

Sammanträdesdatum  
2015-04-28

Dnr 2014/105

§ 115 Detaljplan för Fridhems verksamhetsområde; antagande

**INLEDNING**

Fridhem ligger öster om Salas centrum och är ett etablerat verksamhetsområde i staden. Planens syfte är att ändra den befintliga planen, som enbart medger industriverksamheter, till att även tillåta fordonsservice samt handel, dock ej livsmedel. Planen innehåller även dagvattenhantering och gröna ytor för planteringar, som ska utgöra en tydlig landskapsfront i stadens entréområde.

**Beredning**

Bilaga KS 2015/54/3, missiv

Reviderad Bilaga KS 2015/54/4, antagandehandling, plan-och genomförande-beskrivning

Bilaga KS 2015/54/5, antagandehandling, utlåtande, granskningsyttrande, fastighetsförteckning samt karta

Planarkitekt Sofia Elrud föredrar ärendet.

**Yrkanden**

Hanna Westman (SBÄ) yrkar

att ledningsutskottet dels för egen del beslutar

att godkänna granskningsutlåtandet, samt

att godkänna reviderad planbeskrivning, där text avseende placering av skylt fått följande ändrade lydelse: Inom PARK/NATUR-området kan en skylt som hänvisar samlat till Fridhemsområdet uppföras,

dels föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Fridhems verksamhetsområde.

**BESLUT**

Ledningsutskottet beslutar dels för egen del

att godkänna granskningsutlåtandet, samt



att godkänna reviderad planbeskrivning,

dels föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Fridhems verksamhetsområde.

Utdrag

kommunstyrelsen  
sambandsbyggnadskontoret,  
enheten för planering och utveckling Exp 20150428

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	--	---

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Sofia Elrud

Kommunstyrelsens ledningsutskott,  
Kommunstyrelsen,  
Kommunfullmäktige

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2015 -04- 23	
Diariennr 14/105	Aktbilaga 51

MISSIV

## Beslut om antagande, Detaljplan för Fridhem verksamhetsområde

Planens syfte är att ändra den befintliga planen som enbart medger industriverksamheter till att även tillåta fordonservice samt handel, dock ej livsmedel.

Detaljplanen var ute på granskning 16 mars – 9 april 2015. Inkomna synpunkter har inneburit viss redigering i handlingarna, till exempel förtydliganden gällande strandskyddet, prickmark och genomförandefrågor. Se vidare i utlåtandet.

### SAMMANFATTNING

Fridhem ligger öster om Sala centrum och är ett etablerat verksamhetsområde i staden. Området omfattas i dagsläget av stadsplan för Fridhem från 1971. Planen medger markanvändningen industri respektive småindustri. Området har byggts ut under många år men är ännu inte är fullt utbyggt enligt gällande plan.

I detta förslag till detaljplan ändras markanvändningen till att även omfatta fordonservice samt handel dock ej livsmedel. Ändringen innebär att de handels- och fordonsverksamheter som redan finns inom området blir planerbara. Eftersom hela planområdet ännu inte är helt utbyggt innebär planförslaget en möjlighet att tillåta olika typer av företagsetableringar även på obebyggda delar av kvartersmarken. Planområdet har utvidgats i förhållande till befintlig plan för att rymma en anläggning för dagvattenhantering.

### BEHOV AV YTTERLIGARE EKONOMISKA MEDEL TILL FÖLJD AV PLANFÖRSLAGET

För att planen ska kunna genomföras krävs vissa investeringar från Sala kommun. Vissa delar av genomförandet är redan finansierade, så som t ex byggnationen av dagvattendammen och därtill hörande ledningar. Dock saknas i budget avsatta medel för anläggande av nya gator. Förändringarna till följd av planförslaget kräver även utökad driftram för skötsel av damm, park- och naturmark.

#### Redan finansierade investeringar

Dagvattendammen, ledningar och kringliggande ytor – 5 500 tkr

#### Behov av beslut om investeringar

Två lokalgator i detaljplanens östra del (inkl transportväg till dammen) – 2 000 tkr

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret

**Redan finansierad drift**

Drift av ledningar och pumpstation för dagvattendammen – tas inom VA-kollektivets befintliga taxeram.

**Behov av beslut om utökad driftram**

Underhåll av gatorna (inklusive kapitaltjänstkostnader) – 77 tkr/år

Underhåll av dammen och omkringliggande ytor:

2016 – 50 tkr

2017 – 50 tkr

2018 och framåt – 30 tkr/år

**FÖRÄNDRINGAR SEDAN GRANSKNINGEN**

- Förtydligande kring upphävandet av strandskyddet. Nytt särskilt skäl anges.
- Grundkartan och fastighetsförteckningen kompletteras med formella uppgifter.
- Planbeskrivningen förtydligas i avsnittet Fastighetsrättsliga åtgärder.
- Planbeskrivningen kompletteras med en enkel illustration av tänkt gestaltning av ny naturmark, parkmark och dagvattendamm.
- Plankartan kompletteras med en utvidgad bestämmelse om prickmark på fastigheten Östanå 5.
- Planbeskrivningen kompletteras med text angående skylt.

**SLUTSATS INFÖR BESLUT**

Ett antagande av detaljplanen kan inte ske utan att Tekniska kontoret tilldelas investeringsmedel för anläggande av nya gator och får utökad driftram.

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

*att godkänna granskningsutlåtandet samt*

*att anta detaljplanen.*

*att Tekniska kontoret tilldelas investeringsmedel för byggnation av gator med 2 000 tkr 2016.*

*att Tekniska kontoret, gata/park får en utökad driftsram för underhåll av tillkommande gator med 77 tkr/år.*

*att Tekniska kontoret tilldelas driftmedel för underhåll av dagvattendamm, park och naturmark med 50 tkr 2016 och 2017 och därefter 30 tkr/år.*

Lena Steffner  
Plan- och utvecklingschef

Sofia Elrud  
Handläggande planarkitekt

I samarbete med Tekniska kontoret.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Planering och utveckling

## Detaljplan för Fridhem verksamhetsområde

Sala kommun, Västmanlands län  
Normalt planförfarande

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2015 -04- 2 8	
Diariernr: 2014/105	Aktbilaga 56
Dpb:	

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Planområdets läge



### Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Ställningstagande för behovet av miljöbedömning
- Utlåtande
- Länsstyrelsens granskningsyttrande

## Inledning

### Sammanfattning

Fridhem ligger öster om Sala centrum och är ett etablerat verksamhetsområde i staden. Området omfattas i dagsläget av stadsplan för Fridhem från 1971. Planen medger markanvändningen industri respektive småindustri. Området har byggts ut under många år men är ännu inte är fullt utbyggt enligt gällande plan.

I detta förslag till detaljplan ändras markanvändningen till att även omfatta fordonsservice samt handel dock ej livsmedel. Ändringen innebär att de handels- och fordonsverksamheter som redan finns inom området blir planenliga. Eftersom hela planområdet ännu inte är helt utbyggt innebär planförslaget en möjlighet att tillåta olika typer av företagsetableringar även på obebyggda delar av kvartermarken. Planområdet har utvidgats i förhållande till befintlig plan för att rymma en anläggning för dagvattenhantering.

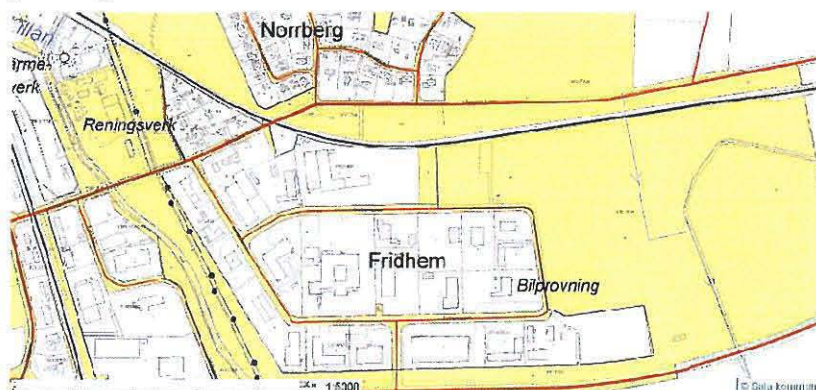
### Planens syfte

Syftet med planen är att utöka markanvändningen i verksamhetsområdet Fridhem som enbart medger industriverksamheter till att även omfatta fordonsservice och handel dock ej livsmedel. Planen innehåller också gröna ytor för planteringar och dagvattenhantering som ska utgöra tydlig landskapsfront i stadens entréområde.

### Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet Fridhem ligger i utkanten av centrala Sala, ca 1,5 km öster om Stora torget.

Området är ca 35 ha stort och obebyggda delar ägs till stora delar av Sala kommun. Redan avstyckade och bebyggda fastigheter är privatägda.



*Ofärgade markområden är privatägda och gulmarkerade områden ägs av kommunen, hösten 2013. (Kartan visar ej de delar/fastigheter där ägarbyte/fastighetsreglering pågår)*

## PLANPROCESSEN

En detaljplan ska ge en samlad bild av markanvändningen i ett område och beskriva hur området avses förändras eller bevaras. När detaljplanen vunnit laga kraft anger den ramarna för framtida bygglovsprövning.

Processen med att ta fram en detaljplan beskrivs i Plan- och bygglagen (PBL). Lagen lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Den här planen genomförs med så kallat normalt förfarande, planprocessen redovisas kortfattat nedan.

**Figur 1** Illustrerar i vilket skede den här detaljplanen befinner sig



### Samråd

Planarbetet inleds med att ett förslag till detaljplan upprättas. Förslaget skickas ut på samråd till berörda intressenter och ställs ut i kommunhusets entré och på hemsidan. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även Enheten för planering och utvecklings kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

### Granskning

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

### Antagande

Planförslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Ärendet bereds innan antagandet i kommunstyrelsens ledningsutskott och i kommunstyrelsen.

### Överklagande

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

### Laga kraft

Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft när överklagandetiden löpt ut.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintresse

Planområdet angränsar till järnvägen i norr vilken utgör riksintresse enligt 3 kap 8 § Miljöbalken (MB). I södra delen av planområdet ingår riksväg 56/72 som också utpekats som riksintresse enligt MB 3:8.

### Översiktliga planer

I Sala kommuns översiktsplan, Plan för Sala ekokommun, anges att generellt sett ska den jordbruksmark som finns inom kommunen antingen bibehållas eller utökas. Utöver detta pekas ett antal allmänna intressen ut, inga av dessa berör dock det aktuella planområdet.

Planområdet omfattas även av den fördjupade översiktsplanen (FÖP:en) för staden, Plan för Sala stad. I FÖP:en pekas Fridhem ut som ett befintligt verksamhetsområde i behov av utveckling. Markanvändningen föreslås utökas från att enbart medge industriändamål till att även omfatta handel med sällanköpsvaror. Enligt FÖP:en lämpar sig området väl för verksamheter som kräver ett skyddsavstånd på högst 200 meter på grund av dess läge i förhållande till befintlig bostadsbebyggelse.

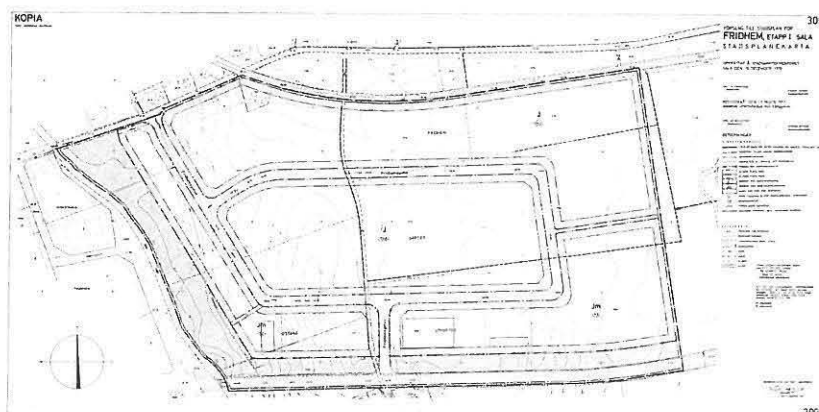
Inom Frihemsområdet saknas i dagsläget rekreativa grönytor vilket i FÖP:en (bilaga 2:1 Sala tätorts grönstruktur) föreslås utvecklas, t ex i kombination med ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). I bilagan konstateras även att grönområdet jämte Sagån, mellan reningsverket och Uppsalavägen, behöver förstärkas bl a eftersom Sagån tillsammans med Lillån pekats ut som ett viktigt stråk för biologisk mångfald.

Området angörs från riksväg 56/72 som pekas ut som primär transportväg för farligt gods. Vägen är en entré till staden och dess utformning bör, enligt FÖP:en, utredas vidare.

### Detaljplaner

Större delen av planområdet omfattas av stadsplan för Fridhem (plannr 3095) som vann laga kraft 1971. Stadsplanen medger markanvändningen industri respektive småindustri. I väster och söder finns ett stråk med allmän plats som i planen benämns som parkmark. Stadsplanen omfattar även del av riksväg 56/72 i områdets södra del. Det nu aktuella planförslaget för Fridhem avses ersätta stadsplanen.

Området för naturmarken öster om kvartersmarken i det nu aktuella planförslaget, omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.



Gällande plankarta över Fridhem från 1971.

### Miljökonsekvens- beskrivning

För varje detaljplan som upprättas ska en behovsbedömning göras för att utreda om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11§ genomföras och därmed även en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av enheten för Planering och utveckling, kommunstyrelsens förvaltning.

Enheten för Planering och utveckling anser att genomförandet av detaljplanen för verksamhetsområdet Fridhem inte riskerar medföra betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som anges i 6 kap 11§ MB. Miljökonsekvensbeskrivning ska därmed inte upprättas.

Länsstyrelsen har tagit del av bedömningen och delar kommunens uppfattning.

### Kommunala beslut i övrigt

Framtagandet av en ny detaljplan för verksamhetsområdet Fridhem aktualiserades i samband med ett beslut (KSLU 2011-10-25) om att undersöka möjligheten att utöka verksamhetsområdet österut. Ett programarbete påbörjades men lades ned efter att omfattande undersökningar av marken genomförts.

2012-11-27 § 104 beslutade KSLU att planen endast ska omfatta den del av området som redan idag är planlagd, området öster om befintligt planområde ska därmed inte omfattas av den nya planen. Planändringens syfte är att vidga områdets användning till att även möjliggöra handel och annan service inom området. I samband med planläggningen moderniseras och uppdateras bestämmelserna efter rådande förhållanden.

Planarbetet har inte föregåtts av något programarbete eftersom den ändring som planen innebär bedöms vara av sådan ringa omfattning och karaktär att program inte är nödvändigt. Planens karaktär och det faktum att området redan är planlagt för i princip det ändamål



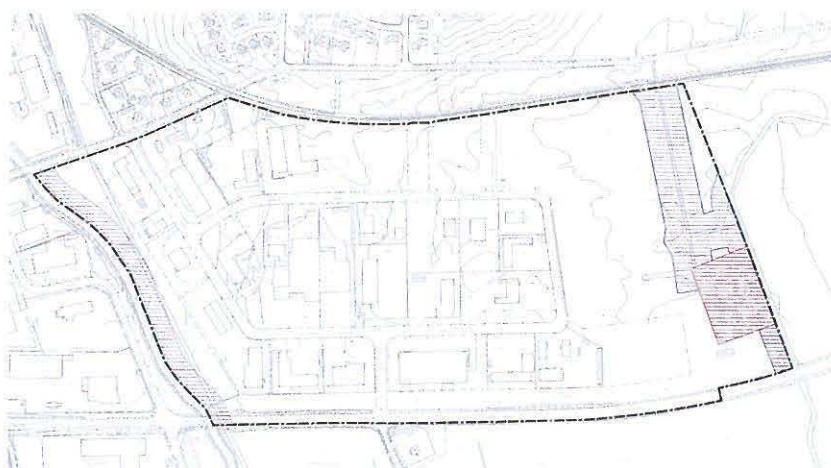
som föreslås låg även till grund för bedömningen att planarbetet kunde ske med enkelt planförfarande. Vid samrådet inkom dock synpunkter som föranlett några större ändringar i planen, bl a har planområdet utvidgats (läs mer om detta i samrådsredogörelsen), vilket innebär att planförfarandet ändrats till normalt förfarande.

## Skydd av natur

### *Strandskydd*

Strandskyddet regleras i miljöbalkens 7 kap 13-18 §§ och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Planområdet gränsar mot Sagån i väst och Isätrabäcken i öst som båda omfattas av ett strandskydd om 25 m. Även de diken i östra delen av planområdet som mynnar ut i Isätrabäcken omfattas av 25 meters strandskydd. Längs dessa vattendrag är strandskyddet upphävt inom befintligt planområde. Enligt miljöbalken (MB) 7 kap 18 g § återinträder dock strandskyddet när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Undantag från strandskyddet måste därför prövas. Strandskyddet kan upphävas om det finns särskilda skäl (enligt MB 7 kap 18c§), om det är förenligt med strandskyddets syften och om intresset att ta planområdet i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Dessutom ska en fri passage finnas utmed stranden.



*Karta över strandskyddsområden, där den blå markeringen illustrerar området där strandskyddet återinträder och den röda där det avses upphävas.*

### *Särskilt skäl för upphävande av strandskydd inom planområdet*

Upphävande av strandskyddet föreslås gälla för del av planområdets östra delar, eftersom det där ska anläggas en dagvattendamm. Det särskilda skäl som åberopas är att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Fridhemsområdet är idag planlagt för fler tomter än vad som är utbyggt. För att lösa dagvattenhanteringen på resterande tomter har

en dagvattendamm projekterats. Att möjliggöra tänkt byggnation anses viktigt för områdets helhet och Sala stads utveckling.

Dagvattendammens placering inom strandskyddsområdet beror på de geotekniska förutsättningarna. Anläggningen och därtill hörande ledningssystem kräver på grund av markförhållandena (t ex höjder och grundvattennivå) ett visst geografiskt läge för att nå sin funktion. Dammen ska också ansluta till Isätrabäcken.

#### *Förenlighet med strandskyddets syfte*

Då området tidigare varit åkermark har det inte varit allemansrättsligt tillgängligt under stora delar av året och saknar i stort betydelse för allmänhetens tillgång till stränder. När det nu planläggs som natur ökar tillgängligheten något, även om tanken inte är en utformning som uppmuntrar vistelse i området.

Planen bedöms även vara förenlig med strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv genom att strandskyddsområdet planläggs som NATUR och PARK istället för dagens användning jordbruk, samt att den nya dagvattendammen kan tillföra kvaliteter.

#### *Fri passage*

Även vid upphävande av strandskyddet måste en fri passage lämnas närmast vattnet. Ett visst avstånd krävs mellan strandkant och byggnader eller anläggningar för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv samt allmänhetens tillgänglighet.

#### *Biotopskydd*

Bestämmelser om generellt biotopskydd gäller för områden som t ex småvatten och öppna diken i jordbruksmark enligt miljöbalken. Den östra plangränsen går kant i kant med Isätrabäcken och i planområdets östra del finns även ett par diken som rinner ut i Isätrabäcken.

MB 7 kap 11 §: "Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet". Länsstyrelsen handlägger dispenser från biotopskyddet.

Generellt biotopskydd gäller även för alléer. I planområdets nordvästra del finns längs Långgatan fram till plankorsningen med järnvägen en allé med åtta stycken fullvuxna lindar i en rad.



*En rad med lindar skyddade genom det generella biotopskyddet. Långgatan mot nordost, planområdet på höger sida.*

## Förutsättningar och förändringar

### KORTFATTAD OMRÅDESBESKRIVNING

Planområdet ligger i utkanten av Sala tätort, strax öster om centrum. Det avgränsas av järnvägen i norr, riksväg 56/72 (Uppsalavägen) i söder och Sagån i väster. Öster om planområdet breder åkerlandskapet ut sig.

På andra sidan Sagån fortsätter verksamhetsområdet med liknande karaktär och användning. Norr om järnvägen ligger villaområdet Norrberg med friliggande villor och radhus. Söder om riksvägen ligger Norrby kyrka som i öst angränsar till jordbruksmark.

## NATUR

### Mark och vegetation

#### *Förutsättningar*

Området utgörs till större delen av planlagd mark för industriändamål samt en mindre andel parkmark i den västra och södra delen. Större delen av industriområdet är utbyggt med blandad bebyggelse och stora asfalterade ytor samt vägar. Några av tomterna, främst de i den västra delen, har anlagda gräsytor och sparad trädvegetation. Den oexploaterade delen i öster och den tidigare icke planlagda delen utgörs av åkermark. Området saknar rekreativa grönytor.

#### *Förändringar*

NATUR  
PARK  
damm

Området närmast Sagån som i gällande plan är planlagt som parkmark, får i den nya planen användningen NATUR. Remsan längs riksvägen förblir PARK och området i öster, utanför gällande plan, är idag åkermark men får användningen NATUR. En del av det området är tänkt för anläggandet av en dagvattendamm.

Uppsalavägen är en entré till staden och det samma gäller järnvägen norr om planområdet. Detta betonas i FÖP:en (Plan för Sala stad)

och så även vikten av att utveckla detta område för att få ett mer enhetligt och representativt intryck.

Denna plan föreslår därför bl a att planteringar ska finnas längs riksvägen samt en estetiskt tilltalande gestaltning av dammen och naturområdet, i plankartan illustrerat med en trädrad och bestämmelsen "träd ska finnas".

n<sub>1</sub>, n<sub>2</sub>

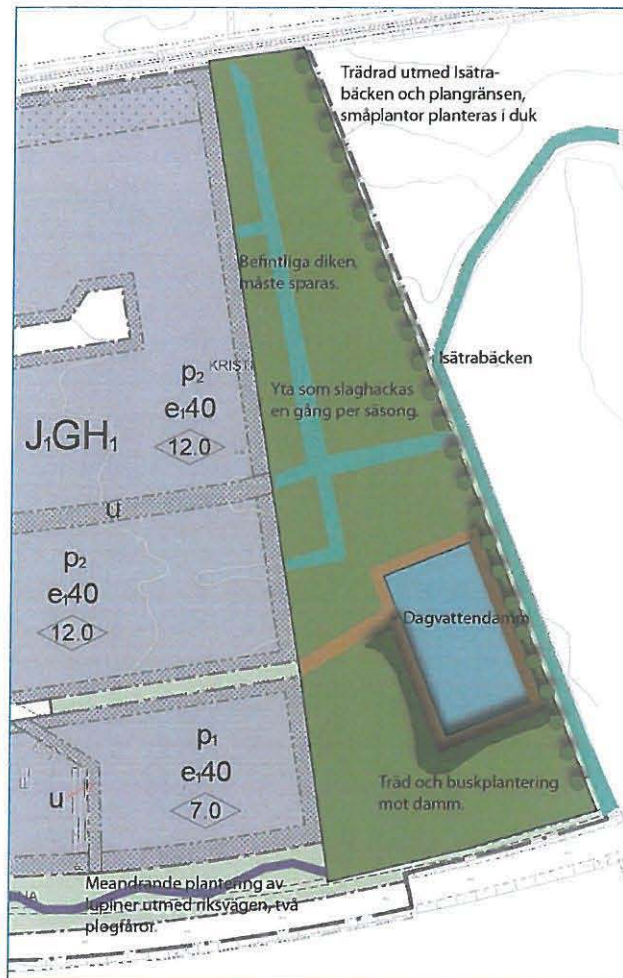


Illustration av hur grönområdet i öster skulle kunna gestaltas.

### Geotekniska förhållanden

Ett antal geotekniska undersökningar har gjorts i området under årens lopp, i samband med etableringar och senast i samband med det avbrutna programarbetet för ett utvidgat Fridhem. Dessa visar att marken består, under ett skikt av torrskorpelera, av lös lera med varierande djup ner till fast grund (berg eller morän). Lerdjup på upp till 20-25 meter har uppmätts inom de ännu obebyggda delarna av området.

Lerdjupet innebär svåra markförhållanden inom delar av området och detaljerade undersökningar måste utföras i ett senare skede som underlag för projektering av såväl byggnader som körytor.

Även artesiskt grundvattentryck bedöms råda inom delar av området, d v s att grundvattentrycket ligger över markytan.

#### **Förorenad mark**

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

Sala kommun har tagit fram en strategi för bedömning av metallföroreningar i mark. Strategin har fastställt platsspecifika riktvärden (hälsoriskbaserade) för kontaminerad ytjord.

Inom planområdet bör de platsspecifika riktvärdena för Sala kommun inte överskridas. Om det finns misstankar om andra föroreningar än de som kommer från Sala Silvergruva ska markprover tas för att utreda detta.

#### **Radon**

Ett radonsäkert byggande rekommenderas. Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom högriskområde för radon. Radonskydd hanteras närmare i bygglovskedet. Huvudrekommendationen från Boverket vad gäller byggnadssätt med avseende på radon är att alltid bygga tätt mot marken.

#### **Vattenområden**

Området gränsar till Sagån, en av kommunens viktigaste recipienter. Ån är av otillfredsställande ekologisk status och pekas i den fördjupade översiktsplanen för staden (Plan för Sala stad) ut som spridningsväg för vattenanknutna växt- och djurarter.

I öster gränsar planområdet till Isätrabäcken som också är av dålig ekologisk status och hårt belastad av föroreningar (övergödning och miljögifter) och svåra grundvattenförhållanden. Vattendraget är översvämningsbenäget och översvämnningar sker mot Uppsalavägen vid höga flöden. Oklart hur dessa förhållanden ter sig idag, sedan bäcken muddrats 2014. (se även under rubrik *Dagvatten*)

I områdets östra del finns diken som mynnar ut i Isätrabäcken. I närheten av bäcken ska även anläggas en dagvattendamm.

#### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

### **BEBYGGELSEOMRÅDEN OCH VERKSAMHETER**

#### **Bebyggelse**

##### *Förutsättningar*

I området finns ca 40 företag etablerade. Många är inriktade mot industriell verksamhet och fordonsservice men handelsverksamhet förekommer också. Ytterligare andra verksamheter i området är tryckeri och bowlinghall. Inga bostäder finns i området.

Tomtstorlekarna varierar men är alla relativt glest bebyggda (10-40 % av tomten) och på flera av tomterna finns upplag med skrymmande föremål.

De byggnader som finns i området varierar i storlek och höjd. Även byggnadernas placering på tomten varierar, förutom mot Uppsalavägen där byggnadernas långsidor är placerade i linje med byggrätten mot gatan.



*Planområdet är relativt glest bebyggt med byggnader med olika karaktär, i varierande storlek.*

#### *Förändringar*

Inom planområdet finns ett fåtal oexploaterade tomter/fastigheter. Dessa ligger i den nordöstra delen.

J<sub>1</sub>GH<sub>1</sub>

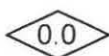
Planförslaget medger markanvändningen industri av icke störande karaktär, fordonsservice samt handel dock ej livsmedel, det vill säga verksamhetstyper som redan idag finns etablerade i området. Planbestämmelserna syftar till att bekräfta redan befintlig användning samt möjliggöra för nya företagsetableringar med olika inriktning.

Småskalig livsmedelshandel med liten lokalyta kan anses förenlig med planens syften om den bedöms som mindre avvikelse.

Bestämmelsen för handeln har preciserats. Detta för att området lämpar sig mindre bra för detalj- och dagligvaruhandel/ livsmedelshandel, på grund av sitt läge strax utanför stadskärnan, utan fungerar bättre för handelsetableringar med inriktning mot sällanköpsvaror.<sup>1</sup>

e<sub>1</sub>40

Andel bebyggd mark inom befintliga tomter varierar mellan cirka 10-40 %, därför föreslås en exploateringsgrad på 40 %. Det är den största tillåtna byggnadsarean i procent av fastighetens area.



Liksom i gällande plan tillåts en byggnadshöjd på 7 meter för de fastigheter som ligger utmed riksväg 56/72 och Sagån. För resterande delar tillåts en byggnadshöjd på 12 meter.

Del av byggnad på de fastigheter som angränsar mot Uppsalavägen

<sup>1</sup> Fridhem pekas i "Sala kommun, stadskärnan Handels-, trafik- och parkeringsutredning" ut som lämplig för extern handel (den externhandel som enligt utredningen bör bli aktuell är av volymhandels- och stormarknadskaraktär, d v s sådan handel som inte får rum och inte heller passar i stadskärnan). Utredningen utfördes på uppdrag av kommunstyrelsens förvaltning av Nordplan år 2006.

p<sub>1</sub>, p<sub>2</sub>

(riksväg 56/72) eller naturmarken i planområdets östra del, ska placeras i byggrättslinje mot dessa områden. Detta för att skapa ett enhetligt intryck mot Uppsalavägen, som utgör en entré till staden.

Inom PARK/NATUR-området kan en skylt som hänvisar samlat till Fridhemsområdet uppföras. En områdesskylt som redovisar namnen på de olika företagen på Fridhem bör placeras inne i verksamhetsområdet, där det finns möjlighet för fordon att stanna till för att läsa.

Hänvisningsskylten måste ges en utformning och placering som inte inkräktar på trafiksäkerheten och som tar hänsyn till landskapsbilden. Detaljerna kring detta utreds i bygglov. En dialog med Trafikverket, som är väghållare för Uppsalavägen, bör hållas.

**Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Fridhem är primärt ett område med arbetsplatser. Då detaljplanen medger industri, handel och fordonsservice möjliggörs etableringar som kan innebära ett tillskott av arbetsplatser i området och inom kommunen. Inga bostäder planeras inom området.

**Offentlig och kommersiell service**

Planområdet ligger i utkanten av centrala Sala med god tillgång till såväl offentlig som kommersiell service. Genom att medge handel i det delvis redan utbyggda verksamhetsområdet ökar möjligheterna till kommersiella serviceetableringar även inom planområdet.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

**Tillgänglighet**

Området är relativt plant vilket underlättar framkomligheten för personer med begränsad rörlighet. Gatorna är breda och asfalterade men saknar separata gång- och cykelbanor och övergångsställen vilket är negativt för trafiksäkerheten i området.

**Störningar, skyddsanordningar och skyddszoner**

### *Förutsättningar*

Buller

Verksamheter inom området kan upplevas störande för omgivningen. Den största bullerkällan antas dock vara trafikbuller i form av t ex transporter till och från verksamheterna i området. Externa bullerkällor utgörs framförallt av buller från omgivande vägar och järnvägen.

Vibrationer

Vibrationer kan förekomma från den närliggande järnvägen.

### *Förändringar*

J<sub>1</sub>GH<sub>1</sub>

Norr om området finns bostäder, större delen av dessa ligger norr om järnvägen och har anpassats efter de skyddsavstånd som järnvägen kräver. Järnvägen utgör dock inte incitament för etablerandet av störande verksamheter inom området utan innebär i sig en störningskälla som adderas till de störningar som förekommer inom området.

prickmark  
korsmark

Ett skyddsavstånd från järnvägen är inlagt i planen, för att bland annat minska riskerna vid eventuell urspårning samt ge utrymme för räddningsinsats. Detta gäller en zon på 30 meter från spårmittdär endast komplementbyggnad får placeras. Inom 10 meter får inget uppföras, inte heller parkering eller vegetation anläggas.

Planen medger mindre störande industriverksamheter, vilka kan behöva ett kortare skyddsavstånd (upp till 200 meter).  
PARK/NATUR-områdena som ligger i väster, söder och öster om tomtmarken fungerar i viss mån som buffertzoner mot omgivningen.  
Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

## GATOR OCH TRAFIK

**Gatunät, gång, cykel-  
och mopedtrafik**

### *Biltrafik*

Området angörs huvudsakligen via riksväg 56/72. Infart till området finns även i norr, från Långgatan.

En vägslinga är utbyggd i området i enlighet med gällande plan. Förslag till detaljplan innebär att två nya vägar kan anläggas i den östra delen av planområdet. Avsikten med att reservera mark för dessa är för att skapa bättre förutsättningar för ändamålsenliga tomter i den ännu icke avstyckade och bebyggda delen av området.

### *Gång- och cykeltrafik*

Inom planområdet finns inga separata gång- och cykelvägar. Gång- och cykeltrafik hänvisas till bilgatan. Gatan är bred och utrymme finns att anlägga separat gång/cykelbana inom befintligt vägområde. Det skulle sannolikt innebära en ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

**Kollektivtrafik**

Planområdet trafikeras sedan 14 dec 2014 av kollektivtrafik, då busshållplatsen Fridhemsgatan lagts till på Silverlinjens rutt (Sala stads tätortstrafik).

I närheten av infarten till Fridhem från riksväg 56/72 finns en busshållplats som trafikeras av Upplands lokaltrafik. Utmed riksvägen men närmare centrum, väster om Sagån, finns ytterligare busshållplatser som trafikeras av Västmanlands lokaltrafik.

**Parkering,  
varumottagning,  
utfarter**

Parkering och varumottagning ska ske på kvartersmark.

Kommunstyrelsen beslutade 2009-02-12 att anta en parkeringsnorm för bilplatser på kvartersmark. Där anges att 30 bilplatser ska anordnas per 1000 m<sup>2</sup> BTA för mark där handel- och centrumändamål medges och 10 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA för industriändamål.

Utfartsförbud gäller mot den del av Fridhemsgatan som angör området i söder från riksväg 56/72 samt mot Långgatan i norr.



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

<b>Vatten och avlopp</b>	Planområdet tillhör verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. Kommunala spill- och vattenledningar ligger i Fridhemsgatan.
<b>Dagvatten</b>	<p>Genom Fridhem går en vattendelare för dagvatten vilket innebär att västra delen av Fridhem avvattnas till Sagån och den östra till Isätrabäcken. Inget av vattendragen uppnår god status och de är båda hårt belastade varför en bara dagvattenhanteringen inom Fridhem är av betydelse. I takt med att området byggs färdigt kommer sannolikt fler ytor hårdgöras och mer dagvatten kan därmed alstras.</p> <p>Fördröjning av dagvatten bör så långt som det är möjligt ske lokalt, inom fastigheten. Det skulle innebära en utjämning av flödet vid kraftig nederbörd. Befintliga ledningar är underdimensionerade och problem med översvämning har förekommit på grund av den otillräckliga kapaciteten i befintligt nät men även på grund av dåligt flöde i Isätrabäcken. Muddring har utförts i syfte att lindra problemen.</p> <p>En dagvattenutredning<sup>2</sup> har tidigare genomförts för den planlagda men ännu oexploaterade delen av området i syfte att hitta en dagvattenlösning som ger möjlighet att hantera belastningen från fler hårdgjorda ytor men även bidra till att befintliga dagvattenproblem i området avhjälps.</p> <p>Utredningen föreslår en dagvattendamm eller underjordiskt magasin, för att säkerställa att dagvattnet kan ta sig ut ur Fridhems ledningsnät, oavsett nivå på Isätrabäcken. Från nya fastigheter föreslås nya dagvattenledningar för att inte belasta befintliga.</p>
dagvatten damm	Föreslagen damm anläggs i NATUR-området i östra delen av planområdet. Även andra sätt att fördröja dagvattnet kan vara aktuella, både på kvartersmark och vid gator, t ex svackdiken, makadammdiken, grönstruktur.
<b>Uppvärmning</b>	Inom området finns möjlighet för fastigheterna att ansluta till fjärrvärmenätet som finns utbyggt inom stora delar av planområdet. Nätet är dimensionerat för att täcka nybyggnation.
<b>Strömförsörjning</b>	Planområdet elförsörjs av Sala Heby Energi.
<b>Elektroniska kommunikationer</b>	Området är försörjt med tele och bredband.
<b>Avfall</b>	Kommunen hämtar i dagsläget avfallskärnen vid varje fastighet. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav

<sup>2</sup> "Fridhem, Sala kommun –Dagvattenutredning" EQC Karlstad AB, 2013-04-05

på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen. Avfallshanteringen skall även följa kommunens riktlinjer och källsortering.

### Ledningar

Inom planområdet finns ett antal ledningar för olika syften, t ex VA, el, fjärrvärme, lakvatten och deponigas. Dessa ska beaktas i byggskedet och vid grävning m m för att undvika skador vid markarbeten, samt överbyggnad och framtida problem.

Kända ledningsägare inom planområdet är:

- Sala kommun
- Sala-Heby Energi Värme AB
- Sala-Heby Energi Elnät AB
- Lidén Data Internetwork AB
- Skanova
- VafabMiljö

De flesta ledningar inom området är dragna på allmän platsmark, d v s i områden med användningen LOKALGATA, NATUR och PARK. Reservat för kända befintliga markledningar inom kvartersmark markeras med u-områden.

u

### Förändringar från gällande plan

Nedan följer en sammanfattande lista på de förändringar som den nya planen innebär i förhållande till gällande plan från 1971:

- Fler användningssätt tillåts; *fordonsservice* och *handel dock ej livsmedel*.
- Användningssätten *Industri* respektive *Småindustri* ändras till *Mindre störande industriverksamheter* inom hela planområdet.
- Placeringsbestämmelse som reglerar bebyggelsens placering utmed Uppsalavägen och mot naturmarken i öst införs.
- Exploateringsgraden höjs, från 30 % till 40 %.
- Parkmarken i den västra delen av planområdet ändras till NATUR.
- Planområdet utvidgas; en bit åkermark i öst planläggs som NATUR med möjlighet att anlägga en dagvattendamm.
- Mark för nya vägavsnitt reserveras i den östra delen av planområdet i syfte att åstadkomma ändamålsenliga fastigheter, samt åtkomst för drift av dagvattendamm.
- Skyddsavstånd mot järnvägen utvidgas från 10 till 30 meter.

### Konsekvenser av planförslaget

Eftersom planförslaget i många avseenden inte skiljer sig från gällande plan är konsekvenserna av dess genomförande till stora delar de samma som för gällande plan. Planförslagets genomförande

innebär dock att ett större spann av verksamhetstyper kan etableras inom området än vad som tidigare varit möjligt enligt gällande planbestämmelser, detta eftersom användningssättet utökas.

De nya vägdragningarna i den östra delen av planområdet gör det möjligt att stycka av den tidigare oexploaterade marken i flera mindre fastigheter, vilket innebär en större flexibilitet.

Icke planlagd åkermark tas i anspråk som NATUR. Detta dels för att anlägga en dagvattendamm, men även för att skapa en skyddzon mot Isätrabäcken. Naturmarken kan medföra en positiv förändring för den biologiska mångfalden.

Dagens problematik med dagvattenhanteringen i området kan avhjälpas genom anläggandet av en dagvattendamm.

Miljöbelastningen på Isätrabäcken kan antas minska som en följd av ovan nämnda åtgärder.

## Genomförandefrågor

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanarbetet bedrivs med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen under KSLU:s ledning.

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

mars 2014	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om samråd
mars 2014	Samråd
mars 2015	Kommunstyrelsens ledningsutskott, beslut om granskning
mars-april 2015	Granskning
maj 2015	Kommunfullmäktige, beslut om antagande

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

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för skötsel och utbyggnad inom allmän plats. Exploatör/byggherre ansvarar för genomförande av anläggningar inom kvartersmark. Nuvarande/blivande fastighetsägare ansvarar för underhåll och drift av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark.

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har då möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

**Avtal** Delar av området framför bilprovningen är reserverat via optionsavtal. Övriga delar av området kommer att överlåtas via markanvisningsavtal eller köpekontrakt.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER**

**Fastighetsbildning** Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Allmän plats (LOKALGATA) som tidigare varit kvartersmark överförs via fastighetsreglering till lämplig kommunal fastighet. Sala kommun ansöker och bekostar sådan fastighetsbildning. Kvartersmarken är uppdelad i många olika fastigheter och den obebyggda delen avses att avstyckas i takt med att området byggs ut. Sala kommun ansöker om, och exploatörerna bekostar, erforderlig fastighetsbildning. Avstyckning av nya tomter ska ske så att kontakt finns med gata, i annat fall måste servitut bildas över annan fastighet.

Rätten till allmänna ledningar säkras inom u-område genom ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Servitut får bildas över annan fastighet. Ledningsrättsåtgärder och servitutsbildning initieras och bekostas av lednings-/rättighetshavaren.

## **TEKNISKA ÅTGÄRDER**

**Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan**

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts 2012. Rekommendationer för grundläggning inom området är att man måste räkna med att alla större byggnader behöver grundläggas på spetsburna pålar av stål eller betong. Pålarna kan tränga ned djupare än vad sonderingarna gjort, det är därför lämpligt att kompletterande utredning sker för att erhålla ett bättre bedömningsunderlag för pällängder. Mindre och lättare byggnader kan möjligen plattgrundläggas, särskilt om dessa bedöms tåla vissa sättningar. Dimensionering ska här ske i samråd med geotekniker. I detta fall rör det sig sannolikt om byggnader med grundtryck på maximalt 20 kPa. Se mera information i utredningen från WSP 2012-06-12, "Översiktlig geoteknisk undersökning, PM geoteknik, Sala kommun, Fridhem – Detaljplan över verksamhetsområde" samt tillhörande kartor.

## Ledningar

Kända ledningsägare inom planområdet är: Sala kommun, Sala-Heby Energi Värme AB, Sala-Heby Energi Elnät AB, Lidén Data Internetwork AB, Skanova och VafabMiljö.

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. Flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Sala Heby Energi AB flyttar kabelskåp för el som berörs av ny lokalgata.

## Parkering

All parkering skall anordnas på kvartersmark. Se vidare under avsnittet Gator och trafik.

## EKONOMISKA ÅTGÄRDER

### Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut i samband med bygglovprövning och i enlighet med av kommunen fastställd plantaxa.

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras fastighetsägare enligt gällande VA taxa.

Fibernät anslutes till respektive fastighet efter särskilt avtal mellan fastighetsägare/byggherre och nätägaren och bekostas av fastighetsägare/byggherre.

Elnät anslutes till respektive fastighet och bekostas av fastighetsägare/byggherre.

Detaljplanen har tagits fram av *Enheten för Planering och Utveckling*, och plankonsult, Tengbomgruppen AB i samarbete med andra kontor inom Kommunstyrelsens förvaltning, Sala kommun.

Lena Steffner  
Plan- och utvecklingschef

Sofia Elrud  
Planarkitekt

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Planering och utveckling

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2015 -04- 23	
Diarie nr 2014/105	Aktbilaga 53

## Detaljplan för Fridhem verksamhetsområde

Sala kommun, Västmanlands län  
Normalt planförfarande

### UTLÅTANDE

Detaljplan för Fridhem verksamhetsområde, har under tiden 2015-03-16 till och med 2015-04-09 (drygt 3 veckor) varit utsänd för granskning till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i Kommunhusets entré och på hemsidan.

Här nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter. Enheten för Planering och utvecklings eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil.

Länsstyrelsens fullständiga granskningsyttrande bifogas handlingarna.

REMISSINSTANS	ANMÄRKNING
1 Länsstyrelsen Västmanlands län	
2 Lantmäteriet	
3 Trafikverket	Ingen erinran
4 Sala-Heby Energi avdelning värme	
5 Tekniska kontoret	Ingen erinran
6 Socialdemokraterna i Sala	
7 Kommunala handikapprådet	
8 Vattenfall	
9 Räddningstjänsten	Ingen erinran
10 Byggenheten	Ingen erinran

De personer/instanser som yttrat sig och inte fått sina synpunkter tillgodosedda får besvärshänvisning vid antagandet.

## 1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Länsstyrelsen påpekar att det inte framgår av handlingarna varför strandskyddet vid samtliga diken i den östra delen av planområdet måste hävas för att en dagvattendamm ska anläggas i del av området. De anser att motivet till att upphäva strandskyddet måste förtydligas. Länsstyrelsen anser att en dagvattendamm inte är en sådan anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Länsstyrelsen bedömer att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för dammen. Däremot bedömer Länsstyrelsen att de särskilda skäl som kommunen anfört för att upphäva strandskyddet inte är tillämpligt här varför det särskilda skälet ska ändras.

### *Kommentarer*

*Handlingarna förtydligas kring upphävandet av strandskyddet. Som särskilt skäl anges istället att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.*

## 2. Lantmäteriet

Lantmäteriet framför synpunkter om att detaljplanen måste förbättras. De anser att grundkartan behöver kompletteras med ytterligare information och att planbeskrivningen inte är tillräckligt tydlig vad gäller fastighetsbildning, servitut/ledningsrätt samt bekostandet och initierandet av detta. Lantmäteriet påtalar även att det inte framgår av plankartan var dagvattendammen ska anläggas.

### *Kommentarer*

*Önskade uppgifter tillförs grundkartan och fastighetsförteckningen kompletteras. Planbeskrivningen förtydligas gällande fastighetsrättsliga åtgärder.*

*Egenskapsbestämmelsen dagvatten gavs ingen närmare platsbestämning än naturområdet i öster, för att inte låsa lokaliseringen, då utformningen av dammen ännu inte är fullt fastställd. Men en illustrationstext damm har tillförts plankartan.*

## 3. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot granskningsförslaget. Trafikverket kommer se över körfältsindelningen i arbetsplanen och ha en fortsatt dialog med Sala kommun.

## 4. Sala-Heby Energi avdelning värme

SHE värme informerar om att fjärrvärmeledningar finns tillgängliga inom området och att de är dimensionerade för att täcka eventuell nybyggnation. De lyfter även att det i södra delen av naturområdet mot Sagån ligger en stamledning för fjärrvärme som knyter samman nätet i Fridhem med Fabriksgatan, som de uppfattat berörs av upphävande av strandskydd.

### *Kommentar*

*Naturområdet och en bit av parkremsan i väster kommer att omfattas av strandskyddet längs Sagån. Det är endast naturområdet i öster som berörs av upphävande. Ledningen ligger delvis inom strandskyddsområde.*

## 5. Tekniska kontoret, Sala kommun

Inga kommentarer.

## 6. Socialdemokraterna i Sala

Socialdemokraterna ser positivt på detaljplanen och tillstyrker att markanvändningen utökas till att även omfatta fordonsservice samt handel med sällanköpsvaror. De påpekar att bra lösningar på tillfartsvägar till området måste lösas i samband med att detaljplanen antas.

### *Kommentar*

*I samband med att Kommunstyrelsens ledningsutskott tog beslut om att skicka ut detaljplanen på granskning (2015-03-10) beslutades även att ändra planen så att den tillåter mindre störande industriverksamhet, fordonsservice samt handel, dock ej livsmedel. Detta beskrivs i syftet och under rubriken Bebyggelse och verksamheter – Förändringar. Dock stod det i granskningshandlingarna fel i sammanfattningen i planbeskrivningen. Där fanns den äldre formuleringen "handel med sällanköpsvaror" fortfarande kvar.*

*Befintliga tillfarter finns från Långgatan och från Uppsalavägen (riksväg 56/72). Den södra, från Uppsalavägen, har varit föremål för en åtgärdsvalsstudie som drivits på initiativ av Sala kommun men med viss medverkan från Trafikverket. Slutsatsen av studien blev att ingen större ombyggnadsåtgärd är aktuell i nuläget.*

## 7. Kommunala handikapprådet

Det kommunala handikapprådet önskar att planens park-/naturområde utökas. De framför även en rad synpunkter kring utformningen av allmänna platser, t ex asfalterade gångar med värmeslingor, uppvärmda bänkar, bra belysning och ordentlig skyltning.

Kommunala handikapprådet lyfter även att Långgatans utformning behöver ses över, vad gäller tillgängligheten för gående och de med hjälpmedel.

Handikapprådet framför också synpunkter om att det bör ordnas handikapplatser utanför samtliga affärer etc och om hur dessa och området fram till entrén bör utformas. De framhåller även vikten av att tillgängligheten i affärerna etc fungerar.

### *Kommentar*

*I bygglovskedet ställs krav om tillgänglighetsanpassning på byggherrar/fastighetsägare utifrån den lagstiftning som finns.*

*Synpunkterna kring utformningen av allmänna platser, t ex bänkar, asfaltering av gångvägar, värmeslingor i marken, vidarebefordras till Tekniska kontorets stadsträdgårdsmästare och enhet Gata/Park, som är de som ansvarar för dessa frågor.*



## 8. Vattenfall

Vattenfall har en 20 kV luftburen högspänningsledning som går genom området. Vattenfall yrkar för att ett minsta avstånd mellan närmaste brännbara byggnadsdel och Vattenfalls luftledning inte bör underskrida 10 meter.

Vattenfall betonar också att eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

### *Kommentar*

*Plankartan kompletteras med ett, till 10 meter, utvidgat område med "prickmark" på fastigheten Östanå 5, i nordväst där Vattenfalls ledning kommer nära kvartersmarken, för att förhindra att byggnad uppförs för nära ledningen.*

## 9. Räddningstjänsten Sala-Heby

Inga synpunkter utöver redan framförda.

## 10. Byggenheten, Sala kommun

Inga erinringar.

### Förändringar sedan granskningen

- Förtydligande kring upphävandet av strandskyddet. Nytt särskilt skäl anges.
- Grundkartan och fastighetsförteckningen kompletteras med formella uppgifter.
- Planbeskrivningen förtydligas i avsnittet Fastighetsrättsliga åtgärder.
- Planbeskrivningen kompletteras med en enkel illustration av tänkt gestaltning av ny naturmark, parkmark och dagvattendamm.
- Plankartan kompletteras med en utvidgad bestämmelse om prickmark på fastigheten Östanå 5.
- Planbeskrivningen kompletteras med text angående skylt.

Lena Steffner  
Plan- och utvecklingschef

Sofia Elrud  
Planarkitekt



Datum  
2015-04-08

Diarienummer  
402-1361-15

SAMHÄLLSBYGGNADSENHETEN  
Plan  
Lisbeth Dahlbäck  
Telefon 010-22 49 241  
lisbeth.dahlback@lansstyrelsen.se

Kommunstyrelsens förvaltning  
Planering och utveckling  
Box 304  
733 25 Sala

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2015 -04- 23	
Diarienum 2014/105	Aktbilaga 54

## Granskningsyttrande över detaljplan för Fridhem verksamhetsområde, Sala

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

Länsstyrelsen yttrade sig över samrådsförslaget 2014-04-14, dnr 402-1529-14.

### Strandskydd

Planområdet utökas för att omfatta även den planerade dagvattendammen. Det framgår inte av handlingarna varför strandskyddet vid samtliga diken i den östra delen av planområdet måste hävas för att en dagvattendamm ska anläggas i del av området. Motivet till att upphäva strandskyddet måste förtydligas. Länsstyrelsen anser att en dagvattendamm inte är en sådan anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Länsstyrelsen bedömer att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för dammen. Däremot bedömer Länsstyrelsen att de särskilda skäl som kommunen anfört för att upphäva strandskyddet inte är tillämpligt här varför det särskilda skälet ska ändras.

I den slutliga handläggningen av ärendet har deltagit  
enhetschef Ulrika Nilsson beslutande  
planhandläggare Lisbeth Dahlbäck föredragande  
naturvårdshandläggare Inga-Lill Nyberg

Ulrika Nilsson

Lisbeth Dahlbäck



2015-04-17

## TEKNISKA KONTORET

Handläggare Karl-Gustav Persson

Diarienummer 2422/2014



## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Ärende	Fastighetsförteckning för detaljplan för FRIDHEMS-området
	Kommun: Sala
	Västmanlands län

## Fastigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
FRIDHEM 1	AB GERÉNS MEKANISKA VERKSTAD FRIDHEMSG 13 73339 SALA	
FRIDHEM 2	AXON MILJÖTEKNIK AB FRIDHEMSGATAN 15 73339 SALA	
FRIDHEM 3	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	
FRIDHEM 4	RECESS V-PREFAB AB FRIDHEMSGATAN 17 73339 SALA	
GÄRDET 1	GRUVTORNET FASTIGHETER AB SÖDRA ESPLANADEN 6 73333 SALA	
GÄRDET 2	HEDBERG, KURT DANIEL NYTORPSGATAN 34 73336 SALA HEDBERG, ROLF BENNY COLLINGATAN 39 73332 SALA	1/2 andel vardera

GÄRDET 3	SPD RENTAL AB FRIDHEMSGATAN 16 73339 SALA
GÄRDET 4	SCANDINAVIAN PILE DRIVING SPD AB FRIDHEMSGATAN 16 73339 SALA
GÄRDET 5	TRINITY REKLAM AB FRIDHEMSGATAN 14 73339 SALA
GÄRDET 6	ANKARHAGEN BP AB BIRGER JARLSGATAN 62 11429 STOCKHOLM
GÄRDET 7	FORS, INGA-BRITT HORN 7 HORNTORPET 72592 VÄSTERÅS
GÄRDET 8	GRUVTORNET FASTIGHETER AB SÖDRA ESPLANADEN 6 73333 SALA
GÄRDET 9	BS SKOGSENTREPRENADER AB FRIDHEMSGATAN 8 A 73339 SALA
GÄRDET 10	NORLING, JAN PETER BOX 110 73322 SALA
GÄRDET 11	JT GÄRDET II AB FRIDHEMSGATAN 2 73339 SALA
GÄRDET 12	BEIJER BYGGMATERIAL AB GESÄLLVÄGEN 8 29477 SÖLVESBORG

KRISTINA 4:9	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	
KRISTINA 4:276	POPPOS AB HYTTVÄGEN 17 733 38	
UTFARTEN 1	GRUVTORNET FASTIGHETER SÖDRA ESPLANADEN 6 73333 SALA	
UTFARTEN 2	JBL FASTIGHETER AB BOX 11 73321 SALA	
UTFARTEN 3	PROXIA INVEST AB VÄXTHUSGATAN 24 73333 SALA	
UTFARTEN 4	P2 FÖRSÄLJNING AB FRIDHEMSGATAN 9 A 73339 SALA	
ÖSTANÅ 1	SWEKAB KONSULT AB GRENVÄGEN 5 75591 UPPSALA	
ÖSTANÅ 2	TRAKTEKO FASTIGHETER AB BOX 113 74522 ENKÖPING	
ÖSTANÅ 3	THYSELIUS, LILLEMOR ELISABET NORR KIVSTA 105 73393 SALA BERGSTRÖM, MARIA THERESE KÅLGÅRDSGATAN 6 73331 SALA	1/2 VARDERA

ÖSTANÅ 4 THYSELIUS, LILLEMOR ELISABET 1/2 VARDERA  
 NORR KIVSTA 105  
 73393 SALA  
 BERGSTRÖM, MARIA THERESE  
 KÅLGÅRDSGATAN 6  
 73331 SALA

ÖSTANÅ 5 AB INFJÄRDENS VÄRME  
 BOX 702  
 94128 PITEÅ

ÖSTANÅ 6 P2 FÖRSÄLJNING AB  
 FRIDHEMSGATAN 9 A  
 73339 SALA

## Rättigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
LEDNINGSRÄTT Belastar GÄRDET 3,7 och 9 Till förmån för SALA KOMMUN	Se ovan  Ledningshavare	Dagvattenledning
LEDNINGSRÄTT Belastar UTFARTEN 4 Till förmån för SALA KOMMUN	Se ovan  Ledningshavare	Lakvattenledning
LEDNINGSRÄTT Belastar KRISTINA 4:9 Till förmån för VAFAB MILJÖ AB	Se ovan  Ledningshavare	Gasledning
	Returvägen 20 721 37 Västerås	
LEDNINGSRÄTT Belastar KRISTINA 4:9 Till förmån för Skanova	Se ovan Skanova Box 93 123 22 Farsta	Teleledning

LEDNINGSRÄTT		Starkström
Belastar		
Kristina 4_276	Se ovan	
Till förmån för	Sala Heby Enegi AB	
	Fabriksgatan 14	
	733 39 Sala	
SERVITUT		Väg
Belastar		
GÄRDET 1		
Till förmån för		
GÄRDET 8	Se ovan	
GÄRDET 11	Se ovan	
SERVITUT		Kraftledning
Belastar		
KRISTINA 4:9	Se ovan	
Till förmån för		
Vattenfall Eldistribution AB	Ledningshavare	
	RU 2560	
	169 92 Stockholm	

### Fastigheter utom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
FABRIKEN 3	SILVERGRUVANS FASTIGHETS AB FABRIKSGATAN 8 73339 SALA	
FABRIKEN 5	F FASTIGHETER AB S:A ESPLANADEN 9 73332 SALA	
ISÄTRA 1:16	ANDERSSON, PER ANDERS NORRBY PRÄSTGÅRD 103 73392 SALA	
KRISTINA 3:1	STATEN TRAFIKVERKET 78189 BORLÄNGE	

KRISTINA 4:8	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	
KRISTINA 4:10	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	
KRISTINA 4:127	EK, LARS ALLAN MIKAEL MELLANDAMMEN 126 73336 SALA	
KRISTINA 4:132	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	
KRISTINA 4:133	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	
KRISTINA 4:134	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	
KRISTINA 4:135	SALA KOMMUN BOX 304 73325 SALA	
KRISTINA 4:136	CLAESSON, KENT ROLAND HARMONIVÄGEN 2 73339 SALA	
KRISTINA 4:137	HOLMGREN, LINDA SOFIA LARSSON, JOHN DENNIS LÅNGGATAN 17 73339 SALA	1/2 andel vardera
KRISTINA 4:138	ENGLUND, SVEN ÅKE LÅNGGATAN 19 73339 SALA	



KRISTINA 4:149

SALA KOMMUN  
BOX 304  
73325 SALA

NORRBY KLOCKARGÅRD 1:3

NORRBY FÖRSAMLING  
BORGMÄSTARE LUNDBERGS PLAN 1  
73330 SALA

VERKSTADEN 1

SALA ELEKTRISKA AB  
FABRIKSGATAN 1  
73339 SALA

VERKSTADEN 2

ROFAST AB  
ÖSTERBERGSGATAN 9  
73339 SALA

VERKSTADEN 3

AKTIEBOLAGET LARS ERIK ANDERSSON  
HYDRALIK OCH JORDBRUK  
FABRIKSGATAN 1  
73339 SALA

Fastighetsförteckningen bestyrks

Karl-Gustav Persson  
mätningschef

---

---

