



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2014 -02- 2 4	
Diarienum: 2014/105	Aktbilaga 3
Dpb:	

Beslut om samråd

Fridhem verksamhetsområde

Sala kommun, Västmanlands län

Sammanfattning

Fridhem, strax öster om Sala centrum, 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 fullt utbyggt enligt gällande plan.

I förslag till detaljplan för Fridhems verksamhetsområde ändras markanvändningen till att även omfatta fordonsservice samt handel med sällanköpsvaror. Ändringen innebär att de handels- och fordonsverksamheter som redan finns inom området blir planenliga. Eftersom hela planområdet ännu inte är helt utbyggt innebär detta förslag en möjlighet att tillåta olika typer av företagsetableringar även på obebyggda delar av kvartersmarken.

Bakgrund och syfte

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 Fridhem ska därmed inte omfattas av den nya planen.

Detaljplanes syfte är att ändra den befintliga planen som enbart medger industriverksamheter till att även tillåta fordonsservice samt handel med sällanköpsvaror. Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutar att sända ut detaljplaneförslaget på samråd.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2014 -02- 2 6	
Diarienum: 2014/105	Aktbilaga 5
Dpb:	

Detaljplan för
Fridhem verksamhetsområde

Sala kommun, Västmanlands län
Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planområdets läge



Till detaljplanen hör följande handlingar

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

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 fullt utbyggt enligt gällande plan.

I detta förslag till detaljplan ändras markanvändningen till att även omfatta fordonsservice samt handel med sällanköpsvaror. 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 kvartersmarken.

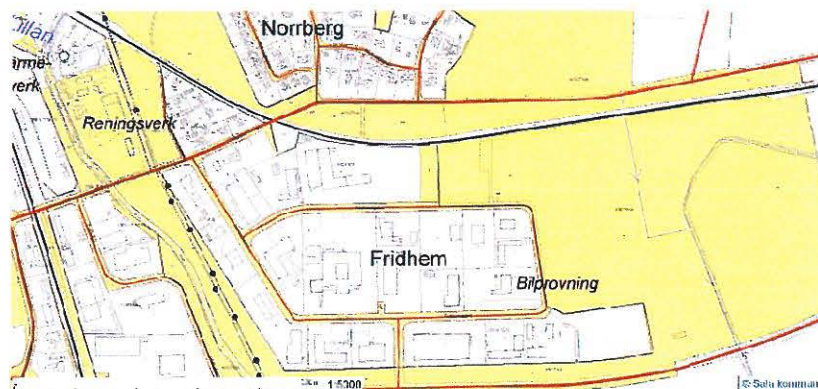
Planens syfte

Planens syfte är att ändra den befintliga planen som enbart medger industriverksamheter till att även tillåta fordonsservice samt handel med sällanköpsvaror.

Lägesbestämning, areal och markägo-förhållanden

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

Området är ca 30 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 enkelt 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. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.
Antagande	Planförslaget överlämnas till kommunstyrelsen för antagande. Ärendet bereds innan antagandet i kommunstyrelsens ledningsutskott.
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 som inte har blivit 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). Söder om planområdet ligger 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 pekats ett antal allmänna intressen ut, inga av dessa berör dock det aktuella planområdet. Planområdet omfattas även av den ännu icke antagna fördjupade översiktsplanen för staden, Plan för Sala stad. Fördjupningen (FÖP:en) avses tas upp för antagande under våren 2014.

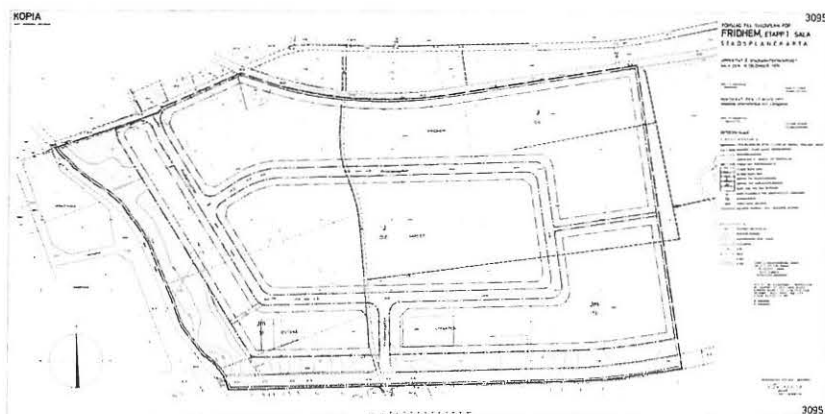
I utställningshandlingen pekas Fridhem ut som ett befintligt verksamhetsområde i behov av utveckling. Markanvändningen föreslås utökas från att enbart medge industriändamål till att även omfatta handel med sällanköpsvaror. Enligt FÖP:en lämpar sig området väl för verksamheter som kräver ett skyddsavstånd 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 föreslås utvecklas, t ex i kombination med ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

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

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 med undantag för parkmarken söder om kvartersmarken samt riksvägen.



Gällande plankarta över Fridhem från 1971.

Miljökonsekvensbeskrivning

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 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 ligger även till grund för bedömningen att planarbetet kan ske med enkelt planförfarande.

Skydd av natur

Planområdet gränsar mot Sagån i väst och Isätrabäcken i öst som båda omfattas av ett strandskydd om 25 m. Längs dessa vattendrag är strandskyddet upphävt inom planområdet vilket innebär att planområdet i dagsläget inte omfattas av strandskydd.

Enligt Miljöbalken 17 kap 18 g § återinträder strandskyddet när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Strandskyddet kommer därför åter att upphävas i den nya planen. Upphävandet gäller inom hela planområdet.

Förutsättningar och förändringar

KORTFATTAD OMRÅDESBESKRIVNING

Planområdet ligger i utkanten av Sala tätort, strax öster om centrum. Det avgränsas av järnvägen i norr, parkmarken i anslutning till riksväg 56/72 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 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 utgörs av åkermark. Området saknar rekreativa grönytor.

Förändringar

Fördelningen mellan kvartersmark och allmän plats är oförändrad i förhållande till gällande plan. Området närmast vattnet som i gällande plan är planlagt som parkmark, får i den nya planen användningen NATUR.

NATUR

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

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 plats-specifika riktvärden (hälsoriskbaserade) för kontaminerad yttjord.

Inom planområdet bör de plats-specifika 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

Kommunens radonriskkarta från 1995 visar att planområdet ligger inom högriskområde för radon. Frågor rörande radon hanteras i bygglovskedet.

Vattenområden

Inom området finns inga vattenområden men 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, utställningshandling)

ut som spridningsväg för vattenanknutna växt- och djurarter.

Öster om planområdet ligger Isätrabäcken som också är hårt belastad av föroreningar och svåra grundvattenförhållanden. Vattendraget är översvämningsbenäget och översvämningar sker mot Uppsalavägen vid höga flöden. (se även under rubrik *Dagvatten*)

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.

J₁GH₁

Planförslaget medger markanvändningen industri av icke störande karaktär, fordonsservice samt handel med sällanköpsvaror, 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.

	<p>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.¹</p>
e ₁₄₀	<p>Andel bebyggd mark inom befintliga tomter varierar mellan cirka 10-40 %, därför föreslås en exploateringsgrad på 40 %.</p>
	<p>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.</p>
p ₁ , p ₂	<p>Del av byggnad på de fastigheter som angränsar mot Uppsalavägen (riksväg 56/72) eller åkermarken öster om planområdet, ska placeras i byggrättslinje mot dessa områden. Detta för att skapa ett enhetligt intryck mot Uppsalavägen, som utgör en entré till staden.</p>
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	<p>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.</p>
Offentlig och kommersiell service	<p>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.</p>
HÄLSA OCH SÄKERHET	
Tillgänglighet	<p>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.</p>
Störningar, skyddsanordningar och skyddszoner	<p><i>Förutsättningar</i></p> <p>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.</p> <p>Vibrationer Vibrationer kan förekomma från den närliggande järnvägen.</p>

¹ 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.

J₁GH₁

Förändringar

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.

Planen medger mindre störande industriverksamheter, vilka kan behöva ett kortare skyddsavstånd (upp till 200 meter). PARK/NATUR-områdena som ligger i söder och väster 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 inte av kollektivtrafik. Närmaste busshållplats finns utmed riksväg 56/72, den trafikeras av Upplands lokaltrafik. Närmare centrum, väster om Sagån, finns 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 m² BTA för mark där handel- och centrumändamål medges och 10 bilplatser per 1000 m² 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

Vatten och avlopp	Planområdet tillhör verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. Kommunala spill- och vattenledningar ligger i Fridhemsgatan.
Dagvatten	<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 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 avhjälpas.</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> <p>Föreslagen damm ligger utanför planområdet och omfattas inte av denna detaljplan.</p>
Uppvärmning	Inom området finns möjlighet för fastigheterna att ansluta till fjärrvärmenätet som finns utbyggt inom stora delar av planområdet.
Elektroniska kommunikationer	Planområdet elförsörjs av Sala Heby Energi.
Avfall	Kommunen hämtar i dagsläget avfallskärnen vid varje fastighet. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen. Avfallshanteringen skall även följa kommunens riktlinjer och källsortering.
Ledningar	Kända ledningsägare inom planområdet är: <ul style="list-style-type: none">- Sala kommun- Sala-Heby Energi Värme AB- Sala-Heby Energi Elnät AB- Lidén Data Internetwork AB

- Skanova

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

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 med sällanköpsvaror*.
- Användningssätten *Industri* respektive *Småindustri* ändras till *Mindre störande industriverksamheter* inom hela planområdet.
- Placeringsbestämmelse som reglerar bebyggelsens placering utmed Uppsalavägen och åkermarken införs.
- Exploateringsgraden höjs, från 30 % till 40 %.
- Parkmarken i den västra delen av planområdet ändras till NATUR
- Mark för nya vägavsnitt reserveras i den östra delen av planområdet i syfte att åstadkomma ändamålsenliga fastigheter.

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 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.

Genomförandefrågor

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanearbetet 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

maj-juni 2014 Kommunstyrelsen, beslut om antagande

Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av kommunstyrelsens 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.

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 till lämplig kommunal fastighet. Kvartersmarken är uppdelad i många olika fastigheter och den obebyggda delen avses att delas in i flera nya fastigheter i takt med att området byggs ut. Exploatörerna bekostar erforderlig fastighetsbildning.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Ledningar

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

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. Flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

EKONOMISKA ÅTGÄRDER

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut i samband med bygglovprövning.

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

Sofia Elrud
Planarkitekt

Eleonore Albenius
Plankonsult, Tengbom

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Motiverat ställningstagande om behovet av miljöbedömning för detaljplan

Fridhem verksamhetsområde

Sala kommun, Västmanlands län

Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP) ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11 § genomföras. Inom ramen för denna miljöbedömning upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms.

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning. Behovsbedömningen har utförts av enheten för planering och utveckling vid kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med kommunens miljöingenjör vid tekniska förvaltningen. Nedan följer en bedömning av de frågor som detaljplanen berör, vid ett genomförande.

Tabell 1: Sammanfattning och bedömning av de frågeställningar som ett genomförande av detaljplanen berör. BMP = Betydande miljöpåverkan.

FRÅGESTÄLLNING	BMP	GRÄNSAR TILL BMP	EJ BMP
Ekologiskt känsliga områden, MKN för vatten		x	
Strandskydd			x
Dagvatten			x
Förorenad mark			x
Sala stads småstadskaraktär, stadsbild			x

Den samlade bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra risk för BMP enligt 6 kap 11 § miljöbalken.

Länsstyrelsen har tagit del av bedömningen och delar kommunens uppfattning om att detaljplanens genomförande inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § i miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen inte är nödvändig.

Kommunstyrelsens förvaltning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Detaljplanen för Fridhem verksamhetsområde, har vid ett genomförande, inte bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan.

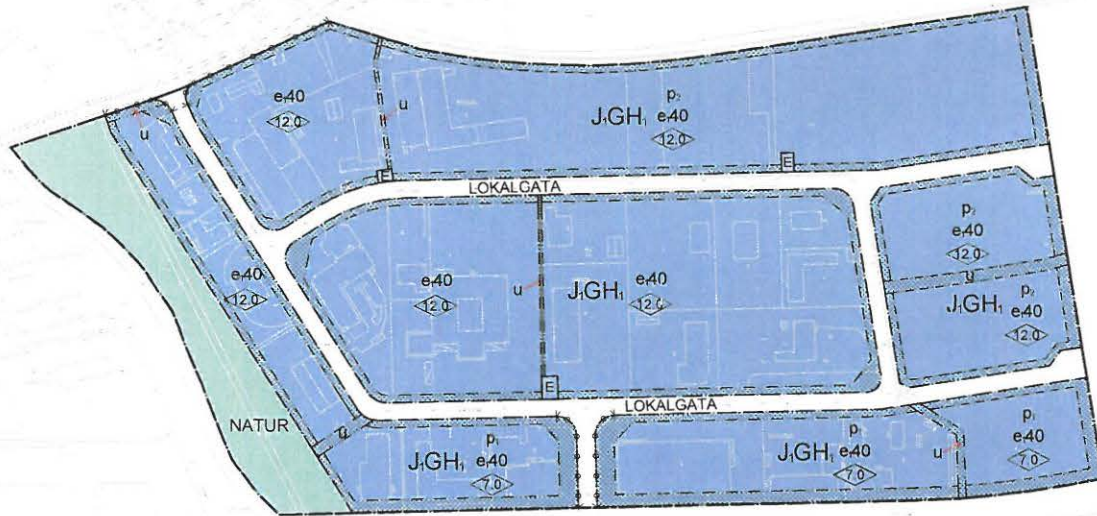
Ingen MKB kommer att upprättas. De allmänna konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Beslutet om miljöbedömningen kan komma att revideras under planprocessens gång om uppgifter framkommer som påverkar bedömningen.

Eleonore Albenius
Planarkitekt Tengbom

Sofia Elrud
Handläggare

Magnus Holmberg Muhr
Samhällsbyggnadschef



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- J, GH, Mindre störande industriverksamheter, fordonsservice och handel med sällanköpsvaror
- E Tekniska anläggningar

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e40 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får inte uppföras
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p Del av byggnad på fastighet som angränsar mot Uppsalavägen (riksväg 50/72) ska placeras i byggrättningslinje mot söder.
- p Del av byggnad på fastighet som angränsar mot åkermarken öster om planområdet, ska placeras i byggrättningslinje mot öst.

Utformning

Högsta byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd

Strandskyddet upphävs för hela planområdet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

ILLUSTRATIONER

Hänvisningspil



Skala: 1:2000 i A1 och 1:4000 i A3

PRINCIPIER

Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard HMK-Ka bilaga D

- Trakgrän: fasthetsgräns
- Höjdhöjning resp. utlös kartråde efter tusenden
- Höjdhöjning resp. utlös kartråde efter tusenden
- Staket, hack skärmskilt
- Ljusstolpe resp. stältpole
- Tränamn: kvartersnamn
- Nummer på fastighet med trakt namn
- Nummer på fastighet med kvartersnamn
- Kamfälls mark
- Höjdhöjning
- Avsnitt höjdpunkt, polypunkt, ruttningspunkt
- Trakt staket

KRISTINA

2:42

5

s.2

52

50.20 P 340 +

Tillämnat nr.	Förhållningsbeteckning		
Planprogram	Samrådsdagteckning		
Plan- och genomförandebeskrivning	Illustrationskarta		
Måttavskala- och beteckning	Utställning eller utställning		
Detaljplan för Fridhem verksamhetsområde			
Sala kommun	Västmanlands län	Beslutsdatum	Trästa
		Godkännare	
		Antagande	
Upprättad 2014-02-18	Reviderad	Laga text	
Sofia Elrud Planeringschef	Wiggnus Håmberg Munz Stadsbyggnadschef		

Kommunstyrelsens ledningsutskott

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2014 -02- 2 6	
Diarienumr. 2014/105	Aktbilaga 6
Dpb:	

Barnchecklista avseende FN:s konvention om barnets rättigheter

ÄRENDE

Detaljplan Fridhem verksamhetsområde

Bedöms beslutet att beröra barn och ungdomar, nu eller i framtiden?

JA NEJ *På vilket sätt? / Varför inte?*

Detaljplanen gäller ett industriområde och antalet barn och ungdomar som rör sig i området bedöms vara mycket begränsat. Skillnaderna från befintlig plan är få och anses inte nämnvärt påverka barn och unga. Införandet av markanvändningen handel skulle möjligen på längre sikt kunna innebära en viss ökning av antalet besökande i förhållande till tidigare detaljplans användning –enbart industri. Men ökningen av antalet besökande barn begränsas troligen av bestämmelsen om att endast sällanköpshandel tillåts.

VID JA SKA DENNA BARNKONSEKVENSANALYS FILLAS I

1. Innebär beslutet att barns och ungdomars bästa sätts i främsta rummet?

JA NEJ *På vilket sätt? / Varför inte?*

Skriv här...

2. Är beslutet belyst ur barnets perspektiv?

JA NEJ *På vilket sätt? / Varför inte?*

Skriv här...

3. Innebär beslutet att barnets rätt till likvärdiga villkor beaktas med tanke på bland annat kön, etniskt ursprung, hälsa, funktionshinder, tro eller social ställning?

JA NEJ *På vilket sätt? / Varför inte?*

Skriv här...

4. Har barn och ungdomar fått uttrycka sin mening?

JA NEJ *På vilket sätt? / Varför inte?*

Skriv här...

Övrigt som bör tas hänsyn till

Skriv här...

Anvisningar för Barnchecklistan

Barnchecklistan används för att klargöra vilka beslut som kan beröra barn och ungdomar och därför behöver få en särskild barnkonsekvensanalys.

Barnkonventionen tar upp barnets situation ur många synvinklar och ska naturligtvis främja helhetssynen på barnen. Enligt FN är alla under 18 år att betrakta som barn.

1. Barnets bästa i främsta rummet (artikel 3, 4 och 6)

Beaktas barnets rättigheter, främst rätten till trygghet och rätten till liv och utveckling, i beslutsfattandet?

Har en sammanvägning gjorts av olika intressen?

- FN:s barnkommitté har uttalat att principen om barnets bästa alltid ska beaktas och väga mycket tungt. Det kan dock finnas situationer då andra intressen kan väga tyngre, t.ex. samhällsekonomiska eller säkerhetspolitiska.
- principen om barnets bästa ska ges absolut prioritet när det gäller adoption och rätt till skydd mot missförhållanden och övergrepp.
- beslutsfattare ska enligt barnkonventionen anstränga sig till det yttersta av tillgängliga resurser för att tillgodose barnets bästa, detta innebär t.ex. att när ett enskilt barns bästa eller en grupp barns bästa måste ge vika för andra intressen bör kompenserande åtgärder övervägas.
- till prioriterade rättigheter hör utveckling/utbildning

2. Beslutet belyst ur barnets perspektiv

Vilka konsekvenser har beslutet för barnet/barnen och hur kan barn själva tänkas värdera beslutet?

3. Barns och ungdomars rätt till likvärdiga villkor (artikel 2)

Diskrimineras barnet eller dess föräldrar p.g.a. kön, etniska ursprung, funktionshinder, tro, ställning etc.?

Har hänsyn tagits till barns särskilda behov på grund av psykiskt/fysiskt funktionshinder? (artikel 23)

- all olikhet behöver inte innebära diskriminering, det avgörande är om de kriterier som ligger till grund för olik behandling är rimliga och objektiva
- barn får inte diskrimineras i förhållande till vuxna och inte i förhållande till andra grupper av barn.
- ojämlikheten i hälsa vad gäller pojkar/flickor, socioekonomisk och etnisk tillhörighet ökar bland barn och ungdomar och detta måste hejdas

Överväg effekterna vad gäller fysisk hälsa, psykisk hälsa, social hälsa (artikel 24). Var särskilt uppmärksam på följande:

- allergier drabbar många barn och ökar, idag är ca 40 procent av alla barn och ungdomar drabbade
- skador (olycksfall, självmord) - orsakar den högsta dödligheten bland barn
- självförtroende
- droger och tobak - tobak ökar bland flickor, viss tendens att också drogbruket ökar

4. Barns och ungdomars rätt att uttrycka sin mening - (artikel 12)

Barnets rätt att komma till tals måste ytterst vara underställt principen om barnets bästa, bedömningen om vad som kan ses vara ett barns eller en grupp barns bästa i en viss situation ska alltid göras av de vuxna som har ansvaret för beslutet.

FN-kommittén framhåller att det är särskilt viktigt att barn får delta i beslutsfattande på den lokala nivån.

- ange här på vilket sätt ungdomars röst har inhämtats, t ex enkät i en skolklass, remiss till ungdomsrådet, samråd med ungdomsorganisationer osv.
- i fall där beslut berör barn på ett personligt plan – har barnet fått säga sin mening?