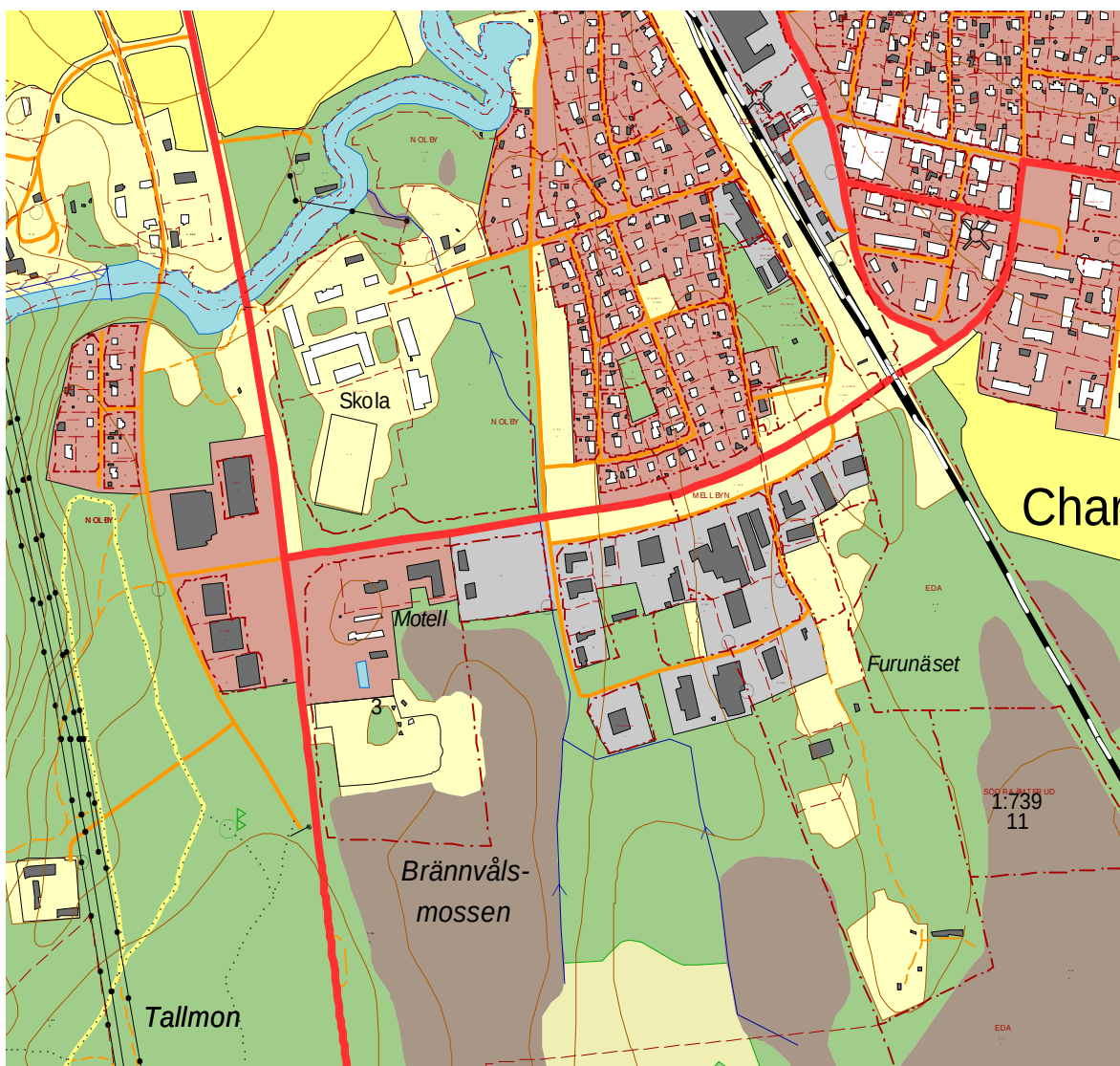


DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTEREN SAXEN OCH NÅLEN

CHARLOTTENBERG



ANTAGANDEHANDLING
2004-04-16
LAGA KRAFT 2004-07-24

PLANENS IDE OCH SYFTE

För området gäller idag en detaljplan som förhindrar att marken kan användas för handel med livsmedel ("Lokaler för livsmedel får dock ej anordnas"). Området är idag till stora delar bebyggt och rymmer småindustri, hantverk och handel. Gatunätet och ledningssystemet är helt utbyggt enligt gällande detaljplan. Ett par fastighetsägare har redovisat intresse för att använda sina lokaler även för handel med livsmedel. Kommunen har därför beslutat att via detaljplaneläggning pröva om det är lämpligt att ge möjligheter för att tillåta handel med dagligvaror (livsmedel).

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

grundkarta	fastighetsförteckning
plankarta med bestämmelser	planbeskrivning
genomförandebeskrivning	samrådsredogörelse med dagbok
särskilt utlåtande	

PLANFÖRFATTARE

Planförfattare är arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist, Mark och Fastigheter (Lantmäteriet).

Planhandläggare är kommunarkitekt, arkitekt SAR/MSA, Leila Ekman, Eda kommun.

PLANBESKRIVNING

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planen omfattar norra delarna av kvarteren Saxen och Nålen i västra delen av Charlottebergs tätort. Området ligger söder om Industrigatan, öster om Åkaregatan och når fram till järnvägsområdet i öster.

Areal

Planområdet är cirka 4,3 hektar.

Markägare

Merparten av kvartersmarken är i enskild ägo med undantag av fastigheten Saxen 11 som ägs av Eda kommun.

Grundkarta

Planen upprättas digitalt med hjälp av AutoCad (-dwg format). Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A1 format.

Områdets historia och tidigare användning

Området har tidigare använts för skogsbruk. I mitten av sjuttioalet började området att bebyggas med småindustri. I mitten av åttiotalet blev det tillåtet att bedriva handel. Inom området finns numera postlokaler, kontorslokaler, en videobutik, en elfirma, en konfektyrgrossist och en sportaffär. En rörfirma och en kaffemaskinstillverkare har flyttat från området och de lokalerna står tomma.

TIDIGARE PLANBESLUT

Översiktsplan

Kommunfullmäktige antog en ny översiktsplan för Eda kommun 1999. I den konstateras att redovisat industriområde vid Furunäset är nästan utbyggt. Under rekommendationer anges det att stor tillgång på mark och kommunikationer för industrin bör beaktas särskilt i den fortsatta planeringen.

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av en gällande detaljplan, stadsplan fastställd 1986-07-24 (registernummer: SPL 1730-P86/3).

Nu aktuell detaljplan omfattar endast en del av planområdet, varför planen från 1986 fortsätter att gälla för övriga delar, dock utan genomförandetid.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA BESLUT

Servitut, ledningsrätt

Inom planområdet finns 3 servitut för ledningar i mark.

BESLUT ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Miljöbalken

Planen berör inget område med lagenligt skydd enligt miljöbalken (såsom naturreservat, strandskydd, område med geografiska bestämmelser, skyddsområde för vattentäkt).

Kulturminneslagen

Inom planområdet finns inga objekt som berörs av kulturminneslagen. I närheten finns Torplämning 30018021 från skogsvårdsstyrelsens inventering *Skog och Historia*, men den berörs inte av planförslaget.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen 2004-01-12

Kommunstyrelsen har beslutat att planen för norra delen av Saxen och Nålen skall ändras så att den gör det möjligt att utnyttja marken för handel med livsmedel.

Byggnadsnämnden 2004-01-27

Byggnadsnämnden har lämnat planuppdrag till plansektionen.

MARK OCH VATTEN

Topografi och vegetation

Planområdet utgörs av tidigare skogsmark som numera används för småindustri och handel. Marknivåerna varierar mellan +119 till +127 möh.

Geotekniska förhållanden

VBB VIAK har utfört en översiktlig geoteknisk undersökning 1977 som innefattar den västra delen av området. En geoteknisk utredning avseende grundläggning har utförts 1996 för fastigheten Saxen 2, också av VBB VIAK.

Jorden består inom kvarteret Saxen av finsediment på friktionsmaterial.

Finsedimenten utgörs av siltskiktad lera som är halvfast till fast. Leran är tjälfarlig och till 3-4 meters djup av torrskorpekaraktär. Undre delen av leran är normalkonsoliderad. I östra delen av planområdet inom kvarteret Nålen finns berg och morän i dagen.

Normalt kan grundläggning ske med plattor i naturlig jord. För mycket tunga byggnader samt koncentrerade laster kan dock pålning erfordras. Under samma förutsättningar kan även golv på mark utföras.

Markstrålning

Markstrålning har inte mätts inom området. På södra Furunäset har radonhalten i markluft mätts i samband med geoteknisk undersökning i december 2001.

Erhållna värden ligger i intervallet 1-5 kBq/m³. Radonhalten i markluft är normalt större än 5 kBq/m³. Området klassificeras som lågradonmark.

Grund- och ytvatten

Vatten har erhållits i flertalet provtagningspunkter på 0,5 till 1,5 meters djup.

Förorenad mark

Med utgångspunkt från områdets tidigare historia finns det ingen anledning att misstänka förorenad mark. Inom området finns idag 9 verksamheter, varav tre är anmälningspliktiga enligt livsmedelslagen och en enligt miljöbalken (måleri och lackering).

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fasta fornlämningar.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Bildade fastigheter inom området är idag bebyggda. Byggnaderna är i huvudsak i ett plan utan källare.

Handel [HJ₁]

Planförslaget ger möjlighet att använda befintliga byggnader eller uppföra nya för handel och småindustri. Tidigare planbestämmelse som förhindrar livsmedelsförsäljning tas bort.

För berörd del av kvarteret Saxen (areal nästan 32000 kvm) ger det en byggrätt på, cirka 12800 kvm. För berörd del av kvarteret Nålen (areal nästan 11000 kvm) ger det en byggrätt på 4400 kvm.

Ny byggnads högsta fasadhöjd (skärning mellan fasadlinje och taklinje) får vara 7,0 meter.

SERVICE

Offentlig service

Offentlig service såsom vårdcentral, Folkets Hus, daghem, äldreboende, centralkök, bibliotek, och kommunkontor finns i Charlottenbergs centrala delar, på ca 700 meters avstånd.

Kommersiell service

Kommersiell service finns dels i Charlottenbergs centrala delar längs Storgatan, på ca 700 meters avstånd, dels på Tallmon på ca 300 meters avstånd. På Tallmon planeras också byggnation av ett nytt köpcenter.

FRIYTOR

De befintliga tomtplatserna rymmer i princip enbart byggnader, upplag, parkering och varuleverans. Kvartersmarken saknar helt friytor eller vegetation.

STADSBILD

Befintliga industrilokaler i Furunäsets industriområde varierar i karaktär och utformning. Plåt- och aluminiumfasader i ljusa färger dominerar, men även träfasader förekommer. Taken har låg lutning och saknar ofta utsprång och detaljer.

Intrycket av området kommer inte att förändras då möjlighet ges för att även sälja livsmedel. Däremot kommer trafiken till området och parkeringsytorna öka. En ny karaktär på skyltningen bör också vara ett resultat av det förändrade utbudet av varor.

För att upprätthålla områdets attraktivitet och hålla det i ordnat skick bör större upplag och lager förläggas inomhus eller kringgärdas med plank. Tomtmark bör också iordningställas i samband med byggnation.

Planen innehåller inga bestämmelser om material, taklutning eller utformning, utan kraven enligt PBL 3:1 får anses vara tillräckliga.

TRAFIK

Fjärrtrafik

Fjärrtrafik från riksväg 61 och väg 862 passerar idag genom Charlottenbergs tätort på Charlottenbergsvägen som är huvudled. Från Charlottenbergsvägen når man

Furunäsets industriområde via två korsningar, dels i nordväst via Åkaregatan, dels i nordost via Industrigatan.

Gatunät

Området försörjs från en lokalgata (Industrigatan) med stor kapacitet. Anslutningarna till huvudgatan (Charlottenbergsvägen) har bra utformning.

In- och utfart

Anslutningarna från bebyggd fastighet till lokalgatan (Industrigatan) styrs inte av planbestämmelser.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser skall lösas inom egen tomtplats. För handel med dagligvaror (livsmedel) bör finnas minst 40 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea.

GC-trafik

Charlottenbergsvägen har under 2003 byggts ut med separat GC-bana och trafiksäkrade korsningar. Inom Furunäsets industriområde nyttjar GC-trafiken körbanorna men handelsområdet skall kunna nås på ett tryggt och säkert även av fotgängare eller cyklister. Därför bör på sikt trottoar längs Saxen och Nålen anläggas mot Industrigatan.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns ingen kollektivtrafik. Hållplatser för bussar finns på Charlottenbergsvägen. Avståndet till järnvägsstationen är ca 800 meter, ca 10 minuters promenad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter är redan anslutna till det kommunala VA-systemet och ingår i det kommunens allmänna VA-anläggning. Befintliga allmänna ledningar inom kvartersmark är säkerställda med servitut och i planen redovisade inom så kallade u-områden.

Dagvatten

Dagvatten från större parkeringar skall antagligen anslutas till avskiljare för olja och grus. Frågan kommer att prövas vid bygglov.

Värme

Byggnader inom handelsområdet kommer att ha ett relativt litet behov av värme. Anslutning till det gemensamma fjärrvärmenätet kan vara aktuellt. Utbyggnad av fjärrvärmenät pågår inom Charlottenbergs tätort.

El

Områdets elförsörjning tryggas genom anslutning till Fortums distributionsnät.

Avfall

Fastigheterna har kommunal sophämtning. Avfall skall hanteras enligt gällande renhållningsstadga.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglov och andra tillstånd

Planen innehåller bestämmelser om förändringar av bygglovplikten. Det innebär att bygglov behövs för att inreda lokal för livsmedel (dagligvaruhandel). Syftet med detta är att ha behovet av parkeringsplatser och disposition av tomten under kontroll.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft. Det finns ingen anledning ur genomförandesynpunkt eller markåtkomst att ha en kortare tid.

PLANKONSEKVENSER

Hälsa och säkerhet

Den nya verksamheten innebär en ökning av trafiken på Industrigatan och en hårdare belastning av trafikplatserna vid Charlottenbergsvägen. Ökningen bedöms dock inte medföra några påtagliga problem eller störningar.

Störningar

Angränsande bostadsbebyggelse och strövområden kommer inte att störas av verksamheten inom området.

Påverkan på den regionala handeln

Exploateringen är inte så omfattande att en handelsverksamhet kan ge negativa effekter på handeln inom angränsande kommuner eller i regionen.

Påverkan på naturmiljön och biotoper

Föreslagen exploatering innebär inget hot mot värdefull flora eller fauna eller mot någon unik biotop.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfattare och planhandläggare

Planförfattare är arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist. Planhandläggare är kommunarkitekt, arkitekt SAR/MSA Leila Ekman, Eda kommun.

Tidplan för planläggning

Planstart, beslut i KS	2004-01-12
Uppdrag i BN	2004-01-27
Planarbete	mars
Samrådsmöte	mars
Länsstyrelsens planberedning	2004-04-02
Samråd och remiss	mars-april
Underrättelse	maj
Särskilt utlåtande	maj-juni
Antagande i BN	juni
Laga kraft	juli

Bygglov

Exploatören söker bygglov och anmäler till byggsamråd. Vid bygglovprövningen skall finnas en brandskyddsdokumentation.

GENOMFÖRANDE

Tidplan för plangenomförandet

Bygglov	sommaren 2004
---------	---------------

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år.

HUVUDMAN

Allmän platsmark

Eda kommun är huvudman för allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Eda kommun är huvudman för vatten och avlopp. Vid anslutning till det kommunala nätet och ny- och tillbyggnad skall exploatören erlägga en avgift enligt gällande taxa.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Markägare

Merparten av kvartersmarken är i enskild ägo.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Eftersom planförslaget finansieras av fastighetsägare kommer inte planavgift att tas ut i samband med byggnadsmålan vid inredande för dagligvaruförsäljning. I

samband med anmälan av andra ärenden kommer planavgift att tas ut enligt gällande taxa.

Ersättning

Planen innehåller inga bestämmelser etc. som kan medföra krav på ersättning för kommunen eller exploatören.

TILLSTÅND FÖR GENOMFÖRANDE

Verksamheter inom planområdet kan komma att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken. Miljö- och hälsoskyddsnämnden är tillsynsmyndighet.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE MED DAGBOK

PROGRAMSKEDET

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutade i januari 2004 att ett planförslag skall tas fram för området och att det kan handläggas med ett enkelt planförfarande.

Möte med länsstyrelsen 2003-12-16

Planärendet har diskuterats med planenheten och Vägverket under december. Några invändningar mot planens ide och syfte framkom ej. Länsstyrelsen förelag att allmänhetens intresse av förslaget kunde prövas genom en kungörelse i pressen. Kungörelse om ändring av planen har gjorts 2004-03-12.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådsmöte 04-03-15

Ett samrådsmöte ägde rum i kommunhuset i Charlottenberg. Se protokoll.

Sammanställning av inkomna skriftliga synpunkter med kommentarer

Här kommenteras valda delar av inkomna synpunkter. Hela skrivelsen förvaras i planakten.

S1. Länsstyrelsen

2004-04-06

Länsstyrelsen föreslår att planbeskrivningen kompletteras med uppgifter avseende byggrätter och utnyttjandegrad.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om byggrätter och utnyttjandegrad.

Länsstyrelsen har i övrigt ingen erinran och ej heller mot tillämpningen av enkelt planförfarande.

Kommentar:

OK

ANTAGANDESKEDET

Byggnadsnämnden kan med stöd av delegation antaga planen.

PRÖVNING och LAGA KRAFT

Den som senast under betänketiden / 2 veckor efter det att det slutliga förslaget redovisats/ framfört skriftliga synpunkter kan anföra besvär mot byggnadsnämndens beslut att antaga planen. Detta skall ske inom tre veckor från den dag beslutet om antagandet kungöres.

Besvären prövas i första hand av länsstyrelsen och sedan av regeringen. Under speciella omständigheter kan Regeringsrätten pröva regeringens beslut, så kallad rättsprövning.

Efter det att eventuella besvär avgjorts vinner planen laga kraft och t.ex. ansökan om bygglov eller begäran om avstyckning kan avslutas.



Plansektionen
Leila Ekman

Samrådsmöte för DP för del av kv. Saxen och Nålen

Dag: 2004-03-15
Tid: 18.00-19.30
Plats: Kommunkontoret, Charlottenberg
Närvarande: Enligt närvarolista

1. Byggnadsnämndens ordförande Dan Säterman hälsade välkommen.
2. Kommunarkitekt Leila Ekman informerade om planprocessen. Varför och hur gör man en detaljplan och vad som ska ingå. Eftersom planförslaget upprättas av konsult redovisades respektive parts roller i planarbetet.
3. Syfte och avgränsning redovisades.
4. Tidplan för planarbetet visades. Möjlighet till påverkan finns dels under samrådstiden, dels när färdigt förslag föreligger. Planen kommer att handläggas med enkelt planförfarande. Byggnadsnämnden väntas anta planen i juni.
5. Planförfattare Lars Fernqvist gick igenom föreslagen markanvändning och vilka bestämmelser som finns för respektive del. Bestämmelsen om att lokaler för livsmedelsförsäljning inte får inrättas tas bort. Byggrätterna begränsas till 40 % av tomtarean för att det ska vara möjligt att ordna varutransporter och parkeringar inom kvartersmark.
6. Kaffe och diskussion. Möjlighet att ställa frågor och lämna synpunkter. Ingen hade några invändningar mot planförslaget. Samtliga närvarande var nöjda med ändringarna.
7. Dan Säterman tackade för visat intresse och avslutade mötet.