

Upphävande av detaljplan för Huden 1, Huden 2, Huden 3, Grönland 61:7 samt del av Grönland 61:4

Malung-Sälens kommun

KS/2017:99

Planbeskrivning



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2019-04-25

Laga kraft 2019-07-16

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

Plankarta med gräns för upphävande
Planbeskrivning med genomförenadebeskrivning
Fastighetsförteckning

BAKGRUND

I början av 1900-talet fanns en samhällsstruktur där industrier och företag låg nära centrum och nära vattendrag. Detta skiljer sig stort från idag då det är lämpligt att industrier ligger nära infrastruktur som leder vidare ut i regionen och ut i landet. I Malungs tätort finns det idag inte längre behov av mark för den typ av industri som varit planlagd längs älven. Idag finns det industrimark belägna på andra platser i Malung, bland annat längs RV66. Det planläggs även ett nytt industriområde i anslutning till E45. Idag har även mark med strandnära läge en annan attraktivitet än vad de hade i början av 1900-talet.

Sommaren 2014 brann stora delar av de industrilokaler som fanns på fastigheterna Huden 1 samt Huden 3 ner. Industrierna har sedan i början av 1900-talet används för skinnframställning och som garveri. Idag pågår det stora saneringar av fastigheten Huden 1 då det har visat sig att marken är allvarligt förorenad av bl. a. tungmetaller och oljeprodukter.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Aktuella fastigheter inom gällande detaljplaner är planlagda för industri samt reningsverk. Då användningen industri samt reningsverk inte längre är aktuellt för fastigheterna Huden 1, Huden 2, Huden 3, Grönland 61:7 samt del av Grönland 61:4 är syftet med upphävandet att ta bort användningsbestämmelserna industri samt reningsverk. Detta för att i framtiden möjliggöra annan typ av markanvändning på platsen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

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

PLANDATA

Läge

Området för upphävandet är beläget i Malungs centrum på den östra sidan av Västerdalälven, väster om Åsbyvägen.

Areal

Området för upphävandet motsvarar ca 3,8 hektar.



Markägoförhållanden Området omfattar fastigheterna Huden 1, Huden 2, Huden 3, Grönland 61:7 samt del av Grönland 61:4. Samtliga fastigheter är i privat ägo med undantag från Grönland 61:4 som ägs av Malung-Sälens kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen Planområdet ligger inom området *Västerdalälven*, som är av riksintresse enligt MB 4 kap 6 §. Bestämmelserna i MB 4 kap 6 § avser förbud mot vattenreglering mm i vissa älvar. Västerdalälven omfattas även av riksintresse för friluftsliv samt naturvård enligt MB 3 kap 6 §.

Upphävandet bedöms förenligt med riksintressenas värden och bedöms inte påverka dem negativt.

Översiktiga planer Området ingår i rekommendationsområde A1, Malungs centralort, i den kommuntäckande översiktsplanen, laga kraft 2009-11-26. Upphävandet bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner Inom området för upphävandet gäller följande detaljplaner som helt eller till viss del upphävs:

Detaljplan för del av Grönland 61:4 m fl (87).

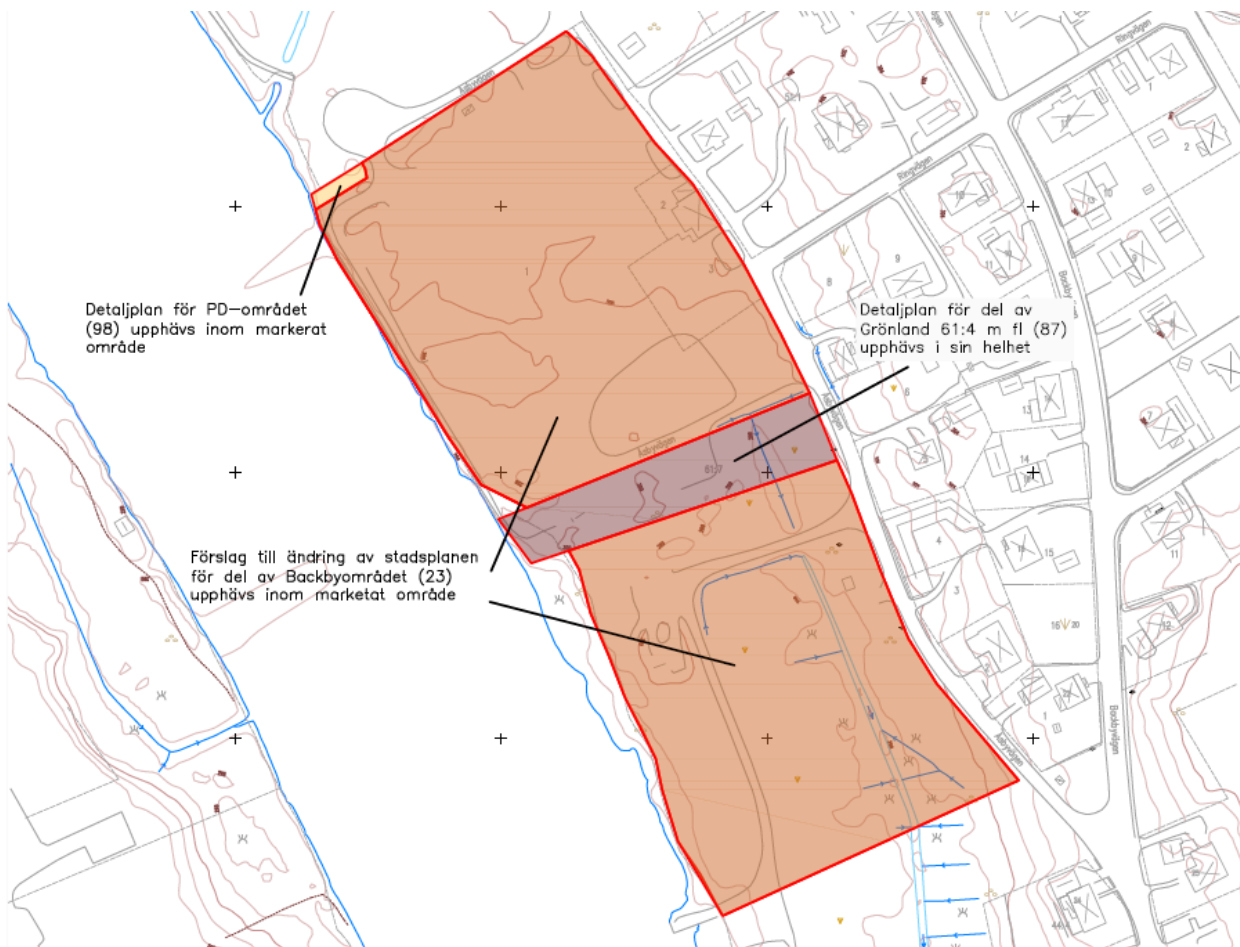
Detaljplanen anger användningen reningsverk för fastigheten Grönland 61:7 och vann laga kraft 1990-06-21. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Största byggnadsarea inom detaljplanen är sammanlagt 450 m². Användningen reningsverk är inte längre aktuellt för platsen. Detaljplanen upphävs i sin helhet.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av Backbyområdet (23).

Aktuellt upphävande omfattar inom detaljplanen fastigheterna Huden 1, Huden 2, Huden 3 samt del av Grönland 61:4. För den del av detaljplanen som är aktuellt för upphävande anges användningen industri. Detaljplanen medger byggnation med en höjd på 10,8 meter. Detaljplanen vann laga kraft 1960-10-11. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Ändamålet industri är inte längre aktuellt för platsen och all den industrimark som finns i gällande detaljplan upphävs därför. Övriga delar av detaljplanen fortsätter att gälla.

Detaljplan för PD-området (98).

Detaljplanen anger ändamålet industri för den del av fastigheten Huden 1 som omfattas av detaljplanen. Detaljplanen vann laga kraft 1994-02-17 och genomförandetiden har gått ut. Den del av detaljplanen som är aktuell för upphävande anger ändamålet industri men är prickad i detaljplanen vilket innebär att marken inte får bebyggas. Ändamålet industri är inte längre aktuellt för platsen. Övriga delar av detaljplanen fortsätter att gälla.



Kommunala beslut

Kommunens byggnadsnämnd beslutade 2017-03-15 att ge i uppdrag till Stadsbyggnadskontoret att påbörja arbetet kring upphävandet av de detaljplaner som berörs av industriområdet väster om Åsbyvägen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Parallellt med upprättandet av samrådsförslaget för aktuellt upphävande har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken Behovsbedömning. Denna har gjorts till förmån för samråd med Länsstyrelsen.

Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet ligger ca 300 meter över havet. Naturlagrena inom området består av sand, isälvssediment och älvssediment men överlagras på fastigheterna Husen 1 samt Grönland 61:7 av fyllnadsmassor.

Geotekniska förhållanden

Mot bakgrund av den verksamhet och historik som funnits på fastigheten Husen 1 och Grönland 61:4 har det funnits misstankar om att området kan vara förorenat. 2011 genomförde Golder Associates en översiktlig markundersökning på området som visade på förhöjda halter av bl.a tungmetallen krom i de ytliga jordlagren. Efter branden genomfördes 2017 ytterligare fördjupade undersökningar på området som visade på föroreningar som inte upptäckts vid den översiktliga undersökningen. Halter över tillämpliga riktvärden gällande oljeprodukter och tungmetaller påträffades på flera platser på området. Samtidigt undersöktes även älvssedimenten utanför fastigheten översiktligt där det också påträffades mycket höga halter av oljeprodukter och krom. Mot bakgrund av detta gjordes under våren 2018 och våren 2019 även fördjupade undersökningar av älvbotten utanför fastigheten Husen 1. Undersökningarna visade på förhöjda halter av bland annat krom och naftalen.

Under september 2017 genomfördes en sanering av en av föroreningskällorna och omgivande påverkad mark. De två cisterner som påträffades vid undersökningen 2017 togs upp och marken omkring denna, dit läckage av olja spridit sig, sanerades genom schaktsanering.

Arbetet med kvarvarande föroreningar fortgår under 2019 och framåt. Malung-Sälens kommun har under hösten 2018 med hjälp av Geosigma tagit fram en åtgärdsutredning och riskvärdering över Husen 1 och Grönland 61:7 samt för sedimenten i Västerdalälven. Denna åtgärdsutredning belyser de olika risker föroreningarna utgör. Kommunen kommer under 2019 och framåt gå vidare med förberedande undersökningar på området och sedermera sanering av kvarvarande föroreningar.

Fornlämningar

I den norra delen av fastigheten Husen 1 finns en registrerad fornlämning (R427) som består av blästbrukslämningar. Enligt Riksantikvarieämbetets anteckningar år 1971 är slaggförekomsten glest spridd. Det är möjligt att slaggen kan ha kommit till platsen tillsammans med fyllning.

Strandskyddet

Väster om det aktuella området rinner Västerdalälven vilken omfattas av strandskyddet. När gällande detaljplaner antogs upphävdes strandskyddet för området. I samband med nu aktuellt upphävande av detaljplanerna återinträder strandskyddet. Under den tid det inte finns någon gällande detaljplan för området kommer åtgärder inom 100 meter från älven att kräva strandskyddsdispens. Frågan om strandskydd hanteras vidare när detaljplaneläggning för området blir aktuellt.



Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Huden 2 finns idag en byggnad som används som bostad. I övrigt finns endast en mindre byggnad, en avloppspumpstation på fastigheten Grönland 61:4, samt en husgrund på fastigheten Grönland 61:7. Inom övriga fastigheter som berörs av upphävandet, Huden 1 samt Huden 3 finns ingen bebyggelse.

KONSEKVENSER AV UPPHÄVANDET

Planförslaget innebär upphävande av detaljplaner för mark som idag är planlagd för industri- samt reningsverksändamål. När upphävandet vinner laga kraft blir berörda fastigheter utan detaljplan, vilket innebär att hittillsvarande byggrätter upphör att gälla. Pågående markanvändning kan fortgå, dock kan inga åtgärder som kräver lov, plan eller andra tillstånd inom området komma till stånd utan prövning. Bortseende från den befintliga avloppspumpstationen inom Grönland 61:4 och bostadshuset på fastigheten Huden 2 finns i praktiken ingen egentlig pågående markanvändning inom området. På platsen bedrivs i övrigt enbart förberedelser inför kommande sanering av marken. Konsekvenser av framtida förändringar i området hanteras i eventuella planer, lov och tillståndsprövningar.

Upphävandet av berörda gällande detaljplaner innebär inte att några befintliga rättigheter påverkas eller att behov av nya rättigheter tillkommer. Inom fastigheten Huden 3 finns ett servitut, upphävandet medför ingen påverkan på befintligt servitut.

Aktuella detaljplaner innehåller inte skyddsåtgärder vars borttagande skulle påverka natur- och kulturmiljö. Aktuellt upphävande bör kunna utföras utan att det i påtaglig grad förändrar områdets karaktär och utan olägenheter för omkringliggande områden. Upphävandet omfattar endast de delar av detaljplanerna som avser industrimark samt reningsverk och därmed inte omkringliggande kvartersmark för bostäder med tillhörande byggrätt. Detaljplanerna "Förslag till ändring av stadsplanen för del av Backbyområdet" och "Detaljplan för PD-området" fortsätter att gälla i de delar av detaljplanerna som inte omfattas av upphävandet.

Behovsbedömning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att upphävandet av aktuella detaljplaner inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. Detta grundas på att planupphävandet i sig inte innebär några omedelbara förändringar av pågående markanvändning. Upphävandet ger i sig inte några rättigheter eller påverkan på miljön.



PLANGENOMFÖRANDE

Planprocessen

Upphävandet bedöms vara utan intresse för allmänheten, förenligt med översiktsplanen och inte medföra en betydande miljöpåverkan. Dessutom har genomförandetiden för de berörda detaljplanerna gått ut. Upphävandet handläggs därför med ett så kallat förenklat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 38b § (SFS 2010:900). Det vill säga med endast ett samråd innan antagande.

Genomförandetid

För detaljplanerna som är aktuella för upphävandet har genomförandetiden gått ut vilket innebär att de kan upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex förlorad byggrätt.

FASTIGHETSÄTTLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Upphävandet av de aktuella detaljplanerna kommer inte att medföra några nya fastighetsbildningar.

Servitut och ledningsrätt

Inom fastigheten Huden 3 finns ett servitut för väg. Detta påverkas inte av upphävandet av gällande detaljplaner.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Matilda Bolin, planarkitekt på Stadsbyggnadskontoret, Malung-Sälens kommun och upprättas på uppdrag av Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun.

Under planarbets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson, planarkitekt Johan Sandgren samt miljöinspektör Gisela Åberg.

Matilda Bolin
Planarkitekt, Malung-Sälens kommun

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2018-12-06 § 102
Antagen	MSN	2019-06-20 § 68
Laga kraft		2019-07-16