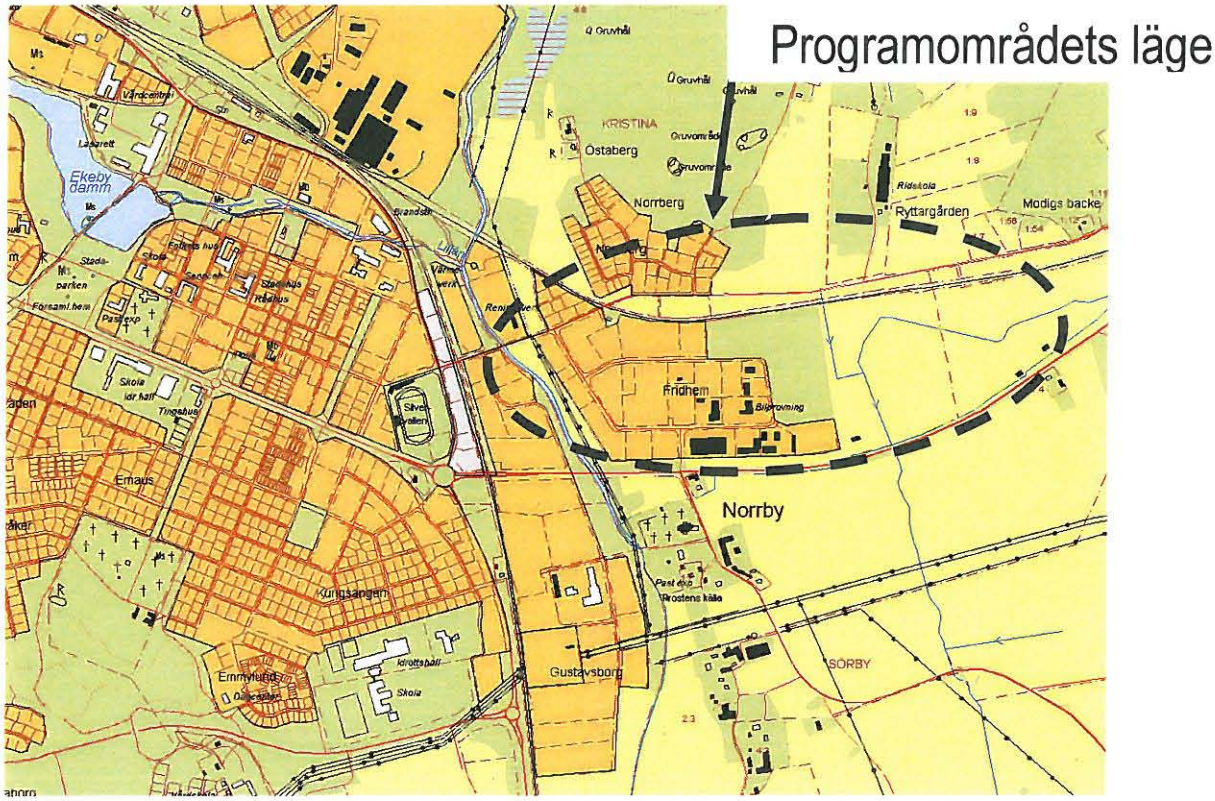
SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2012 -11- 21
Diarienr 2011/256 Aktbilaga 7

Kommunstyrelsens förvaltning
Planering och utveckling
Göran Reierstam
T f planerinchef

FORTSATT PLANPROCESS FÖR UTVECKLING AV FRIDHEMSOMRÅDET – ÄNDRAD INRIKTNING



Bakgrund

Kommunstyrelsen har i tidigare beslut gett förvaltningen i uppdrag att inleda planprocess för utveckling och utvidgning österut av industriområdet Fridhem genom framtagande av ett planprogram. Utvidgningen österut innebär inkorpering av fastigheten Kristina 4:9. Förvaltningen har under våren 2012 arbetat med framtagande av planprogram för områdets utvidgning samtidigt som utredningar kring nyetableringar pågått inom två av kommunens tomtinnehav längst i öster inom det befintliga verksamhetsområdet – närmast det öppna jordbrukslandskap som begränsas av järnvägen i norr och riksvägen i söder. Gällande detaljplan utgörs av Stadsplan för Fridhem, etapp 1, som antogs den 27 maj 1971. I denna anges aktuellt planområde som kvartersmark för industriändamål i dess norra del och småindustriändamål i dess södra.

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-550 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Kicki Söderback
Planering- och utveckling
Kicki.Soderback@sala.se
Direkt: 0224-553 45

Dessa områden tillåts att maximalt bebyggas till 30% av den totala ytan. Områdena längs med Sagån samt riksväg 56/72 har markanvändning allmän plats; parkmark.

Svåra geotekniska förhållanden österut

I samband med planerad nyetablering av verksamhet på kommunalt markinnehav i Fridhemsområdets sydöstra hörn har en geoteknisk utredning utförts av (WSP 2012-10-01) som också tjänar som kunskapsunderlag för förhållandena österut i tilltänkt utvidgningsområde. Resultatet av denna visar på mycket svåra markförhållanden österut inom och utom befintligt verksamhetsområde. Lerdjupet varierar mellan ca 5 och 25m. och innehåller under torrskopeleran ett lösare lerskikt. Utredningen landar i slutsatser att grundläggning av tyngre konstruktioner kräver spetspålning och andra relativt dyra grundläggningsåtgärder som att betongplattan behöver göras fribärande med mer armering och tjockare platta. Ledningsbäddar bör förstärkas samt att att stora mängder lättfyllning krävs under hårdgjorda ytor.

Grundvattenförhållanden och översvämningsrisker

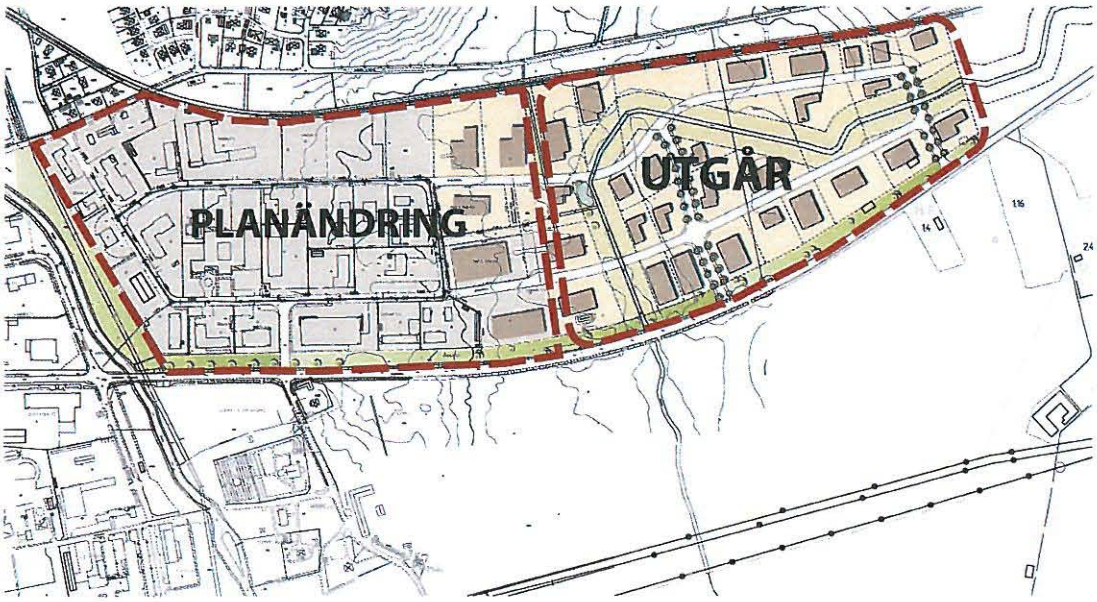
Den geotekniska utredningen påminner också om de svåra grundvattenförhållanden som råder kring Isättrabäcken. Vid grundvattenmätningar vid två tillfällen; maj och september 2012, har grundvattennivån legat mycket nära eller t.o.m. över marknivån. Artesiskt grundvattentryck bedöms därför råda inom vissa delar av området. Isättrabäcken är översvämningsbenägen och har därmed svårligen kapacitet för att kunna utgöra recipient för ytterligare belastande dagvatten från ett utbyggt Fridhemsområde.

Dagvattenomhändertagande

Redan idag har Fridhems verksamhetsområde ett ur moderna miljökravsperspektiv otillfredsställande dagvattensystem. För närvarande släpps orenat dagvatten från området direkt ut i Isättrabäcken. Uppsatta nationella miljömål ställer krav om rening av dagvatten vid källan och Isättrabäcken saknar också med hänvisning till ovanstående kapacitet för att ta emot ytterligare belastning från tillkommande takytor och hårdgjorda ytor. En dagvattenutredning är på väg att tas fram av Tekniska kontoret för att söka tillfredsställande dagvattenlösningar för den östra delen av nuvarande Fridhemsområde inkluderande aktuella nyetableringar.

Bedömning

Planering och utvecklingseneheten slutsats är att en utvidgning österut av verksamhetsområdet österut med bakgrund av ovanstående inte för närvarande är ekonomiskt eller tekniskt försvarbar. Stora extraordinarära kostnader för uppsäkring av Isättrabäckens översvämningsområden, dagvattenlösningar och grundläggningskostnader gör investeringskostnaderna orimliga. Fridhemsområdet föreslås istället utvecklas genom förtätning inom nuvarande redan planlagt område, där fortfarande obebyggda tomter finns att tillgå. Genom investeringar i långsiktigt hållbara lösningar för dagvattenhantering inom området, och genom detaljplanändring för Fridhems verksamhetsområde inom dess nuvarande utsträckning i syfte att vidga områdes användning till att även medge handel och annan service, så tillskapas markreserver för nya etableringar. Samtidigt inleds arbete att hitta andra lämpliga etableringslägen för verksamheter i goda skyltlägen i södra Sala. Ny detaljplan kan också komma att innefatta ett mindre markområde direkt öster om Fridhem som idag inte är planlagt.



Ungefärligt utbredningsområde för aktuellt planändring

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ledningsutskott föreslås besluta

Att godkänna förvaltningens planeringsinriktning för ny detaljplan inom Fridhems verksamhetsområde.

Göran Reierstam
T f Planeringschef

Anders Dahlberg
exploateringsingenjör