



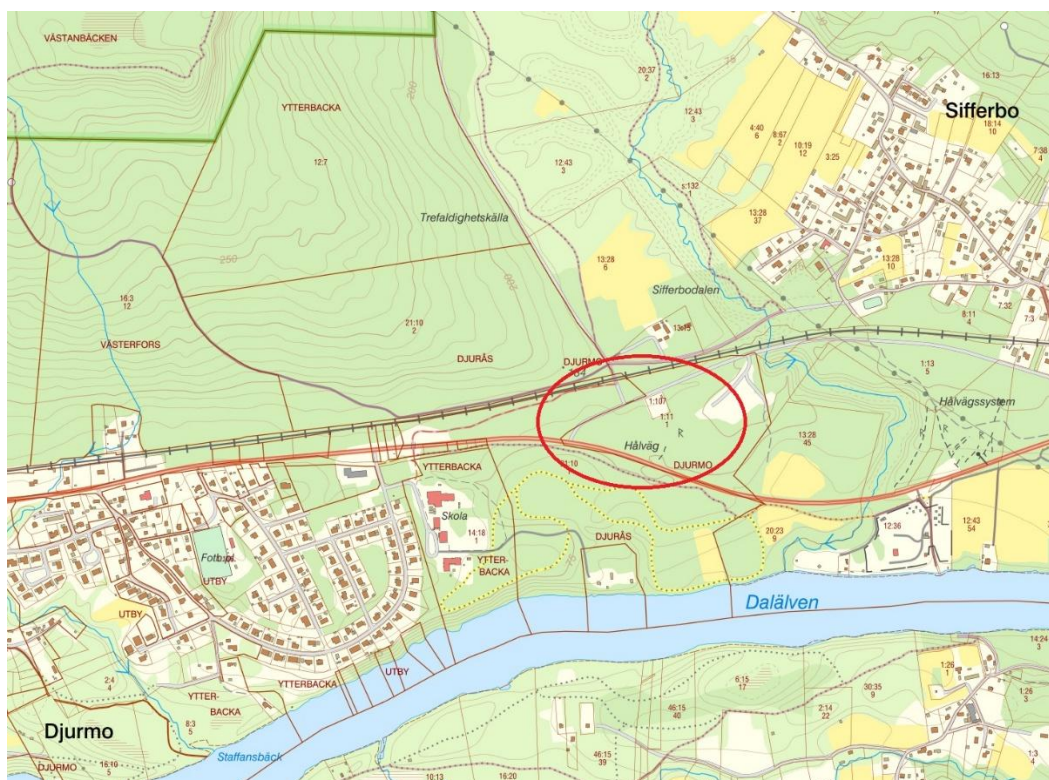
Detaljplan för

Del av Djurmo 1:11 (Sifferbo Företagspark)

Sifferbo

Gagnefs kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



INNEHÅLL

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
1 BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	4
1.1 BAKGRUND OCH HUVUDDRAG	4
1.2 BESLUT OM PLANUPPDRAG	4
1.3 SYFTE	4
1.4 PLANHANDLINGAR	4
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1 HELA DETALJPLANEN	5
2.2 ÄRENDEINFORMATION	5
2.3 ALLMÄN PLATS	5
2.4 KVARTERSMARK	6
2.5 BEFINTLIG MILJÖ	6
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
3.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	8
3.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	8
3.3 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	9
3.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	9
4 PLANERINGSUNDERLAG	12
4.1 KOMMUNALA	12
4.2 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	13
4.3 DAGVATTEN- OCH SKYFALL	13
4.4 FARLIGT GODS – RISKHANTERING I FYSISK PLANERING	14
5 FÖRUTSÄTTNINGAR	15
5.1 PLANDATA	15
5.2 RIKSINTRESSEN	16
5.3 HUSHÅLLSNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	16
5.4 MILJÖKVALITETSNORMER	16
5.5 MARK OCH BEBYGGELSE	17
5.6 GATOR OCH TRAFIK	18
5.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
5.8 MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	18
6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	19

6.1	FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	19
6.2	ORGANISATORISKA FRÅGOR	19
6.3	TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR	19
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	20
7.1	ÖVERSIKTSPLAN	20
7.2	FASTIGHET	20
7.3	MARK	20
7.4	KULTURMILJÖ	20
7.5	MILJÖ	20
7.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	21

1 BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG

1.1 BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Gagnef kommun har idag brist på mark för småindustri i kommunens östra del efter Rv70/E16. Kommunen får regelbundet in förfrågningar om ledig mark för småindustri i detta område men det finns inget att erbjuda. I Djurås finns ledig mark för handel och kontor samt någon enstaka tomt för småindustri men som på grund av sitt exponerade läge centralt i Djurås tätort kanske inte är fullt lämplig för alla typer av etableringar.

För att möta efterfrågan på mark från näringslivet behöver nya områden planläggas och exploateras. Området är till största delen belägen på fastigheten Djurmo 1:11/1 som ägs av Gagnefs kommun. Området utgörs idag till största delen av skogsmark och i västra delen ligger ett gammalt sandtag som bland annat nyttjas av byföreningen för valborgsfirande.

1.2 BESLUT OM PLANUPPDRAG

2021-05-18 fick kommunchefen i uppdrag av Kommunstyrelsens Allmänna utskott att ta fram en detaljplan för del av Djurmo 1:11.

1.3 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av småindustri i den östra delen av Gagnefs kommun. Planläggningen syftar till att tillgodose det lokala näringslivets efterfrågan på tillgänglig och lämplig industrimark, då befintligt markutbud är begränsat eller olämpligt för vissa verksamheter. Genom att utveckla mark i enlighet med kommunens översiktsplan skapas förutsättningar för hållbar tillväxt, stärkt företagsklimat och ett mer balanserat markutbud inom kommunen.

1.4 PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, Gagnefs kommun 2025-10-31
- Planbeskrivning, Gagnefs kommun 2025-10-31
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Tyréns AB 2025-10-01
- Utdrag ur baskarta, Gagnefs kommun 2024-04-22
- Fastighetsförteckning, Gagnefs kommun 2025-08-14
- Dagvattenutredning, Sweco 2024-12-06
- Naturvärdesinventering, Gagnefs kommun 2024-06-13

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen möjliggör i huvudsak tomter för småindustri, såsom lager, upplag, maskinhallar samt kontors- och rastlokaler för mindre företag men också där det är lämpligt ut säkerhetssynpunkt handel, bilverkstad samt bilprovning. Totalhöjd för byggnader tillåts upp till 10m inom majoriteten av kvartersmarken samt en exploateringsgrad om 40% av fastighetsarean. Bestämmelser om markens genomsläpplighet samt hantering av dagvatten inom fastigheterna regleras också.

Inom planområdet planläggs plats för en transformatorstation samt en pumpstation för VA.

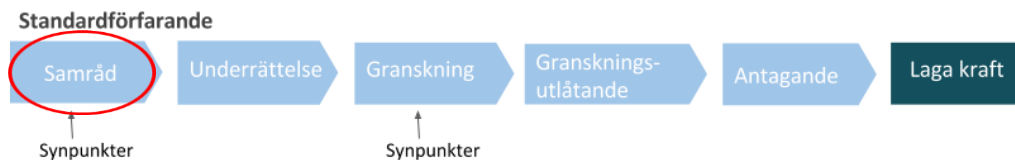
Vägområdet för befintlig väg planläggs bredare än dagens vägområde för att möjliggöra god dagvattenhantering. Tillkommande vägar inom kvartersmarken ges en generös bredd för att även där möjliggöra för god en dagvattenhantering samt vändplaner för räddningstjänst, transportfordon och sopbil med en vändradie på 10m.

I området finns också naturmark planerat för olika ändamål, exempelvis för dagvattenhantering och skydd av fornlämning.

2.2 ÄRENDEINFORMATION

Planen bedrivs med standardförfarande.

Standardförfarande tillämpas utifrån att planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt.

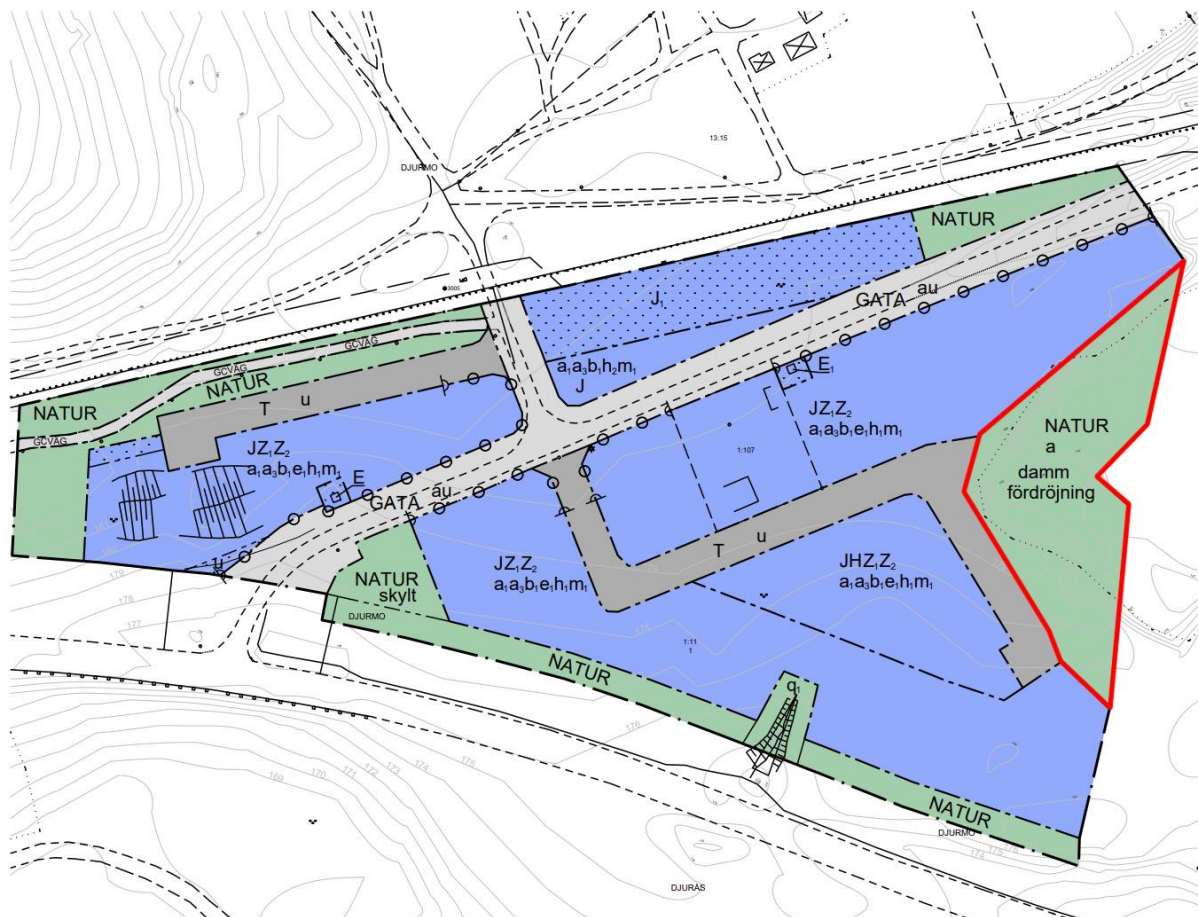


2.3 ALLMÄN PLATS

Gamla landsvägen (GATA), alla naturområden (N) samt gång- och cykelvägen planläggs som allmän plats. Vägområdet kring Gamla landsvägen ges en större bredd än nuvarande vägområde för att ge utrymme till dagvattenhantering i vägdiken.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Allmänna platser har i regel kommunalt huvudmannaskap, men enligt ortssed är majoriteten av vägarna i kommunen en del av en gemensamhetsanläggning, GA, och således faller de under enskilt huvudmannaskap. I det här fallet kommer GATA ha enskilt huvudmannaskap. NATUR (i rött på kartutsnittet nedan) får också enskilt huvudmannaskap eftersom dammen med fördröjning av dagvatten kommer bli en del av blivande GA för områdets nya vägar (T). GC-vägen och de andra Naturområdena har kommunalt huvudmannaskap.



2.4 KVARTERSMARK

Planförslaget omfattar kvartersmark med användning för småindustri, såsom lager, upplag, maskinhallar, kontors- och rastlokaler, handel, bilverkstad, bilprovning, vägområde samt tekniska anläggningar.

Kvartersmarken för småindustri avses möjliggöra utveckling för de verksamheter som finns i kommunen samt för nyetableringar. Sifferbo företagsområde blir ett industriområde med avskilt läge från störningskänsliga områden. Det bedöms lämpligt att tillåta transportintensiva, delvis utrymmeskrävande och störande verksamheter som har särskilda behov av det avskilda läget i anslutning till större trafikleder.

För att möjliggöra dagvattenhantering i tillräcklig omfattning, samt motverka föroreningar av grundvattnet vid skyfall eller översvämning, regleras hur stor andel av marken som ska vara genomsläpplig samt att dagvattenhantering för fastigheten skall redovisas innan startbesked kan ges.

2.5 BEFINTLIG MILJÖ

Planområdet är beläget mellan E16 och Dalabanan i Sifferbo. Genom området går Gamla Landsvägen som används främst för timmertrafik till skogsskiftet norr om järnvägen samt sommarstugeområdet vid sjön Gimmen. Idag används området till viss del (olovligen) av motorfordon på stigar i serpentin genom skogen. De leder sedan ut i det gamla sandtaget öster om detaljplaneområdet. En tomt för industri finns också mitt i området där en privat fastighetsägare har sin verksamhet. Tomten är till viss del bebyggd och består av en grusad yta

samt omgärdande staket. Området i stort består av skogsmark med mest tall i olika höjder med en stor del småtall i klungor.



3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap PBL.

3.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR – Natur: Naturmarken syftar till att säkerställa bevarande av vegetation för att ge området en viss inramning, skydd av fornlämning samt yta för dagvattenhantering.

GATA – Huvudgata: Planförslaget innebär att befintligt vägnät inom planområdet regleras till allmän plats GATA för att säkerställa befintliga och nya fastigheters anslutning till väg. Vägnätet i området utgörs generellt av smala asfalterade vägar. Detaljplanen säkerställer ett vägområde som kan breddas till 8 meter. Denna gatumark förväntas rymma de ytor som över tid behövs för vägens funktion gällande trafik, vägdagvatten och övrig infrastruktur.

GCVÄG – Gång- och cykelväg: Mark för befintlig gång- och cykelväg planläggs för sträckningens fortsatta läge. Vägen kommer fortsatt vara under kommunalt huvudmannaskap då vägen är en viktig länk mellan Sifferbo och Djurmo.

3.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

a – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen: I och med befintlig GA som existerar för Gamla Landsvägen (GATA – Huvudgata i plankartan) behöver huvudmannaskapet där vara enskilt. Naturområdet i öster (NATUR) kommer vara en del av dagvattenhanteringen för områdets lokalgator och ska ingå i den blivande samfälligheten för vägnätet (T på kvartersmarken), därför behöver huvudmannaskapet vara enskilt även här.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Bestämmelsen införs för att säkerställa existerande ledningars rätt i GATA och ger därmed stöd till befintliga allmännyttiga el- och VA-ledningar som går i Gamla Landsvägens ytterkanter.

Skydd av kulturvärden

q₁ – Fornlämning i form av färdväg ska bevaras: För att säkerställa fornlämningens skydd införs en bestämmelse om att fornlämningen ska bevaras.

Utformning av allmän plats

damm – Damm för fördröjning av dagvatten samt rening

fördröjning – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 600m³

skylt – Skylt för områdets verksamheter tillåts

3.3 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

E₁ – Transformatorstation: Mark reserveras för mindre anläggning så som transformatorstation som krävs för områdets drift.

E – Pumpstation: Mark reserveras för mindre anläggning så som pumpstation som krävs för områdets drift.

H – Detaljhandel: Området planläggs för att tillåta detaljhandel för att ge planen stor möjlighet att tillgodose olika behov. Bestämmelsen placeras på en begränsad yta där skyddsavståndet till farligt godsleder tillåter det.

J – Industri: Området planläggs huvudsakligen för industri av småskalig karaktär för att tillgodose ett behov av industrimark i strategiska och tillgängliga lägen samt ge mindre företag möjlighet till expansion och/eller omlokalisering.

J₁ – Upplag: Området planläggs för upplag eftersom dess placering är inom skyddszon för farligt gods (direkt anslutning till järnvägen) och inte lämpar sig för bebyggelse eller stadigvarande vistelse. Marken får inte bebyggas.

T – Vägreservat: Mark reserveras för vägområde inom kvartersmarken som endast ska tillgodose områdets framtida fastighetsägares behov av framkomlighet. Vägarna ska förses med vändplaner stora nog för räddnings-, renhållnings- samt transportfordon. Vägområdet ges en generös bredd om ca 12,5m för att kunna hantera vägdragvatten. Efter genomförandet bildas en gemensamhetsanläggning där de ingående fastigheterna svarar för drift och underhåll.

Z₁ – Verkstad: Området planläggs för verkstadsändamål såsom bilverkstad eller liknande för att ge området en bred användning som även passar in i områdets huvudsyfte och som passar in i övrig tänkt verksamhetsutövning.

Z₂ – Bilprovning: Området planläggs för bilprovning för att ge området en bred användning som även passar in i områdets huvudsyfte och som passar in i övrig tänkt verksamhetsutövning.

3.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

prickmark – Marken får inte förses med byggnad: Prickmark förekommer inom planområdet för tre olika syften: dels för att det är olämpligt att bygga över befintliga ledningar, dels för att säkerställa skyddsavståndet till järnvägen och dels för att placeringen av byggnadsverk inom E-områden hamnar på avsedd plats. Område med markreservat för underjordiska ledningar omfattas även av bestämmelser om att marken inte får förses med byggnadsverk.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta totalhöjd är 10 meter: Reglering av höjd på byggnader motiveras att höjden bör vara tilltagen för att ge en möjlighet för olika verksamheter att etablera sig. Vissa verksamheter och typer av industri kan vara i behov av en hög höjd på byggnader för att maskiner, lager, skorstenar och annat ska få plats inomhus.

h_2 – Högsta totalhöjd är 5 meter: Reglering av höjd på byggnader motiveras att tomten har liten byggrätt och bedöms inte kunna bebyggas med något högre byggnadsverk.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Bestämmelsen införs för att säkerställa att ett 6,5 meter brett område reserveras inom kvartersmarken för industriändamål och ger därmed stöd till befintlig allmännyttiga spill- och vattenledning som går över fastigheten (Inom J-området längst väster ut) samt att T-områdena tillåter och ger möjlighet till ledningar för att säkerställa områdets infrastruktur av ledningsnät till varje fastighet.

Skydd mot störningar

m_1 – Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten ska anläggas: Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten. Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet.

Utförande

b_1 – Minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: Bestämmelsen införs för att säkerställa att fördröjning av dagvatten kan hanteras inom fastigheten. Dagvatten behöver genomsläpplig yta för lokalt omhändertagande av dagvatten. Därmed krävs att minst 40% av fastighetsarean bevaras som genomsläpplig, således inte asfalterad eller likande, utan i sådant fall behov finns, en grusad yta.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet: Hur stor del av fastighetsarean som får bebyggas regleras till 40% för att ge området yta mellan hus samt möjligheten att omhänderta dagvatten på den egna tomten.

Villkor för startbesked

a_1 – Startbesked får inte ges för byggnation förrän lösning för omhändertagande av förorenat dagvatten redovisas: Startbesked för byggnation får inte ges förrän skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten är säkerställd. Byggherren ska i bygglovet redovisa hur skyddet för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten ska utföras, så att åtgärdens genomförande tydligt kan följas upp vid tekniskt samråd och kontrolleras vid slutbesked. Skyddsåtgärden kan ha olika utformning. Bestämmelsen hänger ihop med m_1 .

Ändrad lovplikt

a_3 – Marklov krävs även för åtgärder som förändra markens genomsläpplighet: Bestämmelsen införs för att kunna kontrollera hur stor del av området som hårdgörs samt att den

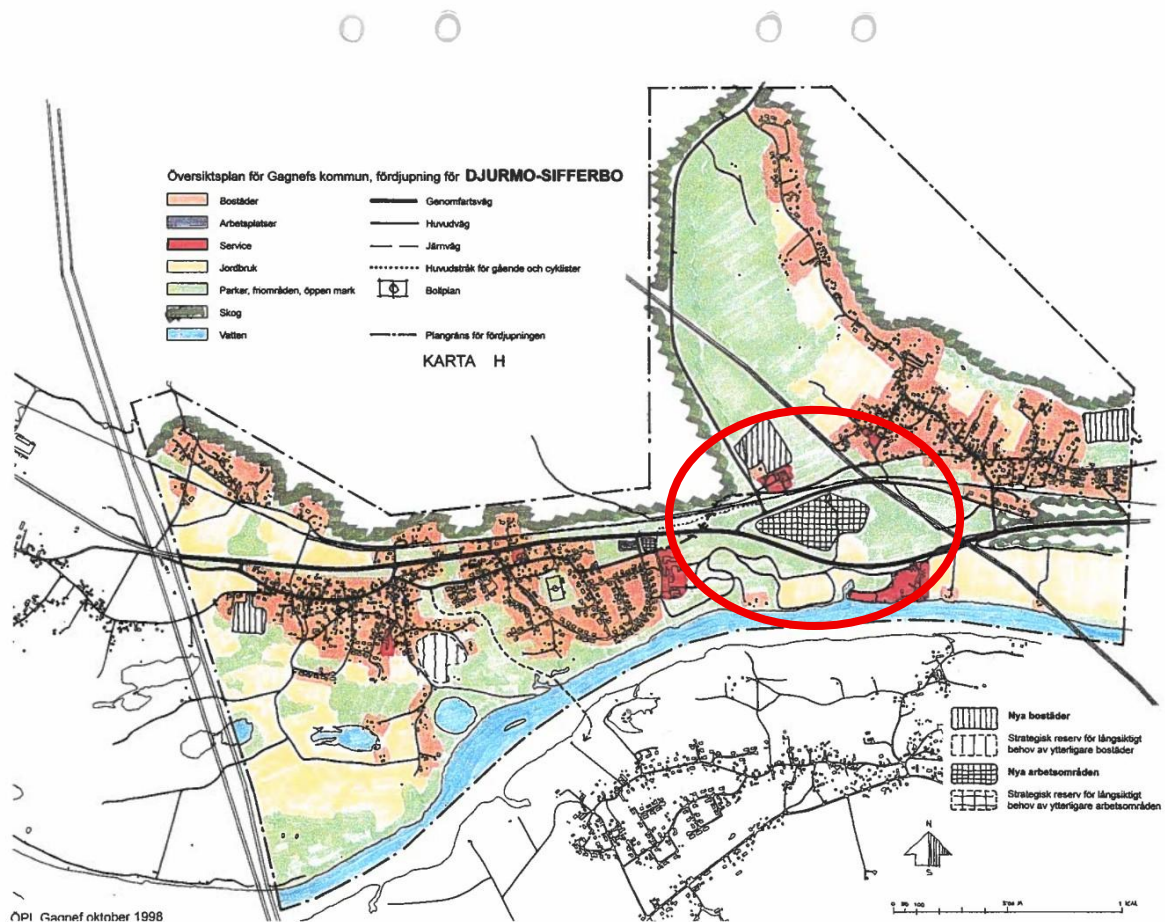
procent av området som avses förbli genomsläpplig fortsätter vara det i och med att regleringen finns till för dagvattenhanteringen.

4 PLANERINGSUNDERLAG

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 12 juli 2022, anger att lämplig mark för industri i varje tätort ska pekas ut samt att industriområden inte kan placeras var som helst med tanke på störningar till omgivning samt konkurrera med områden lämpliga för bostadsändamål. Området för detaljplanen är i förarbetet till fördjupad översiktsplan för Sifferbo identifierat som den enda lämpliga platsen för ändamålet, där eventuella störningar på närmiljön är minimal samt att föreslaget område är direkt olämpligt för bostäder i och med inkilat läge mellan Dalabanan och E16. I arbetet med FÖP Sifferbo har tidigare översiktsplan (1998) studerats där området redan då identifierats som lämplig för blivande "arbetsområden".



4.1.2 DETALJPLANER

I områdets närhet finns ett antal detaljplaner, men ingen i direkt anslutning till planområdet.

4.1.3 PLAN FÖR ALLMÄNNA VATTENTJÄNSTER

Kommunen har enligt § 6 i LAV ett ansvar och en skyldighet att bestämma verksamhetsområde och att tillgodose behovet av vattentjänster inom detta genom en allmän anläggning. Detta under förutsättning att vattenförsörjning eller avlopp behöver ordnas i ett större sammanhang med hänsyn till skyddet för människors hälsa och/eller miljö. Utöver Lagen om allmänna vattentjänster

är det ett flertal lagar som styr och påverkar VA-verksamheten. En lista på dessa lagstiftningar återfinns i VA-översikten.

För att uppmärksamma de framtida utmaningarna och prioritera de åtgärder som är nödvändiga inom Gagnefs kommun vad gäller vatten och avloppsfrågor har en strategisk och långsiktig vatten- och avloppsplan (VA-plan) tagits fram, se 4.1.4.

4.1.4 VATTEN- OCH AVLOPPSPLAN

I VA-planen ingår från och med 2024 följande delar;

VA-översikten som belyser nuläget för VA-försörjningen i Gagnefs kommun och omfattar en kortfattad beskrivning av VA-försörjningen inom och utanför det kommunala verksamhetsområdet.

VA-policyn som anger övergripande ställningstaganden för VA-försörjningen med riktlinjer för dess utveckling och utgör grunden för VA-handlingsplanerna.

VA-handlingsplaner som hanterar olika sakfrågor inom VA-området. Denna Vattentjänstplan ingår i Gagnefs kommuns VA-plan som en av på sikt flera handlingsplaner.

På sikt kommer ytterligare handlingsplaner att tas fram med syfte att strukturera och prioritera arbetet med hantering av VA-frågor. Exempel på handlingsplaner som det bedöms finnas behov av rör bland annat riktlinjer för enskilda anläggningar, dagvatten samt skyfallshantering. Handlingsplanerna ska utgå ifrån den styrning som ges i antagen VA-policy.

4.2 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

4.3 DAGVATTEN- OCH SKYFALL

Sweco har på uppdrag av Gagnefs kommun gjort en dagvatten- och skyfallsutredning för det planerade industriområdet. Syftet är att säkerställa att dagvattenhanteringen inte påverkar grund- och ytvatten negativt, särskilt då området ligger inom vattenförsörjningsintresse och nära vattenskyddsområdena Lennheden och Bäsna, samt tillrinningsområdet för grundvattenförekomsten Badelundaåsen–Leksand Borlänge.

Utredningen visar att exploatering ökar dagvattenflödena och antas öka föroreningsbelastningen (bland annat metaller, kväve och fosfor). Beräkningar utifrån ett 50-årsregn visar att totalt 576 m³ fördröjningsvolym krävs för att inte belasta Trafikverkets diken och trummor nedströms.

Föreslagen systemlösning är svackdiken och en torrdamm för fördröjning och rening, kompletterat med oljeavskiljare och tätning av diken för att skydda grundvattnet. Föroreningsberäkningarna visar på ökade halter efter exploatering vilket är oundvikligt vid exploatering av naturmark, men med föreslagna åtgärder bedöms påverkan och belastning på recipienterna (Dalälven och ett närliggande vattendrag) vara acceptabel och inte innebära risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.

Med tanke på att de befintliga vattenskyddsområdenas läge i förhållande till planområdet och i kombination med några av de föreslagna metoderna för hantering av dagvatten ovan, bedöms det generellt att exploateringen av planområdet kan genomföras med acceptabel belastning på grundvattenkvaliteten inom de befintliga vattenskyddsområdena och med avseende på att området är inom utpekad vattenförsörjningsintresse enligt vattenförsörjningsplan.

4.4 FARLIGT GODS – RISKHANTERING I FYSISK PLANERING

Publikationen *"Farligt gods – riskhantering i fysisk planering"* från Länsstyrelsen i Dalarna fungerar som en vägledning för kommuner och planerare som arbetar med fysisk planering nära transportleder för farligt gods. Bakgrunden till rapporten är att transporter av farliga ämnen ökat, ofta genom tätorter, vilket innebär större risk för allvarliga olyckor. Rapporten beskriver därför hur risker bör beaktas i översikts- och detaljplanering för att skydda både människor och miljö.

En central del av vägledningen är zonindelningen baserad på avstånd till transportleder. Närmast leden, inom 0–30 meter, är risknivån hög och bebyggelse bör undvikas helt. Inom 30–70 meter kan viss vistelse accepteras men inte bostäder eller andra miljöer där människor vistas länge. På avstånd mellan 70 och 150 meter bedöms de flesta markanvändningar vara möjliga med rimlig säkerhet, medan avstånd över 150 meter innebär att praktiskt taget all bebyggelse kan tillåtas. Zonindelningen har tagits fram utifrån beräkningar av räddningstjänsten och tidigare studier, och kompletteras med resonemang om hur olyckors allvar påverkas av faktorer som tid på dygnet, byggnaders utformning och befolkningens sårbarhet.

Den juridiska grunden finns i plan- och bygglagen och miljöbalken, som ställer krav på att risker för människors hälsa och säkerhet ska beaktas i planprocessen. De rekommenderade skyddsavstånden bör betraktas som generella riktlinjer, men i redan bebyggda områden kan avsteg göras om kompensatoriska åtgärder vidtas. Sammantaget ger vägledningen kommunerna ett verktyg för att hantera risker från transporter av farligt gods på ett systematiskt och förutseende sätt, och därmed skapa tryggare och mer robusta samhällen.

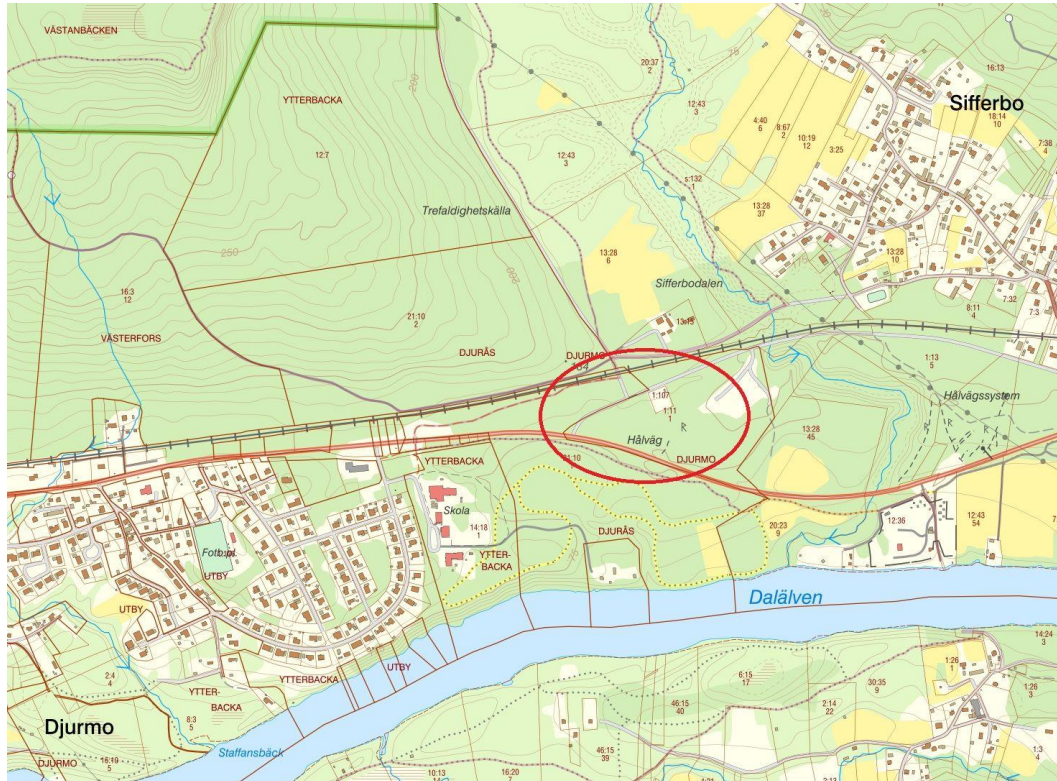
Utifrån länsstyrelsens vägledning i frågan planeras området utifrån zonindelningen som angetts: att 30m närmast väg- och järnväg där farligt godstransporter finns sker byggförbud och prickmark eller vägreservat planläggs inom kvartersmarken. Där kan endast vägar eller upplag vara, men ingen byggnad. Kvartersmarken med byggrätt placeras minst 30m från skyddszonen och där medges bland annat verksamheter som industri, tekniska anläggningar och lager.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 PLANDATA

5.1.1 LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Detaljplaneområdet är beläget sydväst om Sifferbo mitt emellan E16 och Dalabanan. Områdets storlek är drygt 6,5 hektar.



5.1.2 AREAL OCH MARKÄGANDE

Inom detaljplaneområdet äger kommunen den större delen av marken, Djurmo 1:11. Den enda privata fastighetsägaren inom planområdet är Djurmo 1:107. Sifferbo vägars samfällighet ansvarar för drift och underhåll av Gamla Landsvägen som skär genom tilltänkt planområde genom en gemensamhetsanläggning. Gång- och cykelvägen mot Djurmo ägs och sköts av Gagnefs Kommun.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP2040, antagen av kommunfullmäktige den 12 juli 2022, anger att lämplig mark för industri i varje tätort ska pekas ut samt att industriområden inte kan placeras var som helst med tanke på störningar till omgivning samt konkurrera med områden lämpliga för bostadsändamål. Området för detaljplanen är i förarbetet till fördjupad översiktsplan för Sifferbo identifierat som den enda lämpliga platsen för ändamålet, där eventuella störningar till närmiljön är minimal samt att föreslaget område är direkt olämpligt för bostäder i och med det inklade läget mellan järnvägen och E16. I arbetet med FÖP Sifferbo har tidigare översiktsplan (1998) studerats där området redan då identifierats som lämplig för blivande ”arbetsområden”. (För kartbild, se avsnitt 4.1.1)

5.1.4 DETALJPLAN

Området är idag helt oplanerat och det finns inga detaljplaner i närheten att ta hänsyn till.

5.2 RIKSINTRESSEN

I området finns en del riksintressen att ta hänsyn till. Väg E16 i söder, järnvägen i norr samt att området ligger i närheten av den tertiära zonen för ett vattenskyddsområde för Badelundaåsen. Planområdet är både inom direkt tillrinningsområde, samt tillrinningsområde via vattendrag till denna grundvattenförekomst.

I området finns olika typer av fornlämningar. I den södra delen av området finns en fornlämning av typen färdväg (hålväg). I områdets nordvästra delar finns en möjlig fornlämning i form av en kolningsanläggning samt två övriga kulturhistoriska lämningar i form av färdvägar.

Kolningsanläggningen har Länsstyrelsen Dalarna bedömt, efter andra utredningar i närområdet, inte behöver undersökas vidare och heller inte ges något särskilt skydd eller hänsyn. Övriga kulturhistoriska lämningarna i form av färdvägar bedömer Länsstyrelsen Dalarna heller inte behöver ges någon särskild hänsyn. Fornlämningen i form av färdväg (hålväg) i områdets södra del skall ges en buffert om 5-10m för dess bevarande och skydd.

5.3 HUSHÅLLSNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Inom planområdet finns vissa naturvärden, lite äldre tallskog som klassats som naturvärdesklass 4. Dessa partier kommer att sparas och planläggas som naturmark vid CG-vägen. Även några fridlysta arter, som revlummer, plattlummer och nattviol, förekommer i området, men de bedöms finnas i livskraftiga populationer och kommer inte att påverkas negativt eftersom deras livsmiljö delvis bevaras. Det finns inte heller några kända markföroreningar, och området ligger utanför riskzoner för översvämning, ras eller skred.

Planens genomförande väntas inte leda till någon betydande påverkan på luftkvalitet, klimat eller vattenmiljö, och miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten bedöms kunna uppfyllas. Hantering av dagvatten kommer att lösas genom en planerad torrdamm i den östra delen av området, och frågan utreds vidare i det fortsatta planarbetet. Inte heller bedöms planen medföra några negativa effekter på människors hälsa, bullernivåer, vibrationer eller sociala förhållanden.

Sammanfattningsvis dras slutsatsen att detaljplanen inte förväntas ge upphov till någon betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark och vattenresurser. Påverkan bedöms vara marginell, och därför krävs ingen strategisk miljöbedömning (MKB) i det fortsatta planarbetet.

5.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Dagvattnet från planområdets västra del avrinner mot ytvattenförekomsten Dalälven, som idag har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Enligt föroreningsberäkningarna i StormTac ökar samtliga undersökta föroreningshalter och mängder från planområdet efter exploatering. Vid exploatering av naturmark är det oundvikligt att föroreningsbelastningen ökar. De ämnen recipienterna är känsliga för är PBDE och kvicksilver. Den generella bedömningen är att exploatering av planområdet inte medger någon risk för gällande miljö kvalitetsnormer.

5.5 MARK OCH BEBYGGELSE

5.5.1 MARK OCH VEGETATION

Området består av skogsmark med mest tall i olika höjder. Mycket småtall i klungor. Närmast E16 finns de största träden som avses lämnas kvar som en insynsridå samt för att hålla säkerhetsavstånd på 30 m (byggförbud) till E16.

Idag används området till viss del av motorfordon med stigar i serpentiner genom skogen. De leder sedan ut i det gamla sandtaget öster om detalplaneområdet. En tomt för industri finns också mitt i området där en privat fastighetsägare har sin verksamhet. Tomten är till viss del bebyggd och har en liten del hårdgjord yta.

5.5.2 GEOTEKNIK

Enligt SGUs jordartskarta består området av isälvssediment och sand.

Inom planområdet bedöms ingen risk finnas för ras eller skred.

Området bedöms inte finnas inom risk för översvämning. Sifferboravinen som rinner genom området har en väl tilltagen vägtrumma för att leda vattnet genom tåg- och vägbanken vidare ut mot Dalälven.

5.5.3 KULTURMILJÖ

I områdets södra del mot E16 finns en fornlämning i form av en hålväg. Hålvägen består av en nedsänkning i marken med branta kanter. I västra delen av området finns en ”övrig kulturhistorisk lämning” i form av en färdväg samt en kolningsanläggning.

5.5.4 MILJÖ

Enligt SGUs kartering över markradon är området spannet 37 Bq/kg vilket kan anses som låg/medelrisk för radon.

Inga kända markföroreningar finns i området.

5.5.5 BEBYGGELSE

Inom planområdet finns enbart en bebyggd industritomt som även kommer ingå i detaljplanen. I närheten finns en bostadsfastighet på norra sidan om järnvägen utanför tänkt planområde.

5.5.6 VATTENSKYDD SOMRÅDE

Planområdet i Sifferbo ligger inom ett område som är utpekat som vattenförsörjningsintresse och avvattnas mot grundvattenförekomsten Badelundaåsen–Leksand Borlänge.

Grundvattenströmningen gör att infiltrerat dagvatten från området kan transporteras vidare mot närliggande vattenskyddsområden – det större Lennheden och det mindre Bäsna.

Inom dessa vattenskyddsområden finns skyddsföreskrifter för bland annat hantering av petroleumprodukter, avloppsanläggningar, schaktarbeten och upplag.

Områdets koppling till vattenskyddsområdet har utretts djupare i en dagvatten- och skyfallsutredning av Sweco. Se avsnitt 4.3.

5.6 GATOR OCH TRAFIK

5.6.1 GATUNÄT

Planområdet nås via Gamla Landsvägen som i sin tur ansluter till E16. Från Gamla Landsvägen norrut över järnvägen når man skogsskiften och sommarstugeområdet kring sjön Gimmen.

5.6.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I nordvästra delen av planområdet finns idag en cykelväg som knyter samman Sifferbo och Djurmo. Skolbarn som färdas till Djurmoskolan tar antingen Åbacksvägen, norr om planområdet, eller Gamla Landsvägen sen vidare via befintlig gång- och cykelväg vidare till Djurmo.

5.6.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats finns väster om området i Djurmo längs E16. Den angörs enkelt via gång- och cykelbanan. Tågstation finns i Djurås.

5.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

5.7.1 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp men ledningar löper genom området längs med Gamla Landsvägen, samt en servisledning till bostadsfastigheten norr om järnvägen.

Verksamhetsområde för VA

Hela detaljplaneområdet ligger idag utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Hela detaljplaneområdet ska ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp och ett beslut om utvidgning av verksamhetsområdet ska tas av kommunfullmäktige efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

5.7.2 VÄRME, EL OCH BREDBAND

Fjärrvärme finns inte i närområdet. El och fiberledningar finns längs med Gamla Landsvägen och skyddas med ett servitut.

5.7.3 DAGVATTEN

Det finns i dagsläget inga dagvattensystem förutom befintliga diken längs med Gamla Landsvägen.

5.8 MILJÖ- OCH RISKFAKTORER

5.8.1 BULLER

Buller och vibrationer förekommer från både E16 och Dalabanan.

5.8.2 FARLIGT GODS

E16 och Dalabanan är transportleder för farligt gods.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För att planen ska genomföras behöver lantmäteriförrättning för avstyckning genomföras.

Försäljning av fastigheter kan ske på tre sätt: direktförsäljning, markanvisning eller vid stort intresse för samma fastighet kan en markanvisningstävling utlysas.

GA för vägnätet och naturområdet för dagvattenhantering behöver bildas när utbyggnaden är klar. Den nya GA som bildas kommer sedan att förvaltas av en samfällighetsförening.

6.2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.2.1 Tidplan

Detaljplanen handläggs utefter standardförfarande och beräknas kunna antas av kommunstyrelsen under våren 2026.

6.2.2 Huvudmannaskap

GC-vägen och nästan alla naturområden planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

6.2.3 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (5 år) och gäller från och med det datum planen vunnit laga kraft.

6.3 TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Gatunätet samt tillhörande avvattningsanläggningar kommer byggas ut av kommunen innan tomtförsäljning för att tillgängliggöra området. Vägen kan asfalteras i senare skede av kommande GA om så önskas. Gatunätet kan komma att byggas ut i etapper beroende på efterfrågan av tomter.

VA kommer i samarbete med Dala Vatten och Avfall AB byggas ut i området. Varje tomtköpare betalar anslutningsavgift för sin fastighet. Inför utbyggnad av VA-lösningen ska ett utförande- och exploateringsavtal skrivas. Hela detaljplaneområdet ligger idag utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Hela detaljplaneområdet ska ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp och ett beslut om utvidgning av verksamhetsområdet ska tas av kommunfullmäktige efter att planen vunnit laga kraft.

Elnätet byggs ut i samarbete med Dala Energi AB och förbereds med avsättningar till blivande tomter. Varje tomtköpare betalar anslutningsavgift för sin fastighet.

Efter avslutat samråd kommer en genomarbetad kalkyl för estimerad utbyggnadskostnad samt ansvarsfördelning i frågorna tas fram innan laga kraftbeslut.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 ÖVERSIKTSPLAN

Planläggningen leder till ett delvis förverkligande av ÖP2040 vision om planerad verksamhetsmark i varje tätort. Samt att mätta det behov som näringslivet har av planerad mark i anslutning till kommunikationsstråk.

7.2 FASTIGHET

Fastighetsrättsliga konsekvenser innebär att fastigheten Djurmo 1:11 kommer att styckas i mindre fastigheter utefter önskemål och efterfrågan i så stor utsträckning så är möjligt. Planen innebär också att en ny GA för områdets interna vägar och tillhörande avvattningsanläggningar måste förrättas och bildas efter utbyggnaden är färdig.

7.3 MARK

Konsekvenserna för naturen blir begränsade eftersom den mark som tas i anspråk inte bedöms ha några andra höga naturvärden. Området används inte idag för rekreation i stor utsträckning och genomförandet av planen bedöms därför inte ha någon negativ inverkan på det. Att området finns i nära anslutning till, och med möjlighet att bygga ut kommunalt VA, minskar risken för belastning på miljön. De föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering i området verkar för att verksamheterna som kan etableras i området heller inte kommer belasta miljön i otillåten grad.

7.4 KULTURMILJÖ

De kulturmässiga konsekvenserna av planens genomförande bedöms vara lindriga eftersom hänsyn och skydd i planbestämmelserna ges till den fornlämning som finns inom planområdet.

7.5 MILJÖ

7.5.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

7.5.2 DAGVATTEN

Exploateringen kommer innebära en större andel hårdgjorda ytor än idag, avrinningskoefficienten beräknas till 0,18 i genomsnitt före exploatering och 0,51 i genomsnitt efter exploatering. Med en klimatfaktor på 1,25 ökar dimensionerande flöden efter exploatering för utredningsområdet från 388 till 1196 l/s (50-årsregn). Föreslagen dagvattenhantering inkluderar renings- och fördröjningsåtgärder som svackdiken och dammar, som förväntas kunna rena och fördröja dagvattenvolymen 576 m³ som motsvarar 10 mm regn.

Framtida höjdsättning kommer att förändra avrinningsområdena men delvis kommer befintliga marknivåer kunna nyttjas där det är möjligt. Idag finns ingen specifik dagvattenanläggning, men efter exploateringen kommer dagvatten kunna fördröjas upp till 600m³ regn i fördröjningsdamm vilket generellt är en förbättring jämfört med idag. Området planeras för att bibehålla en genomsläpplighet på minst 40 % av ytan.

7.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

7.6.1 FARLIGT GODS

Planområdet ligger i närheten av två leder anvisade för farligt godstransporter, järnvägen och E16. För att undvika och minimera risken för påverkan av olyckor på dessa leder planläggs ett skyddsavstånd enligt Länsstyrelsen Dalarnas vägledning för farligt gods om 30m med byggförbud, samt att de användningsområden som planläggs för efter 30m är lämpliga ur säkerhetsavståndssynpunkt.