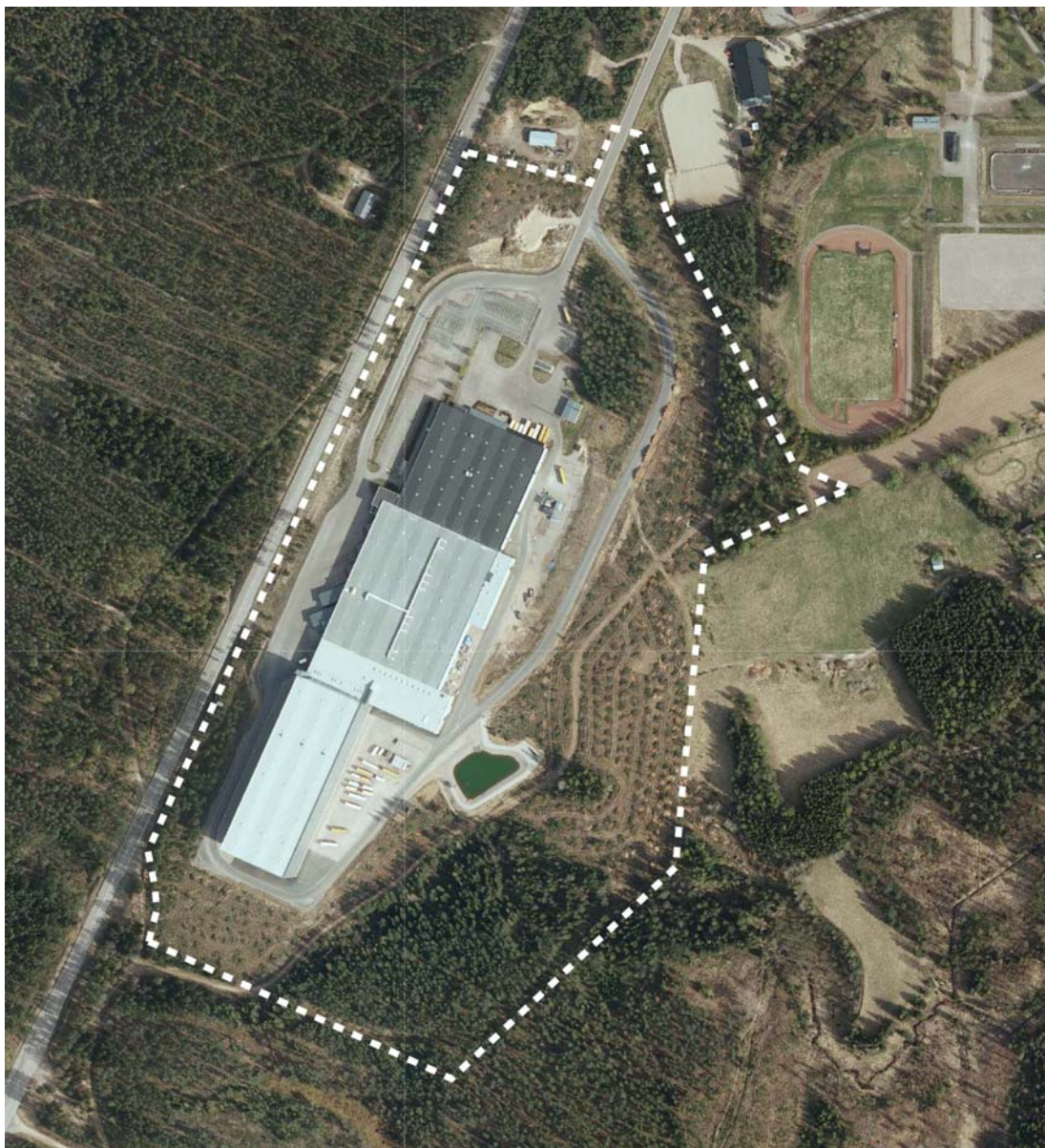




Detaljplan

CLAS OHLSONS DISTRIBUTION CENTER mm

Insjön, Leksands kommun, Dalarna

PLANBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Falun i juni 2008, kompletterad i augusti 2008

BORGSTRAND
ARKITEKTKONTOR HB

Göran Borgstrand
Arkitekt SAR

Detaljplan CLAS OHLSONS DISTRIBUTION CENTER mm

Insjön, Leksands kommun, Dalarna

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Övriga handlingar består av illustrationskarta, grundkarta samt fastighetsförteckning. Efter samrådsskedet skall inkomna skrivelser sammanfattas i en samrådsredogörelse. När utställning har skett sammanställs inkomna skrivelser i ett utlåtande, där ej tillgodosedda synpunkter klart framgår.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge utökad byggrätt för industriändamål mm och härigenom ge Clas Ohlson AB möjlighet att fortsätta bygga ut sitt centrallager, numera omdöpt till Distribution Center Insjön. Elljusspåret flyttas till nytt läge. Strandskyddet kring Stråttbäcken skall upphävas inom planens sydöstra del.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Insjöns samhälle, direkt öster om rv 70. Planen gränsar i övrigt mot planlagd industrimark i norr, idrottsplats mm i öster och skogsmark i söder. Inom området ligger nuvarande centrallager och kontor (ca 4,5 ha byggnadsarea). Planområdets totala areal är ca 23,4 ha, varav ca 0,8 ha är idrottsområde och ca 0,2 ha är gatumark. Industriområdet ägs av Clas Ohlson AB, idrottsområdet ägs av Leksands kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ingår i översiktsplan för Leksands kommun, antagen av kommunfullmäktige i juni 1993. Där anges att området är arbetsplatser och idrottsplats. Nu planerad åtgärd överensstämmer med översiktsplanen samt med pågående översyn av markanvändningsplanen för Insjöns samhälle.

Riksintressen	För Siljan och Orsasjön med öar och strandområden gäller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten och har med hänsyn till natur- och kulturvärdena pekats ut som riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap 1 o 2 §. Exploateringsföretag får inte påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden. Den föreslagna detaljplanen bedöms inte påtagligt skada riksintresset. Planförslaget bedöms således vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken. Riksväg 70 utgör riksintresse för väg samt är rekommenderad väg för farligt gods. Vid eventuell byggnation bör skyddsåtgärder övervägas, vilket närmare prövas i bygglovprocessen.
Detaljplan	Större del av planområdet är planlagt med detaljplaner från 2003-07-21 och 2007-07-20, endast delen sydost Stråttbäcken saknar detaljplan. De båda gällande detaljplanerna upphör när kommunen antar denna nya plan.
Planprogram	Clas Ohlson AB har begärt att kommunen planlägger för utökning av centrallagret mot söder inom den egna fastigheten Nedre Heden 9:101. Något separat planprogram har ej bedömts erforderligt. Byggnadsnämnden beslutade 2008-02-21, §36, att ge plantillstånd för planerade förändringar.
Behov av miljöbedömning	Kommunen har tagit fram en behovsbedömning för denna detaljplan. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Samråd om behovsbedömningen genomförs samtidigt som samråd för själva detaljplanen. Planens genomförande bedöms inte medföra några betydande negativa effekter för miljön, hälsan eller hushållningsbestämmelserna med naturresurser. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i MB 3 och 4 kap och innebär inte heller betydande miljöpåverkan, men planerad kulvertering för del av Stråttbäcken skall särskilt prövas i en ansökan om miljötillstånd (eventuellt en projekt-MKB).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur	Hela planområdet, förutom delen sydost bäcken, utgör ianspråktagen mark för centrallager och körytor. Ett elbelyst motionsspår går från idrottsområdet utanför industriområdets östra del och fortsätter inom industriområdets sydöstra och södra delar, nära plangränsen. Områdets obebyggda del utgörs av ett mindre höjdparti, bevuxet med i huvudsak tallskog. Nivåskillnaden inom
--------------	--

området är ca 15 m. Bäckravinen utanför området är 10-15 m djup med branta stränder, ravinen utgör en nyckelbiotop. Marken består av mer än 10 m djupt lager av sand och silt, byggherren har nyligen gjort geoteknisk undersökning för området närmast bäcken.

Strandskydd mm

Strandskydd 100 m råder från den bäck, Stråttbäcken, som mestadels rinner i ravinen. Allmänhetens tillträde till strandzonen begränsas till att passera via elljusspåret. Gällande strandskydd skall upphävas inom planområdets sydöstra del. Vegetationen i orörda delar av bäckravinen bevaras (betecknad med n_3). Utfyllnad och kulvertering ca 100 m längd av bäckravinen prövas i särskild ordning (miljödom för vattenverksamhet, betecknad med n_4).

Fornlämningar

Genom södra delen av området går ett system av s k hålvägar, vilka utgör fornminne. Länsstyrelsen har accepterat att denna hålväg, efter arkeologisk dokumentation, får tas bort. Arbete med denna dokumentation har utförts av Dalarnas Museum.

Industri och kontor

Området är bebyggt med Clas Ohlsons centrallager med tillhörande kontor. Nu skall centrallagret fortsätta att byggas ut för att klara sortering och leveranser till butikskedjans växande antal butiker i Norden och även i England. Målsättningen är att anläggningen i utbyggt skick skall klara hantering för totalt 150 butiker. Nu skall ännu ett nytt automatiserat höglager byggas, denna gång med ca 42 m höjd. Det nya höglagret läggs parallellt med nuvarande höglagret, men längre från rv 70. Dessutom ges möjlighet att bygga kontorsvåning ovanpå del av befintliga lägre byggnader.

Kulvertering av bäcken ger möjlighet att anordna bilväg till den nytillkomna industrimarken sydost bäcken. Tillgång till dessa ytor är helt nödvändiga för bl a upplag under byggnationen av det nya höglagret.

För att ge industriområdet ett tilltalande intryck från rv 70 är det viktigt att befintlig vegetation sparas och underhålls samt även vid behov nyplanteras med träd och buskar. Inom detta område (betecknat med n_1 och n_2) får inte förekomma upplag eller parkering, ej heller reklamanordningar som kan inverka på trafiksäkerheten. Informationstavlan vid rv 70 kan behöva ges ett förändrat läge, detta skall ske i samråd med Vägverket. De relativt stora byggnadsvolymerorna blir väl synliga från rv 70, varför fasader skall utformas med särskild hänsyn till det exponerade läget.

Idrott, ridanläggning	En mindre del av Insjöns idrottsplats ingår i planområdet, bl a en del av elljusspåret/motionsspåret. Insjöns Ryttarklubb har sin verksamhet direkt nordost om planområdet, där områden för utomhusridning ligger på en nivå 4-5 m under Vabäcksvägen. Här måste så stor del som möjligt sparas av befintlig vegetation vid den nya vändplanen för Vabäcksvägen. Mot ridanläggningen anläggs en låg skyddsvall eller skyddsplank för att minska störande ljud från lastbilstrafiken, åtgärderna skall ske i samråd med ridklubben. Fordonstillfart till ridanläggningen sker i huvudsak från Knippbohedsvägen öster om anläggningen.
Bostäder och service	Bostäder och service finns i Insjöns samhälle norr och öster om planområdet. Avståndet till Clas Ohlsons butik är ca 1 km, till skolan ca 2 km och till bostäder i Knippboheden ca 4-500 m.
Tillgänglighet	Norra delen av området är tämligen plan och har god tillgänglighet för rörelsehindrade, även motionsspåret har acceptabla lutningar.
Utformning	Clas Ohlsons centrallager är ett fint exempel på en bra modern industribyggnad. Även inlastningen, som på många andra industribyggnader ofta är rörig och skräpig, har här fått en god arkitektonisk utformning. Stor uppmärksamhet skall ägnas åt utformningen av vegetation och närmiljö, speciellt mot riksvägen. Omsorg skall ägnas åt belysningen. Den skall ge ett fint ljus och den skall inte blända.
Gator och trafik	Tillfart till planområdet sker via rv 70-Stengårdsvägen-Vabäcksvägen. Framtida ombyggnad till cirkulationsplats rv 70/Stengårdsvägen finns i kommunens planering. Utmed västra sidan av Vabäcksvägen har nyligen anlagts GC-väg för de oskyddade trafikanterna.
Teknisk försörjning	Området är anslutet till kommunens VA-nät. Dagvattenavrinning från industriområdet görs enligt anvisningar från miljökontoret och i samråd med Dala Vatten och Avfall AB. Uppvärmning sker via anslutning till Insjöns fjärrvärmeverk. Inom kvartersmark skall anläggas räddningsväg runt byggnaderna, anordnas i samråd med räddningstjänsten. Brandvattenförsörjning samt tillträdesväg till yttertaget anordnas enligt räddningstjänstens önskemål. Räddningstjänstens insatstid till anläggningen är under 20 minuter.
Störningar	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Buller från verksamheten får vid användningsområdets gräns inte överskrida riktlinjerna för externt industribuller: dagtid (7-18) 50 dBA, kvällstid (18-22) 45 dBA och nattetid (22-07) 40 dBA. Vid ridanläggningen kan erfordras skyddsplank mot Vabäcksvägen.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte någon väsentlig miljöpåverkan ur plansynpunkt, bortsett från störningar under själva byggprocessen, varför någon separat miljökonsekvensbeskrivning ej framtagits för detaljplanen. Till detta bidrar att något reellt alternativ till annan lokalisering saknas, eftersom planen skall möjliggöra utökning av etablerad verksamhet. Kulvertering av bäcken prövas i särskild ordning, här pågår arbete med framtagande av MKB för projektet. Ansökan om miljötillstånd för kulvertering mm har separat inlämnats till Länsstyrelsen. Utbyggnaden innebär viss miljöpåverkan: kulvertering av bäcken ca 100 m samt skapande av relativt stora byggnadsvolymer nära rv 70. Dessa frågor har särskilt beaktats i planbeskrivningen. Vid utbyggnaden skall även risk för markradon beaktas, enligt tidigare undersökning har området normalradonmark och byggnader bör därför utföras radonskyddade.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Tiden är satt till 10 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

PLANFÖRFATTARE

Planen är upprättad av Borgstrand Arkitektkontor HB efter planbeställning från Clas Ohlson AB. Digitaliserad plankarta har uppritats av Leksands kommuns samhällsbyggnadskontor.

Falun i juni 2008, kompletterad i augusti 2008

BORGSTRAND

ARKITEKTKONTOR HB

Göran Borgstrand
Arkitekt SAR

Tillhör Kommunstyrelsens
beslut 2008-10-06 § 177

Detaljplanen har vunnit
laga kraft 2008-10-27

Detaljplan CLAS OHLSONS DISTRIBUTION CENTER mm

Insjön, Leksands kommun, Dalarna

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen, som ej är av principiell innebörd, skall efter erforderliga samråd och utställning antas av Kommunstyrelsen, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2008.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla, men fastighetsägaren har inte längre någon garanterad rätt att erhålla bygglov enligt planen.
Ansvarsfördelning	Exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark, även åtgärder mot ljud och brand samt kulvertering av bäcken och eventuellt skyddsplank mot ridanläggningen.
Huvudmannaskap	Kommunen är ej huvudman för allmänna platser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Fastighetsbildning för utökning av Clas Ohlsons tomt Nedre Heden 9:101 har skett 2003.
---------------------------	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning	Clas Ohlson AB ansvarar för framtagande av detaljplan, planläggningskostnaden kommer att belasta bolaget.
Motionsspår mm	I takt med centrallagrets utbyggnad har spår och ridstig givits nya lägen och bekostats av Clas Ohlson AB.
Fornlämning	Befintliga hålvägar måste efter dokumentation borttas i takt med att centrallagret byggs ut, kostnader för detta belastar exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med Margaretha Åslund, Leksands kommun och Clas Ohlson AB.

Falun i juni 2008, kompletterad i augusti 2008

BORGSTRAND

ARKITEKTKONTOR HB

Göran Borgstrand
Arkitekt SAR

Tillhör Kommunstyrelsens
beslut 2008-10-06 § 177

Detaljplanen har vunnit
laga kraft 2008-10-27