

Detaljplan för Ore Plasts verksamhet (Näset 196:14 mfl.)

Furudal
Rättviks kommun

Planbeskrivning

Plannummer
XXXXX



Samrådshandling

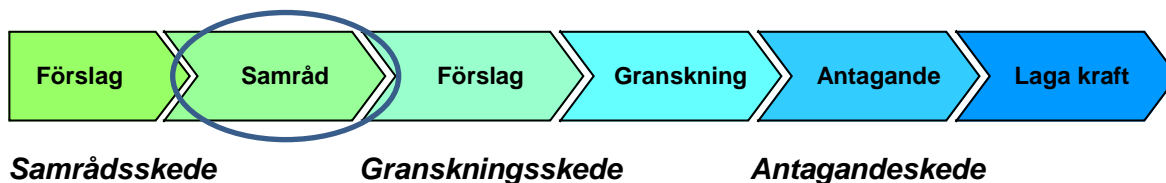
INLEDNING

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras.

I dessa handlingar visas ett förslag till ny till ny detaljplan för Oreplasts industriverksamhet i Furudal. Förslaget ställs ut för att ge berörda möjlighet att lämna synpunkter. Utifrån inkomna synpunkter bearbetas därefter planförslaget innan det ställs ut för granskning av allmänheten (granskningsskede).

I antagandeskedet antas detaljplanen av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under 3 veckor möjlighet att överklaga detaljplanen innan beslutet vinner laga kraft.

Planprocessen



Lag och förfarande Planen hanteras med standard förfarande enligt PBL 2010:900.

Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Bakgrund Fastighetsägare Falu Plast AB, som bedriver verksamheten Oreplast på fastighet Näset 196:14 i Furudal, har inkommit med en ansökan om planbesked som avser möjligheten att utöka byggnaden för att kunna expandera pågående verksamhet, över fastighets- och plangräns.

Miljö- och byggnadsnämnden har i samarbete med mark- och planenheten hanterat ett ärende om tillbyggnad av Oreplasts lokaler under 2016-2017, där åtgärden möjliggjorts genom bygglovsbeslut som avviker från gällande detaljplan.

Genom planarbetet ska det beviljade bygglovets planstöd samtidigt som ytterligare mark förbereds för verksamhetens långsiktiga utvecklingsplaner om att expandera ytterligare inom en 5-10 års period.

- Syfte** Syftet med detaljplanen är att ge planstöd för den lovgivna och påbörjade utbyggnaden och för att verksamheten ska kunna förvärva marken som bebyggs.
- Planförslaget ska också möjliggöra eventuellt ytterligare framtida expansion av inom fastigheten som omfattar Ore plastics verksamhet samt räddningstjänstens lokaler.
- Behovsbedömning** För att undersöka behovet av en miljökonsekvensbeskrivning har en behovsbedömning för miljöbedömning tagits fram.
- Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning med konsekvensbeskrivning enligt PBL 5:18 behöver därför inte göras. Behovsbedömningen utgör en del av planhandlingarna.
- Avvägningar enligt MB** Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen enligt miljöbalken. Planområdet ligger inom riksintresseområde för turism och rörligt friluftsliv. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Plandata

- Läge, areal och avgränsning** Planområdet återfinns i Furudals tätort, i kommunens nordligaste del.
- Planområdet som omfattar fastigheterna Näset 196:14 och del av Näset 196:1
- Markägande** Planområdet som omfattar fastigheterna Näset 196:14 som ägs av Falu Plats AB samt Näset 196:1 som ägs av Rättviks fastigheter AB (RFAB).
- Falu Plast AB önskar förvärva delar av fastighet Näset 196:1 och dialog pågår med Lantmäteriet. Avstyckning eller lantmäteriförrättning är dock inte möjlig enligt gällande detaljplan och planändrings krävs för att möjliggöra önskad fastighetsbildning.
- Målet är att Falu Plast AB ska äga den mark på vilken de bedriver verksamhet.

Tidigare ställningstaganden

- Översiktsplan** I kommunens översiktsplan från 1992 ligger fastigheten inom tätortsområde för Furudals samhälle.
- Arbete med ny översiktsplan för Rättviks kommun pågår.
- Detaljplan** Området ingår i detaljplaneområde från 1967 (67-07-26 (C7)). Som tillåter område för industriändamål samt lägger ut vägar inom området. Detaljplanen möjliggjorde uppförandet av plastfabriken

då den uppfördes men tillåter inte uppförandet av den planerade utbyggnaden.

I en detaljplan som gjordes 2004 (2004-06-06 (B307)) gavs möjlighet till utökning av fabrikslokalerna sydost om dagens byggnad. Denna byggrätt har inte utnyttjats. Nu önskar företaget återigen att bygga ut sin verksamhet men önskar då göra det på annat sätt än vad planen från 2004 tillåter.



Tjock svart linje markerar gällande plangränser.



Utsnitt ur gällande detaljplan från 2004 som möjliggör utbyggnad av fabrikslokalerna

Planuppdrag Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2017-03-19 om planuppdrag för att i detaljplan pröva möjligheten att utöka Ore Plast AB:s verksamhet.

Riksintresse Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv, som i stort sammanfaller med Siljansringen. Inom detta område ska turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik Ore Plasts verksamhet startade i garaget hemma hos grundarna redan 1949. Sedan 1960-talet har verksamheten pågått i de nuvarande lokalerna, som är dimensionerade för ca 4-5 maskiner. Sedan starten har företaget vuxit och verksamheten utökats succesivt. Idag används 24 olika maskiner och lokalerna är trånga och omoderna.

Företaget tar mot plastgranulat av olika sorter de som de genom uppvärmning och ”gjutning” omvandlar till plast detaljer för VVS-branschen.

För att kunna bygga om och skapa nya och ändamålsenliga lokaler med bättre arbetsmiljö har en utbyggnad nu påbörjats.

I planområdets norra del finns räddningstjänsten i Furudals lokaler och fordonsparkering.

Mark och bebyggelse

Mark och vegetation Ore plats lokaler ligger precis i utkanten av Furudals tätort. Omgivningen består till huvudsak av glest bevuxen tallskog.



Geotekniska förhållanden

Stora delar av Rättviks kommun ligger inom område mederosionsbenägen jordart. Fastigheten Näset 196:14 ligger inom detta område. Hänsyn till detta ska tas vid nybyggnation inom området.

Ingen geoteknisk undersökning finns för området.



Bild 1. Räddningstjänstens lokaler, bild 2 och 3 Oreplasts industrilokal

Bebyggelse och karaktär

Fabriksområdet ligger omgivet av tallskog. Fabriksbyggnaden uppfördes på 1960-talet och utgör ett tidstypiskt exempel av industriarkitektur av den tiden.

I norra delen av planområde har räddningstjänsten i Furudal sina lokaler med uppställning för räddningsfordon och uppehållslokaler.

Service Planområdet ligger i utkanten av Furudals tätort med den närhet till skola, barnomsorg och kommersiell service som det innebär.

Kulturmiljö och fornlämningar Inga kända fornminnen eller andra kulturminnen finns inom eller i anslutning till planområdet. Om historiska lämningar som inte tidigare har varit kända skulle påträffas vid utgrävning eller under annat arbete ska dessa anmälas till Länsstyrelsen”

Strandskydd Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Miljö och riskfaktorer

Markförorening Planområdet finns omnämnt som potentiellt förorenat enligt länsstyrelsens RUM-material men har inte riskklassats.

Vid grävning på fastigheten bör man vara observant på om det förekommer konstig lukt eller synlig förorening. Om så sker ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten (Rättviks kommun) ska omedelbart kontaktas.

Radon Det finns inga kända radonmätningar gjorda inom planområdet. Fastigheten ingår i normalriskområde för Radon.

Buller och vibrationer Verksamheten genererar enligt uppgift från platschefen i genomsnitt ca 3 tur- och returesor med lastbil per vecka. En vecka med många leveranser kan det som mest uppgå till 6 sådana transporter per vecka.

Räddningstjänstens utryckningar orsakar ljudstörningar. Dessa sker dock sällan och under mycket begränsad tid,

Översvämning Planområdet ligger inte inom riskområde för höga vattenflöden.

Skred och ras Stora delar av Rättviks kommun ligger inom område erosionsbenägen jordart. Planområdet ligger inom detta område. Hänsyn till detta ska tas vid nybyggnation inom området..

Farligt gods Väg 301 genom Furudal är rekommenderad transportled för farligt gods. Planområdet ligger ca 800 m från denna led.

Den pågående och planerade verksamheten är inte av sådan art att de hanterar ämnen som klassas som farligt gods.

Räddningstjänst Räddningstjänstens beräknade insatstid till planområdet är inom 10 minuter.

Gator och trafik

Gatunät Planområdet ligger väster om Näsvägen (väg 973) som leder nordväst ut ur Furudal. Enligt siffror från 2009 (NVDB) är årsdygnsmedeltrafiken på denna 426 varav 23 (5%) bedöms vara

tung trafik. Hastighetsbegränsningen på vägen utanför Oreplats verksamhetslokaler är 40 km/h.

Verksamheten genererar enligt uppgift från platschefen i genomsnitt ca 3 tur- och returesor med lastbil per vecka. En vecka med många leveranser kan det som mest uppgå till 6 sådana transporter per vecka.

Kollektivtrafik

Dalatrafikens bussar till Rättvik och Mora stannar i Furudal. Närmaste hållplats finns ca 700 m från planområdet.

Parkering och angöring

All trafik till området kommer via Näsvägen. Parkering och lastkajer för anställda och för de lastbilar som levererar plastgranulat finns inom den egna fastigheten.

Räddningstjänsten parkerar inom sin fastighet.

Teknisk försörjning

Uppvärmning och el

Området ingår inte i fjärrvärmenätet

En ny transformatorstation finns uppförd i området. Denna har kapacitet att klara verksamhetens effektbehov.

Tele och bredband

Fiberkablar finns nedgrävda i Näsvägen, öster om planområdet och Oreplats verksamhet är ansluten.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns möjlighet att ta emot tillkommande VA i områdets ledningssystem. Skulle en kapacitetshöjning krävas väntas exploitören vara med och bekosta detta.

Behövs en ny förbindelsepunkt för vatten och/eller spillvatten, så ska fastighetsägaren i god tid före planerad byggstart ansöka om sådan.

Dagvatten

Det finns inte allmänna dagvattenledningar i området.

Fastighetsägaren måste själv ordna en fungerande dagvattenlösning för sin fastighet. Dag- och dränvatten får ej kopplas till spillvattenledningen.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

I det här kapitlet beskrivs de förändringar som planförslaget medför.

Mark och bebyggelse

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i huvudsak hårdgjord industrimark. Tallskogen växer dock in i planområdets västra och sydliga del. En planbestämmelse säger att ett område söder om

industribyggnaderna ska vara bevuxet (n_1) och för att utgöra ett skydd mot bostadsbebyggelsen söder om området.

Vegetationen inom n-området för skötas och vid behov avverkas, dock inte mer än med några enstaka träd åt gången. Bestämmelsens syfte är att säkerställa en skyddande barriär mellan verksamhet och boende.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts under planarbetet. I samband med framtida utbyggnad ska en geoteknisk undersökning genomföras för att avgöras av lämplig grundläggning.

Verksamheter

Inom planområdet tillåts användningen industri (J) för områden för bland annat produktion och lagring. Bestämmelsen innefattar även kontor för verksamhetens behov. Bestämmelsen ges en särskild formulering som möjliggör för räddningstjänstens verksamhet.

I planens norra del ligger fastighetsgränserna på sådant sätt att del av planområdet kommit att omfatta del av en gata. För att säkerställa att industri inte får anläggas på den idag befintliga gatan samt för att möjliggöra för framtida fastighetsreglering som lägger gatuområdets gränser "rätt" ges denna yta bestämmelse T för trafikändamål.

Bebyggelsens utformning

Max 60 % av industrifastighetens markyta får bebyggas. Detta ger möjlighet för företaget att ytterligare expandera sin verksamhet men säkerställer samtidigt att tillräckligt med yta lämnas kvar för parkering och lastning.

Planområdet är ca 13800 m² vilket innebär att ca 8000 m² får bebyggas inom området. Den utbyggnad som redan beviljats bygglov inom planområdet är ca 2000 m².

Hösta tillåtna byggnadshöjd på nytillkommande byggnader i planområdets södra del är 4,5 meter, då det inte är lämpligt med allt för hög bebyggelse mot de bostäder som finns där. Planområdets norra del begränsas byggnadshöjden till 5,5 meter för att inte torna upp sig allt för hög mot bostäderna där. Planens mittersta del, där Oreplats lokaler är belägna och där utbyggnad pågår, tillåts en byggnadshöjd på 8m.

I planens norra del läggs en yta om 5 m prickmark ut, för att även där säkerställa ett avstånd till de närboende.

Miljö och riskfaktorer

Markförorening

Vid grävning på fastigheten bör man vara observant på om det förekommer konstig lukt eller synlig förorening. Om så sker ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten, Rättviks kommun, omedelbart kontaktas

Buller och vibrationer

Befintlig verksamhet inom planområdet genererar inte störande ljud till omgivningen någon större utsträckning.

En utökad verksamhet i området innebär ett ökat transportbehov jämfört med idag. Det bedöms dock inte vara av den omfattningen att planen genererar sådana bullervärden att några åtgärder behöver vidtas. Det finns inga andra ljudkällor i området som förstärker ljudbilden.

Enligt miljöbalken ska en verksamhetsutövare säkerställa att verksamheten inte ger upphov till störningar för människor och natur. Då planområdet ligger nära befintliga bostäder är verksamhetsutövaren skyldig att åtgärda och förhindra uppkomst av störning.

Gator och trafik

Parkering och angöring

Parkering anordnas på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Avfall

Utrymme för uppsamling av restavfall ska finnas på fastigheten.

Uppvärmning, el

En transformatorstation med kapacitet för att försörja elbehovet för nytillkommande bebyggelse har färdigställts på fastigheten under 2017.

Vatten och avlopp

Verksamheten ska anslutas till allmänt vatten och avlopp.

Dagvatten

Anläggningar för fördröjning av dagvatten kommer att behövas inom området i form av diken, infiltration eller andra fördröjningsanläggningar.

Inga dagvattenledningar finns inom området.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN

Nedan beskrivs kortfattat inverkan på miljö, hälsa, ekonomi och sociala aspekter av ett nollalternativ respektive ett utbyggnadsalternativ i enlighet med detaljplanen.

Inverkan på miljö, hälsa, ekonomi och sociala aspekter

Nollalternativ

Planområdet är redan idag planlagt för industriändamål. Detaljplanen möjliggör uppförande industribyggnader med högsta byggnadshöjd 7,6 m över stor del av planområdet.

Planalternativ

Detaljplanens genomförande innebär att området även fortsättningsvis får användas för industriändamål. Införandet av differentierade höjdbestämmelser och ett skydd mot bostäderna

söder om planområdet, gör dock att planen anpassas till omgivningen med större hänsyn till omkringboende.

I planområdets södra del omvandlas allmän plats (park, plantering) till kvartersmark (industri). Del av ytan ges dock bestämmelser som säkrar att den fortsatt ska vara obebyggd och bevuxen för att säkerställa ett avstånd mellan verksamheterna och bostäder.

Föreslagen plan legaliserar också den av Oreplast påbörjade utbyggnad, som nu sker mot ett tidsbegränsat bygglov.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, gastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när

Organisatoriska frågor

Tidplan	Nedan redovisas en preliminär tidplan för planarbetet Plansamråd: senhösten 2017 Granskning: kvartal 1 2018 Antagande: i kommunfullmäktige i våren 2018
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Ingen allmän plats finns inom planområdet.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.
Ansvarsfördelning	Samhällsutvecklingsförvaltningen upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen vid bygglov. Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden	Planområdet omfattar fastigheterna Näset 196:14 och 196:17 samt delar av fastigheterna 196:1 (2) Fastighet Näset 196:14 ägs av Oreplast AB Fastighet 196:17 ägs av Rättviksfastigheter AB/Rättviks kommun
--	---

Fastighet 196:1 (20) ägs av Rättviksfastigheter AB/Rättviks kommun

Genom fastighetsbildning kommer fastigheterna inom planområdet att omdisponeras så att Oreplast äger fastigheterna 196:1 samt del av 196:17 dessa tre fastigheter till en fastighet i Ore plast ägo.

Fastighetsbildning För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för industri ska utgöra två separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning industri. Några mindre områden i planområdets södra del ändras från allmän plats (park, plantering) till kvartersmark (industri).

Rättigheter En ledningsrätt för elledning passerar genom planområdet södra del. Denna används inte och bör avvecklas.

I planen avsätts markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) utmed Näsvägen. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Behov av rättigheter eller upphävandet av rättighet prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Tekniska frågor

Fastighetsägaren är ansvarig för planens genomförande och utbyggnad inom kvartersmark.

Vatten- och avlopp Verksamheten ska anslutas till allmänt vatten och avlopp. Kostnader för anslutning till det allmänna va-nätet bekostas av exploitören enligt gällande taxa.

El och fiberkabel Dala Energi AB ansvarar för utbyggnaden av elförsörjningen i området.

Ekonomiska frågor

Utredningar, markprojekteringsarbete och eventuell flytt av vatten-avlopps och dagvattenledningar samt övriga tekniska ledningar som berör planområdet betalas av exploitören.

Den som köper mark inom planområdet får stå för kostnaderna för fastighetsbildning, lagfart m.m.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av samhällsutvecklingsförvaltningen Rättviks kommun.

Rättvik 2017-10-30

Rättviks kommun,
Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anders Syden

Mark- och planchef