



Detaljplan för Mobyarna 5:9 mfl, Mobygärdet

Malung-Sälens kommun

Dnr: KS/2018:385

Planbeskrivning

2019-06-10



PLANBESKRIVNING

2019-06-10

Detaljplan för Mobyarna 5:9 mfl, Mobyärdet

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med genomförenadebeskrivning
Illustrationskarta
Fastighetsförteckning
Grundkarta

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att skapa möjlighet för både industri och detaljhandel inom och i anslutning till det redan etablerade industriområdet vid Mobyärdet.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger 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

Planområdet är beläget på Mobyärdets industriområde, ca 2 km norr om Malungs centrum.

Areal

Detaljplaneområdet omfattar ca 3 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet är beläget inom fastigheterna Mobyarna 78:61 och del av 10:34 som ägs av Malung-Sälens kommun samt inom fastigheterna Mobyarna 5:9 och 78:73 som är i privat ägo.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Den nordvästra delen av planområdet är bebyggt med lokaler för industri, kontor samt en byggvaruhandel. Den sydvästra delen av planområdet består av obebyggd industrimark som är gräsbevuxen med enstaka lövträd. Planområdets östra del, som är belägen mot Östra Industrigatan, består av gräsbevuxen naturmark med inslag av enstaka lövträd.

Marken inom planområdet är relativt flack och ligger på nivån ca 303-306 m ö h.



Vy från Östra Industrigatan.

Naturvärden

Marken inom planområdet består i huvudsak av mark redan är ianspråktagen som industrimark. Någon naturvärdesinventering har därmed inte gjorts.

Geotekniska förhållanden

Marken består i huvudsak av gammal odlingsmark med ett dräneringsdike som går genom planområdet.

Det översta jordlagret består av mullhaltig jord. Underliggande jordlager består i huvudsak av sand men kan även ha inslag av silt.

Någon geoteknisk undersökning har ej gjorts utan förutsätts ske i samband med byggnation.

Fornlämningar

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Den norra delen av planområdet är bebyggt med lokaler för industri, kontor samt en byggvaruhandel. Den södra delen av planområdet består av obebyggd industrimark. Längs Östra Industrigatan finns en enklare uthusbyggnad som i planförslaget är placerad på naturmark.



Planområdet ligger inom ett industriområde med befintliga verksamheter norr och söder om planområdet. Ca 100 meter öster om planområdet finns ett antal villatomter med inslag av småindustri. Väster om planområdet, på motsatt sida av riksväg 66, finns relativt gles villabebyggelse med enstaka inslag av småindustri.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ligger inom området *Västerdalälven* som är av riksintresse enligt MB 4 kap 6 §. Bestämmelserna avser förbud mot vattenreglering m.m. i vissa älvar.

Planområdet ligger inom område som är riksintresse av betydelse för totalförsvaret i form av lågflygningsområde med särskilt behov av hindersfrihet enligt MB 3 kap 9 §.

Planen bedöms vara förenlig med riksintressenas värden och inte påverka dem negativt.

Översiktliga planer

Området ligger inom rekommendationsområde A1 i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktigt 2009-03-30.

För aktuellt område, A1, anger översiktsplanen bland annat följande:

- Förutsättningarna 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.
- Kommunen bedömer det som möjligt att få pröva handelsetableringar av olika slag även i halvexterna lägen inom Malungs tätort. Etableringarna bör dock lokaliseras så att de har goda förutsättningar att på ett bra sätt hänga samman med Malungs centrum.
- Det är av vikt att välbelägna byggrätter för service, handel och verksamheter tillskapas i samhället liksom förbättringar och justeringar av trafiknätet (bl a sammanhängande gång- och cykelvägar).

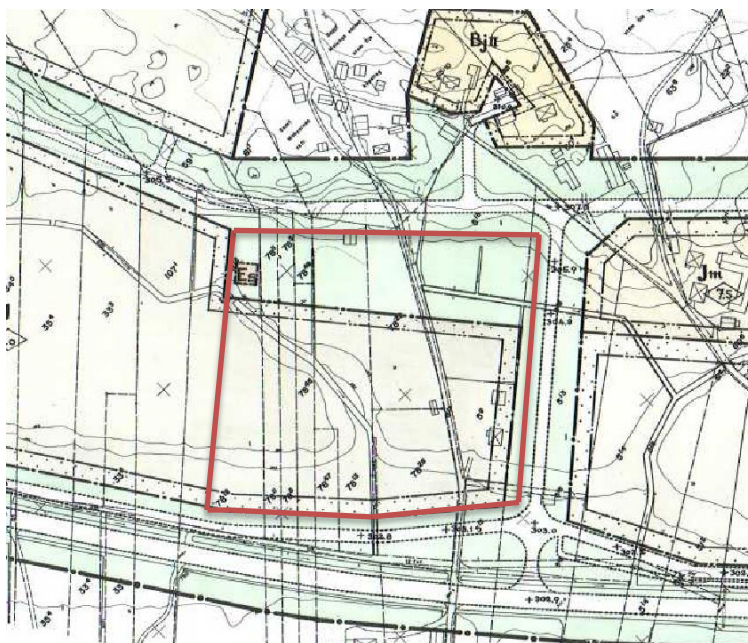
Detaljplanen bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner.



Detaljplaner

Inom planområdet gäller *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av MOBYGÅRDET i Malungs samhälle och kommun, laga kraft 1976-12-27.*

Markanvändning: Industri, park och område för transformatorstation.



Utdrag ur gällande detaljplan med markering av aktuell detaljplans utbredning

Strandskydd

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga vattendrag som bedöms omfattas av strandskydd. I planområdets nordöstra del finns ett mindre anlagt dike som inte bedöms omfattas av strandskyddsreglerna.

Miljökonsekvens-Beskrivning

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 har gjorts 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.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott i Malung-Sälens kommun har 2018-09-18 gett Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet för det aktuella området. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-02-07 att planförslaget får hållas tillgängligt för samråd. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-06-20 att anta detaljplanen.



PLANENS INNEHÅLL

Området föreslås användas för industri- och detaljhandelsändamål.

Bebyggelseområden

I samband med upprättandet av denna detaljplan ersätts delar av gällande detaljplan.

Industri och detaljhandel (JH)

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9,0 meter.

Högsta tillåtna nockhöjd är 11,0 meter.

Service

Syftet med planen är att tillskapa mer mark för kommersiell service i form av detaljhandel inom befintligt industriområde. Inom industriområdet finns redan etablerade byggvarubutiker. Övrig service finns i Malungs centrum.

Tillgänglighet

Planområdet ligger utmed riksväg 66 vilket innebär att planområdet är tillgängligt för biltrafikanter via infart direkt sydväst om planområdet. Tillgänglighet för cyklister och fotgängare finns via Västra Industrigatan som går parallellt med riksväg 66.

Friytor

Naturområde

I gällande detaljplan är områdena närmast Hismovägen, Västra Industrigatan och Östra Industrigatan avsatta för natur/park och består idag av gräsbevuxen mark. Yterna längs Hismovägen och Östra Industrigatan kommer i och med denna planläggning till viss del att ersättas av kvartersmark. En remsa på några meter kommer att sparas längs ovanstående gator samt en större yta naturmark längs Östra Industrigatan.

Skötsel och utformning av naturmarken med tillhörande diken avses ske i samråd mellan kommunen och exploatören.

Vägar och trafik

Detaljplanen omfattar ingen gatumark. Planområdet kan trafikmatas från Västra Industrigatan, Hismovägen och Östra Industrigatan för både bil- och godstrafik. Längs Östra Industrigatan finns en nyligen anlagd infart som i planförslaget har utlagts som industrimark med byggnadsförbud.

Parkering

Verksamheternas behov av parkeringsplatser förutsätts ske inom planområdet.



Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns strax norr om avfarten från rv66 till planområdet.

Farligt gods

Trafikflöden

Riksväg 66 är utpekad som primär transportled för farligt gods. Det aktuella vägavsnittet har en årsdygnstrafik (ÅDT) på ca 4210 fordon/dygn varav 300 fordon/dygn utgörs av tung trafik. En stor andel av den tunga trafik som passerar område består av timmer och virkestransporter till och från sågverket i Fiskarheden. Dessa transporter kommer troligen att minska längs den aktuella vägsträckan i och med att Västerdalsbanan planeras att tas i drift under hösten 2019. Andelen transporter innehållande farligt gods bedöms däremot inte minska på grund av detta.

Trafikanalys, som bl.a. ansvarar för statistik inom området vägtrafik, upprättar årliga statistikrapportet över den totala lastbilstrafiken, inkl. farligt gods, på Sveriges vägar. Enligt denna statistik utgör farligt gods i genomsnitt ca 1-2 % av det totala antalet lastbilstransporter. Om man istället studerar transporterade godsmängder så utgör farligt gods ca 2,5-3 % av de totala transporterade godsmängderna. Om man på den aktuella vägsträckan antar att 3 % av transporterna innehåller farligt gods skulle det motsvara ca 9 transporter per dygn.

Under september 2006 gjorde Statistiska centralbyrån (SCB), på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) en kartläggning av transporterna av farligt gods i Sverige.

Följande flöden registrerades på den aktuella vägsträckan:
Klass 3, Brandfarliga vätskor, 100-16500 ton

Statistiken visar att det är relativt låga flöden av farligt gods på den aktuella vägsträckan. Transportflödet förändras dock över tid och det är möjligt att andra typer av farligt gods kommer att kunna transporteras på de aktuella transportlederna för farligt gods.

Resultaten visar endast tendenser av hur transporterna sker och ska inte betraktas som den absoluta sanningen. Resultatet påverkas även av ett antal antaganden och osäkerheter. Bland annat har inte alla företag som transporterar farligt gods deltagit i undersökningen. Säsongsvariationer kan även påverka resultatet av undersökningen.

Konsekvenser vid olycka

Brandfarliga vätskor utgör en klar majoritet av det totala antalet transporter av farligt gods. En hög andel av de brandfarliga vätskor som transporteras uppskattas vara petroleumprodukter, d.v.s. transporter av bensin och diesel till bl.a. bensinstationer. Dessa transporter sker huvudsakligen med tankbil med stora transportmängder, vilket i sin tur innebär relativt hög sannolikhet för större utsläpp.



Ett större utsläpp av exempelvis bensin kan, om det antänds, innebära att hög värmestrålning drabbar omgivningen och kan orsaka brännskador på oskyddade människor eller brandspridning in i byggnader. Strålningsintensiteten från en pölbrand är beroende av storleken på branden. Konsekvensområden för brännskador och brandspridning utbreder sig vanligtvis inte mer än 30 meter från en pöl. Skadeområdet är dock beroende av omgivningens utformning och topografi. Fysiska barriärer påverkar vätskeutsläppets spridning och om vägen ligger på en lägre nivå än omkringliggande områden så begränsas skadeområdet ytterligare. På motsvarande sätt kan skadeområdet bli större om vägen ligger högre än omkringliggande områden.

Riskbedömning

I det aktuella detaljplaneområdet ligger befintlig bebyggelse som närmast 40 meter från riksväg 66. Detaljplanen har utformats så att ingen ny bebyggelse tillåts närmare riksväg 66 än 40 meter. Marken mellan vägen och planområdet är relativt flack där befintlig bebyggelse ligger på en något högre nivå än vägen. Parallellt med vägen går en lokalgata (Västra Industrigatan) med ett dike emellan. Väg diket längs riksväg 66 fungerar som en barriär mellan vägen och planområdet vilket gör att risken för att det utvecklas en större pölbrand är liten. Den sammanvägda risknivån förknippad med transporter av farliga vätskor på den aktuella vägsträckan bedöms utifrån detta bli mycket begränsad inom planområdet.



Riksväg 66 förbi det aktuellt planområdet



Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp** Bebyggelsen inom planområdet kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Anslutningspunkter finns i planområdets sydöstra del, mot Hismovägen.
- Dagvatten** De befintliga verksamheterna inom Mobyarna 78:61 och 78:73 saknar lämpliga ytor inom egen fastighet för lokalt omhändertagande av dagvatten. Även Mobyarna 5:9 kommer, efter planerad utbyggnad, att till stor del att utgöras av hårdgjorda ytor. Dagvatten från industri- och handelsfastigheterna kan ledas till grönområdet i detaljplanens nordöstra del, som i huvudsak består av gräsbevuxen mark med ett dräneringsdike som rinner genom området. Dräneringsdiket leder vattnet under Hismovägen och vidare till befintligt vägdike ner mot ett dagvattendike längs riksväg 66. Dagvatten från befintliga verksamheter inom planområdet leds idag till dagvattendiket längs riksväg 66 via dagvattenledningar och diken.
- Dagvattensystem som tar hand om vatten från större asfalterade parkeringsytor bör ha en oljeavskiljande funktion. T.ex. genom oljeavskiljare eller fördröjningsdammar.
- Räddningstjänst** Planområdet är beläget inom 10 minuters insatstid från Malungs räddningsstation. Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Planerad bebyggelse bedöms kunna uppfylla dessa krav.
- Det byggnadstekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska det omarbetade avsnitt 5 i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.
- Närmsta brandpost finns vid korsningen mellan Västra Industriegatan och Hismovägen i direkt anslutning till planområdet.
- E1** Ny bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till Malungs Elnät. Ett område har utlagts för transformatorstation (E₁). Bygglov krävs inte för transformatorstation inom område E₁. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid.



Värmeförsörjning Uppvärmning av verksamheterna bör medge alternativa energikällor. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. I de fall eluppvärmning används är det ett starkt önskemål att kompletterande uppvärmningsmöjlighet anordnas. Kommunen förordar att vattenbaserat uppvärmningssystem används. Detta regleras inte i detaljplanen.

Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

Avfallshantering Planområdet ligger inom område för kommunal sophantering. VAMAS tillhandahåller insamling av mat- och hushållsavfall. Fastighetsägaren ansvarar för anmälan och tecknande av abonnemang för detta. Exempel på hushållsavfall är köks- och städavfall från bl.a. restauranger, caféer, fikarum, personalmatsalar, väntrum, entréer, toaletter och kontor.

Möjlighet och utrymme för källsortering av avfall ska finnas. Avfall som uppkommer genom den verksamhet som bedrivs (verksamhetsavfall) hämtas av valfri entreprenör som verksamhetsutövaren anlitar och som har tillstånd av länsstyrelsen att transportera avfall. Verksamhetsavfallet ska lämnas till en godkänd mottagningsanläggning. Verksamhetsutövaren ansvarar för att hanteringen av verksamhetsavfall sköts på rätt sätt.

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen medger verksamheter eller åtgärder (anläggning av industriområden) som anges i MKB-förordningens bilaga 3.

Detaljplanen omfattar även mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan-och bygglagen (PBL), d.v.s. sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplaner ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 3 och 4.

Områdets egenskaper

Planområdet är beläget inom ett befintligt industriområde med viss omkringliggande bostadsbebyggelse. Planområdet angränsar mot industrimark i nordlig riktning samt lokalgator i övriga riktningar. Marken inom planområdet är relativt flack och ligger på nivån ca 303-306 m ö h.

Marken består i huvudsak av gammal odlingsmark med ett dräneringsdike genom planområdet. Det översta jordlagret består av en mullhaltig jord. Underliggande jordlager består i huvudsak av sand men kan även ha inslag av silt. Marken är gräsbevuxen med inslag av enstaka lövträd.



Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge

Planförslaget möjliggör etablering av industri och detaljhandel inom ett område om ca 3 hektar. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9 meter och högsta tillåtna nockhöjd är 11 meter.

Detaljplanens tänkbara effekter

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer störningarna att bestå av mindre utsläpp i luft samt visst buller från transporter och verksamheter.

Detaljplanens påverkan på omgivningen och miljön bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Den allmänna miljöpåverkan och konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas nedan.

Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

Naturmiljö och landskapsbild

Planområdet består i huvudsak av redan ianspråktagen industrimark. Inom naturmarken som tas i anspråk för industri- och handelsändamål har inga naturvärden identifierats. Marken är i huvudsak gräsbevuxen med enstaka lövträd.

Planförslaget medför ingen avsevärd förändring av landskapsbilden då planområdet ligger inom ett redan etablerat industriområde. Landskapet bedöms tåla den ringa förändring som planförslaget medger.

Trafik

Verksamheterna som planförslaget medger alstrar viss trafik, som kan medföra buller, luftföroreningar och andra störningar för närboende.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller och markarbeten. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade med hänsyn till den planerade bebyggelsens begränsade omfattning samt att byggnationerna främst sker under dagtid.



PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen handläggs med standardförförande. Detaljplanen beräknas hållas tillgänglig för samråd under vintern 2018/2019 och granskning under vintern/våren 2019 för att sedan kunna antas under sommaren 2019.
Huvudman	Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Planområdet ligger inom fastigheten Mobyarna 78:73 som är privatägd samt inom fastigheterna Mobyarna 5:9, 78:61 och 10:34 som ägs av Malung-Sälens kommun.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning	<p>Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. De bebyggda fastigheterna samt blivande byggnation inom Mobyarna 5:9 är anslutna till det kommunala VA-nätet som ägs och förvaltas av VAMAS AB.</p> <p>Blivande fastigheter längs Östra Industrigatan kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet när eventuell byggnation blir aktuell. Samordning mellan exploatören och VAMAS förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt VA-nät.</p> <p>Ny planerad bebyggelse inom Mobyarna 5:9 kommer att anslutas till Malungs Elnät. Anslutning sker till befintlig transformatorstation längs Östra Industrigatan, ca 50 meter norr om planområdet. Om det blir aktuellt med utbyggnad av kvartsmarken längs Östra Industrigatan kommer en ny transformatorstation att behöva anläggas inom område som i detaljplanen är avsett för ändamålet.</p>
---------------------	---

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterikostnader	Lantmäterikostnader för avstyckning och fastighetsreglering som krävs för genomförande av detaljplanen ska betalas av exploatören och berörda fastighetsägare i förhållande till den nytta de har av lantmäteriförrättningarna.
Fastighetsbildnings- åtgärder	Ett markområde avses att fastighetsregleras från Mobyarna 10:34 till Mobyarna 5:9 och ett markområde avses att fastighetsregleras från Mobyarna 5:9 till Mobyarna 78:61. Förslag till nya fastighetsgränser illustreras i den till detaljplanen hörande illustrationskartan. Detaljplanen medger möjlighet till avstyckning av en fastighet i planområdets sydöstra hörn samt möjliggör att det punktprickade markområdet i nordost fastighetsregleras till någon av angränsande fastigheter.



Ledningsrätt/servitut Några markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har inte utlagts inom planområdet. Befintliga el- och va-ledningar ligger utanför planområdet och nya el-ledningar inom planområdet planeras att förläggas på naturområdet. Markområdet som i detaljplanen är utlagt för transformatorstation avses inte avstyckas till en egen fastighet utan upplåts till ledningshavaren genom ledningsrätt eller servitut.

Fastighetsredovisning, grundkarta En grundkarta och fastighetsförteckning tillhörande detta planförslag har upprättats av Malung-Sälens kommun. Fastighetsgränserna har kontrollerats och är av godtagbar kvalitet.

Ekonomiska frågor Genomförande av detaljplanen kan medföra kostnader för kommunen i form av lantmäterikostnader. Den i detaljplanen utlagda naturmarken ingår redan i kommunens skötsel och bedöms därmed inte innebära några ökade kostnader. Malung-Sälens kommun bekostas detaljplaneläggningen. Kommunens kostnader för upprättande av detaljplanen samt eventuella exploateringskostnader ska täckas av intäkter från försäljning av tomter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Johan Sandgren, planarkitekt på Stadsbyggnadskontoret, Malung-Sälens kommun. Detaljplanen har upprättats på uppdrag av kommunstyrelsen i Malung-Sälens kommun.

Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson och planarkitekt Matilda Bolin på Malung-Sälens kommun.

Johan Sandgren
Planarkitekt, Malung-Sälens kommun

	Instans	Datum
Beslut om samråd	MSN	2019-02-07 § 15
Antagen	MSN	2019-06-20 § 69
Laga kraft		2019-07-16