, se Figur 8 nedan. En av åkerholmarna (nr 3) har naturvärdesklassats med visst naturvärde då den innehar olika strukturer som gynnar den biologiska mångfalden. De resterande två (nr 1 och 2) har inte tillgivits någon naturvärdesklassning på grund av att de inte hyser några särskilda naturvärden.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten



Figur 8. Del av planområdet för etapp 1 med åkerholmar utmärkta i rött.

Förändringar

I och med planens genomförande kommer en mindre del jordbruksmark inom planområdet tas i anspråk för olika typer av verksamheter.

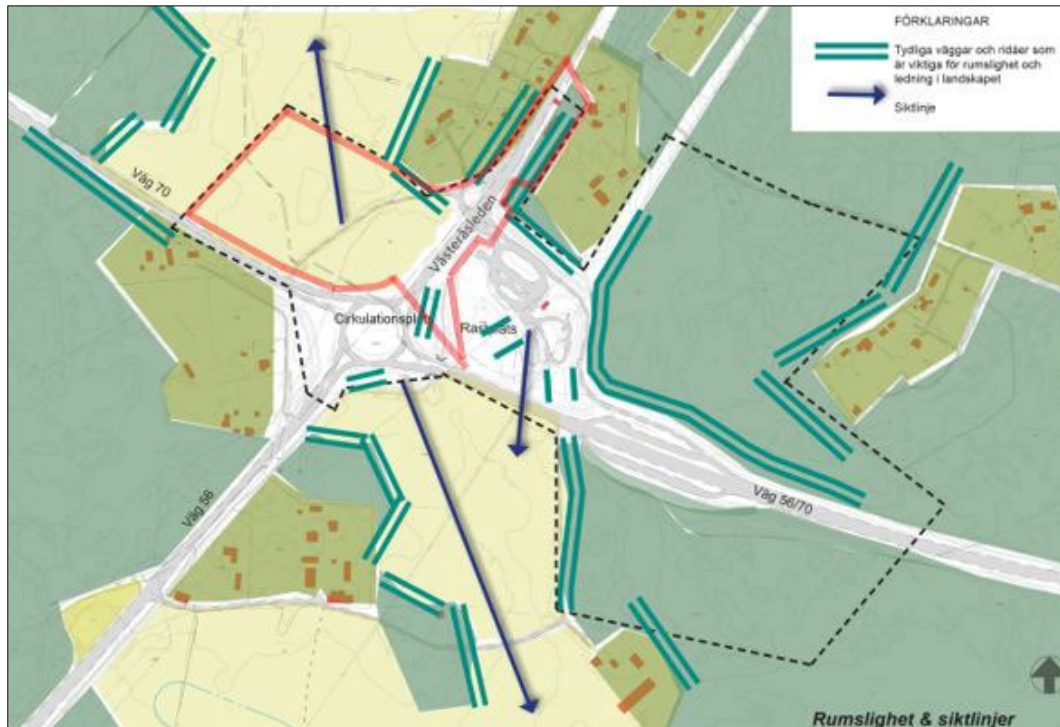
De två åkerholmar som enligt biotopskyddsanalysen inte hyser några särskilda naturvärden kommer omfattas av ytor som planläggs för restaurang (C₁ - åkerholme 2) samt **NATUR** (åkerholme 1). Åkerholme 1 kommer vara opåverkad men vid en eventuell framtida planskildhet så kan intrång bli aktuellt för att möjliggöra för en ny Gång- och cykelväg.

Vid intrång i åkerholmarna krävs dispens från det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. För att inte göra intrång i den åkerholme som klassats med visst naturvärde (åkerholme 3) planläggs marken som allmän platsmark natur (**NATUR**).

Stads- och landskapsbild

Förutsättningar

Befintlig cirkulationsplats och vägarna med trädgångar bildar tydliga barriärer i landskapet och bidrar till att skapa delområden med olika karaktär. I Figur 9 nedan framgår de strukturer som är viktiga för upplevelsen av landskapet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten


Figur 9. Viktiga strukturer som enligt genomförd landskapsanalys är avgörande för landskapsbilden. Observera att svartstreckad linje är planområdesgräns från ett tidigare utkast och stämmer inte med granskningshandlingen (aktuellt planområde illustrerat i röd färg).

Landskapsanalysen (PM Landskapsanalys, WSP 2020-05-15) delar in området i följande karaktärer:

- Öppet flackt jordbrukslandskap

Jordbrukslandskapet är småskaligt och mosaikartat. Strukturen består av sammanhängande öppna, flacka landskapsrum, som inramas av åsar och åkerholmar beväxade med skog. Åsarna skapar tydliga väggar mot de flackare jordbruksmarkerna. Genom öppningarna mellan åsarna finns visuella kopplingar mot gårdar belägna längre bort, vilket ger en god uppfattning om djup och avstånd i landskapet.

Det finns en skillnad i skala mellan jordbrukslandskapet norr om respektive söder om cirkulationsplatsen. Den norra delen är flackare med större sammanhållna landskapsrum, medan landskapet i söder har en mindre skala med mindre rum som ramas in av åkerholmar och mindre skogsbestånd.

- Gårdsbebyggelse

Bebyggelse är belägen antingen i gränsen mellan skogs- och jordbruksmark, eller invid vägarna. Det är en småskalig bebyggelse av huvudsakligen äldre gårdshus med tillhörande ekonomibyggnader. Bebyggelsen ger ett sammanhållet uttryck i faluröda nyanser och ramas in från omgivande öppen mark av trädridåer och häckar.

- Slutet småkuperat skogslandskap

Skogens utseende och täthet varierar efter topografi, markbeskaffenhet och fuktighetsgradient. Den består av varierande åldrar. Ingen gammelskog förekommer inom området.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

- Trafikmiljö

Trafikplatsens Evelund utgör en entré till Sala söderifrån. Cirkulationsplatsen med sitt konstverk är ett tydligt landmärke för orienteringen i landskapet.

Befintlig rastplats ligger något högre än vägen och framträder relativt tydligt i landskapet. Området runt rastplatsen har en fin parkkaraktär, med sittplatser i mindre rum som indelas av trädgångar och byggnader samt en varierande marklutning. Från rastplatsen finns utsikt söderut mot de öppna åkerfälten.

Öster om cirkulationsplatsen ligger en kontrollplats med av- och påfartsvägar, på ömse sidor om väg 56/70. Kontrollplatsen breddar upp vägrummet betydligt.

Förändringar

Stads- och landskapsbilden kommer att förändras i och med att nya element tillförs i form ny bebyggelse och infrastruktur.

Hela området bör utformas som en helhet för att skapa en representativ entré till Sala. Skala, höjd och placering av byggnader bör anpassas för att inte bryta viktiga visuella kopplingar mellan landskapsrummen. Vegetation och trädridåer som skapar struktur och gör entrén till Sala stad välkomnande och knyter an till småskaligheten och grönskan i staden är viktiga för upplevelsen av området. Detaljplanen reglerar inte vegetationen i detalj, men möjliggör en sammanhållande utformning av vegetation.

Inom etapp 1 regleras nockhöjden till maximalt 6 meter i syfte att anpassa den nya bebyggelsen till angränsande landskapsrum.

Jordbruk

Förutsättningar

Jord- och skogsbruk är näringar av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller andra anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark kommer tas i anspråk. Större del av området är utpekad för Icke störande verksamheter i Översiktsplan för Sala kommun 2050.

Bedömningen är att det inte finns något område utpekad i översiktsplanen med motsvarande läge och potential för utveckling av vägnära service och verksamheter. Etableringen bedöms även kunna göras med omsorg om närheten till jordbrukslandskapet, varför detaljplanen, trots ianspråktagandet av odlad mark, bedöms vara lämplig.

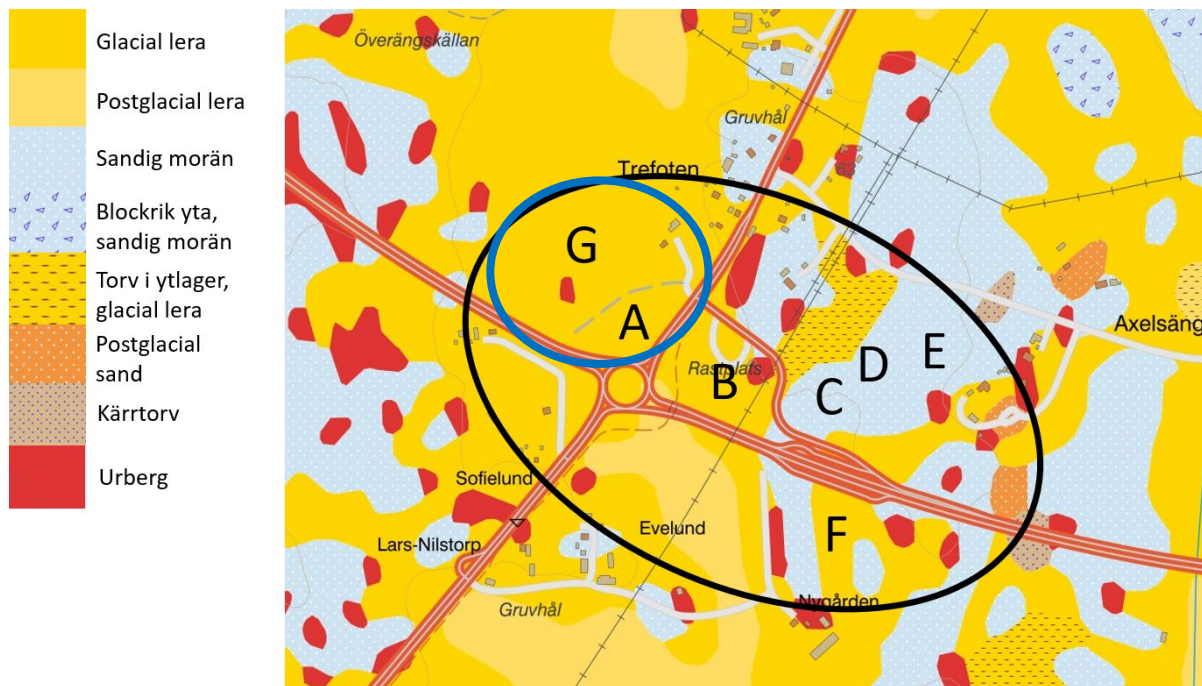
Geoteknik och geohydrologi

Förutsättningar

Områdets jordartsförhållanden framgår av Figur 10. En geoteknisk undersökning (Geoteknik PM samt Markteknisk undersökningsrapport, 2022-05-13) har genomförts som underlag till planarbetet med syfte att utreda de geotekniska förutsättningarna. Undersökningen visar att jordens

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

karaktär varierar inom det undersökta området. Jorddjupen i området är generellt sett små och varierar mellan cirka 0,7-3,5 meter.



Figur 10. Jordartsförhållanden inom utredningsområdet med för denna detaljplan aktuella delområdena A och G markerat med blå cirkel (SGU 2020). Delområdena B-F berörs inte av denna detaljplan.

Då undersökningsområdena antingen utgörs av en lätt sluttande topografi med tunna lager överkonsoliderad lera på morän, eller områden där markytan är relativt plan, bedöms stabiliteten vara tillfredställande i dagsläget. Det förekommer block/stora block inom delar av området vilket ska beaktas i vidare projektering. Planområdet betraktas heller inte som sättningkänsligt.

Förutom geoteknik har hydrologin i området undersökts och beskrivits i en rapport (Hydrogeologisk beskrivning, trafikplats Evelund, 2022-05-31).

Baserat på de utförda mätningarna i grundvattenrör ligger grundvattentrycknivån cirka 1,2 meter under markytan i planområdet väster om Västeråsleden (väg 800) som berör etapp 1. Här bedöms grundvattenytan inte stå högt, det vill säga inte nära markytan.

Förändringar

Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas med platta på mark på morän/berg.

I samband med detaljprojektering av infrastruktur och planerad bebyggelse bör kompletterande geotekniska fältundersökningar utföras. Dessa ska då utföras i objektspecifika lägen med syftet att detaljerat kunna besvara frågor gällande grundläggning/förstärkning av byggnader och infrastruktur. I detta skede ges även uppgifter hur schaktarbeten ska utföras.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Ett radonsäkert byggande rekommenderas. Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom högriskområde för radon. Radonskydd hanteras närmare i bygglovs-skedet.

Huvudrekommendationen från Boverket vad gäller byggnadssätt med avseende på radon är att alltid bygga tätt mot marken.

Den geohydrologiska utredningen har undersökt om bebyggelse inom planområdet kan komma att medföra behov av grundvattenbortledning och därmed utgöra vattenverksamhet.

Utredningen har även bedömt behov av skyddsåtgärder för att minimera risker för förorening av grundvattnet.

Eftersom det inte finns någon detaljprojektering av bebyggelse och schakter går det inte att bedöma påverkansområdet i detalj och därmed inte heller om det behövs tillstånd för grundvattenbortledning. Däremot bedömer utredningen att det bör röra sig om tillfällig grundvattenbortledning kopplat till byggskedet och att det kan finnas möjlighet att åberopa undantag enligt 11 kap 12 § MB, åtminstone för vissa schakter.

Utredningen har även undersökt förutsättningar för anläggande av drivmedelsanläggning och eventuella risker för förorening av grundvattnet. Inga ytterligare skyddsåtgärder bedöms vara nödvändiga utöver de som anges i MSB:s handbok och anvisningar från Energigas Sverige. I plankartan regleras utöver dessa åtgärder var placering av påfyllnings- och avluftning *inte* får göras (m_3). Detta för att säkerställa ett säkerhetsavstånd avseende drivmedelshantering på 100 meter till närmast liggande bostäder.

Förorenad mark

Förutsättningar

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

Enligt Länsstyrelsen i Västmanland finns inga potentiellt förorenade områden i planområdet.

Förändringar

Vid exploatering ska marken föregås av utredning med avseende på markföroreningar.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Kända fornlämningar finns strax utanför området och arkeologiska undersökningar har tidigare genomförts. Utanför området finns flera gruvhål och en milsten.

Förändringar

Om fornlämningar påträffas i samband med en framtida exploatering av området måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

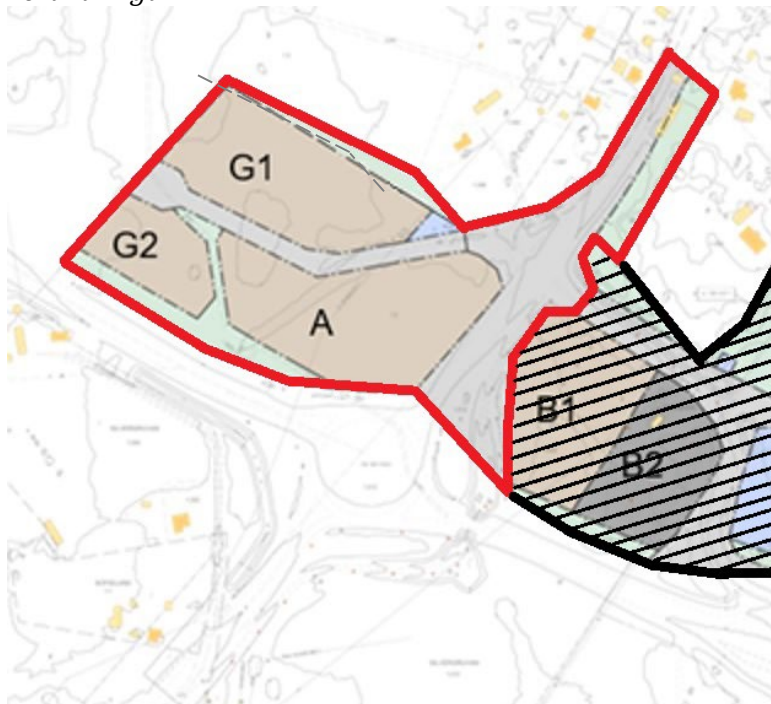
Bebyggelseområden

Förutsättningar

Ingen bebyggelse finns inom planområdet. Vid den angränsande befintliga rastplatsen finns en servicebyggnad med toaletter, soprum. Rastplatsen är starkt präglad till närheten av vägarna.

Utanför planområdet finns spridd bostadsbebyggelse och mindre gårdar.

Förändringar



Figur 11. Översiktlig illustration av delområden inom planområdet (rödmarkerat) Kvartersmarken har minskats i omfattning till granskning 2.

Detaljplanen möjliggör olika typer av användningar i anslutning till cirkulationsplatsen. Inom delområde A och G1 tillåts restaurang och drivmedelsförsäljning (**C₁G**). Inom område G2 tillåts restaurang (**C₁**). Inom delområde G1 tillåts även verksamheter, ej handel med skrymmande varor (**Z₁**).

Högsta tillåtna nockhöjd sätts till 6 meter inom hela planområdet för att etapp 1 bättre ska anpassas till omgivande bebyggelse och landskap och bibehålla befintliga siktlinjer.

Största tillåtna byggnadsarea har satts till 30% av fastighetsarean inom användningsområdet (**e₁**). Exploateringsgraden har bestämts utifrån behov av yta för dagvattenhantering samt anpassning till omgivande miljö. Minst 20 % av fastighetsarean inom respektive användningsområde ska vara genomsläpplig (**n₁**) med syfte att skapa förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Källare får inte finnas i byggnader (**b₃**) med hänsyn till närliggande grundvatten.

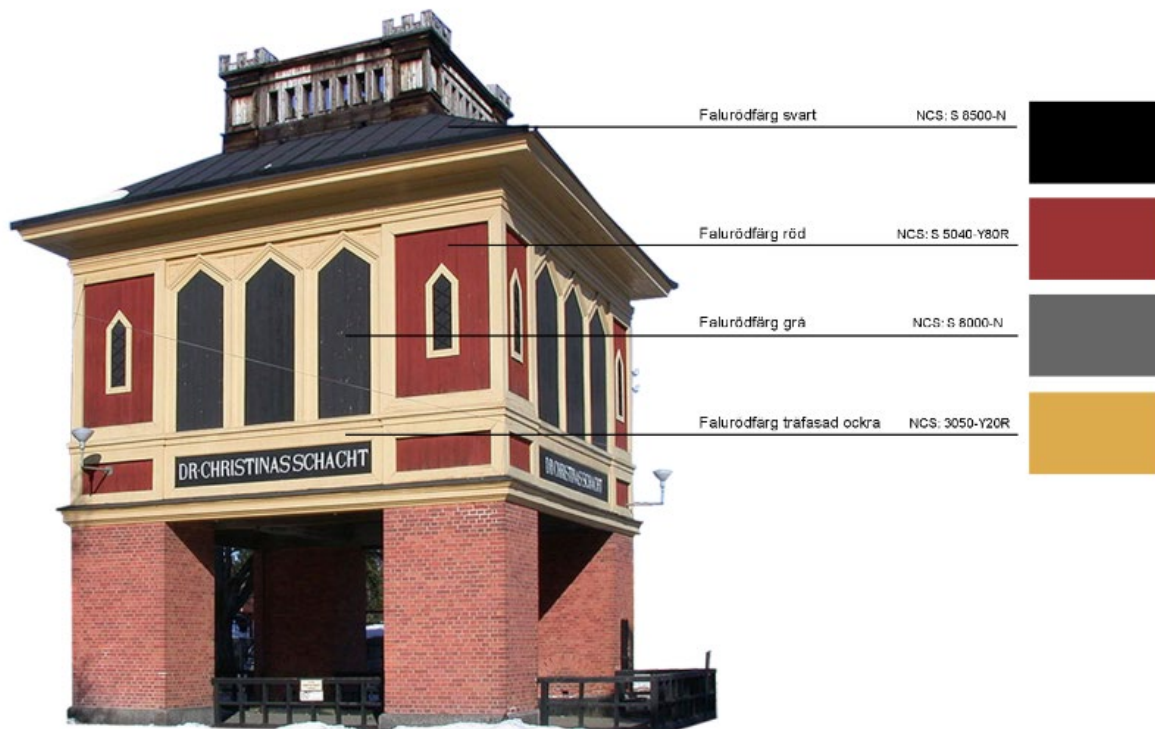
Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns (**p₁**), för att möjliggöra skötsel av byggnad inom den egna fastigheten.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Då planområdet utgör en av entréerna till Sala tätort är god arkitektur och gestaltning viktigt. Vid exploatering i lägen som utgör entré till Sala ska dialog hållas med kommunen. Detaljplanen reglerar höjd och exploateringsgrad, men för att skapa en långsiktigt flexibel plan, inte utformningen i detalj.

En annan aspekt avseende att inte reglera mer omfattande avseende tex. fasadmaterial och färg är att möjliga etableringar inom detaljplanen kommer vara riksomfattande kedjor med egna koncept avseende utformning och färgsättning av sina respektive restauranger/drivmedelsstationer.

Vid bygglov ska det bevakas att den slutliga utformningen av nybyggnation överensstämmer med översiktsplanens intention avseende läget som entré till Sala tätort, och att nybyggnation ska anpassas väl till platsen och läget. Färgsättning kan med fördel göras i liknande kulörer som befintlig byggnation i närområde dvs. utformning med företrädesvis faluröda fasader. Ny byggnation kan också inspireras av Salas traditionella träbyggnader, inte minst de i anslutning till gruvan. Fasader och andra byggnadselement utförs då företrädesvis i svart, rött, grått och gult, i nyanser som hämtats från traditionella slamfärger (se Figur 12). Byggnader som byggs med annat fasadmaterial än trä kan likna dessa kulörer i möjligaste mån. Komplementbyggnader kan utformas med tex. röda takpannor eller svart valsat plåttak samt kombinationer av föreslagna färgnyanser på träfasad ifall en huvudbyggnad svårigen går att kombinera med dess egna framtagna koncept avseende utformning.



Figur 12. Exempel på traditionell färgsättning i svart, rött, grått och gult vid Dr. Christinas schacht (Klark.Zenit 2018)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

För att tillse att skyltning genomförs på ett varsamt sätt finns två utformningsbestämmelser (f_1 och f_2). Bestämmelsen f_1 anger att skyltning ska ske sparsamt och utformas så att trafiksäkerheten inte påverkas negativt. Bestämmelse f_2 preciserar att fristående skyltar (stolpe, pylon) inte får vara bildväxlande eller bländande. Med detta menas att överdriven skyltning ska undvikas och en god gestaltning ska beaktas så att skyltningen inte stör förbipasserade fordon på vägarna. Att vara sparsam med skyltning och överdriven fasadbelysning och därmed minimera ljusföroreningar är även viktigt för att värna om det nattaktiva djurlivet.

Skyltar bör i huvudsak placeras på byggnadernas fasad, skyltning på tak ska undvikas och om skyltar som önskas placeras på stolpar/pyloner så om möjligt samordnas mellan de olika företagen. Trafikverket bör ingå som remissinstans i bygglovsprocessen när skyltären den hanteras inom planområdet. Önskas skyltar placeras utanför detaljplanelagt område och inom 50 meter från vägområdet krävs tillstånd från Länsstyrelsen som då även samråder med Trafikverket. Önskas skyltning i direkt anslutning till vägområdet (ca 5-10 meter) ska väghållaren kontaktas.

Gaturum, trafik och parkering

Förutsättningar

Planområdet angörs via trafikplats bestående av en cirkulationsplats och en fyrvägs korsning. Cirkulationsplatsen korsas av väg 56 och väg 70 som är av typen 2+1. Från norr kommer en anslutande väg från Sala tätort, Västeråsleden (väg 800).

Som underlag till planarbetet har en trafikutredning genomförts (Trafikutredning, WSP 2021-10-25). Utredningen ligger till grund för den planerade gatustrukturen i området.

Förändringar

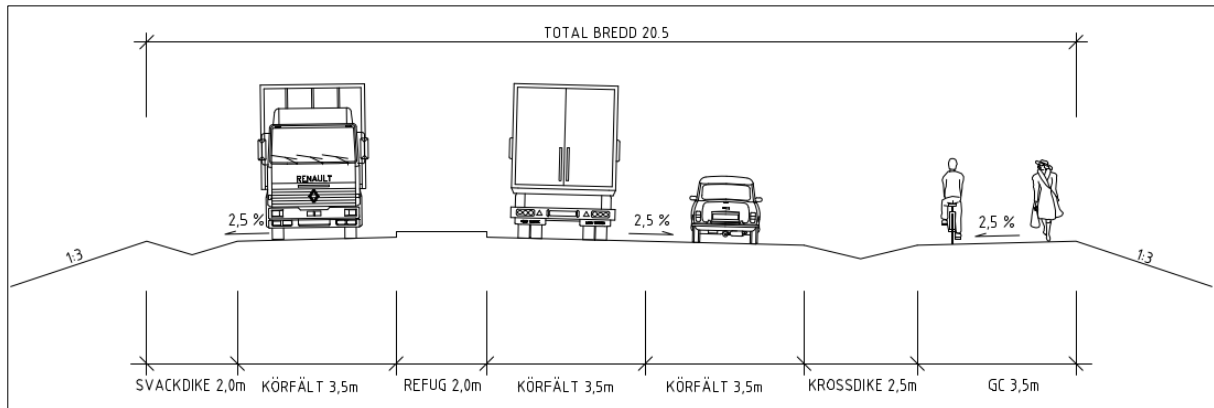
I trafikutredningen föreslås hur gaturummet bör vara uppdelat inom detaljplaneområdet. För huvudgatan som går i öst-västlig riktning föreslås en bredare sektion med en mötesseparering i form av refug eller annan gatsten samt en separerad gång och cykelbana om 3,5 meters bredd, avdelad med krossdike för att omhänderta yt- och dagvatten (se figur 13). Även plats för snöupplag är viktigt då andelen tung trafik kommer att vara hög i området och tillräckligt utrymme även på vinterhalvåret ska tillgodoseas. Bredden på gång- och cykelbanan är relativt tilltagen för att underlätta för kommande drift och skötsel i området.

För denna detaljplan som avser etapp 1 kommer föreslagen huvudgata endast anläggas en mindre bit in från Västeråsvägen (väg 800) i riktning mot befintlig rastplats. Detta för att förbereda senare exploatering när detaljplanen för etapp 2 ska genomföras. Detta innebär för denna plan att endast själva korsningen (inklusive gång- och cykelväg en bit norrut) kommer färdigställas.

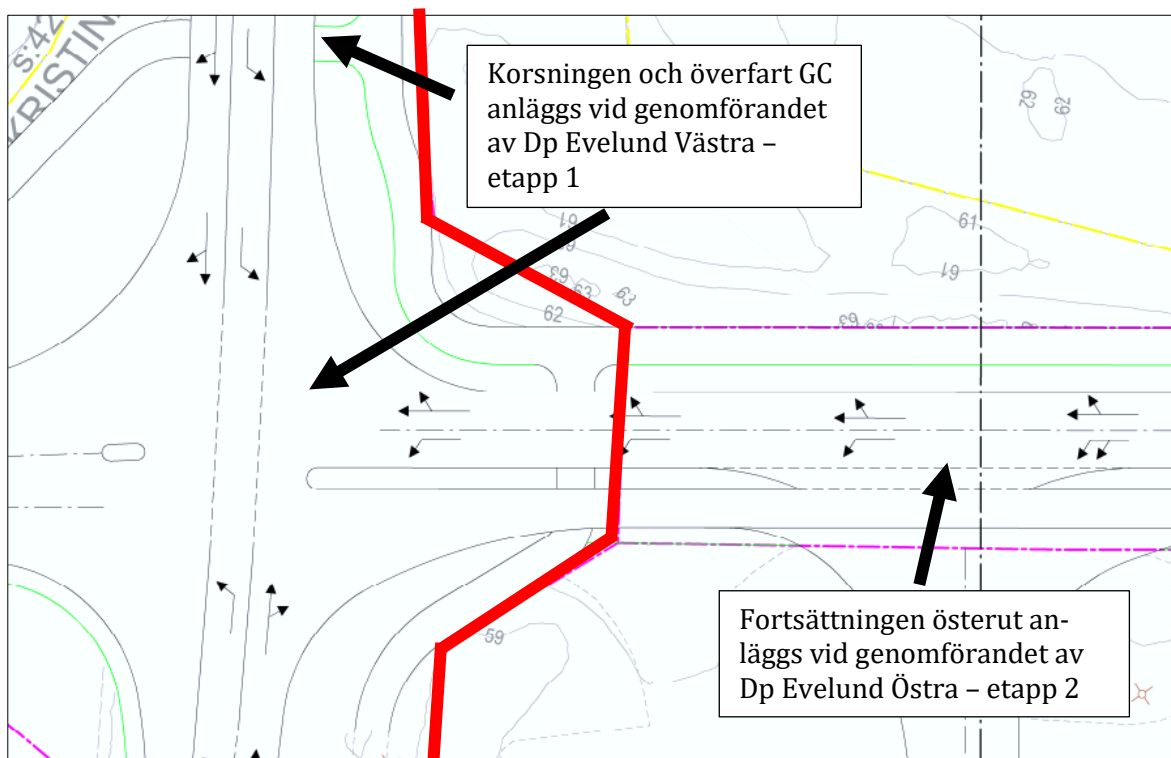
Under ombyggnationen ska samordning med utbyggnad VA österut (förberedande utbyggnad inför Evelund Östra - etapp 2), samt kanalisering för El-försörjning strax söder om korsningen genomföras (Sala-Heby Energi AB).

Se föreslagen omfattning av ombyggnationen i Figur 14 nedan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



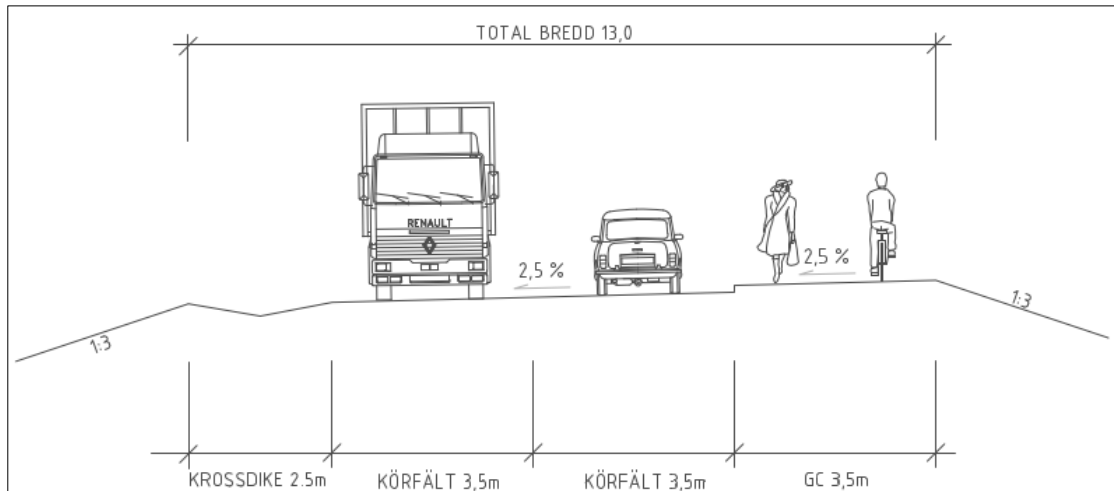
Figur 13. Förslag på huvudgatans sektionsindelning sett mot fyrvägskorsningen Västeråsleden (Väg 800) (Skiss WSP).



Figur 14. Urklipp från förprojektering av huvudgata (WSP). Gatan föreslås utformas med två körfält ut mot Västeråsleden (väg 800).

För gatan som ligger längre in från korsningen västerut föreslås en total bredd om 14 meter för gata. Här föreslås gaturummet vara något trängre, utan mittseparering och med en gång och cykelbana avgränsad med kantsten eller motsvarande, se 15 nedan. Att gaturummet sätts 1 meter bredare beror på att nödvändigt krossdike längs lokalgatan enligt utförd dagvattenutredningen behöver en total bredd på 3,5 meter (inte 2,5 meter som i figur 15 nedan).

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten



Figur 15. Förslag till sektionsindelning av gata (Skiss WSP). Total bredd har ökats till 14 meter.

Riksvägar regleras i detaljplanen som allmän plats väg (**VÄG**), kommunala gator i området som allmän plats gata (**GATA**). Parkering ska ske på den egna fastigheten och följa kommunens parkeringsnorm.

Trafikalstring och kapacitet

Förutsättningar

Området alstrar i dagsläget ingen trafik förutom till rastplatsen. Senaste genomföra trafikflödesmätningar (2021) framgår av Figur 16.

Förändringar

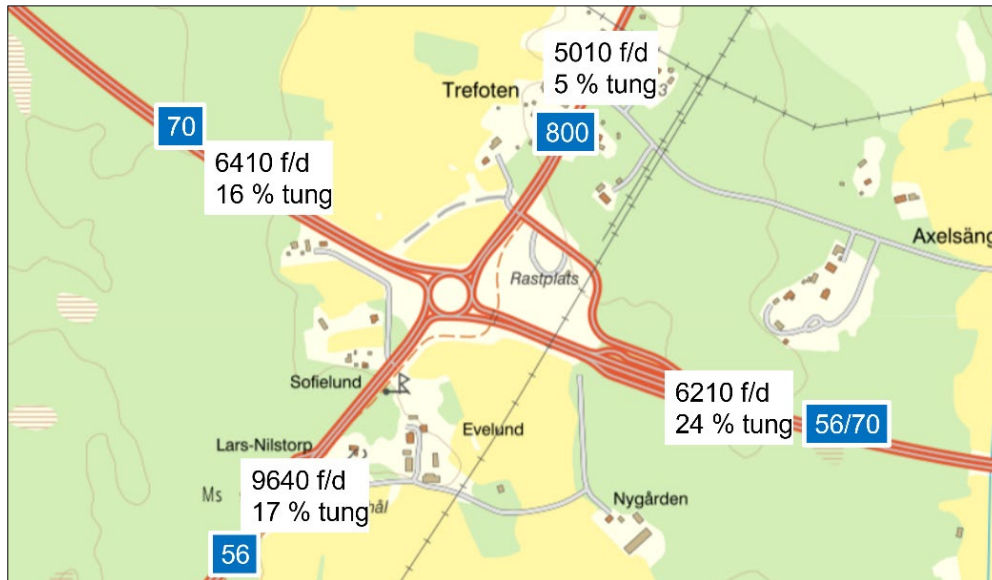
I och med exploatering av områdena kring trafikplatsen kommer trafikplats Evelund att utsättas för ett högre trafikflöde än i nuläget.

Enligt de trafiksimuleringar som genomförts i trafikutredningen kommer det trafikflöde som alstras efter genomförande av planförslaget inte ha någon betydande påverkan på trafikplatsen. Restiden på riksvägarna påverkas inte av etableringen. Det är först vid ett flöde på 250 %¹ som det, enligt känslighetsanalysen, går att tyda några större förändringar.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanens förslag inte medföra några problem vad gäller kapacitet i korsningar eller framkomlighet i vägnätet vid en exploateringsgrad mellan 20 och 40 %. Den känslighetsanalys som gjorts visar att kapacitetsgränsen för systemet ligger vid ett trafikflöde på omkring 225 %, vilket motsvarar en exploatering som inte är sannolik utifrån områdets storlek och övriga förutsättningar.

¹ Uppskattat trafikflöde efter genomförandet av detaljplanen utgör 100 % (avser både etapp 1 och 2).

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten



Figur 16. Antal fordon/dygn i genomsnitt över året, procentandel av tung trafik såsom lastbil och bussar. (Källa: Trafikverket klickbar karta, TIKK samt Sala kommuns mätning 2021).

Gång och cykel

Förutsättningar

Öster om väg 56 från Västerås finns en separat gång- och cykelväg som i höjd med cirkulationsplatsen går under väg 56/70 för att sedan fortsätta vidare upp mot infarten till rastplatsen där den slutar. I övrigt finns inga vägar avsedda för enbart gående eller cyklister inom planområdet.

Förändringar

Planförslaget möjliggör en förlängning av befintlig gång- och cykelväg, längs med Västeråsledens östra sida in mot Sala.

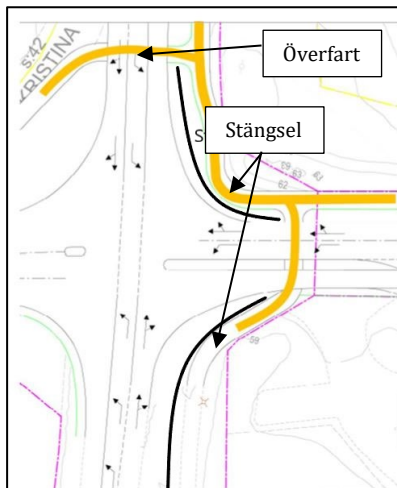
De nya gatorna inom Evelundsområdet kommer när områdets etapper genomförts vara försedda med gång- och cykelbana på minst en sida av gatan, se Figur 13 och Figur 15.

Genom att områden för service skapas på den västra sidan av Västeråsleden (väg 800), finns anledning att skapa en trygg passage för oskyddade trafikanter. I trafikutredningen har analyserats vilken typ av passage som är rimlig med hänsyn till trafikanternas behov, trafikmängder och säkerhet. En särskilt anordnad passage norr om korsningen in mot Evelund ses idag som ett **fullgott alternativ** till annan typ av passage eller övergångsställe/cykelöverfart. I trafikutredningen framgår principförslag för placering av passager över Västeråsleden samt den nya huvudgatan in i området. En mer kostsam lösning som ändå möjliggörs avseende markanspråk, se nedan "förberedande markanvändning".

Vid genomförandet av denna detaljplan förordar kommunen att stängsel anläggs för att minska risken att oskyddade trafikanter försöker gena från rastplatsen och över Västeråsleden (väg 800) för att nå målpunkter på den västra sidan. Sala kommun bekostar uppförandet av detta skyddsstängsel som sträcker sig från cirkulationsplatsen (mellan Västeråsleden (väg 800) och befintlig GC-väg) norrut till platsen där den planerade överfarten avses anläggas. Utformning

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

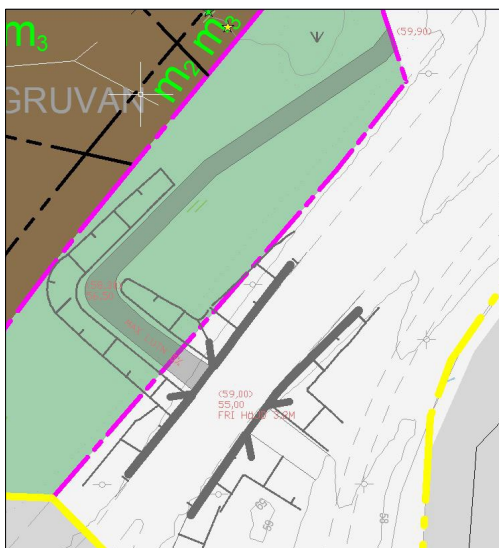
(tex. höjd) och placering av detta stängsel görs i samråd med Trafikverket för att säkerställa så att inget inom trafikområdet påverkas negativt avseende siktlinjer mm. Uppförande av stängslet görs därmed av Trafikverket men finansieras av Sala kommun. Se vidare kapitel om avtal nedan.



Figur 17: Illustration av möjlig placering av stängsel (ursprungsbild WSP).

Förberedande markanvändning

För att möjliggöra att planen är förberedd ifall en eventuell försämrad trafiksituation för oskyddade trafikanter skulle uppstå så har kommunen undersökt möjligheten avseende nödvändig yta för en planskildhet mellan rastplatsen och verksamheterna på den västra sidan. Naturmark har därmed planlagts på västra sidan Västeråsleden (väg 800) och det går att åstadkomma en planskildhet med 5 graders lutning. Omfattande markarbeten kommer behöva genomföras även på den östra sidan inklusive en helt ny dragning av befintlig gång- och cykelväg (då länge österut på den kommunala fastigheten Silvergruvan 1:929) ned till befintlig planskildhet under väg 56/70.

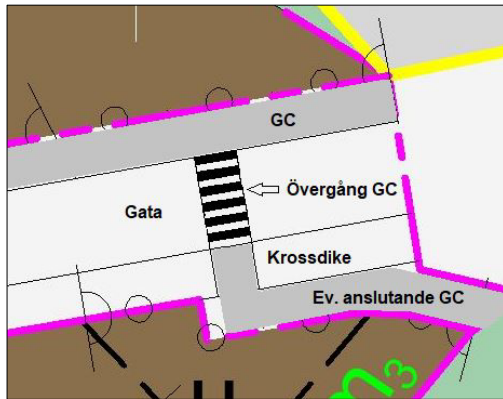


Vägområdet planläggs med **tunnel₁** – där det preciseras att GC-tunnel får anläggas under väg 800.

Gata i norra delen utökas något så utrymme finns för en eventuell framtida övergång för Gång- och cykelväg från naturmarken till den Gång- och cykelväg som ska anläggas på den norra sidan gatan, se figur 19.

Figur 18: Ytbehov inom aktuell detaljplan för en eventuell framtida planskildhet. Förprojektering framtagen av Sala Kommun.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Om ett anläggande av planskildhet skulle aktualiseras i framtiden måste konsekvenser avseende påverkan på befintliga väganläggningar, konsekvens för dagvatten/skyfall samt behov av tekniska anläggningar undersökas vidare.

Figur 19: Illustration av placering av en eventuell framtida GC övergång.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Busslinje 62 (Sala – Västerfärnebo) och 569 (Sala – Västerås) trafikerar Västeråsleden (väg 800) med busshållplatserna Evelund och Trefoten cirka 200 meter söder respektive norr om planområdet.

Sala resecentrum ligger cirka fem kilometer nordöst om planområdet med tåg och bussförbindelser mot bland annat Uppsala/Stockholm, Västerås, Avesta och Karlstad.

Förändringar

Med en ny gång- och cykelväg längs med Västeråsleden (väg 800) mot Sala centrum ökar tillgängligheten till både resecentrum och busshållplatsen norr om planområdet.

Service

Förutsättningar

Närliggande befintlig rastplats har idag vägnära service i form av toaletter, sophantering, latrintömning, lekplats och uppställningsplatser för tung trafik. Rastplatsen sköts av Trafikverket.

I centrala Sala finns kommersiell service i form av exempelvis dagligvaruhandel och restauranger.

Förändringar

Detaljplanen innebär ökad tillgänglighet till vägnära service för trafikanter på riksvägarna.

Dagvatten

Förutsättningar

En dagvattenutredning är framtagen för planområdet för att klargöra förutsättningarna och dagvattenhantering för framtida exploatering av området (Dagvattenutredning, WSP 2022-11-22).

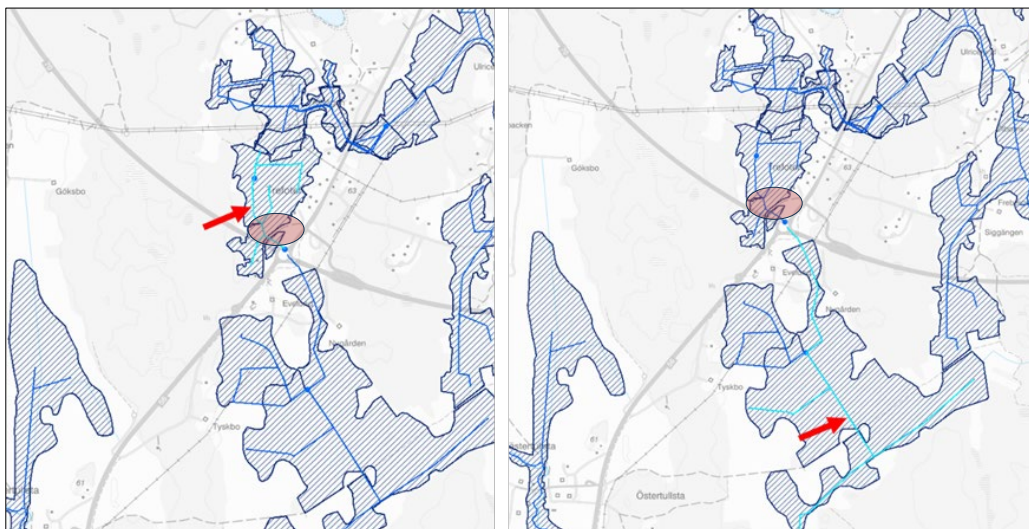
Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Dagvattenutredningen konstaterar att marken inom planområdet bedöms ha låg genomsläpplighet, då lera finns i grundlager. En dagvattenlösning som enbart baseras på infiltration är därför inte lämplig.

Vilken avrinning ett område genererar beror på den reducerade arean, det vill säga hårdgörningsgraden. Ett område som består av skogsmark genererar lägre avrinning än exempelvis en parkering eller en takyta.

Avrinningen inom planerat planområdet sker idag söderut och till viss del österut. Hårdgjorda ytor på rastplatsen (utanför aktuellt planområde) avvattnas genom att dagvatten leds över omgivande naturmark och grönytor till öppna diken och vidare till vägdike och trumma under väg 56/70 öster om cirkulationen. Där infiltration är möjlig infiltreras troligen en del av dagvattnet och transporteras vidare i genomsläppliga marklager. Från trumman rinner vattnet vidare via ledning till Öster Tullsta dikningsföretag.



Figur 20. Kilvägen- Evelunds dikningsföretag 1943 (till vänster) och Öster Tullsta dikningsföretag 1951 (till höger) (WebbGIS Västmanland 2020). Ungefärligt läge för planområdet, se *röd oval*.

Under väg 56/70 öster om cirkulationen finns en gång- och cykeltunnel med en pumpstation på sydöstra sidan. Dagvattnet vid tunneln pumpas sannolikt till Öster Tullsta markavvattningsföretag som är ett av två markavvattningsföretag i närheten till planområdet. Öster Tullsta dikningsföretag 1951 och Kilvägen- Evelunds dikningsföretag 1943. För denna plan är det Kilvägen- Evelunds dikningsföretag som kommer beröras av den kommande exploateringen, se figur 20.

Principförslag dagvattenhantering

Rening av förorenat dagvatten och flödesutjämning föreslås ske inom planområdet i enlighet med Sala kommuns dagvattenpolicy. Grundprincipen för att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering är:

- Byggnader placeras på höjdparter och grönytor i lågstråken.
- Dagvattenflöden begränsas genom att i första hand undvika onödiga hårdgjorda ytor, och i andra hand genom infiltration och fördröjning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

- Dagvattnets föroreningsbelastning begränsas genom naturlig rening på väg till recipient.

Ny bebyggelse planeras och höjdsätts för 100-årsnivåer utifrån det kommunala planeringsansvaret.

Vid ny- eller ombyggnad är det idag brukligt att dagvatten i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innebär att man försöker efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstning, fördröjning och infiltration i marken.

Allt dagvatten som har låga eller måttliga föroreningshalter ska infiltreras eller fördröjas där marken inte är genomsläpplig.

Förändringar

Eftersom planområdet idag utgörs av åkermark kommer en framtida exploatering med bebyggelse och hårdgörning av ytor innebära ett ökat dagvattenflöde då mängden naturlig infiltration och avdunstning minskar.

Föreslagna åtgärder för respektive delområde redovisas i dagvattenutredningen (Dagvattenutredning, WSP 2022-11-22). Aktuella delar som berör denna plan benämns A och G i dagvattenutredningen (G inkluderar både G1 och G2).

Kvartersmark

Fördröjningsbehovet för område A, G1 och G2 samt lokalgatan är som minst **488** m³.

I detaljplanen föreslås att minst 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet ska vara genomsläppligt (**n₁**) för att begränsa den andel av marken som hårdgörs.

De lösningar som används i området måste fungera med de geologiska förutsättningarna på platsen. För att utnyttja markens infiltration bör dagvattenåtgärder där så är möjligt förläggas i områden med morän inom de områden där denna typ av mark finns.

Den avrinning som genereras inom varje fastighet efter exploatering ska fördröjas inom respektive fastighet med lokalt omhändertagande (LOD). Största tillåtna utflöde per fastighet föreslås begränsas till att vara lika med befintligt 10-årsflöde (nuvarande markförutsättningar), för att inte belasta utloppen och markavvattningsföretagen med ett högre flöde än vad de tar emot idag.

	P110 magasinvolym [m ³]	mm
Område A	201	18
Område G1	165	18
Område G2	61	17
Lokalgata A och G	61	20
Totalt område A och G inklusive lokalgata	488	18

Figur 21: Vattenmängd som bör fördröjas inom kvartersmark. Siffrorna för delområde A något högt räknat då viss kvartersmark nu ersatts av NATUR. Notera att

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

LOD-lösningar kan anläggas på många olika sätt till exempel svackdiken, öppna förstärkningslager, växtbäddar och skelettjordar samt dammar.

Avledning sker efter fördröjning inom respektive fastighet till krossdiken utmed gatorna eller direkt till svackdiken inom allmän platsmark Natur.

Allmän plats

Nya gator föreslås avvattnas mot vägdiken på ena sidan av gatan, inom vägområdet. Eftersom största föroreningshalten kommer att finnas i vattnet från gatan så föreslås att gatan avvattnas till krossdiken, det vill säga diken helt eller delvis fyllda med krossmaterial, då dessa har högre renande effekt än gräsbeklädda svackdiken. Beroende på höjdsättning av marken kan krossdiken behöva sektioneras för att uppnå tilltänkt magasinvolym. Total bredd på krossdiken ska vara 3,5 meter.

För den nordvästra delen av planområdet föreslås gatornas krossdiken avvattnas via ett svackdike genom naturmark för att sedan anslutas till Kilvägen- Evelunds markavvattningsföretag.

I de fall träd planeras längs med lokalgatorna förespråkas att dessa anläggs med skelettjord för omhändertagande av vägdagvatten.

Skyfall och översvämning

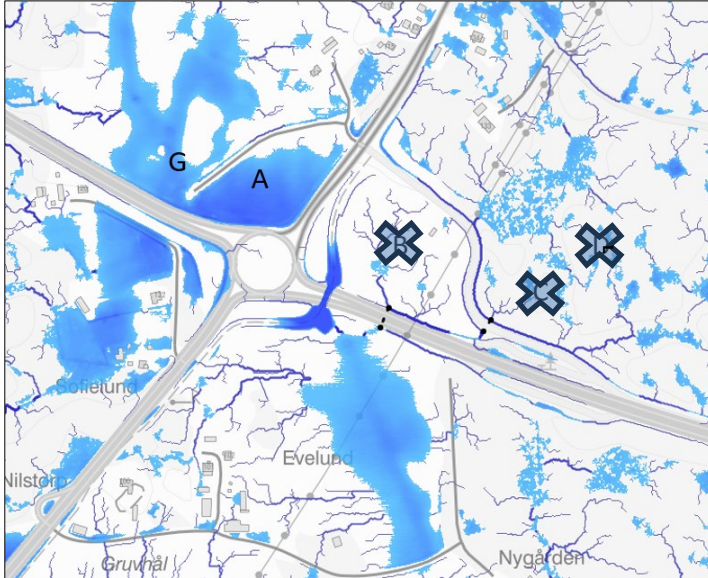
Förutsättningar

Flödeslinjer och instängda områden i terrängen har studerats i dagvattenutredningen. Vid modellering av instängda områden och risk för översvämning har trumma under väg 56/70 lagts in i modellen samt trumman under infartsvägen till trafikplats Evelund från väg 56/70 i riktning västerut. Eventuella övriga trummor och utlopp har inte lagts in i modellen.

Figur 17 visar hur dagvatten vid ett 100-årsregn som varar i 10 minuter, motsvarande 30 mm nederbörd, leds i diken och längs låglinjer i terrängen och samlas i instängda områden som ligger lägre än omgivande mark. Ett instängt område finns på åkermarken nordväst om cirkulationen motsvarande delområde A, G1 och G2, som är i stort sett flackt. Enligt analysen i SCALGO kommer vattennivån i område A att stiga till **+58,8** meter vid detta regn. Analysen tar dock inte hänsyn till befintlig markavvattning samt avvattning av vägdiken till markavvattningsföretag.

Gång- och cykeltunneln under väg 56/70 (utanför planområdet) översvämmas enligt modelleringen från SCALGO, vilken inte tar hänsyn till att dagvattnet i tunneln pumpas. Vid ett 30 mm regn om dagvattnet inte pumpas skulle vattennivån stiga till +56,8 m i tunneln.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten



Figur 22. Flödesvägar och instängda områden vid ett 100-årsregn som varar i 10 minuter, motsvarande 30 mm nederbörd (SCALGO Live, 2022). Evelund Västra – etapp 1 avser delområdena G och A i illustrationen. Kryss avser delområden som inte behandlas i denna plan.

Förändringar

Omvandling av åkermark till hårdgjorda ytor innebär att möjligheten till naturlig infiltration och avdunstning minskar liksom ändras förutsättningarna för att hantera skyfall.

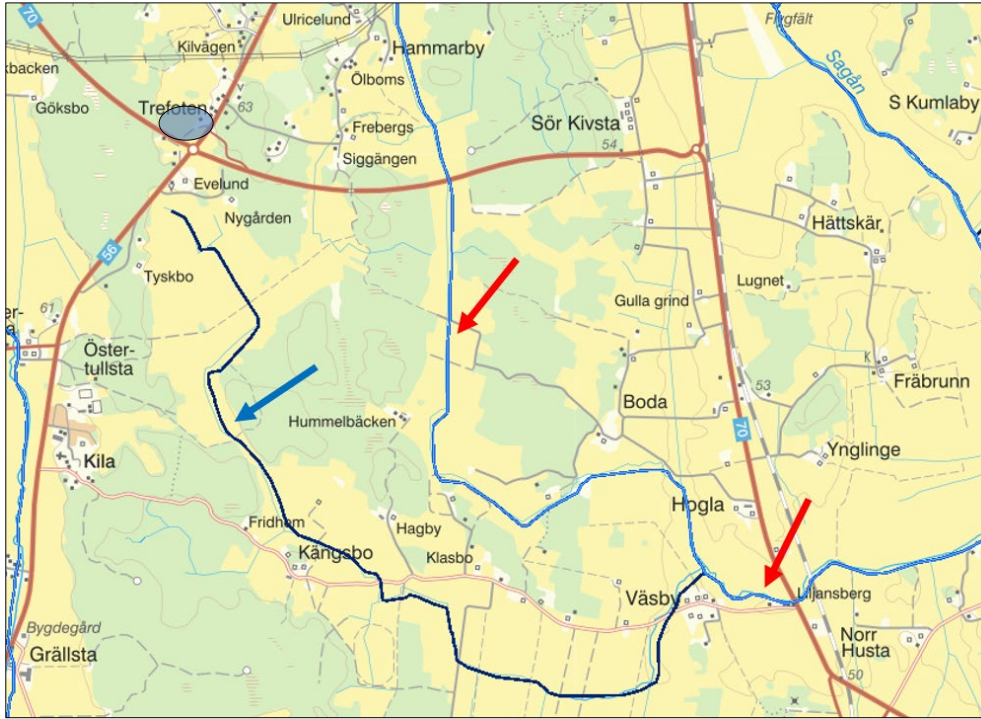
Föreslagna magasinvolymerna i dagvattenutredningen är dimensionerade för att kunna hantera ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25. För respektive delområde har även hänsyn tagits till effekter vid ett eventuellt skyfall. För att förhindra skador på byggnader i områden som riskerar att översvämmas finns en planbestämmelse (**b₁**) som reglerar att byggnadens tekniska utförande ska klara översvämmande vatten upp till +59 meter över havet (RH2000) så att byggnader inte skadas. Detta innebär även att golvnivån inte bör ligga under denna nivå. Där det är tekniskt möjligt kan minsta + höjd avseende golvnivå med fördel ökas ytterligare. Det är också viktigt att respektive fastighet höjdsätts så att inga instängda områden skapas, så att dagvattnet transporteras vidare till recipienten utan att skada bebyggelsen. I samband med framtida detaljprojektering behöver det säkerställas att det finns ytor som tillåts ta emot bräddning av diken vid skyfall.

Påverkan på yt- och grundvatten

Förutsättningar

Recipient för dagvatten från Evelund är Västerängsbäcken, se figur 23. Dagvatten från planområdet leds till recipienten via vattendrag benämnt Övrig vatten i VISS (Vatteninformationssystem Sverige).

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten



Figur 23. Röda pilar pekar på Västerängsbäcken som är recipient för utredningsområdet. Blå pil pekar på vattendrag benämnt Övrigt vatten i VISS och som leder till Västerängsbäcken (VISS, 2022). Blå oval visar planområdets placering.

Vattenförekomst Västerängsbäcken omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för yt- och grundvattenförekomster. Gällande MKN beslutades 2021 och innehåller krav som ska vara uppnådda 2033 (VISS, 2022).

Västerängsbäcken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Parametern särskilt förorenande ämnen klassas som god men inga mätningar har gjorts av de ämnen som ingår i parametern. Den kemiska statusen bedöms som ej god. De prioriterade ämnen som analyserats är polybromerade difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar, vilka överstiger uppsatta gränsvärden i alla Sveriges vatten på grund av atmosfäriskt nedfall och omfattas av ett generellt undantag.

En framtida exploatering får inte medverka till att Västerängsbäckens status försämras till en sämre statusklass.

Förändringar

Enligt dagvattenutredningen beräknas för område A, G1 och G2 som idag utgörs av jordbruksmark att vissa halter och mängder kan minska, men det beror på val av reningsmetod.

I de föreslagna principförslagen för dagvattenhantering renas dagvatten i diken innan det leds via markavvattningsföretag och vattendrag klassat som övrigt vatten till recipienten Västerängsbäcken.

Det går inte att redovisa helt tillförlitliga siffror på hur det kommer att bli efter exploatering, dels då det inte är fastslaget vad som kommer att byggas på kvartersmarken, dels för att beräkningsverktygen bygger på grova modeller med osäkerheter på ca 30-40 %.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

För bedömning av påverkan på MKN, se avsnitt *Konsekvenser av detaljplaneförslaget*.

Förändringar – ekologisk status

För ekologisk status är näringsämnen fosfor och kväve utslagsgivande.

För delområde A, G1 och G2 kommer mängden kväve efter exploatering att vara lägre oavsett om rening sker eller ej, eftersom områdena omvandlas från jordbruksmark till bebyggelse. För delområde A och G kommer mängden fosfor att kunna renas ner till under befintliga nivåer om rening sker i krossdiken. Om detta genomförs till fullo kommer det sammantaget för planområdet innebära att mängden kväve minskar jämfört med befintliga förhållanden.

Enligt SMHI:s vattenwebb utgörs Västerängsbäckens delavrinningsområde om cirka 34 km² av cirka 44 % skogsmark, 45 % jordbruksmark, 3 % tätort och 0,05 % hårdgjorda ytor (SMHI, u.d.). Jordbruksmark och enskilda avlopp pekas ut som de största påverkanskällorna till klassningen måttlig ekologisk status enligt MKN för Västerängsbäcken (VISS, 2022).

Förändringar – kemisk status

För kemisk status är de prioriterade ämnena bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar utslagsgivande, dessa gränsvärden överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster på grund av atmosfärisk deposition.

Tungmetaller, olja, PAH och BaP kommer troligtvis att koncentreras till ytvatten från gatan, varför krossdiken föreslås anläggas längs gata för att nå bästa renande effekt. Eftersom de flesta föroreningarna är partikelbundna så är en anläggning som avskiljer partiklar, såsom krossdiken, att föredra.

Luft

Förutsättningar

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också tillse att normerna inte överstigs vid detaljplanläggning.

Förändringar

Detaljplanen bedöms inte innebära en sådan förändring att MKN för luft riskerar att överstigas. Den fjärrvärmecentral som tillåts inom delar av planområdets östra del bedöms inte heller leda till någon negativ påverkan på luftkvaliteten eller påverka de närmast boende genom lukt.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Området är relativt plant och det finns goda förutsättningar att vid exploatering hålla hög standard när det gäller tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Förändringar

Inom offentlig platsmark säkras kommunen att tillkommande gång- och cykelvägar är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. För byggnader finns bestämmelser som omfattar krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Dessa krav behandlas i bygglovsskedet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Buller

Förutsättningar

Området tillför inget buller till omgivningen i dagsläget, förutom buller från befintlig trafik. Ett flertal bostadshus i närområdet kring Evelund (12 stycken) beräknas ha överskridanden av bullerriktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå redan idag. Några av dessa har en dygnsekvivalent ljudnivå upp emot 65 dBA, vilket är åtgärdsnivå för befintlig miljö enligt Trafikverkets åtgärdsprogram.

Som underlag till detaljplanen har en bullerutredning genomförts (Industri- och trafikbullerutredning, WSP 2020-05-28).

Förändringar

Bullersituationen för nyetableringen beror i hög grad på vilken verksamhet som kan komma att etableras på platsen. För att säkerställa att kommande verksamheter inom detaljplanen inte orsakar olägenhet föreslås störningsbestämmelser i plankartan gällande verksamhetsbuller från planområdet till närliggande bostäder. Beräkningarna av ljudnivåer från vägtrafik visar en ökning i ekvivalent ljudnivå till följd av detaljplanens trafikallstrande effekt. Trafiken till och från detaljplanens verksamheter bedöms inte utgöra en betydande del av den trafik som passerar på de allmänna vägarna. Från dagens situation till verksamhetsområdet är fullt utbyggt år 2040 beräknas ytterligare två bostäder och totalt 14 bostäder att överskrida 55 dBA vid fasad. Utbyggnaden av verksamhetsområdet bedöms inte ha stor påverkan på de totala ljudnivåerna från det allmänna trafikanätet.

Nyetableringen beräknas inte orsaka några överskridanden av gällande bullerriktvärden för industri under dagtid.

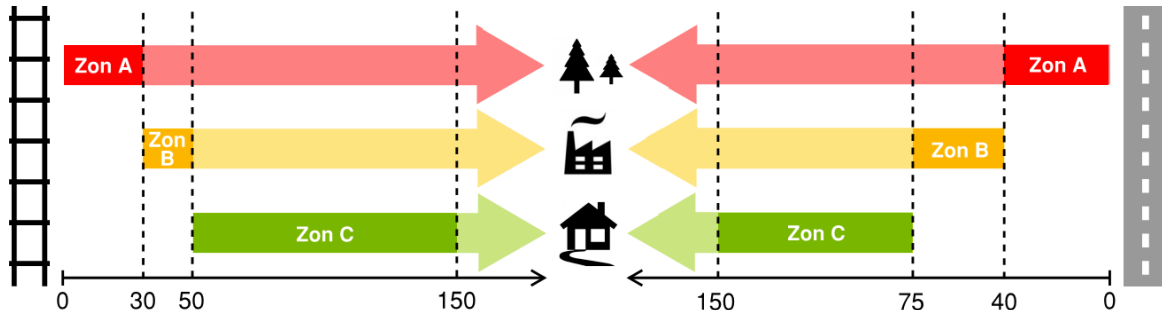
Den maximala ljudnivån vid uteplatser beräknas i stort sett oförändrad trots etableringen av verksamhet på planområdet. Vid de cirka 5–8 bostadshus där det är möjligt att 70 dBA maximal ljudnivå ej klaras vid uteplats kan detta inte härledas till detaljplanen eftersom hastigheterna inte ökar till följd av nyetableringen.

Naturvårdsverkets gällande riktvärden fastställs som störningsbestämmelse (m_1) i plankartan och förväntas regleras i samband med prövning av verksamheten enligt miljöbalken. Enligt miljöbalken får ett tillstånd eller en dispens inte ges i strid mot en detaljplan. Bestämmelsen m_1 syftar även till att begränsa bullrande verksamheter till dagtid.

Risker från farligt gods

Förutsättningar

Riksvägarna 70, 56 och 70/56 är primära transportleder för farligt gods och Västeråsleden (väg 800) är en sekundär transportled för farligt gods. En svag lutning mot planområdet förekommer på vissa ställen längs med vägarna. Marken närmast vägarna består av genomsläppliga gräsytor, vilka kan begränsa ett utsläpp av brandfarlig vätska.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten


Figur 24. Illustration av rekommenderade avstånd till olika typer av byggnader utmed väg och järnväg.

Västmanlands län har inte utarbetat några egna riktlinjer för planläggning intill transportleder för farligt gods. Däremot har Länsstyrelsen i ett beslut 2008-04-30 utökat byggnadsfritt avstånd till 30 meter för riksvägarna 56 och 70. I Figur illustreras riktlinjer som Länsstyrelsen i Stockholms län givit ut för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods. Figuren visar rekommenderat avstånd till olika zoner för olika verksamheter.

Nedan framgår vilka verksamheter som ryms i de olika zonerna.

Zon A	Zon B	Zon C
G Drivmedelsförsörjning	E Tekniska anläggningar	B Bostäder
L Odling och djurhållning	G Drivmedelsförsörjning (bemannad)	C Centrum
P Ytparkering	J Industri	D Vård
T Trafik	K Kontor	H Detaljhandel
	N Friluftsliv och camping	O Tillfällig vistelse
	P Parkering (övrig)	R Besöksanläggningar
	Z Verksamheter	S Skola

Tabell 1. Rekommenderad lokalisering av verksamhetstyper till respektive zon enligt Figur 19.

Förändringar

En riskbedömning för detaljplanen har upprättats för att bedöma risker kopplade till farligt gods, hantering av drivmedel (Detaljerad riskbedömning för detaljplan Evelund 2020-05-20).

För att erhålla acceptabla risknivåer för planerad utformning av planområdet med avseende på transport av farligt gods bedöms skyddsavstånd nedan krävas tillsammans med byggnadstekniska åtgärder.

Skyddsavstånd (från väggkant till byggnad):

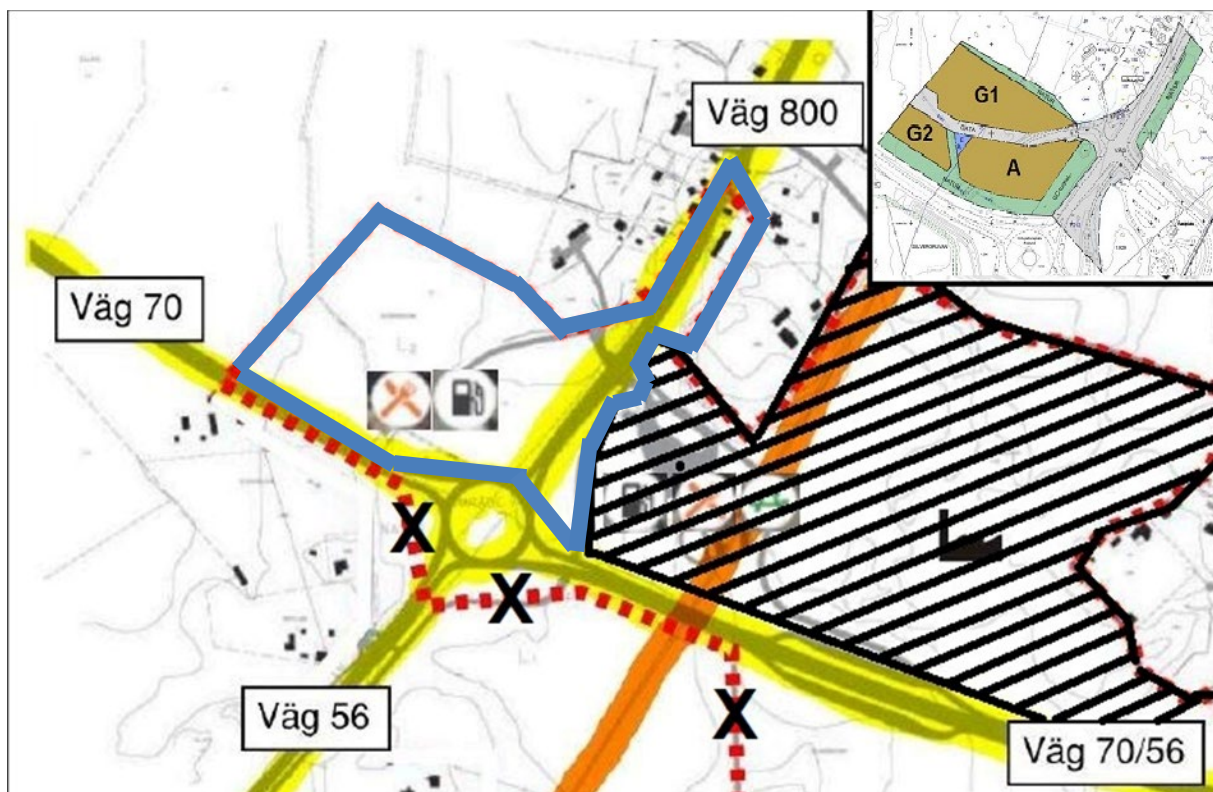
- Primär transportled för farligt gods: 25 meter.
- Sekundär transportled för farligt gods: 15 meter.

För att ytterligare säkerställa skyddsavståndet för riksväg 50 och 70 har kommunen valt att säkerställa 30 meter som naturmark i plankartan mot dessa vägar.

Byggnadstekniska åtgärder som regleras i detaljplanen i form av bestämmelser om utförande omfattar:

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

- **Placering av friskluftsintag (b₂).** Friskluftsintag placeras högt på den sida av byggnad/taket som vetter bort från transportled för farligt gods.
- **Riskreducerande bestämmelse (m₂)** införs för att säkerställa att utomhusmiljön inom 37 meter från transportled för farligt gods inte utformas för mer än tillfällig vistelse, till exempel som parkering eller gång- och cykelvägar.



Figur 25. Identifierade riskkällor i planområdet. Blå linje illustrerar planområdet för etapp 1. Röd linje och skrafferat område inkluderas inte i denna detaljplan. Övre högra rutan: Figur 2 (för områdesorientering) Drivmedelsförsäljning möjliggörs i områdena G1 och A.

Drivmedelsanläggningar

Förutsättningar

Med tanke på planområdets läge i direkt anslutning till viktiga transportstråk är platsen attraktiv för etablering av en drivmedelsanläggning.

Drivmedelsanläggningar omfattas av ett flertal lagar och regler. Anläggningen är miljöfarlig verksamhet och kan vara anmälningspliktig beroende på hur mycket drivmedel som hanteras. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har utarbetat en handbok för säker hantering av drivmedel på bensinstationer. Minsta rekommenderade skyddsavstånd till plats där det normalt vistas människor är 25 meter enligt handboken. Trots detta, för att minimera risken avseende störningar för närliggande bostadsbebyggelse kommer hanteringen av drivmedel att möjliggöras i de egenskapsområden som ligger på ett längre avstånd än vad MSB rekommenderar. Detta då en framtida drivmedelstation på platsen med stor sannolikhet kommer handha en större mängd drivmedel. Skyddsbestämmelsen **m₃** införs så påfyllnadplats, avluftning av bränsle

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

och oljeavskiljare måste placeras längre än 100 meter från närmast liggande bostäder. Förslagsvis kan drivmedelstationens huvudbyggnad placeras inom egenskapsområdet som inkluderar bestämmelse **m**₃. Placering av påfyllningsplats måste ligga med minst 50 meters avstånd från närmaste byggnad, både inom egna fastigheten samt byggnader på angränsande fastigheter.

Förändringar

Delområdena A och G1 möjliggörs för drivmedelsförsäljning (**G**), se tanksymbolen inom blåmarkerat område och inklippt figur 2 i figur 25. Närmast belägna bostäder ligger drygt 100 meter nordöst om möjlig etablering, vilket uppfyller MSBs riktlinjer för skyddsavstånd.

Riskutredningen bedömer att riskerna med hantering av drivmedel är acceptabla under förutsättning att anläggningarna utformas enligt handbok från MSB samt enligt anvisningar från Energigas Sverige (TSA 2015) i tillämpbar del.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan detaljplan

Detaljplanarbetet bedrivs med utökat förfarande under Kommunstyrelsens ledningsutskotts (KSLU)s ledning.

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

Höst 2020	KSLU, beslut om samråd
Höst/vinter 2020/2021	Samråd
Vinter 2023	KSLU, beslut om granskning
Våren 2023	Granskning
Våren 2024	KSLU, beslut om granskning 2
Våren 2024	Granskning 2
Sommar 2024	KS-beslut om godkännande
Sommar 2024	KF-beslut om antagande
Höst 2024	Laga kraft

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen då planen vinner laga kraft.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Etappindelning

Etableringar inom Evelundsområdet måste ske i etapper för att nödvändiga anläggningskostnader främst för utbyggnad VA ska kunna beslutas och möjliggöras. Denna detaljplan kan genom tryckstegring möjliggöra en initial etablering av tex. drivmedelstation samt restaurang. Området utgör därmed etapp 1 som kan erbjuda och acceptera etableringar i en nära framtid efter att planen vunnit laga kraft. Rastplatsen och den östra delen av detaljplanen utgör etapp 2 och i dessa områden kan inte etableringar erbjudas innan en kapacitetshöjning av VA kommit till stånd.

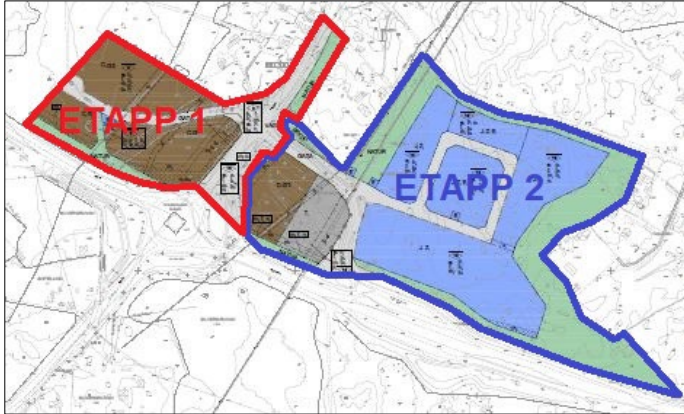
Etapp 1 – Evelund Västra (denna detaljplan).

- Kan förses med vatten/avlopp med tryckstegring av befintlig VA ledning (pumpstation inom E-området). Ombyggnation av ny korsning vid befintlig infart till rastplats behövs genomföras i denna etapp. Trafikverket genomför ombyggnationen. GC väg norrut mot Sala ska samtidigt anläggas fram till den föreslagna överfarten över Västeråsleden (väg 800) samt att kommunen anlägger gata med vändplats inom det nya verksamhetsområdet. Även föreslaget stängsel bör uppföras i nära samband med att nya korsningen anläggs.
- Kostnad för tryckstegring kan delas mellan kommunen och VA-kollektivet (uppskattat 1,5 miljoner kronor). Anslutningspunkter för VA ska möjliggöras inom området och den första delen av de framtida VA ledningarna österut bör vid anläggandet nedläggas under den nya fyrvägs korsningen i förberedande syfte.
- Räddningstjänsten har godkänt att ett vattentryck på endast 10/l per sekund inom området är tillräckligt för deras behov.
- Nya ledningsrätter ska förrättas.

Etapp 2 – Evelund Östra (egen detaljplan)

- Befintliga rastplatsen omfattas idag av ett nyttjanderättsavtal mellan Sala kommun och Trafikverket. Ett nytt nyttjanderättsavtal ska skrivas för rastplatsen där intentionerna för området ska överenskommas. Detta inkluderar, utan att rastplatsens befintliga funktioner motverkas, möjliggöra de användningar som denna detaljplan avser komplettera rastplatsen med. Eventuella etableringar inom rastplatsområdet måste avvakta utbyggnad av VA till området.
- Trafiklösningarna till området behöver ses över under arbetet med etapp 2.
- Det östra verksamhetsområdet kan inte exploateras innan nödvändig kapacitetshöjning av stamledningar VA till Evelund har genomförts. Förutom denna kostnad tillkommer anläggningskostnader för en bredare huvudgata (kan även komma att bli väg med statligt väghållarskap) samt den smalare gatan inom själva verksamhetsområdet.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Figur 26: Etapper för Evelund. Denna plan avser etapp 1 (delområden G1, G2 och A). Etapp 2 kan exploateras när VA kapaciteten är utbyggd till området

Markägoförhållanden

Marken inom området ägs av Sala kommun. Del av Silvergruvan 1:2 som är privatägd har 2022-03-02 förvärvats genom avtal mellan fastighetsägaren och Sala kommun men fastighetsregleringen har ännu inte utförts av Lantmäteriet utan inväntar först att planen antas. En samfällighet, Silvergruvan S:41 finns även inom området.

Huvudmannaskap

Sala kommun föreslås vara huvudman för allmän plats, det vill säga **GATA, VÄG** och **NATUR**. Trafikverket är och föreslås fortsatt vara väghållare för Västeråsleden (väg 800).

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats, dagvattenanläggningar och elnät till fastighetsgräns. Inom kvartersmark ansvarar framtida exploatör för utbyggnaden som inkluderar projekteringskostnader som markmiljö- och platsspecifika geotekniska utredningar samt bygg- och anläggningskostnader.

Trafikverket ansvarar för drift och underhåll av statliga vägar, det vill säga område markerat som **VÄG**. Åtgärder på det statliga vägnätet som krävs för exploatering av planområdet, till exempel ombyggnad av korsning, avfart, passage och stängsel finansieras av kommunen.

Avtal

Inom den kommunala marken som planläggs som kvartersmark för bebyggelse har kommunen för avsikt att ingå markanvisningsavtal och sedermera köpe- och genomförandeavtal med framtida exploatörer efter detaljplanen vunnit laga kraft, i det skedet exploatering blir aktuell. I markanvisningsavtalet avser kommunen bland annat att redovisa: exploaterings bakgrund och förutsättningar, parternas avsiktsförklaring, överenskommelsens generella villkor, principer för ansvars- och kostnadsfördelning, överlåtelse/upplåtelse av fastigheter/del av fastigheter samt köpe- och genomförandeavtalets innehåll. Projektspecifika frågor som kommer att hanteras i köpe- och genomförandeavtalet inkluderar:

- Lämplig höjdsättning för att undvika skador på ny bebyggelse från framtida skyfall.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

- Uppförande av nödvändiga dagvattenanläggningar, i syfte att begränsa utflödet från respektive fastighet.
- Nödvändiga skyddsavstånd
- Bekostande av nödvändiga ledningsflyttar

Markanvisningen kommer genomföras enligt "Riktlinje för markanvisningar i Sala kommun" (2016), vars huvuddrag kan sammanfattas enligt följande:

- Markanvisning ska vara ett verktyg för att genomföra den utveckling som presenteras i Sala kommuns översiktsplan.
- Markanvisningar kan utföras med anbudsförfarande, via direktanvisning eller via markanvisningstävling. Sala kommun beslutar om markanvisning och tilldelningsmetod enligt gällande delegationsordning. Vid anbudsförfarande eller markanvisningstävling ska det framgå i beslutet vilka utvärderingskriterier som ska gälla. I förfrågningsunderlaget ska det framgå vid vilken tidpunkt byggherren ska lämna in sina anbud och förslag.
- Huvudregeln vid markanvisning är att marken ska säljas. Markanvisningar är tidsbegränsade upp till två år från att kommunstyrelsen godkänt markanvisningsavtalet. Under den tidsbegränsade perioden har kommunen rätt att återta en markanvisning om byggherren uppenbarligen inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Kommunen kan också ta tillbaka markanvisningen om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. En markanvisning får inte överlåtas till någon annan utan kommunens skriftliga tillåtelse. Beslut om markanvisning innebär att kommunen förbinder sig att låta den utvalda byggherren genomföra projektet under förutsättning att det följer detaljplanen och övriga, av kommunen uppställda, villkor uppfylls.
- Marknadsvärdet ska vara vägledande för vad kommunen tar betalt för sin mark. Kommunen ska förvalta sin mark så att den ger god avkastning och ska därför i varje enskilt fall avgöra vad marken är värd. I de fall där få eller inga jämförelseobjekt finns ska kommunen göra en oberoende marknadsvärdering av marken.

De villkor som redovisas i planbeskrivningen är preliminära. Genomförandet kan även komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av markanvisning

Kommunalt huvudmannaskap:

En konsekvens av att detaljplanen genomförs med stöd av markanvisning är att exploatören betalar för utbyggnaden av allmän plats utan att PBL-reglerna kring ersättning för gatukostnader behöver tillämpas. Omvänt innebär det att om exploatören, exempelvis på grund av konkurs eller tvist om avtalets innehåll, inte kan uppfylla sina åtaganden faller det på kommunen att iordningställa de ytor som i detaljplanen utgör allmän plats. Om kommunen väljer att inte tillämpa PBL-

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

bestämmelserna för gatukostnader eller anläggningarna inte får finansieras via gatukostnader så måste kommunen skjuta till skattemedel, vilket påverkar den kommunala budgeten negativt.

Att detaljplanen genomförs med stöd av markanvisning innebär även att ingen eller lägre anslutningsavgift för VA ska tas ut för de ledningar som exploatören åtar sig att bygga ut och lämna över till kommunen. Då planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för VA följer att om exploatören inte kan uppfylla sina åtaganden faller det på övriga fastighetsägare inom planområdet att betala hela eller delar av kostnaden för utbyggnaden av sådana ledningar samt eventuella anslutningsavgifter till VA-nätet.

Finansieringsavtal Trafikverket

Avtal som reglerar kostnaderna avseende planering och åtgärder inför ombyggnationen av korsningen ska tas fram mellan kommunen och Trafikverket innan planen antas.

Övrigt

Kommunen har med fastighetsägare till Silvergruvan 1:2 tecknat överenskommelse om fastighetsreglering för att förvärva marken inom planområdet innan planen antas. Exploateringsavtal avses ej tecknas. Marken är förvärvad i dagsläget men Lantmäteriet avvaktar planens antagande innan fastighetsreglering utförs. Detta innebär att gränser från antagen plankarta och senare utförd reglering kan komma att skilja sig något.

Överenskommelse med markavvattningsföretaget Kilvägen-Evelunds dikningsföretag bör tecknas om skötsel av området där kulverterat dike som går genom planområdet samt överenskommelse om att dagvatten, i likhet med befintliga förhållanden, får ledas från området via diken till markavvattningsföretagens ledningar. Mindre justering av dikets läge bör göras i samband med att gatan inom delområde A, G1 och G2 byggs ut för att inte ligga tvärs över gatan.

Avseende fördröjning av dagvatten inom kvartersmark så ligger området inte inom ett verksamhetsområde för dagvatten. Ansvarsförhållandena regleras därför inte genom reglerna i LAV (Lagen om allmänna vattentjänster). I stället är det Miljöbalken som reglerar detta ansvar (MB 1998:808, 9 kap. 2, 7 §§). Det innebär i korthet att fastighetsägaren ansvarar för den verksamhet som bedrivs inom fastigheten och den miljöpåverkan och/eller risker verksamheten medför. Dagvatten inom detaljplanerat område likställs med avloppsvatten och hanteringen ses därför som miljöfarlig verksamhet. Ska nödvändiga anläggningar samutnyttjas mellan flera fastighetsägare bör en gemensamhetsanläggning skapas.

Ifall dagvattenutredningens principiella förslag på lämpliga anläggningar beaktas, och att utflödet från respektive fastighet fördröjs så det förblir oförändrat jämfört med dagens situation, så bedömer kommunen att risken för skador som små.

Dispens

Kommunen ansvarar för att söka dispens hos länsstyrelsen för den åkerholme som kommer omfattas av planläggningen. Eventuellt sökes dispens även för en andra åkerholme i framtiden om en planskildhet blir nödvändig att anlägga.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning genom bland annat avstyckning inom kvartersmarken. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning inom allmän platsmark och kvartersmark där kommunen är fastighetsägare. Fastighetsbildningen kan påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Ledningsrätter

Befintliga ledningsrätter finns i planområdet för en tryckavloppsledning från Västerfärnebo in till Sala samt vattenledning till Kila/Grällsta. Ledningsrätt ska bildas för nytt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u₁**) nordväst om cirkulationsplatsen till förmån för Sala Heby Energi AB. Rättigheten att utnyttja markreservatet samt transformatorstation inom E-området bör säkras genom ansökan om ledningsrättsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med framtida exploatör avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Samråd med exploatör sker efter förvärv av mark, innan dess sker samråd med kommunen. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och framtida exploatör.

Ledningsägare ansöker och bekostar lantmåteriförrättning inom aktuellt område som bland annat tryggar ledningars rätt i den takt som området byggs ut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut som planavgift i bygglovskedet.

Exploateringskalkyl och planekonomi

Planförslaget innebär både utgifter och inkomster för kommunen. Kommunen får kostnader i form av bland annat utbyggnad av allmän plats, men även intäkter vid försäljning av fastigheter.

Kommunen får kostnader för byggande samt drift och underhåll av gator och naturmark. Initiala utgifter är byggande av gata, kostnader för nyanläggning av vatten och avlopp samt ombyggnation korsning Västeråsleden (väg 800). VA-kollektivet kan få kostnader för drift av vatten- och avloppsnät, men även intäkter via anslutningsavgifter samt löpande förbrukningsintäkter.

VA-kollektiv

Då anslutning till ett verksamhetsområde inte får belasta VA-kollektivet negativt så avgör VA-huvudmannen ifall en påkoppling är möjlig eller inte.

Anslutningsavgifter

Fjärrvärme, vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomiska ramar.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TEKNISKA FRÅGOR

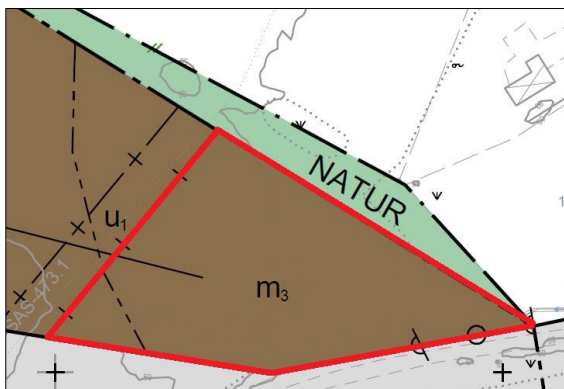
Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför befintligt verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp men antas kunna ansluta till befintliga kommunala ledningar ifall kapacitetshöjande åtgärder genomförs.

Då området i dagsläget ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA har kommunen ingen skyldighet att ansluta området. Om kommunen väljer att ansluta området får det inte ske så att det försvårar eller försenar redan planerade utbyggnader där behov av VA finns.

I område för Tekniska anläggningar (**E**) finns möjlighet att anlägga pumpstation för VA men också en ackumulatortank för att åstadkomma nödvändig tryckstegring.

Genom delområde G1 korsar en enskild VA-ledning från rastplatsen (Trafikverket) till påkoppningspunkt kommunala ledningar. Exakt var ledningen ligger samt eventuellt behov av omflytning av ledningen görs av fastighetsägaren i samråd med ledningsägaren vid projektering.



Figur 27: Området i planområdets norra del där enskild VA ledning finns nedlagd (ledningsägare Trafikverket).

Dagvatten

Dagvatten fördröjs och renas inom respektive fastighet, innan det leds vidare. Dagvattenflödet från området får inte öka i jämförelse med befintligt utflöde. Detta säkerställs genom att i kommande avtal med framtida exploatör beräkna och reglera högsta flöde från respektive fastighet innan vidare avledning och att minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (**n₁**).

Uppvärmning

Kommande bebyggelse inom detta område föreslås värmas genom egen enskild anläggning (t.ex. bergvärme). Sala-Heby Energi AB – Avd. Fjärrvärme bör kontaktas för att utvärdera möjligheten avseende att förse området med fjärrvärme.

EI

- Område för teknisk anläggning (**E**) finns på av Sala Heby Energi AB rekommenderad plats för placering av transformatorstation. Anläggande av transformatorstation regleras inom detta område genom ledningsrättsförrättning. Ur ett längre perspektiv (vid full exploatering

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

av både etapp 1 och 2) kommer en förstärkning av elnätet bli nödvändig att utföra från Sala till Evelund.

Elektroniska kommunikationer

Tillkommande bebyggelse antas kunna ansluta till befintligt fibernät. Skanova (Telia Company) AB och Globalconnect AB har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och ska kontaktas vid projektering inför markarbeten. Eventuellt behov för flytt av dessa anläggningar bekostas av exploatör.

Ledningar

Ledningar inom området ska beaktas i byggskedet för att undvika skador vid markarbeten samt överbyggnad och framtida problem.

Kända ledningsägare inom planområdet är Sala kommun samt Trafikverket (se ovan VA-ledning) samt Skanova och Globalconnect AB. I området nordväst om cirkulationsplatsen går ett kulverterat dike som tillhör Kilvägen- Evelunds dikningsföretag. Vid anläggande av gata och vändplats behöver det säkerställas att markavvattningsföretaget inte påverkas negativt.

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

Ledningar som ligger på kvartersmark och inte ligger inom u-område (**u₁**) kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande. En flytt bekostas av den som föranleder att ledningen behöver flyttas i samråd med ledningsägaren.

Avfall

Hämtning av avfall ska ske enligt Sala kommuns riktlinjer för avfallshantering och ska följa arbetsmiljöverkets riktlinjer. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfallshanteringen ska följa kommunens förordning om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer och utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". Vafab Miljö AB önskar att bli kontaktade tidigt vid projektering/bygglov avseende avfallsutrymmen för att säkerställa förslaget till utformning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KONSEKVENSER AV DETALJPLANEFÖRSLAGET

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan för kulturmiljön.

Naturmiljö

Konsekvensen av planförslaget blir att obebyggd mark i form av jordbruksmark tas i anspråk för verksamheter, vilket innebär att jordbruksmark med åtminstone en befintlig åkerholme kommer att försvinna.

Genom att en del skogsmark sparas som ridåer mot befintlig bebyggelse samt att de åkerholmar som tas i anspråk inte hyser några särskilda naturvärden bedöms konsekvenserna för naturmiljön som acceptabla.

Rekreation och friluftsliv

Området används ej för rekreation eller friluftsliv.

Mark och vatten

Planförslaget innebär att jordbruksmark behöver tas i anspråk. Föreslagen lokalisering av detaljplanen bedöms vara mest lämpad för exploatering av verksamheter för logistik med närheten till riksväg 56 och 70. Liknande plats med samma möjligheter kan inte identifieras i Översiktsplan för Sala kommun 2050.

För att bedöma om den totala ökningen av utsläpp av näringsämnen, särskilt förorenande ämnen och prioriterade ämnen kommer påverka statusklassning enligt MKN behöver planområdet sättas i relation till hela delavrinningsområdet. Enligt SMHI:s vattenwebb är årsmedelflödet till Västerängsbäcken 0,27 m³/s för åren 2010-2021 (SMHI, u.d.). Årsmedelflödet från planområdet efter exploatering² är vid en sammanslagning av flöden genererade per delområde 0,001 m³/s. Planområdet bidrar därmed med 0,6 % av flödet till Västerängsbäcken. De ökade halter av förorenande ämnen som genereras vid en exploatering kommer vara en så liten del av helheten att de inte bedöms påverka statusklassning enligt MKN.

Den största delen av avrinningen från planområdet kommer också att ha en lång färdväg via vattendrag klassat som övrigt vatten, innan den når Västerängsbäcken. En viss retention av föroreningar kommer att ske längs vägen.

Planen bedöms inte leda till negativa konsekvenser för mark- och vattenområden inom, eller i anslutning till, området.

Luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Gata och trafik

Förslaget innebär att befintligt gatunät kompletteras med nya gator som ska försörja tillkommande bebyggelse i området.

² Beräkningen är baserad på en exploatering som motsvarar både etapp 1 och etapp 2.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några problem vad gäller kapacitet i korsningar eller framkomlighet i det befintliga vägnätet. Den känslighetsanalys som gjorts visar att kapacitetsgränsen för systemet ligger vid ett trafikflöde på omkring 225 %³, vilket motsvarar en exploatering som inte är sannolik utifrån områdets storlek och övriga förutsättningar.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Planområdet möjliggör i huvudsak målpunkter som inte är avsedda för barn. Målpunkter där barn kan förväntas uppehålla sig är vid restauranger samt drivmedelsanläggningar (som vanligtvis även omfattar service och handel i mindre utsträckning). Det är därför viktigt att barnperspektivet beaktas vid byggnation inom området så det är möjligt att kunna ta sig mellan olika målpunkter på ett trafiksäkert sätt, även som barn.

En förlängning av befintlig gång- och cykelväg, längs med Västeråsledens östra sida in mot Sala är positivt ur ett barnperspektiv.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande bebyggelse och verksamheter med tillhörande trafikstring väntas i området leda till ökat buller. Med störningsbestämmelser i detaljplanen bedöms den föreslagna exploateringen vara lämplig ur bullersynpunkt.

Verksamheter kan även ge upphov till störningar i form av ljus, lukt och damm. Åtgärder för att minska buller, som till exempel att vända eventuella lastkajer bort från bostäder samt att anpassa byggnader och placera dem skyddande för den egna verksamheten ska beaktas vid projektering för att minska riskerna avseende dessa störningar för bostäder utanför planområdet.

Baserat på beräknade individ- och samhällsrisknivåer kring transportleder för farligt gods bedöms att planerad exploatering inom planområdet är genomförbar ur risksynpunkt med inarbetade byggnadstekniska bestämmelser.

Övriga riskkällor inom som tex. drivmedelstation bedöms inte medföra något ytterligare riskbidrag till beräknade risknivåer kring transportleder för farligt gods, om föreslagna åtgärder i riskutredningen vidtas.

TOLKNING AV DETALJPLAN



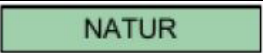

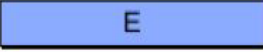

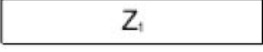

Detaljplanarbetet påbörjades år 2019. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets Allmänna råd (2014:5) för planbestämmelser för detaljplan användas.

LISTA ÖVER ANVÄNDNINGAR OCH PLANBESTÄMMELSER


Nedan finns de användningar och bestämmelser som gäller inom planområdet i listform. Denna del ämnar fungera som lätthittad information som underlättar vid framtida bygglovshandläggning. Utförligare information kring bestämmelserna finns i löpande text i planbeskrivningen ovan.

³ Uppskattat trafikflöde efter genomförandet av detaljplanen utgör 100 %.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

ALLMÄNNA PLATSER MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP	
	Gata - Avser den nya lokalgatan från korsningen från Västeråsleden (väg 800) in till det nya verksamhetsområdet.
	Väg - Avser vägområdet med statligt väghållarskap. Innefattar Västeråsleden (väg 800), korsningen och gång- och cykelväg på den östra sidan av väg 800.
	Natur - Naturmark som fungerar som säkerhetszon mellan ny bebyggelse och de kringliggande riksvägarna. Marken utgör också tillgänglig mark för naturlig infiltration och eventuellt för dagvattenanläggningar, gång- och cykelväg, plantering av träd etc.
KVARTERSMARK - TILLÅTNA ANVÄNDNINGAR	
	Restaurang.
	Tekniska anläggningar - Tekniska anläggningar som pumpstation, transformatorstation mm.
	Drivmedelförsäljning.
	Verksamheter ej handel med skrymmande varor. - Verksamheter med liten omgivningspåverkan kan etableras.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS <i>Utformning av allmän plats:</i>	
tunnel₁	GC-tunnel får anläggas under väg 800 - Förberedelse ifall det i framtiden blir nödvändigt att anlägga en planskildhet för gång- och cykel mellan planområdet och rastplatsen.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK <i>Bebyggandets omfattning:</i>	
e₁	Största byggnadsarea är 30 % per fastighetsarea inom användningsområdet. Maximalt 30 % av fastighetsarean får totalt användas för byggnation mätt i byggnadsarea (BYA).
	Högsta nockhöjd i meter.
<i>Placering:</i>	
p₁	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Avser att byggnaders skötsel ska kunna utföras inom den egna fastigheten. Avståndskravet gäller även mot gata.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

<i>Utformning:</i>	
f1	Skyltning ska ske sparsamt och utformas så att trafiksäkerheten inte påverkas negativt
f2	Fristående skyltar (stolpe/pylon) får inte vara bildväxlande eller bländande Bägge utformningsbestämmelserna avser att skyltning nära riksvägarna inte ska utgöra en fara för trafiksäkerheten.
<i>Utförande:</i>	
b1	Byggnadens tekniska utförande ska klara översvämmande vatten upp till + 59 meter (RH2000). Avser att nybyggnation ska klara en översvämning vid en större nederbördsmängd.
b2	Friskluftsintag placeras högt på den sida av byggnad/taket som vetter bort från väg 70 och väg 800. Bestämmelsen avser att friskluftsintag ska riktas bort från transportleder för farligt gods.
b3	Källare får inte finnas. Markens beskaffenhet och närheten till grundvatten föranleder att källare inte får anläggas.
<i>Markens anordnande och vegetation:</i>	
n1	Minst 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet ska vara genomsläpplig. Avser del av fastighetsarean som inte ska hårdgöras utan även fortsatt kunna infiltrera dagvatten. Permeabel ytbeläggning ses som genomsläpplig yta.
<i>Stängsel och utfart:</i>	
	Utfartsförbud. Förbud att anordna ut- och infart till kvartersmark.
<i>Skydd mot störningar:</i>	
m1	Verksamheter ska utformas avseende på bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler så att: <ul style="list-style-type: none"> • Buller från industri- och andra verksamheter inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå, vardagar kl. 06.00-18.00, 40 dBA ekvivalent ljudnivå kl. 22.00-

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

	06.00 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå övrig tid mot bostads fasad (frifältsvärden). Maximal ljudnivå inte överstiger 55 dBA mot bostads fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärde). Avser bullernivåer som ska innehållas för verksamheterna.
m₂	Utomhusmiljön ska inte utformas för mer än tillfällig vistelse. Avser tex. uteplats för servering, parkering och annat där människor uppehåller sig en kortare tid.
m₃	Anläggningar för påfyllningsplats, avluftning av bränsle och oljeavskiljare får inte placeras inom egenskapsområdet. Inom egenskapsområdet får inte dessa anläggningar anordnas utan måste förläggas utanför. Placering av påfyllningsplats måste även ligga med minst 50 meters avstånd från närmaste byggnad, både inom egna fastigheten samt byggnader på angränsande fastigheter.
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Markreservat:	
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Genomförandetid:	Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. det datum planen vunnit laga kraft.
Planavgift (ej inkluderad i plankarta)	Planavgift får tas ut i bygglovsskedet.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram av Samhällsbyggnadskontoret samt konsulter från WSP Sverige AB fram till granskning våren 2023. Efter den första granskningen har planförslaget omarbetats av Mikael Byström, Planarkitekt Plan- och utvecklingsenheten, Sala Kommun.

Mikael Byström
Planarkitekt

Viktor Zakrisson
Samhällsbyggnadschef