

# GRANSKNINGSHANDLING

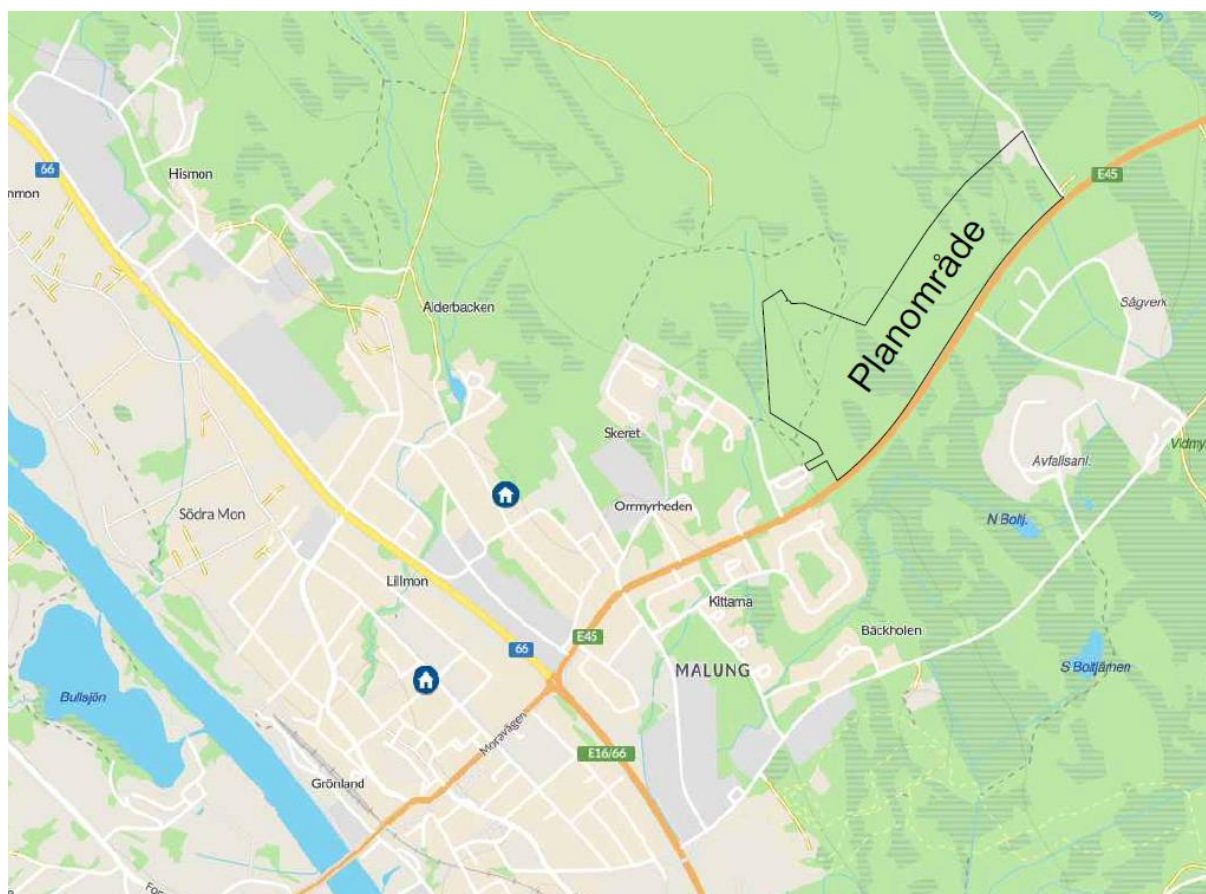
KS/2018:324

## Detaljplan för Industriområde Moravägen Skerbackarna 1:1

Malung-Sälens kommun  
Dalarnas län

Upprättad i september 2018, rev. november 2021 av Bygg-  
Teknik i Malung AB

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



STANDARDFÖRFARANDE

# GRANSKNINGSHANDLING

## 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 ca 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 1:1 ägs av Malung-Sälens kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Riksintressen**

Området ligger inom *Område med särskilt behov av hinderfrihet*, samt inom *Västerdalälven* samt delvis inom *Hättsjön*, vilka är riksintresse enligt MB 3 kap 9 §, MB 4 kap 6 § och MB 3 kap 6 §. I direkt anslutning till planområdet finns också europaväg 45 vilken är riksintresse för kommunikationer enligt MB 3 kap 8 §.

Bestämmelserna i MB 3 kap 9 § avser område vilka har betydelse för totalförsvaret, vilka ska skyddas mot åtgärder som kan komma i konflikt med detta. Det kan t ex vara uppförande av höga byggnader. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9 meter vilket inte bedöms komma i konflikt med riksintressets syfte. Bestämmelserna i MB 4 kap 6 § avser förbud mot vattenreglering mm i vissa älvar. Bestämmelserna i MB 3 kap 6 § avser områden som skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Området Hättsjön är enligt Riksantikvarieämbetet inte absoluta i gränserna och består av fornlämningsmiljö. Framtida exploatering av området bedöms inte

# GRANSKNINGSHANDLING

komma i konflikt med detta. Skulle fornlämningar påträffas i samband med exploatering eller andra arbeten ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs länsstyrelsen. Bestämmelserna i MB 3 kap 8 § anger att anläggningar för kommunikationer (E45) ska skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av dessa. Detaljplanen bedöms inte vara i konflikt med riksintresset 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 detaljplanelagda områden bör på sikt planläggas. Planläggningar med måttliga konsekvenser ska anses förenliga med översiktsplanen.”

En fördjupning av översiktsplanen finns för det aktuella området. Området som i aktuellt planförslag är planlagt för industri och handel är i den fördjupade översiktsplanen utpekade som lämpligt för småindustri och handel. Bostadskvarteren ligger delvis inom ovan nämnda rekommendationsområde samt inom område för fritidsområde.

Intentionerna i den nu aktuella detaljplanen bedöms vara förenliga 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.

**Program** Det har inte bedömts nödvändigt att upprätta program 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. Vidare omfattas Blomsterbäcken, som är belägen sydväst om och utanför planområdet, av strandskydd. Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet åberopas särskilt skäl nummer 5 (7 kap 18c § p5 miljöbalken), att behovet av industri, handel och bostäder är ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses utanför området. Det är svårt att hitta en annan lokalisering i närområdet som inte berörs av strandskydd då hela dalgången omges av bäckar och mindre vattendrag som mynnar ut i Västerdalälven.

De strandskyddade områdena är dessutom utpekade som område för landsbygdsutveckling, enligt 7 kap 18d § miljöbalken, i kommunens LIS-plan.

Bäckarna är smala och bedöms sakna strandskyddsvärden med avseende på allemansrätten. Området kring bäckarna är inte heller utpekade som särskilt värdefull i naturvärdesinventeringen.

# GRANSKNINGSHANDLING

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 på områden som skall utgöra kvartersmark för industri- och handelsändamål där omfattande markarbeten kommer behöva genomföras. Att skydda träden med hjälp av planbestämmelser riskerar att utgöra hinder från att nyttja marken för industri- och handelsändamål då marken idag är relativt kuperad med mindre åsar som kan komma att behöva schaktas ned.

#### *Geotekniska förhållanden*

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.

#### *Kulturvärden*

Några kulturvärden finns inte inom planområdet.

# GRANSKNINGSHANDLING

*Rekreation* 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.

*Förorenad mark* Någon förorenad mark finns inte inom planområdet enligt tillgängliga databaser.

*Radon* Marken inom planområdet har av erfarenhet inga höga radonvärden.

## Bebyggelseområden

### Bostäder (B)

På **B**-områdena skall nedanstående planbestämmelser gälla för varje fastighet:

- Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader är 250 m<sup>2</sup> och för komplementbyggnader 50 m<sup>2</sup>.
- 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.

### Industri, handel (JH)

På **JH**-områdena skall nedanstående planbestämmelser gälla:

- Högsta tillåtna byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9,0 meter

### Industri, handel (J<sub>1</sub> H)

På **J<sub>1</sub> H**-området skall nedanstående planbestämmelser gälla:

- Högsta tillåtna byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter.
- Högsta tillåtna ekvivalenta bullernivå från verksamhet är 50 dBA och 45 dBA under kvälls- och nattid. Detta gäller utomhus invid omkringliggande bostäders fasad.

*Bostäder, endast friliggande småhus. Småindustri och kontor som ej är störande för närboende eller alstrar tung trafik får anordnas i anslutning till bostaden.*

*Hotell får ej anordnas.*

### (BJ<sub>1</sub> H)

På **BJ<sub>1</sub> H**-områdena skall nedanstående planbestämmelser gälla:

- Högsta tillåtna byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean, varav högst 150 m<sup>2</sup> 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.
- Högsta tillåtna ekvivalenta bullernivå från verksamhet är 50 dBA och 45 dBA under kvälls- och nattid. Detta gäller utomhus invid omkringliggande bostäders fasad.

### El station (E<sub>1</sub>)

Tre områden för nätstationer har lagts in i planförslaget enligt förslag från elleverantören. För dessa område gäller följande bestämmelser:

- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.

# GRANSKNINGSHANDLING

- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.

## Högspänningsledning

Direkt söder om planområdet finns en befintlig högspänningsledning, vilken legaliserats i den angränsande detaljplanen (T70). Den planerade nya bebyggelsen kan som närmast placeras 25 meter från högspänningsledningen.

En magnetfältsberäkning har genomförts med avseende på horisontellt avstånd från närmsta faslina. Följande årsmedelvärden har beräknats fram:

Avstånd från faslina	Magnetsfältsstrålning (årsmedelvärde)
10 m	0,4 mikrotlesla
15 m	0,22 mikrotlesla
20 m	0,14 mikrotlesla

De planerade bostadskvarteren är därmed placerade med ett avstånd som gör att man hamnar långt under gränsvärdet i Svenska kraftnäts magnetfältspolicy.

## 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. Muntligt samråd har skett med Trafikverket angående den nya in- och utfartens läge. Det sydöstra småindustriområdet och bostadsområdet föreslås trafikmatas från en ny lokalgata med anslutning till Skervägen. I granskningsförslaget har planområdet därför utökats med **J<sub>1</sub> H**-området samt en ny lokalgata mot Stolpvägen.

Ett avsiktsförklaring har tecknats mellan kommunen och Trafikverket angående den nya anslutningen mot E45:an. 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 "*Högsta tillåtna ekvivalenta bullernivå från verksamhet är 50 dBA och 45 dBA under kvälls- och nattid. Detta gäller utomhus invid omkringliggande bostäders fasad*".

## Trafikbuller

Årsdygnstrafiken (ÅDT) på E45 förbi de planerade bostadskvarteren var vid senaste mätningen (2018) 1551 fordon per dygn. Hastigheten på sträckan är 70 km/h. Planförslaget tillåter bostadsbebyggelse som närmast ca 55 meter från vägmitt. Detta medför en dygnsekvivalent ljudnivå på ca 52 dBA. För att göra den översiktliga bedömning av bullernivåerna har Boverkets och SKL:s lathund *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* använts.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande bör

# GRANSKNINGSHANDLING

trafikbuller inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden.

Platsen bedöms därmed vara lämplig för bostadsbebyggelse med avseende på trafikbullersituationen.

## 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.

## Miljöfarlig Verksamhet

Miljöfarliga verksamheter är prövningspliktiga enligt Miljöprövningsförordningen och ska prövas antingen hos kommunens miljökontor eller hos Länsstyrelsen. Inom planområdet finns det möjlighet till etablering inom olika avstånd från de planerade bostäderna, vilket ger möjlighet för olika typer av verksamheter.

## 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 ökande 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.

### 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

# GRANSKNINGSHANDLING

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.



# GRANSKNINGSHANDLING

## **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 har i granskningskedet tagits bort från planförslaget varvid Lillmon ga:1 inte längre berörs av detaljplanen. 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 kommunala VA-nätet. Kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten ska bildas i samband med antagande av detaljplanen.
- Grundkarta m.m.** Grundkarta har upprättats genom kopiering av befintlig primärkarta och kompletterats i oktober 2016 av Malung-Sälens kommun. Fastighetsförteckning har upprättats av Malung-Sälens kommun.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

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