

Kullsvedens handels- och småindustriområde

i Sätters kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta i skala 1:1000, vilken också redovisar planbestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och fastighetsförteckning.

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande vilket innebär att den, efter det att samråd har genomförts och inkomna skrivelser sammanfattats i en samrådsredogörelse, ställs ut offentligt för granskning innan antagandet kan ske.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen görs för att reglera utbyggnaden av ett handels- och småindustriområde vid Sätters östra infart, i anslutning till den cirkulationsplats i Nämnsbo som planeras i samband med att väg 70 mellan Hedemora och Säter byggs om till en mötesfri landsväg.

Detaljplanen medger handel (dock ej handel med livsmedel) samt småindustriverksamhet, som dock inte får vara störande för omgivningen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande innebär inga åtgärder som inte tillgodoser väsentliga samhällsintressen eller som påtagligt kan skada områden som på grund av deras naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet har betydelse från allmän synpunkt.

Miljö kvalitetsnormer som är tillämpliga för planområdet, MKN för utomhusluft (SFS 2001:527) och MKN för omgivningsbuller (SFS 2004:675) bedöms inte överskridas inom planområdet.

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget cirka två kilometer öster om Sätters centrum, i anslutning till riksväg 70. Området sträcker sig ett hundratal meter söderut från riksvägen och gränsar i väster mot fastigheten Övre Heden 8:6 och i öster mot fastigheterna Kullsveden 1:14, 6:3 och 6:4.

Areal

Planområdets areal är 8,4 ha.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet utgörs av fastigheter som ägs av kommunen samt samfälligheten Övre Heden s:3. Därutöver tillkommer några privata fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintrasse

Detaljplanen berör väg 70 som är av riksintresse för kommunikation, vilket innebär att vägen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar utnyttjandet av väganläggningen.

Översiktliga planer

Planområdet redovisas i gällande översiktsplan – fördjupad översiktsplan för Sätters tätort, antagen 1990 – som utbyggnadsområde för arbetsplatser utmed väg 70 vid Sätters östra infart. Att tillåta handel bedöms som ett mindre avsteg från översiktsplanen, som kan motiveras med att planområdet utgör en del av ett större verksamhetsområde, där huvuddragen i förändrad markanvändning är arbetsplatser, som omfattar områden för industri, serviceverksamheter, hantverk och kontor mm. Service och hantverk av olika slag är verksamheter som även ingår i begreppet handel.

En precisering av användningssättet har skett i samband med beslutet att upprätta en ny detaljplan för området, se Kommunala beslut nedan.

Kommunen har utarbetat en handelsstrategi för Säter som har antagits av kommunfullmäktige 2008-04-24. I denna strategi redovisas möjliga etableringar inom planområdet, som ett komplement till handeln i Sätters centrum i ett attraktivt läge med stark anknytning till riksvägen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon tidigare detaljplan, med undantag av en detaljplan för Industriområde Kullsveden från 1989-01-25 som kommer att ersättas av denna detaljplan.

Detaljplaneprogram

Något särskilt program för planområdet har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

Inverkan på miljön

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas.

För ombyggnaden av väg 70 mellan Hedemora och Säter till en mötesfri landsväg har Länsstyrelsen Dalarna, enligt 6 kap. 4 § miljöbalken, beslutat att projektet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har därför upprättats för objektet i juni 2004. Miljökonsekvensbeskrivningen godkändes av Länsstyrelsen Dalarna den 24 augusti 2004.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2004-11-01–02 gett miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga området för småindustri och handel.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Jordbruksmark

Planområdet består av ett plant, delvis skogsbevuxet moränområde. Områdets centrala del, i höjd med Bispbergsvägen, utgörs av obrukad åkermark. Den östra delen är sedan tidigare planlagd och bebyggd genom detaljplanen för Industriområde Kullsveden från 1989.

Området berörs av brukningsvärd jordbruksmark som, enligt 3 kap 4 § miljöbalken, får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I den fördjupade översiktsplanen för Sätters tätort har en avvägning gjorts mellan de olika allmänna intressena såsom behovet av jordbruksmark kontra arbetsplatsområden. Någon ändring av de överväganden som tidigare gjorts har inte aktualiserats.

Ombyggnaden av riksväg 70, som bl.a. omfattar en ny cirkulationsplats med en ny anslutning av Nissshyttevägen, tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse i och med att trafiksäkerheten kommer att öka genom minskad risk för mötes- och avkörningsolyckor.

En förtätning med handels- och arbetsplatsområden i området, som är centralt beläget och i anslutning till befintlig infrastruktur, är gynnsamt ur resurshushållningssynpunkt.

Planområdets nära läge till riksväg 70 och länsväg 780 med en anslutande cirkulationsplats ger särskilt goda förutsättningar för verksamheter som har behov av en bra trafikanslutning och som även erbjuder ett exponerat läge vid infarten mot Sätters stad. Ett attraktivt läge är ofta helt avgörande för att få en betydelsefull verksamhet att etablera sig inom en kommun.

Sammantaget bedöms området, utifrån ovan angivna skäl, tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan omlokaliseras på ett tillfredsställande sätt.

Miljömålet Ett rikt odlingslandskap med Dalarnas regionala tillägg berörs endast marginellt genom att detaljplanen medger ett förändrat markutnyttjande. Planens genomförande innebär ingen minskning av arealen brukad och hävdad jordbruksmark i Dalarna.

Friluftsliv

Planområdets östra del berörs av en mindre del av det utpekade intresset för friluftsliv, nr 32 Åsenområdet. Enligt 3 kap 6 § miljöbalken skall ett område som har betydelse från allmän synpunkt med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

I den fördjupade översiktsplanen för Sätters tätort har en avvägning gjorts mellan friluftshintresset och behovet av arbetsplatsområden. Området har planlagts och exploaterats genom detaljplanen för Industriområde Kullsveden från 1989. Någon ändring av de överväganden som tidigare gjorts har inte aktualiserats.

Föreliggande planförslag bedöms inte innebära några åtgärder som påtagligt kan skada friluftsområdet. Friluftslivet berörs positivt genom att en ny gång- och cykelväg ökar tillgängligheten till Åsenområdet.

Geotekniska förhållanden

Områdets geotekniska förutsättningar är översiktligt kända från tidigare arbeten med framdragande av va-ledningar. Kompletterande undersökningar för lämpliga grundläggningssätt kommer att krävas i samband med att planområdet exploateras.

Radon

Någon radonundersökning finns inte för tillkommande bebyggelse. Enligt kommunens kartering gäller för planområdet huvudsakligen lågriskmark avseende markradon. Kommunen kan ställa särskilda krav på ett radonsäkert utförande samt kräva att en radonmätning sker efter byggnadernas färdigställande.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämning påträffas vid schakt- och grävningsarbete skall arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Småindustri och handel

Detaljplanen innehåller två bebyggelseområden på ca 52 300 m² med en byggrätt på sammanlagt ca 15 700 m² bruttoarea. Områdena är lokaliserade till Sätters östra infart, i anslutning till den cirkulationsplats i Nämnsbo som planeras i samband med att väg 70 mellan Hedemora och Säter byggs om till en mötesfri väg. Bebyggelseområdena kan exploateras först när de kan anslutas till riksväg 70 via den nya cirkulationsplatsen.

Detaljplanen medger småindustriverksamhet, som dock inte får vara störande för omgivningen. Detaljplanen medger även handel, såväl med skrymmande varor, dvs. ”sällanköpsvaror med stort ytkrav per försald enhet, t.ex. bilar, båtar, möbler, maskiner, byggvaror, järn, vitvaror, färg och radio/TV” (citat från Handeln i planeringen, Boverket 1999) som handel med övriga varor. Till begreppet handel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte. Handel med livsmedel kommer inte att medges.

Enligt handelsstrategin för Säter bör området ha en inriktning på volymhandel, dock ej med livsmedel. Profilen bör i första hand vara varor till hemmet och i viss utsträckning fritidsvaror. Handel med bilar och båtar kan också vara lämplig. Med denna inriktning undviker man negativ påverkan på centrum i Säter. Den enda påverkan som kan komma att bli konsekvensen av etableringen är på annan volymhandel inom området eller regionen, vilket inte utgör något varuförsörjningsproblem för de boende i Sätters kommun eller grannkommunerna.

Bebyggelsen inom planområdet kommer att utgöras av industri- och varubyggnader med en byggnadshöjd på 6-8 meter. Tillåten byggnadshöjd är därför satt till 8,0 meter. Inom samma höjd är det även möjligt att bygga i två våningar.

Mot bakgrund av att planområdet ligger i ett exponerat läge vid infarten mot Sätters stad, som även är av riksintresse för kulturmiljövården, är det väsentligt att byggnaderna och skyltningen ges en prydlig och estetiskt genomarbetad utformning.

Byggnaderna skall ges en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Skyltning inom området skall vara väl genomtänkt, både när det gäller fasadskyltar och reklamskyltar på parkeringsytor och längs gång- och cykelstråk. Det skyltprogram som framtagits för Sätters tätort och de rekommendationer som gäller för områdeskategori IV, som bl.a. omfattar miljön kring riksvägen, kommer att tillämpas vid ansökan om lov för skyltning inom planområdet. I skyltprogrammet anges bl.a. att det mot riksvägen är särskilt viktigt att skyltar är utformade med lättläst text och att de inte bländar eller på annat sätt stör trafiksäkerheten. Texten ska huvudsakligen innehålla företagsnamn och eventuell företagssymbol.

En möjlig disposition av området om detta i huvudsak kommer att disponeras som ett handelsområde, är att byggnadsvolymer placeras utmed de nya gatu- och vägsträckningarna i planområdets södra del med kundentréer och parkeringar vända mot riksväg 70, vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Parkeringsytorna mellan byggnaderna och riksvägen bör ägnas särskild omsorg för att åstadkomma en trivsamt miljö och delas upp i mindre rumsbildande sektioner med hjälp av träd och buskar.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns inom 2 km avstånd i centrala Säters.

Tillgänglighet

All bebyggelse inom planområdet skall medge full tillgänglighet till alla entréer för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid exploatering av området bör Handikappinstitutets rekommendationer i "Bygg ikapp handikapp" tillämpas.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Enligt vägverkets beskrivning av arbetsplanen för den aktuella vägsträckan anges att väg 70 ingår bland de etthundra utpekade mest olycksdrabbade vägarna i Sverige. Enligt regeringens och vägverkets elvapunktersprogram för ökad trafiksäkerhet bör dessa utgöra grunden för var fysiska åtgärder skall vidtas under de kommande åren. De problem som i första hand skall lösas är sidoområden, korsningar, risker för oskyddade trafikanter samt mötesolyckor.

Detaljplanen påverkar och säkerställer riksintresset för kommunikation, riksväg 70, genom att ansluta till vägverkets arbetsplan för att förbättra väganläggningen.

Planförslaget omfattar en ny cirkulationsplats vid den nuvarande korsningen mellan riksväg 70 och länsväg 780 (Bispbergsvägen). Till denna cirkulationsplats ansluts länsväg 677 (Nisshyttevägen) via en ny vägsträckning parallell med riksvägen, varvid den nuvarande trafikskorsningen mellan riksväg 70 och Nisshyttevägen utgår. Detaljplanen omfattar även en ny lokalgata för planområdets västra del.

Angöring till det nya handels- och småindustriområdet kommer att ske via den nya lokalgatan och Nissshyttevägen. In- och utfarter från riksväg 70 kommer inte att tillåtas.

Gång- och cykeltrafik från planområdet ansluts till den befintliga gång- och cykelväg som via en viadukt under riksvägen går från Bispbergsvägen mot Näsbo och vidare mot Sätters centrum. Via den nya lokalgatan och Nissshyttevägen kommer gång- och cykeltrafikanter att kunna ansluta till den GC-väg som planeras parallellt med riksvägen österut till Kullsvedens gamla skola och vidare till Hedemora. Gång- och cykeltrafik kommer inte att vara tillåten på riksvägen.

En gång- och cykelväg kommer att vara förlagd till privat mark via ett x-område genom det västra bebyggelseområdet. Det är angeläget att gång- och cykelvägen inom x-området ges ett utrymme och en utformning som gör att den uppfattas som lika offentlig som de gång- och cykelvägar som är förlagda till allmän platsmark.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser i anslutning till planområdet vid viadukten under riksvägen kommer att behållas. Ökad tillgänglighet kan uppnås genom ökad turtäthet för de linjer som har hållplats vid området idag. Vid en eventuell framtida utbyggnad av lokaltrafiken kan området komma att anslutas till tillkommande eller förändrade linjesträckningar.

Parkering

Parkering förutsätts ske inom den egna fastigheten.

Vid förslag till disposition av området för handel bör en beräkning av antal parkeringsplatser grunda sig på ett parkeringsbehov på 40 platser per 1 000 m² bruttoarea vid handel med skrymmande varor, tillsammans med parkering för anställda. För småindustriverksamhet beräknas parkeringsbehovet till 18 platser per 1 000 m² bruttoarea.

Risker

Planområdet är beläget inom tio minuters insatstid från räddningsenhet (bebyggelse grupp 1, med en insatstid normalt under tio minuter enligt kommunens räddningstjänstplan).

På riksväg 70 förekommer transporter med farligt gods. I rapporten ”Riskanalys av farligtgodstransporter i Borlänge” (Thomas Carlsson, LTH, avdelningen för brandteknik, 2003) har bl.a. väg 70 mellan Borlänge och Säter studerats. Framräknade värden och risktal för den vägsträckan bedöms vara relevanta även för riksvägens sträckning i anslutning till denna detaljplan. Rapportens slutsatser ligger även till grund för Räddningstjänsten Dala Mitts rekommendationer avseende riskreducerande åtgärder för det aktuella vägavsnittet.

Riskberäkningarna i rapporten visar att individrisken för de delar av riksvägen som har en hastighetsbegränsning över 50 km/h generellt kan anses hög, men kan accepteras om alla möjligheter till riskreducering vidtagits.

Med hänsyn till den risk som genereras av transporter med farligt gods på riksväg 70 rekommenderar Räddningstjänsten Dala Mitt följande skyddsavstånd:

- Inom ett avstånd på 30 meter från väggkant bör ingen bebyggelse förekomma.
- Mindre handel och industri bör kunna etableras i området 30-100 meter från vägen.

- Personintensiv verksamhet, t.ex. ett större köpcentrum, bör etableras mer än 100 meter från vägen.

Detaljplanens utformning med tillhörande bestämmelser innebär flera riskreducerande åtgärder. Ingen bebyggelse får förekomma inom ett 30 meter brett punktprickat område utmed riksvägen. Det bebyggelsefria området regleras närmast riksvägen även som ett planterat skyddsområde där träd och buskar förutom att åstadkomma en trivsamt miljö även skapar en skärm mot riksvägen som bidrar till utspädning av gaser och skydd mot strålning från bränder om en olycka skulle inträffa. Handel med livsmedel är inte tillåten, vilket innebär att sannolikheten att eventuella handelsetableringar inom planområdet kan komma att utvecklas till ett större köpcentrum med personintensiv verksamhet bedöms som liten.

Riskbilden reduceras ytterligare genom riksvägens ombyggnad. När vägen byggs om till en mötesfri väg minskar den generella risken för en olycka. Den nya cirkulationsplatsen medverkar till sänkt hastighet för vägsträckan utmed planområdet. Typsektionen för det aktuella vägavsnittet innebär att en eventuell avåkning vid en olycka kan ske skonsamt.

Störningar

En bestämmelse är införd i detaljplanen som anger att handels- och småindustriverksamheten inom området inte får vara störande för omgivningen.

En planbestämmelse införs för arbetslokaler för att inte dessa ska utsättas för eventuellt buller från omgivande vägtrafik.

Zonen närmast riksväg 70 skall utgöra skyddsområde där den befintliga vegetationen behålls och/eller kompletteras med plantering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse inom planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Ledningar finns inom planområdet, direkt söder om riksväg 70.

Värme och avfall

Uppvärmning avses ske genom enskilda värmeanläggningar. På sikt kan området komma att erbjudas anslutning till fjärrvärme, vilket innebär att husen skall förberedas för detta genom att vattenburen värme, ej direktverkande el, väljs som enskild anläggning. Uppvärmning med fossila bränslen kommer inte att tillåtas.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten skall ske så långt som möjligt. Genom att höjdsätta planområdet med lutning mot norr ges möjlighet till avrinning av dagvattnet mot det planterade skyddsområdet n₁ för vidare avledning via befintliga vägdiken och vägtrummor.

Utvändiga ytskikt på bebyggelse bör väljas med omsorg om miljön. Oskyddade ytor av koppar eller zink skall undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Dagvatten från parkeringsytorna skall renas med oljeavskiljare på fastigheter med mer än tio parkeringsplatser.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid ska vara 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av t f stadsarkitekt Hans Ekborg.

Byggnadsnämndskontoret, Säter i februari 2008, kompletterad i april 2008

Lars Norman
Förvaltningschef

Hans Ekborg
T f stadsarkitekt

- Antagen av kommunfullmäktige 2008-05-29, Kf § 69
- Laga kraft 2008-06-23

Kullsvedens handels- och småindustriområde

i Sätters kommun, Dalarnas län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunen under andra kvartalet 2008. Ombyggnaden av väg 70 mellan Hedemora och Säter tillsammans med en ny cirkulationsplats och en omläggning av Nisshyttevägen beräknas påbörjas av vägverket under det tredje kvartalet 2008.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter det att planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har fastighetsägare inte någon rätt att få ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser i planen som gator, gång- och cykelvägar samt naturområden. Som huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för alla åtgärder som krävs i samband med utbyggnad, drift och underhåll av dessa platser.

Vägverket är väghållare och därmed ansvarig för de allmänna vägarna väg 70 och väg 677, Nisshyttevägen. Avgränsningen mellan kommunens och vägverkets ansvarsområden regleras i avtal mellan vägverket och kommunen.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av va-ledningar inom området samt drift och underhåll av dessa fram till tomtgräns.

Inom kvartersmark (tomtmark) skall all utbyggnad utföras och bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren skall också svara för framtida drift och underhåll av parkering, grönytor, gång- och cykelväg mm inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Åtgärder inom planområdet kommer att ske dels på kommunägda fastigheter, dels på mark som tillhör privata fastighetsägare samt samfälligheten Övre Heden s:3.

Avstyckning av området skall ske. Detaljplanen medger att området delas in i flera fastigheter.

Kommunen avser att hos lantmäteriet beställa erforderlig fastighetsbildning inom detaljplanen.

Ledningsrätt, servitut

Servitut skall upplåtas för x-området som passerar genom det västra bebyggelseområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte tagits fram i samband med detta planförslag. Områdets geoteknik är översiktligt känd i samband med tidigare utbyggnad av va-ledningar.

Kommunen och vägverket svarar för erforderliga markundersökningar inom sina respektive ansvarsområden. Det ankommer på blivande byggherrar att själva detaljundersöka tomterna före byggnation.

Byggnaderna på området skall anslutas till det kommunala va-nätet. Befintliga va-ledningar utmed väg 70 kan utnyttjas för områdets försörjning.

Dagvatten skall, i så stor utsträckning som möjligt, omhändertas lokalt. Dagvatten från parkeringsytor skall renas med oljeavskiljare på fastigheter med mer än tio parkeringsplatser.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar detaljplanen. Detaljplanen kommer att ligga till grund för uttag av sk planavgift. Avgiften tas ut av fastighetsägare inom planen vid framtida ansökan om bygglov. Avgiftens storlek varierar på grund av exploateringens art och omfattning.

Kommunen kommer att få kostnader för utbyggnad av gator, va- och servisledningar inom området, fastighetsbildning mm. Kommunen kommer att få intäkter från försäljning av mark avsedd för handel och småindustri. Intäkternas storlek varierar med arten och omfattningen av åtgärderna.

Kommunen finansierar den kommunala vägen mellan väg 677 och Säter. Den nya vägsträckningen för Nisshyttevägen (väg 677) och cirkulationsplatsen samfinansieras av vägverket och kommunen.

Fastighetsägare får vid nybyggnad betala anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp enligt taxor som gäller vid anslutningstillfällena, bygglovs- och planavgifter samt kostnader för kompletterande undersökningar av tomten före bebyggelse.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är upprättad av tf stadsarkitekt Hans Ekborg.

Byggnadsnämndskontoret, Säter i februari 2008, kompletterad i april 2008

Lars Norman
Förvaltningschef

Hans Ekborg
T f stadsarkitekt

- Antagen av kommunfullmäktige 2008-05-29, Kf § 69
- Laga kraft 2008-06-23