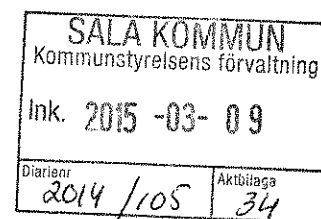


KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Sofia Elrud

Kommunstyrelsens ledningsutskott



MISSIV

## Beslut om granskning, Detaljplan för Fridhem verksamhetsområde

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

Detaljplanen var ute på samråd 19 mars – 17 april 2014. Då inkom synpunkter som föranlett att planprocessen ändrats från enkelt till normalt planförfarande, vilket innebär att planen inte går direkt från samråd till antagande utan först ska genom ett granskningsskede.

### 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. Planområdet har utvidgats i förhållande till befintlig plan för att rymma en anläggning för dagvattenhantering.

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret

## Förändringar sedan samrådet

- Planområdet har utvidgats och omfattar numera även Uppsalavägen och parkkresan i söder (d v s hela den idag gällande planen) samt ett tidigare icke planlagt område i öster.
- Den södra av de två tillkommande vägarna inom området har förändrats till utformningen. Den är numera endast tänkt som infart till fastigheten Utfarten 4 och för att nå den serviceväg som planeras till dagvattendammen.
- Skyddsavstånd från järnvägen har lagts till i plankartan.
- En illustration för en GC-väg längs med Uppsalavägen har lagts in i kartan för att illustrera behovet av en cykelväg till Heby när riksvägen byggs om till mittseparerad landsväg.
- Som illustrationer i kartan har även lagts till en damm och en trädrad i det nya naturområdet i öst. Dammen behövs för områdets dagvattenhantering, men kan med en estetiskt tilltalande utformning också bidra till gestaltningen av en av Salas entréer. Infarten till staden bör få en genomtänkt inramning, i linje med intentionerna i Plan för Sala stad.
- Ett par u-områden har justerats.
- Vissa smärre ändringar i plan- och genomförandebeskrivningen.

## Slutsats inför beslut

Planområdet utökas för att omfatta hela den befintliga planen samt område avsatt för dagvattenhantering. Med anledning av förändringen kommer detaljplanen genomföras med normalt förfarande vilket innebär att samrådet följs av granskning.

## Förslag till beslut

***att godkänna samrådsredogörelsen samt***

***att ställa ut förslaget för granskning.***

Lena Steffner  
Planchef

Sofia Elrud  
Handläggande planarkitekt

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Planering och utveckling

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2015 -03- 09	
Diarienum 2014/105	Aktbilaga 32

Detaljplan för

## Fridhem verksamhetsområde

Sala kommun, Västmanlands län

Normalt planförfarande

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Fridhem verksamhetsområde, har under tiden 2014-03-19 till och med 2014-04-09 (med förlängning till 2014-04-17) varit utsänd för samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl. Under denna tid fanns detaljplaneförslaget även tillgängligt i kommunhusets entré och på hemsidan.

REMISSINSTANS	ANMÄRKNING
1 Länsstyrelsen Västmanlands län	Synpunkter avseende områdets avgränsning, strandskydd, radon mm
2 Trafikverket	Synpunkt ang områdets in- och utfart, i övrigt ingen erinran
3 Kollektivtrafikmyndigheten	Information, i övrigt ingen erinran
4 Skanova Access AB	Önskan om komplettering av e- och u-område, i övrigt ingen erinran
5 VafabMiljö	Information, i övrigt ingen erinran
6 SHE Sala-Heby Energi	Information ang ledningar, i övrigt ingen erinran
7 Gemensamt yttrande från fastighetsägare inom och i anslutning till planområdet.	Synpunkter rörande handeln, byggrätten, byggnadshöjden mm
8 Räddningstjänsten	Synpunkt ang skyddsavstånd mot järnvägen
9 Byggenheten Sala kommun	Ingen erinran
10 Tekniska kontoret	Önskan om komplettering av u-område, i övrigt ingen erinran
11 Salas bästa	Synpunkt ang områdets avgränsning handeln, byggrätten, byggnadshöjd mm
12 Centerpartiet	Ingen erinran
13 Kristdemokraterna	Synpunkter rörande handeln samt områdets in- och utfart.
14 Sverigedemokraterna	Ingen erinran
15 Moderaterna	Ingen erinran

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

## 1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Länsstyrelsen i Västmanlands län tar upp förorenad mark, strandskydd, dagvatten, områdets avgränsning, radon och trafik i sitt yttrande.

- Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det även kan finnas andra föroreningar än de orsakade av Silvergruvan inom planområdet.
- Länsstyrelsen påpekar att det inte finns angivet vilka särskilda skäl strandskyddet upphävs med och att motivering saknas, vilket krävs för upphävande av strandskydd på naturmark.
- Länsstyrelsen anser att frågan om dagvatten inte är tillräckligt redovisad och bör kompletteras. Att föreslå en åtgärd utanför planområdet utan att redovisa hur genomförandet ska säkerställas är inte en tillfredsställande lösning.
- Länsstyrelsen tycker att det är positivt att planen styr byggnadernas placering för att skapa ett enhetligt intryck längs Uppsalavägen men påpekar att planbeskrivning och planbestämmelser inte stämmer överrens avseende byggnadshöjd.
- Länsstyrelsen anser att det kan vara lämpligt att behandla radonfrågan i planbeskrivningen då området ligger inom högriskområde.
- Länsstyrelsen skriver att det kommit till deras kännedom att kommunen lämnat in önskemål till Trafikverket om att förändra trafiklösningen från den allmänna vägen 56/72 och påpekar att om anslutningen, som idag inte ingår i planområdet, ska ingå efter samrådet bör planen hanteras med normalt förfarande.

### *Kommentar*

*Planbeskrivningen kompletteras avseende föroreningar samt radon. Planbeskrivningen kompletteras även med skäl/motivering för upphävande av strandskyddet. Byggnadshöjden på plankartan korrigeras så att planbeskrivning och karta överensstämmer med varandra och gällande plan.*

*Planområdet utökas för att omfatta läget för den planerade dagvattendammen, som avses placeras strax utanför nuvarande planområde på mark som inte är planlagd. Det innebär att planen kommer att genomföras med normalt förfarande.*

*Planområdet utvidgas även söderut för att omfatta hela den befintliga planen. Trafiklösningen i korsningen Fridhemsgatan – riksväg 56/72 har utretts i en så kallad åtgärdsvalsstudie på initiativ av Sala kommun, men med medverkan från Trafikverket. Slutsatsen som studien resulterat i är att korsningen inte kommer att byggas om i nuläget. Däremot väntas sedan tidigare en ombyggnation av den del av riksvägen som ligger öster om korsningen, som en del av Trafikverkets projekt "Väg 56, Sala-Heby, ombyggnad" då sträckan ska byggas om till mittseparerad landsväg. Hur detta påverkar trafiksituationen i korsningen återstår att se, men förhoppningsvis kan det ha en positiv effekt och få en god inverkan på efterlevnaden av hastighetsbegränsningen.*

## 2. Trafikverket

Kommunen har lämnat in önskemål till Trafikverket om att förändra trafiklösningen från den allmänna vägen 56/72 till verksamhetsområdet. Med anledning av detta anser Trafikverket att planen inte bör antas innan trafikfrågorna är lösta. Med en ny trafiklösning kan det bli aktuellt att flytta detaljplanegränsen, så att den även omfattar del av riksvägen. Eftersom åtgärderna på den allmänna vägen är kopplade till utvecklingen av verksamhetsområdet, anser Trafikverket att kostnader för detta ska belasta exploateringen. Utifrån ovanstående anser Trafikverket också att kommunen bör se över planförfarandet.

### *Kommentar*

*Se kommentaren ovan.*

*Sala kommun har i ovan nämnda åtgärdsvalsstudie haft synpunkter på körfältsindelningen i arbetsplanen för ombyggnationen av väg 56 mellan Sala och Heby, då planen redovisar två körfält in mot Sala. Enligt uppgift kan det gå att justera körfältsindelningen innan bygget startar, som en smärre avvikelser från arbetsplanens vägområde och Sala kommun ser positivt på att ett samrådsmöte anordnas av Trafikverket med kommunen, Länsstyrelsen och allmänheten för att diskutera körfältsindelningen, innan bygget startar. Även avsaknaden av planering för cykelväg inom samma projekt är något som Sala kommun ifrågasätter och i planförslaget har en illustration för cykelväg lagts in i parkstråket jämte riksvägen för att belysa detta behov.*

## 3. Kollektivtrafikmyndigheten

Kollektivtrafikmyndigheten informerar om att planens genomförande kommer att innebära fler besökare till området med gång, cykel och bil. Även behovet av kollektivtrafik ökar, idag finns ingen tillfredställande kollektivtrafikförsörjning av Fridhem. Kollektivtrafikmyndigheten har utarbetat och till kommunen överlämnat ett trafikförslag för Salas tätortstrafik (Silverlinjen), i vilket det framgår hur området kan få en förbättrad tillgänglighet med kollektivtrafik. Förslagen omfattar en busslinje alternativt anropsstyrd flextrafik. Fridhem har idag inga hållplatser för kollektivtrafiken vilket måste ordnas i sådant fall.

### *Kommentar*

*Informationen noteras. Hållplatser ryms inom bestämmelsen lokalgata. Plankartan har kompletterats med en illustration för busshållplats, dels Silverlinjens nya hållplats dels UL:s hållplats på nordvästra sidan av riksvägen vid korsningen med Fridhemsgatan – båda numera befintliga. Illustrationen måste inte följas men redovisar planens intention.*

## 4. Skanova Access AB

Skanova har ett skåp C34, rör och kablar på fastighetsmark. Dessa anläggningar kräver u-område.

### *Kommentar*

*Plankartan kompletteras med ett område för teknisk anläggning (E-område) samt u-område för de rör och kablar som finns inom området.*

## 5. VafabMiljö

VafabMiljö informerar om att de har en lakvattenledning och en deponigasledning från Isätra avfallsanläggning som tangerar det planlagda området.

### *Kommentar*

*Planbeskrivningen kompletteras med informationen. Planområdet har utvidgats sedan samrådet och omfattar nu parkmarken där ledningen ligger. En illustration har lagts in i plankartan för att visa på kommunens intention att arbeta för anläggandet av en cykelväg längs med riksväg 56/72 när denna byggs om till en så kallad 2+1-väg. Denna illustration har lagts in med samma placering som Vafabs ledningssträckning, med tanken att de skulle kunna samlokaliseras för att förhindra planteringar och andra markarbeten i närheten av ledningarna. Detta får utredas vidare vid en framtida byggnation.*

## 6. SHE Sala-Heby Energi

Sala-Heby Energi informerar om att de har fjärrvärmeledningar i området och att dessa är dimensionerade för att täcka eventuell nybyggnation. Stamledning för fjärrvärme ligger inom naturmarken vid Sagån. SHE har i övrigt inget att erinra.

### *Kommentar*

*Planbeskrivningen kompletteras med informationen.*

## 7. Yttrande från fastighetsägare inom planområdet

Totalt har 15 likadana yttranden inkommit från fastighetsägare inom och i anslutning till planområdet. De har framfört synpunkter gällande planområdets omfattning, exploateringsgrad, byggnadshöjd samt preciseringen av användningen handel.

Fastighetsägarna anser att det är dåligt att området inte utökas. De menar även att byggrätten måste utökas från 40 till 50 procent. Byggnadshöjden längsmed riksvägen bör höjas till 10 meter, för att det ska vara möjligt att placera skyltar på taken. Dessutom bör fristående skyltar utmed riksvägen undantas från höjdbestämmelsen och tillåtas vara upp till 15-20 meter.

Slutligen motsätter sig fastighetsägarna att planen begränsar handel till att endast omfatta handel med sällanköpsvaror.

### *Kommentar*

*Möjligheterna att utöka planområdet österut har undersökts i ett tidigare skede. Efter omfattande undersökningar av marken lades arbetet ner och 2012-11-27 beslutade kommunstyrelsens ledningsutskott att planen endast ska omfatta den del av området som sedan tidigare omfattas av detaljplan.*

*Exploateringsgraden har ökats utifrån gällande plan för att bättre stämma med rådande förhållanden. Att öka dem mer är inte lämpligt på grund av bland annat dagvattenhanteringen i området. Inom fastigheten ska också andra utrymmeskrävande funktioner rymmas, så som in- och utfart, parkering, varumottagning etc.*

*Byggnadshöjden i planen är inte ändrad från gällande plan, nivån har bedömts vara ändamålsenlig för verksamheten. (Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Den behöver därmed inte vara den totala höjden på byggnaden)*

*Det krävs enligt plan- och byggförordningen bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra skyltar och ljusanordningar inom detaljplanelagt område. Vad som ska prövas vid handläggning av*

bygglov inom detaljplan står i plan- och bygglagens 9 kap 30 §. Där står bland annat att åtgärden ska överensstämma med detaljplanen i den mån det finns planbestämmelser avseende skyltar. Byggnadshöjd avser inte skyltar.

Planbestämmelserna syftar till att bekräfta redan befintlig användning. Handeln har begränsats till att endast omfatta handel med sällanköpsvaror. Detta på grund av områdets läge i förhållande till stadskärnan.

## 8. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten förordar att detaljplanen utformas så att ett skyddsavstånd till järnvägen på 30 meter upprätthålls.

*Kommentar*

Information om skyddsavstånd tillförs planhandlingen. Planen ändras för att säkerställa att byggnader inte får uppföras inom angivet skyddsavstånd.

## 9. Byggenheten Sala kommun

Byggenheten har inget att erinra.

## 10. Tekniska kontoret Sala kommun

Tekniska kontoret påpekar att det saknas u-område för dagvattenledningarna i den östra delen av området.

*Kommentar*

Plankartan kompletteras med ytterligare ett u-område i den östra delen.

## 11. Salas bästa

Det politiska partiet Salas bästa ställer sig negativa till delar av planförslaget. De anser att det är negativt att Fridhemsområdet inte utökas som det från början var tänkt. Partiet vill även att byggrätten maximeras och att byggrätter upp emot 50-60 % bör tillåtas. Även den tillåtna bygghöjden utmed riksvägen är för låg enligt Salas bästa. Skyltar borde undantas från höjdbegränsningen, dessa borde kunna tillåtas upp mot 20 meter för att synas rejält. Salas bästa anser dessutom att det är fel att begränsa vilken sorts handel som får förekomma inom området.

*Kommentar*

Beslutet att planen endast ska omfatta den redan planlagda marken fattades av KSLU den 27 nov 2012 efter omfattande undersökningar av marken österut. Exploateringsgraden har ökats utifrån gällande plan för att bättre stämma med rådande förhållanden. Att öka dem mer är inte lämpligt på grund av dagvattenhanteringen i området.

Byggnadshöjden i planen är inte ändrad från gällande plan, nivån har bedömts vara ändamålsenlig för verksamheten. (Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Den behöver därmed inte vara den totala höjden på byggnaden). Byggnadshöjden avser inte skyltar.

Planbestämmelserna syftar till att bekräfta redan befintlig användning. Handeln har begränsats till att endast omfatta handel med sällanköpsvaror. Detta på grund av områdets läge i förhållande till stadskärnan.

## 12. Centerpartiet

Centerpartiet i Sala kommun tillstyrker förslaget till detaljplan för Fridhem verksamhetsområde.

## 13. Kristdemokraterna

Kristdemokraterna påpekar att det finns befintliga verksamheter inom området som troligen inte kan klassas som sällanköpshandel. Den nya detaljplanen måste därför också inrymma den typen av handel.

Kristdemokraterna har även lämnat synpunkter gällande in- och utfarten från Uppsalavägen (riksväg 56/72). Gatunätet och områdets in/utfart har i stort sett ej förändrats sedan etableringen av området trots att trafikintensiteten märkbart förändrats och ytterligare kommer att förändras. En total ändring av trafikbilden är därför nödvändig med rondell eller annan farddämpande åtgärd för österifrån kommande trafik.

Kristdemokraterna påpekar också att kontroll av radon bör ske innan bygglovskedet.

### *Kommentar*

*Planbestämmelserna syftar till att bekräfta redan befintlig användning. Handeln har begränsats till att endast omfatta handel med sällanköpsvaror. Detta på grund av områdets läge i förhållande till stadskärnan.*

*Angöringen till området ligger numera inom planområdet och har varit föremål för en åtgärdsvalsstuide (se yttrande 1 och 2), diskussioner med Trafikverket som är väghållare för väg 56/72 kommer att fortsätta framöver.*

*Avsnittet om radon förtydligas i planbeskrivningen.*

## 14. Sverigedemokraterna

Sverigedemokraterna har inget att erinra.

## 15. Moderaterna

Moderaterna har inget att erinra



## Förändringar sedan samrådet

- Planområdet har utvidgats och omfattar numera även Uppsalavägen och parkremsan i söder (d v s hela den idag gällande planen) samt ett tidigare icke planlagt område i öster.
- Den södra av de två tillkommande vägarna inom området har förändrats till utformningen. Den är numera endast tänkt som infart till fastigheten Utfarten 4 och för att nå den serviceväg som planeras till dagvattendammen.
- Skyddsavstånd från järnvägen har lagts till i plankartan.
- En illustration för en GC-väg längs med Uppsalavägen har lagts in i kartan för att illustrera behovet av en cykelväg till Heby när riksvägen byggs om till mittseparerad landsväg.
- Som illustrationer i kartan har även lagts till en damm och en trädrad i det nya naturområdet i öst. Dammen behövs för områdets dagvattenhantering, men kan med en estetiskt tilltalande utformning också bidra till gestaltningen av en av Salas entréer. Infarten till staden bör få en genomtänkt inramning, i linje med intentionerna i Plan för Sala stad.
- Ett par u-områden har justerats.
- Vissa smärre ändringar i plan- och genomförandebeskrivningen.

Lena Steffner  
Planchef

Sofia Elrud  
Handläggande planarkitekt

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Planering och utveckling

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2015 -03- 09	
Diarienum 2014/105	Aktbilaga 31

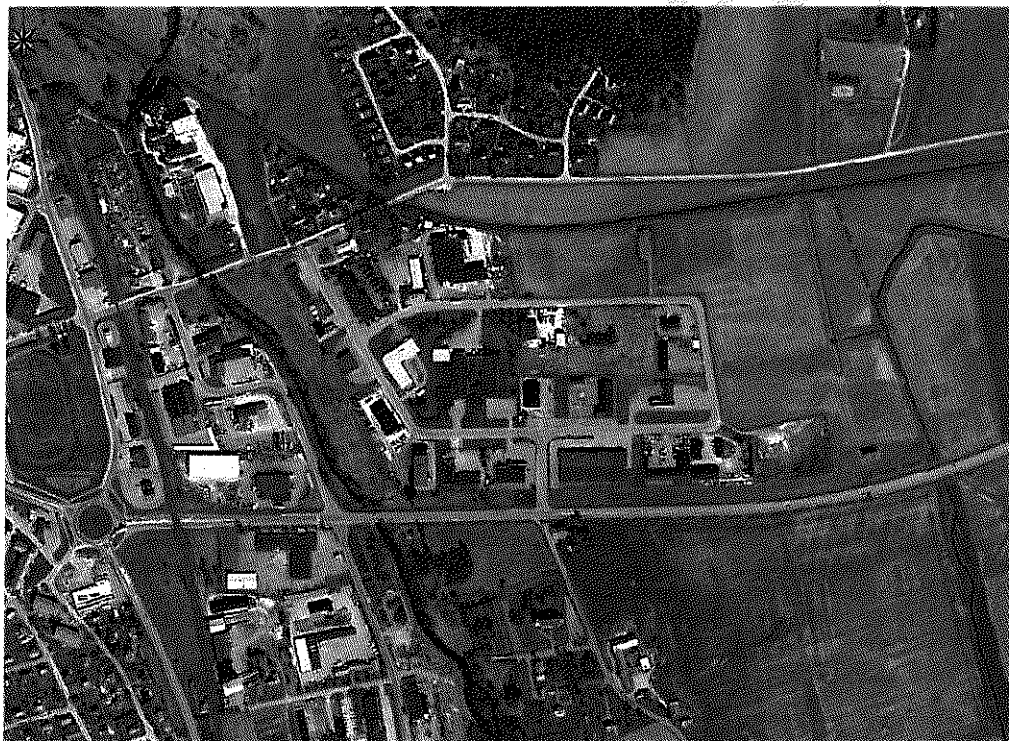
Detaljplan för

## Fridhem verksamhetsområde

Sala kommun, Västmanlands län  
Normalt planförfarande

### PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planområdets läge



Till detaljplanen hör följande handlingar

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

## 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. Planområdet har utvidgats i förhållande till befintlig plan för att rymma en anläggning för dagvattenhantering.

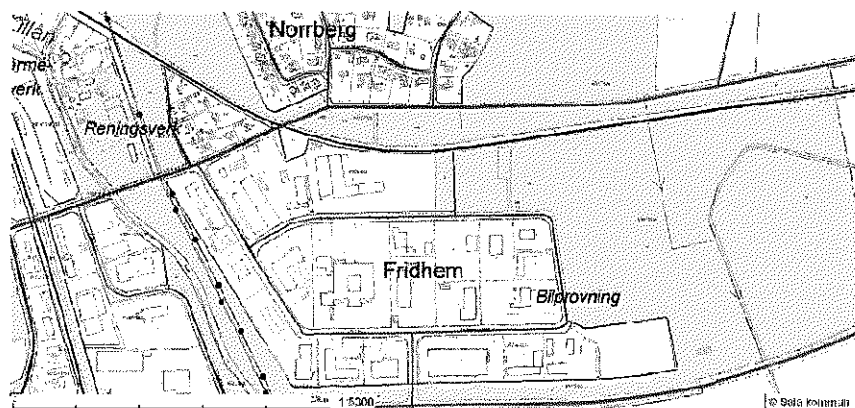
### Planens syfte

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



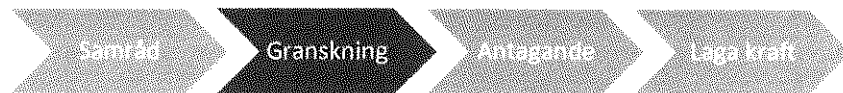
*Ofärgade markområden är privatägda och gulmarkerade områden ägs av kommunen, hösten 2013. (Kartan visar ej de delar/fastigheter där ägarbyte/fastighetsreglering pågår)*

### 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 pekats 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 pekats 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 lämpas sig området väl för verksamheter som kräver ett skyddsavstånd på högst 200 meter på grund av dess läge i förhållande till befintlig bostadsbebyggelse.

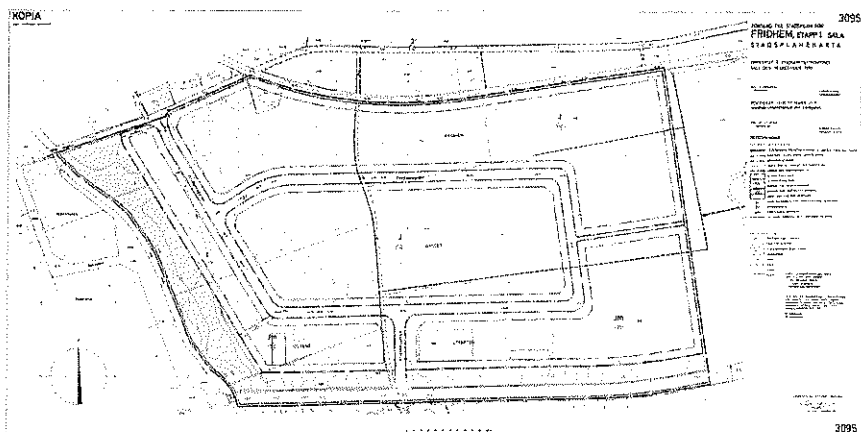
Inom Frihemsområdet saknas i dagsläget rekreativa grönytor vilket i FÖP:en (bilaga 2:1 Sala tätorts grönstruktur) föreslås utvecklas, t ex i kombination med ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). I bilagan konstateras även att grönområdet jämte Sagån, mellan reningsverket och Uppsalavägen, 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 pekats 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.

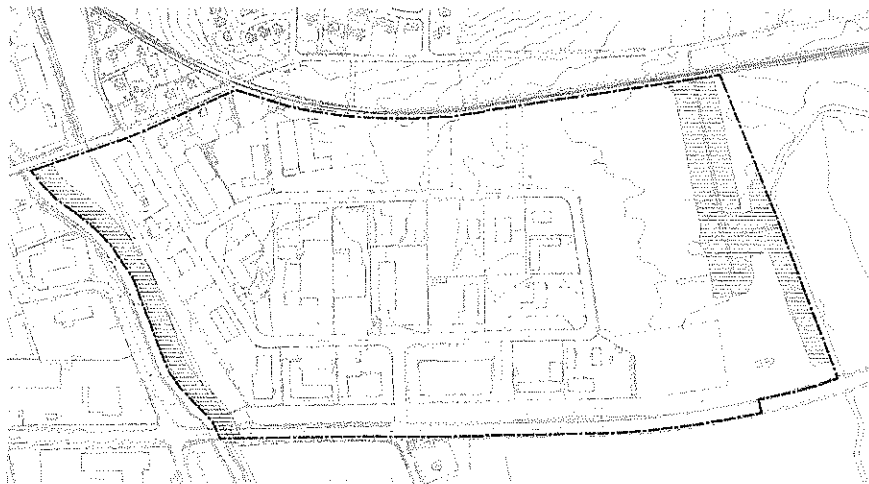
Planområdet gränsar mot Sagån i väst och Isätrabäcken i öst som båda omfattas av ett strandskydd om 25 m. Även de diken i östra

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.

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

Upphävande av strandskyddet föreslås gälla för de östra delarna av planområdet, eftersom det där ska anläggas en dagvattendamm. Det särskilda skäl som åberopas är att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

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.



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

#### *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*

Området närmast vattnet som i gällande plan är planlagt som parkmark, får i den nya planen användningen NATUR. Remsan längs

NATUR



PARK damm	<p>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.</p> <p>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.</p>
n <sub>1</sub> , n <sub>2</sub>	<p>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".</p>
<b>Geotekniska förhållanden</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Även artesiskt grundvattentryck bedöms råda inom delar av området, d v s att grundvattentrycket ligger över markytan.</p>
<b>Förorenad mark</b>	<p>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.</p> <p>Sala kommun har tagit fram en strategi för bedömning av metallföroreningar i mark. Strategin har fastställt platsspecifika riktvärden (hälsoriskbaserade) för kontaminerad yttjord.</p> <p>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.</p>
<b>Radon</b>	<p>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.</p>
<b>Vattenområden</b>	<p>Inom området finns inga vattenområden men området gränsar till Sagån, en av kommunens viktigaste recipienter. Ån är av</p>

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

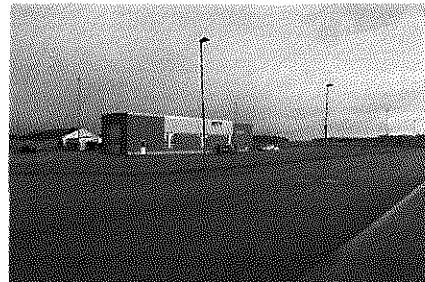
##### Bebyggelse

##### *Förutsättningar*

I området finns ca 40 företag etablerade. Många är inriktade mot industriell verksamhet och fordonservice 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 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.

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.

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

Del av byggnad på de fastigheter som angränsar mot Uppsalavägen (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.

#### 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

<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.

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**

**Vatten och avlopp**

Planområdet tillhör verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. Kommunala spill- och vattenledningar ligger i Fridhemsgatan.

**Dagvatten**

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.

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.

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 avhjälpas.

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.

Föreslagen damm anläggs i NATUR-området i östra delen av

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

damn	planområdet. Även andra sätt att fördröja dagvattnet kan vara aktuella, både på kvartersmark och vid gator, t ex svackdiken, makadamdiken, grönstruktur.
Uppvärmning	Inom området finns möjlighet för fastigheterna att ansluta till fjärrvärmenätet som finns utbyggt inom stora delar av planområdet.
Strömförsörjning	Planområdet elförsörjs av Sala Heby Energi.
Elektroniska kommunikationer	Området är försörjt med tele och bredband.
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	<p>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.</p> <p>Kända ledningsägare inom planområdet är:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sala kommun</li><li>- Sala-Heby Energi Värme AB</li><li>- Sala-Heby Energi Elnät AB</li><li>- Lidén Data Internetwork AB</li><li>- Skanova</li><li>- VafabMiljö</li></ul> <p>De flesta ledningar inom området är dragna på allmän platsmark, d.v.s. i områden med användningen LOKALGATA och NATUR.</p> <p>Reservat för kända befintliga markledningar inom kvartersmark markeras med u-områden.</p>

## 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 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. Naturmarkens utformning skulle kunna 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

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

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. Kvartersmarken



är uppdelad i många olika fastigheter och den obebyggda delen avses att avstyckas i takt med att området byggs ut. Exploatörerna bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Rätten att nyttja angränsande fastigheter för teknisk försörjning och underhåll skall säkerställas via servitut eller ledningsrätt till förmån för anläggningsägarna.

## 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 pållängder. 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 under byggtiden. 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  
Planchef

Sofia Elrud  
Planarkitekt

**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**

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- PARK: Gräs- och planteringsområde
- NATUR: Naturområde

**Kvartersmark**

- JGH: Mindre utövande industri/verksamheter, fordonsservice och handel med sällanköpta varor
- Tekniska anläggningar

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- n: Planteringar ska finnas
- u: Träd ska finnas
- dag-vatten: Anläggning för hantering av dagvattnet får uppföras

**UTNYTTJANDEGRÄD/FÄSTIGHETSINDELNING**

- e40: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnader får inte uppföras
- Marken får endast byggas med komplementbyggnader
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

- Utfart, stängsel: Körbar utfart får inte användas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Placering:
  - p: Del av byggnad på fastighet som angränsar mot Uppsalaleden (Bilväg 567,2) ska placeras i byggnadsrikt mot söder.
  - pe: Del av byggnad på fastighet som angränsar mot Skarmånen öster om planområdet, ska placeras i byggnadsrikt mot öst.

**Utformning**

- ◊: Högsala byggnadshöjd i meter

**Byggnadsteknik**

Dagvattnet ska i första hand omhändertas inom den egna fastigheten. I andra hand ska dagvattnet fördröjas inom den egna fastigheten innan det släpps ut till dagvattenstyret. Dagvattnet som lämnar fastigheten ska vara reat.

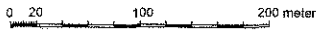
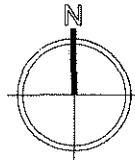
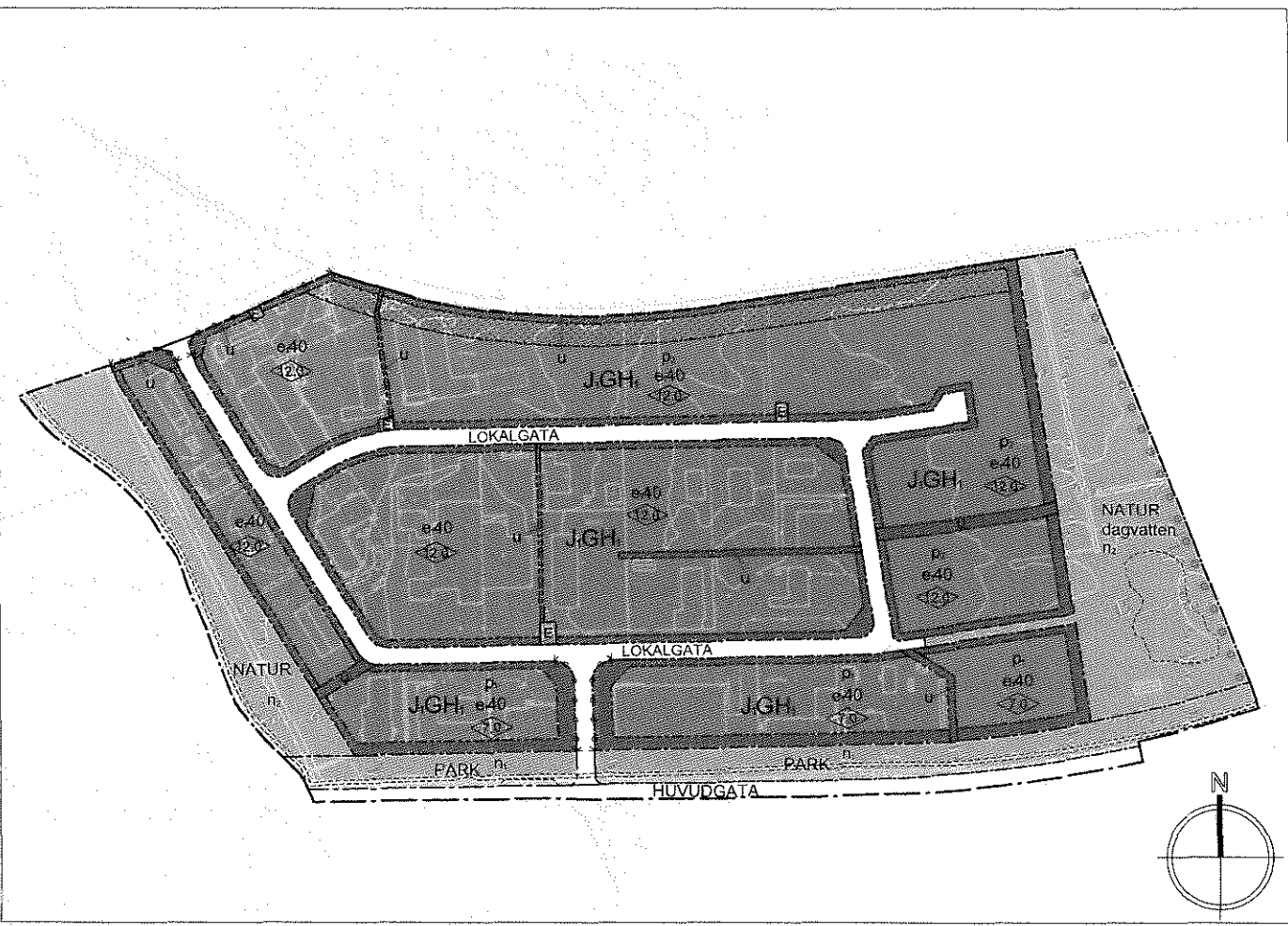
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Strandskydd: Strandskyddet upphävs i östra delen av planområdet, se illustrationsbilaga.
- Genomförandelid: Genomförandeliden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Huvudmannaskap: Kommunen är huvudman för allmän plats.
- ILLUSTRATION: Illustrationslinjer, hänvisningspil

**SALA KOMMUN**  
Kommunstyrelsens förvaltning

Ink. 2015 -03- 09

Diarier 2014/105	Aktbilaga 133
---------------------	------------------



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

**GRUNDKARTA**

Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard HMK-Ka bilaga D

- Traktgräns, fastighetsgräns
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter fasaden
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter takkonturen
- Slaket, häck, skärmtak
- Lykstolpe resp. eilstolpe
- Traktnamn, kvartersnamn
- Nummer på fastighet med traktnamn
- Nummer på fastighet med kvartersnamn
- Samfärdig mark
- Höjdkurva
- Avvägd höjd, polygonpunkt, rutnätspunkt
- Träd, slänt



KOORDINATSYSTEM: 2.5 gon V RT R09, RH00  
GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES  
SALA 2014-xx-xx



KARL-GUSTAV PERSSON  
MÄTNINGSCHEF

**SALA KOMMUN** Planskede Granskning

**Detaljplan för Fridhem verksamhetsområde**

Sala kommun	Västmanlands län	Normalt planförfarande
		Beslutsdatum
		Godkännande
		Anläggande
		Laga kraft
Lena Steffner Planchef	Sofia Elrud Plankontoret	

Upprättad 2014-02-18	Reviderad 2015-03-05	
Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	<input type="checkbox"/> Utlåtande efter utställning
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Fastighetsindelning	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Plan- och genomförandebeskrivning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Ställningstagande behörighetsbedömning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>