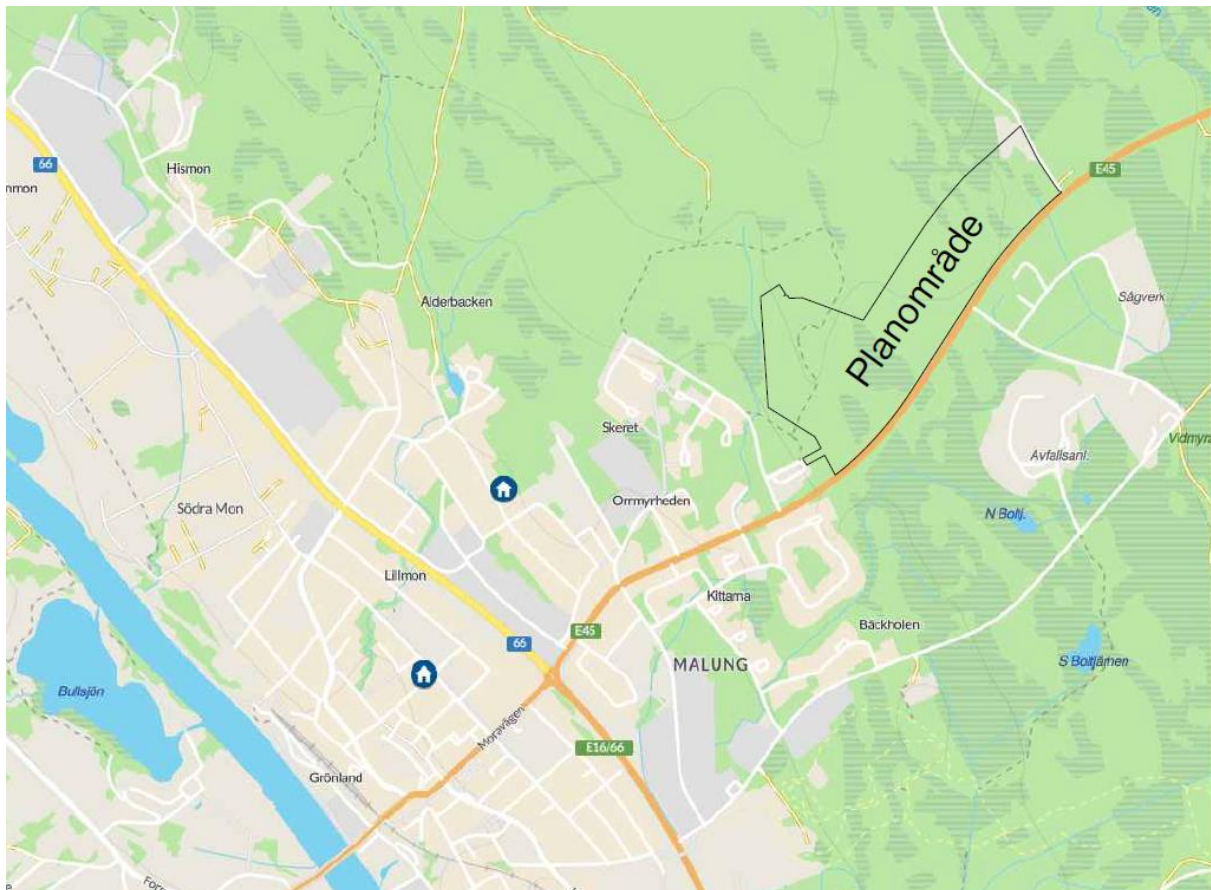


Detaljplan för Industriområde Moravägen Skerbackarna 1:1

Malung-Sälens kommun
Dalarnas län

Upprättad i september 2018 av Bygg-Teknik i Malung AB

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd Antagen	BN	2018-08-30
Vunnit laga kraft		



SAMRÅDSHANDLING

PLANDATA

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:2 000
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Naturvärdesinventering
- Riskbedömning farligt gods-transporter
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa ett industriområde för ca 15-20 industrifastigheter med en sammanlagd areal på ca 10 ha samt ett område för 20 bostadstomter.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger bedöms förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet är beläget ca 1,5 km nordost om Malungs centrum i direkt anslutning till Moravägen (E45).

Areal Planområdets areal är ca 30 ha.

Markägoförhållande Planområdet är i huvudsak beläget på fastigheten Skerbackarna 1:1. En mindre del av Öje S:1 ingår även. Fastigheten Skerbackarna 11 ägs av Malung-Sälens kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen Europaväg 45 utgör riksintresse för kommunikationer.

Översiktliga planer Den kommunomfattande översiktsplanen, laga kraft 2009-11-26, anger följande tillämpliga rekommendationer för område A1 Malungs centralort:

”Förutsättningar för bebyggelse regleras i gällande detaljplaner. Vid behov av större avvikelser från gällande planbestämmelser eller önskemål om ändrad användning krävs detaljplaneändring. Smärre ej detaljplanlagda områden bör på sikt planläggas. Planläggningar med måttliga konsekvenser ska anses förenliga med översiktsplanen.”

Den nu aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens syfte.

Detaljplaner För området gäller utomplansbestämmelser. Planområdet gränsar i sydväst mot gällande stadsplan för Orrmyrheden och ändring av stadsplan över Kittarna (70) fastställd av Länsstyrelsen 1981-10-27. Mot sydost gränsar planområdet mot gällande stadsplan för Östra Industriområdet (76) fastställd av Länsstyrelsen 1984-02-07.

SAMRÅDSHANDLING

- Program** Program bedöms onödigt för detta planarbete.
- Strandskydd** I norra delen av planområdet finns en mindre bäck/dike som omfattas av strandskydd. Området närmast bäcken/diket har i planen redovisats som naturmark.
Som särskilda skäl för strandskyddsdispens gäller att området behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses utanför området.
Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark och vägmark, som är belägna närmare bäcken/diket än 100 meter. En bestämmelse om var strandskyddet skall upphävas inom kvarters- och vägmark har angetts på plankartan med en administrativ bestämmelse med beteckningen **a**.
- Miljökonsekvensbeskrivning** Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken "Behovsbedömning". Denna görs på detta sätt även till föremål för samråd med länsstyrelsen.
Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas.
Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen kommer att göras efter samrådet.
- Kommunala beslut** Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade 2016-04-05 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att bereda ärendet så att detaljplanearbete påbörjas. Byggnadsnämnden beslutade 2018-08-30 att planen kunde skickas ut på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Med ledning av en fältbesiktning 2018-05-20 har en naturvärdesinventering upprättats över planområdet där den nya exploateringen skall ske. Naturvärdesinventeringen bifogas planförslaget. Planområdet utgörs av skogsmark bevuxen med i huvudsak tall av olika ålder. Skogsmarken karaktäriseras av långvarigt skogsbruk, som enligt inventeringen är helt triviala. Naturvärdena är begränsade till punktobjekt. Några äldre tallar, som redovisas på illustrationskartan, kan klassas som hänsynstagande och bör om möjligt lämnas kvar. En gammal tall med bohål finns på en liten åsrygg. På grund av åldern och kvaliteten klassas den som "påtagligt naturvärde". Alla dessa tallar är rena punktobjekt och är inte kopplade till hänsynskrävande biotoper. En anpassning av tomter och vägar bör göras föra att behålla dessa tallar. Det kan även vara en fördel för landskapsintrycket om äldre stormfasta träd sparas i möjligaste mån. Tallarna ligger inom kvartersmark som skall utgöra industrimark och något speciellt skydd av tallarna bedöms inte nödvändigt.

SAMRÅDSHANDLING

<i>Geotekniska förhållanden</i>	Marken inom områden består av moränmark. Djupet på myrmarken inom området har kontrollerats genom sticksondering. Några mindre myrområden är belägna inom kvartersmark och har ett djup högst 1,5 meter ner till fast mark. Behov av ytterligare geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms inte erfordras.
<i>Kulturvärden</i>	Några kulturvärden finns inte inom planområdet.
<i>Rekreation</i>	En mindre stig genomkorsar det nya bostadsområdet. Stigen används som motionsspår företrädesvis av boende i angränsande bostadsområden. I samband med exploatering av området kan stigen enkelt flyttas. På illustrationskartan har ett förslag till flyttning av stigen redovisats.
<i>Förorenad mark</i>	Någon förorenad mark finns inte inom planområdet enligt tillgängliga databaser.
<i>Radon</i>	Marken inom planområdet har av erfarenhet inga höga radonvärden.

Bebyggelseområden

<i>Bostäder (B)</i>	<p>På B-områdena skall nedanstående planbestämmelser gälla för varje fastighet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader är 250 m² och för komplementbyggnader 50 m².- Endast fristående hus får uppföras.- Högst två lägenheter får inredas på varje fastighet.- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnader är 5,2 meter.- Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,8 meter.- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
<i>Industri, handel (JH)</i>	<p>På JH-områdena skall nedanstående planbestämmelser gälla:</p> <ul style="list-style-type: none">- Högsta tillåtna byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean.- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter för kvarteren närmast europaväg E45 och 9,0 meter för övriga kvarter.
<i>Bostäder, småindustri, handel (BJ₁ H)</i>	<p>På BJ₁H-områdena skall nedanstående planbestämmelser gälla:</p> <ul style="list-style-type: none">- Högsta tillåtna byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean, varav högst 150 m² får utgöra bostäder per fastighet.- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter för huvudbyggnader och högst 3,8 meter för komplementbyggnader.- Högst en lägenhet får inredas på varje fastighet.- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.- Verksamheten får inte vara störande för omgivningen med avseende på buller.
<i>El station (E₁)</i>	<p>Tre områden för nätstationer har lagts in i planförslaget enligt förslag från elleverantören. För dessa område gäller följande bestämmelser:</p> <ul style="list-style-type: none">- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.
<i>Högspänningsledning</i>	<p>Direkt söder om planområdet finns en befintlig högspänningsledning, vilken legaliserats i den angränsande detaljplanen (T70). Den planerade nya bebyggelsen är belägen på betryggande avstånd från högspänningsledningen.</p>

SAMRÅDSHANDLING

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och tekniskt samråd.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i Malungs centrum, ca 1,5 km från planområdet.

Vägar och trafik

Det nordöstra industriområdet föreslås trafik matas via en ny in- och utfart mot europaväg 45 samt en befintlig skogsbilväg. Muntligt samråd har skett med Trafikverket angående den nya in- och utfartens läge. Det sydöstra småindustriområdet och bostadsområdet föreslås trafik matas från en i detaljplan utlagd befintlig lokalgata. Parkeringsfrågan förutsätts kunna lösas inom respektive fastighet.

Störningar

Den tillkommande industribebyggelsen bedöms inte medföra någon utökad störningsrisk då den blir belägen på behörigt avstånd från närliggande bostadsbebyggelse. För det södra industriområdet, som är tänkt att bebyggas med mindre industri och handel har införts en bestämmelse om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen med avseende på buller.

Riskbedömning

Europaväg 45 är utpekad som en primär transportled för farligt gods. Med anledning av detta har en riskbedömning, daterad 2018-04-11, tagits fram i samband med planarbetet, vilken bifogas samrådsförslaget. Enligt utredningen betraktas de risknivåer som uppskattas för planerad exploatering inom planområdet som acceptabla med avseende på farligt gods-transporter på E45. Även om risknivåerna betraktas som acceptabla rekommenderas ändå att befintligt dike mellan planområdet och E45 bibehålls samt att utrymningsmöjligheter, minst en per byggnad, ska anordnas i riktning bort från E45. En planbestämmelse om att utrymningsmöjligheter, minst en per byggnad, skall anordnas i riktning från E45 har införts i planförslaget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området avses anslutas till det kommunala Va-nätet. Tillräcklig kapacitet i vatten- och reningsverk finns för att klara den ökade belastningen. Planområdet ingår för närvarande inte i kommunens i verksamhetsområde för vatten och avlopp, men kommer att tas in i verksamhetsområdet när planen vunnit laga kraft.

Varje bostadsfastighet beräknas bebyggas med i genomsnitt 1,2 lägenhet med i genomsnitt 4 bäddar, vilket innebär totalt 96 nya bäddar. Varje industrifastighet beräknas belasta reningsverket med i genomsnitt 5 personer och antalet industrifastigheter uppskattas till 18, vilket innebär ca 90 personer. Den uppskattade ökade belastningen på avloppsreningsverket räknat i antal personekvivalenter (PE), baserat på 70 g BOD7 per person och dygn, blir därmed $0,7 \times (96+90)$ personer = 130,2 PE.

Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn för bostäderna och ca 50 liter per person för industrifastigheterna. Den totala ökade vattenförbrukningen blir därmed $(0,150 \times 96) + (0,050 \times 90) = 18,9 \text{ m}^3/\text{dygn}$.

En VA-karta som redovisar hur VA-frågan skall lösas för de nya tomtplatserna bifogas planförslaget.

I de fall där det behövs har u-områden har detta redovisats i planen.

SAMRÅDSHANDLING

Dagvatten

Dagvattenledningar saknas idag för det befintliga industriområdet nordöst om Moravägen och kommer heller inte att byggas ut några dagvattenledningar för nu aktuellt planområde. Dagvattnet får därmed tas om hand inom respektive fastighet eller angränsande diken och naturområden.

El/värme

Hela planområdet är anslutet till Malungs Elnät. Uppvärmning av ny bebyggelse bör ske med vattenburna system som möjliggör flexibla uppvärmningsformer. Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med energi enligt miljöbalken 2 kap. 5 §. I första hand skall förnybara energikällor användas.

Avfall

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Utrymme för källsortering skall finnas inom respektive fastighet.

Brandskydd

Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter. Detaljerad utformning av byggnaderna med hänsyn till brandskyddskraven får prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd. I samband med utbyggnaden av Va-nätet skall brandposter projekteras på lämpliga platser.

Behovsbedömning

I samband med handläggning av detaljplaneärenden skall en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så bedöms vara fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Planen kan inte anses inte innebära någon utökad miljöpåverkan då planområdet har ett gynnsamt läge med hänsyn till påverkan på natur, landskapsbild och befintlig bebyggelse. Det synes ganska uppenbart att någon betydande miljöpåverkan ej föreligger. Kommunens definitiva ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från att detaljplanen vinner laga kraft. En bestämmelse om var strandskyddet skall upphävas inom kvarters- och vägmark har angetts på plankartan med en administrativ bestämmelse med beteckningen **a**.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att ett tidigare ej detaljplanelagt skogsområde tas i anspråk för industri- och bostadsändamål.

PLANGENOMFÖRANDE

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. med ändringar t.o.m. SFS 2017:568.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2018.

Ansvarsfördelning

Ansvarig för genomförandet av detaljplanen är Malung-Sälens kommun.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Avtal

Avtal angående Va-frågornas lösning skall tecknas mellan Malung-Sälens kommun och Vamas innan planen antas.

SAMRÅDSHANDLING

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Detaljplanen reglerar fastighetsbildningen enligt redovisning på plankarta och beskrivning så att nya fastigheter kan bildas för bebyggelsen inom planområdet.
- Ledningsområden** För nya VA-ledningar har ledningsområden (u-områden) utlagts. Exploatören ansvarar för att servitut för nya Va-ledningar inom planområdet bildas i samband med att berörda fastigheter avstyckas.
- Gemensamhetsanläggningar** Den norra utfarten från planområdet ingår idag i gemensamhetsanläggningen Lillmon ga:1
Den del av denna skogsbilväg som ingår i nu aktuell detaljplan bör utgå ur Lillmon ga:1 eftersom kommunen skall vara huvudman för vägmarken inom planområdet.
Lantmäterikostnaderna för ändring av Lillmon ga:1 i ovan nämnda avseende skall betalas av kommunen.
I övrigt behövs inga nya gemensamhetsanläggningar bildas då kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.
- Lantmäterikostnader** Lantmäterikostnaderna för avstyckning av fastigheter skall betalas av den part som framgår av köpehandlingarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

- Planekonomi** Exploateringskostnaden för nybyggnad enligt planförslaget uppskattas till ca 300 miljoner kronor. Kommunen bekostar planhandläggningen och tar ut denna kostnad i samband med att fastigheterna inom planområdet säljs.
För kommunen innebär inte exploateringen några ytterligare kostnader förutom att Vamas skall ansluta fastigheterna till kommunens Va-system mot att anslutningsavgift betalas av respektive fastighetsägare enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

- Vatten och avlopp** Nya VA-ledningar skall anläggas enligt VA-kartan. Nybyggnader skall anslutas till det utbyggda Va-nätet.
- Grundkarta m.m.** Grundkarta har upprättats genom kopiering av befintlig primärkarta och kompletterats i oktober 2016 av Malung-Sälens kommun
Fastighetsförteckning har upprättats av Metria AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av Malung-Sälens kommun och i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson.