

Detaljplan för Oreplasts verksamhet (Näset 196:14 mfl.)

Furudal
Rättviks kommun

Plannummer
B329

Planbeskrivning



Granskningshandling

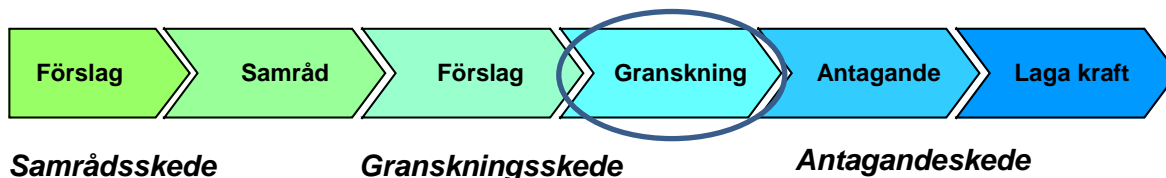
INLEDNING

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
- Samrådsredogörelse

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 plats 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 omfattar fastigheterna Näset 196:14, Näset 196:17 och del av Näset 196:1

Markägande Planområdet omfattar fastigheterna Näset 196:14 och Näset 196:17 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 med erosionsbenägen jordart. Fastigheten Näset 196:14 ligger inom detta område. Hänsyn till detta ska tas vid nybyggnation inom området.

Ingen geoteknisk undersökning finns för området, men enligt lokal kännedom och erfarenheter från pågående nybyggnation inom planområdet innehåller marken på fastigheten stor del sand.



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

Dalatrafikbussar 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 spillvatten. 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.

Takvatten och dränering från Oreplats verksamhet leds idag via ledningar ut på kommunens mark, på andra sidan Näsvägen.

Marken inom fastigheten består till stor del av sand med god genomsläpplighet. Dagvatten rinner därmed ner i marken på alla de icke-hårdgjorda ytorna inom planområdet.

Parallellt med Näsvägen löper ett dike som leder undan det vatten som rinner på ytan från planområdet.

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" läggs denna yta ut som allmän plats gata – så som övriga gator i området.
- Bebyggelsens utformning** Planområdet är avsett för ytkrävande verksamheter men samtidigt måste ytor finnas för parkering och lastning. En planbestämmelse säger därför att max 60 % fastighetsarean får bebyggas. Detta ger möjlighet för ytterligare expansion av verksamheterna inom området men säkerställer samtidigt att med ytor lämnas obebyggda.
- Planområdet är ca 13800 m². I dagsläget upptar räddningstjänstens byggnad ca 570 kvm av markytan och Oreplasts fabrikslokal ca 2000 kvm, utöver detta finns flera mindre byggnader inom planområdet som gör att den sammanlagda bebyggda ytan uppgår till ca 3750 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 Oreplasts 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.

Massor från markarbeten inom planområdet ska hanteras som om de vore förorenade till dess att analyser kan visa motsatsen.

Buller och vibrationer

Befintlig verksamhet inom planområdet genererar inte störande ljud till omgivningen i 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.

Trafikverkets önskan är det inte skapas fler korsningspunkter mot Näsvägen/väg 973 än vad som finns idag. En bestämmelse i plankartan reglerar därför att in- och utfart mot Näsvägen endast får ske vid de redan befintliga passagerna.

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 spillvatten.

Dagvatten

Den sandiga marken i området har goda förutsättningar att infiltrera dagvatten. Vid en översiktlig bedömning av möjligheten till dagvatteninfiltration, som gjorts av tekniskt kunnig konsult på WSP utifrån resonemang från VAV-Svenskt vatten och avloppsförening (VAV, 1983), framgår att 33 % av ytorna inom planområdet bör avvaras för infiltration av dagvatten. Detta gäller om infiltration är

den enda metod för dagvattenhantering som avses att användas inom planområdet.

Det är också möjligt att hantera dagvatten genom att exempelvis anlägga underjordiska magasin som tar emot och fördröjer vattnet utan att ta mark ovan markytan i anspråk. En sådan lösning kan vara lämplig om det inte är möjligt att lämna 30% av marken med genomsläppligt material. Vid anläggande av underjordiska magasin måste hänsyn tas till grundvattennivån i området. Vid bruk av gröna tak, dvs att takytor täcks av någon typ av växtlighet som omhändertar delar av dagvattnet, minskar avrinning av dagvatten från området vid normal nederbörd.

Fördjupad utredning kring behovet av ytor och/eller magasin, för dagvatten, hanteras i bygglovsskedet.

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: december 2017 - januari 2018.
 Granskning: april 2018
 Antagande: sommaren 2018
- Huvudmannaskap** Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
 I planområdets norra del finns en yta allmän plats för Gata. Inom detta område finns idag byggrätt för industri, men den används som gata. För att säkerställa att industri inte i framtiden kan komma att tillåtas på den idag befintliga gatan samt för att möjliggöra för framtida fastighetsreglering som lägger gatuområdets gränser ”rätt” läggs denna yta ut som allmän plats gata – så som övriga gator i området.
 Stor del av den allmänna platsen i Furudal har sedan länge enskilt huvudmannaskap och sköts av lokala vägföreningar. Detta gäller även Linjevägen. Den lilla del inom detaljplanen som läggs ut som allmän plats ligger inom område som redan idag har enskilt huvudmannaskap.
- 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 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 Näs vägen. 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 spillvatten. 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-spillvattenledningar 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 2018-03-14

Rättviks kommun,
Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anders Syden

Mark- och planchef