

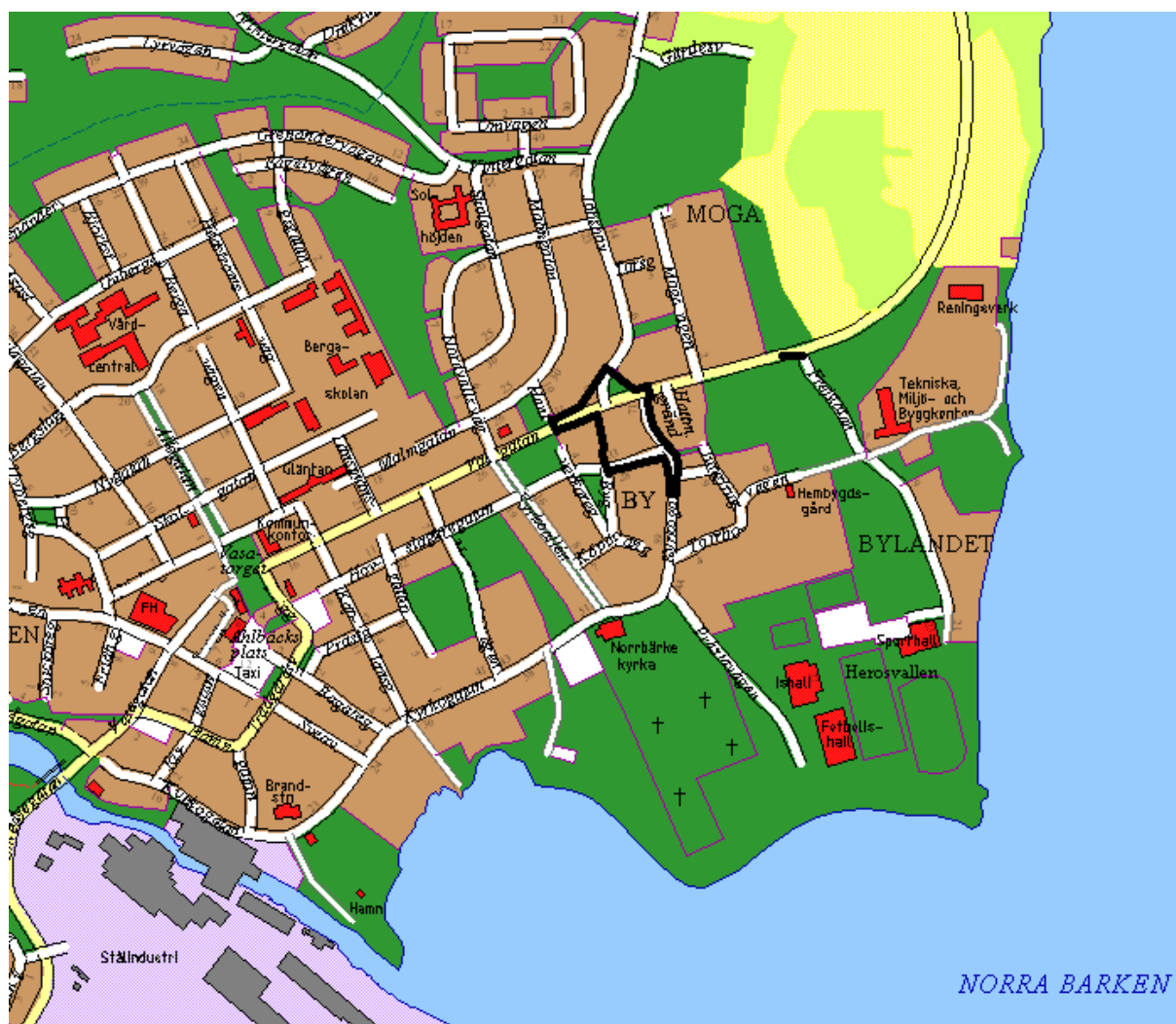


SMEDJEBACKENS KOMMUN
Miljö- och byggkontoret

Detaljplan för

Del av kv. Skräddaren och Smedjebacken 3:28

Smedjebackens kommun, Dalarnas län



PLANBESKRIVNING

Upprättad: 2013-08-20

Antagen: 2013-08-20

Laga kraft: 2013-09-17

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
Planbeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kyrkogatans norra del har varit smal, trafikfarlig för oskyddade trafikanter och svår att bredda på grund av en allé i gatans västra sida. En bredare gång- och cykelväg väster om trädraden befanns vara en lämplig lösning. Detta skulle dock innebära att man måste inkräkta på fastigheten Smedjebacken 3:28. År 2007 upprättades ett förslag till överenskommelse mellan ägarna till Smedjebacken 3:28 och Smedjebackens kommun om överföring av mark. Beslut togs i Kommunstyrelsen (2007-10-09) att godkänna förslaget, göra en detaljplanändring samt att ansöka hos lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering. Gång- och cykelvägen har redan byggts medan Lantmäteriet på grund av den inaktuella detaljplanen inte kunnat genomföra fastighetsregleringen.

I gällande detaljplan från 1968 föreskrivs att Smedjebacken 3:28 ska bebyggas med två- och trevånings hyreshus. I fördjupning av översiktsplanen för Smedjebackens tätort, antagen 2009, redovisas emellertid planområdet som "Kulturhistoriskt intressant område". Här finns den enda helt bevarade bondgården utefter Kyrkogatan med uthusbyggnader och ladugård i behåll.

Enligt det nya planförslaget har man infört rivningsförbud för delar av bebyggelsen, samt generella varsamhetskrav med syfte att värna om den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag och värden. Den tillåtna markanvändningen har satts till bostäder, handel och hantverk.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Användningen av området strider inte mot bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Planändringen medför inga förändringar som påverkar miljökvalitetsnormerna.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i östra delen av Smedjebackens tätort vid utfarten mot Borlänge – Säter och omfattar östra delen av kvarteret Skräddaren samt intilliggande delar av Vasagatan, Kyrkogatan och Hovslagaregatan. Gatumark har tagits med även utanför de områden som berörs av den aktuella fastighetsregleringen för att inte smala remsor av äldre inaktuella detaljplaner ska bli kvar som gällande. Planområdets areal uppgår till cirka 1,4 ha.

Markägoförhållanden

Smedjebacken 3:28 samt Skräddaren 5, 6 och 9 har privata ägare, medan gatumarken ägs av Smedjebackens kommun, som även har lagfart på Skräddaren 10 och 11. Ett avtal har emellertid upprättats mellan kommunen och ägaren till Smedjebacken 3:28 som innebär att delar av Smedjebacken 3:28, utefter Vasagatan och Kyrkogatan, överförs till kommunen medan del av Skräddaren 10 och 11 överförs till Smedjebacken 3:28.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I fördjupning av översiktplanen för Smedjebackens tätort antagen 2009-06-15 redovisas planområdet som "Befintlig bebyggelse, i huvudsak bostäder" och som "Kulturhistoriskt intressant område".

Detaljplaner

För nordöstra delen av kvarteret Skräddaren gäller en stadsplan fastställd 1968-05-14 och för resterande del av kvarteret stadsplan fastställd 1962-03-05. Dessa båda planer föreskriver att Smedjebacken 3:28 ska bebyggas med två- och trevånings hyreshus och Skräddaren 5 med garage till bostäderna. Dessa planer kan betraktas som helt inaktuella. För gatumarken gäller stadsplan fastställd 1978-05-18 förutom för en 3 meter bred remsa mellan Vasagatan och fastigheterna Uttern 12 och 13 där stadsplan från 1968-05-14 gäller.

Kommunala beslut i övrigt

Kyrkogatans norra del har varit smal, trafikfarlig för oskyddade trafikanter och svår att bredda på grund av en allé av lönnar, ek och alm i gatans västra sida. En bredare gång- och cykelväg väster om trädraden befanns vara en lämplig lösning. Detta skulle dock innebära att man måste inkräkta på fastigheten Smedjebacken 3:28. År 2007 upprättades ett förslag till överenskommelse mellan ägarna till Smedjebacken 3:28 och Smedjebackens kommun om överföring av mark. Beslut togs i teknik- och fritidsutskottet 2007-09-20 och i Kommunstyrelsen 2007-10-09 om att godkänna förslaget, göra en detaljplaneändring för området samt att ansöka hos lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering. Gång- och cykelvägen har redan byggts medan Lantmäteriet på grund av den inaktuella detaljplanen inte kunnat genomföra fastighetsregleringen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens miljökonsekvenser bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, varför behov av en miljökonsekvensbeskrivning inte föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Byggnadskultur och gestaltning

I fördjupningen av översiktsplanen, antagen av KF 2009-06-15, utpekas den del av kvarteret Skräddaren, som omfattas av planförslaget, som kulturhistoriskt intressant. För dessa områden bör, enligt den fördjupade översiktsplanens rekommendationer:

- renovering av äldre bebyggelse ge minimala exteriöra förändringar,
- ny bebyggelse anpassas till den äldre i läge, skala, proportion, material, och färg,
- rekommendationerna i den kulturhistoriska inventeringen i huvudsak följas.
- Vid ändring av detaljplaner bör skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser införas till skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- De kulturhistoriska värdena i hamnområdet, och den äldre bebyggelsen vid Kyrkogatan bör aktivt utvecklas.

I en utredning, gjord på uppdrag av kommunstyrelsen 1988, ”Kyrkogatan i Smedjebacken, analyser av och åtgärdsprogram för förnyelse och bevarande av gata, bebyggelse och vegetation” betecknas bebyggelsen på Smedjebacken 3:28 och Skräddaren 9 som kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsen på Skräddaren 5 och 6 som miljömässigt värdefulla byggnader. Skräddaren 5, 10 och 11 betecknas i utredningen som mark för ny bebyggelse.

Beskrivning av befintliga byggnader:

Smedjebacken 3:28: Längst i norr ligger på västra sidan om Kyrkogatan en lantgård. Här uppges manbyggnaden vara uppförd 1862. Den är av fyrdelad plantyp med hel övervåning och sadeltak. Byggnaden reparerades omkring 1900. På fasaderna uppsattes då liggande spontad panel med fas med undantag för bröstningspartiet i bottenvåningen, som inkläddes med stående panel, och målades med ljus oljefärg. Taket täcktes med röda enkupiga tegelpannor. Framför förstugudörren lades en veranda med fyra pelare av avfasade fyrkantvirken som stöd för ett lågt valmat sadeltak. På gaveln sattes två blindfönster som på senare år tagits bort. En senare tillbyggnad i en våning, gjord på 60-talet möjliggjorde en bakre entré samt ett skafferier.

Söder om mangårdsbyggnaden står en äldre bostadslänga bestående av en enkelstuga och en bod med ovanför bjälklaget förhöjda vindsväggar och ett enhetligt sadeltak. Längan är försedd med en senare uppförd och inbyggd förstukvist med valmat tak och tvåluftsfönster med mittpost och fyra rutor och små vindsfönster av liggande format. Ytterväggarna är klädda med lockpanel med vankanter och rödmålade. Dörr- och fönsterfoder och knutinklädslar är vitmålade. Taket är täckt med röda enkupiga tegelpannor.

Parallellt härmed ligger en uthuslänga med en av slaggsten murad källare på norra ändan, för övrigt klädd med liggande spontad panel.

Söder här bakom utbreder sig en större i vinkel byggd ladugårdsbyggnad uppförd ca 1850-1890, med ett av rött tegel murat fähus (stall och ladugård) Över fönstren, som är spröjsade, är teglet murat i valv och för övrigt är byggnaderna klädd med rödmålade locklistpanel. Taken är täckt med röda enkupiga tegelpannor. Interiören är välbevarad. Ett förråd av enklare typ är uppfört mot den södra fasaden.

Skräddaren 6: Här står ett större tegelhus med bottenvåning och förhöjd vindsvåning under sadeltak, uppfört 1890. Huset inrymmer en snickeriverkstad i bottenvåningen och bostad i vindsvåningen. Det reparerades 1952-53, då det försågs med källare, samtidigt påfördes ljust brungul puts och en ny entrédörr insattes till bostaden, som inramades med en bård av gul tegelsten. Här framför anordnades en bro med två pelare av betong. Framför en frontespis i vindsvåningen lades en balkong, som ännu senare försågs med skärmtak av vit korrugerad plast. De ursprungliga höga tvåluftsfönstren med mittpost och sex rutor och de små vindsfönstren bibehölls – dock utan omramningar.

Skräddaren 5: En stugu- och bodlänga med över bjälklaget förhöjda vindsväggar, uppges vara uppförd 1890. De rödmålade väggarna är klädda med lockpanel, där lockbräderna har vankanter, och det med röda tegelplattor täckta taket är föga utspringande.

Bebyggelse

Det nya planförslaget anger användningsområdena bostäder, handel och hantverk vilket möjliggör en utveckling av olika verksamheter i de gamla uthuslängorna men med förbehållet att: *Verksamheten får inte vara störande för omgivande bostäder*. Detta innebär att t.ex. buller, lukter eller tunga transporter inte får störa de boende i omgivningen.

Smedjebacken 3:28 är den enda intakt bevarade bondgård som finns kvar utefter Vasagatan och flera av byggnaderna har genomgått en pietetsfull renovering på senare år. Delar av bebyggelsen anses vara av sådant kulturhistorisk värde att man har infört skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud och det är viktigt att hålla ihop hela bondgården med de unika uthusbyggnaderna. Den sentida tillbyggnaden på mangårdsbyggnadens baksida har ej q-märkts för att möjliggöra en återställning av originalplanlösning. Här ska det även gå att göra en ny utbyggnad för att möjliggöra ett ordentligt badrum. Den inbyggda farstukvisten på bostadslängan i söder, samt förrådet söder om uthuslängorna ingår inte heller i rivningsförbudet, då de inte anses vara av kulturhistorisk värde på grund av senare tillkomst. För byggnaderna på 3:28 gäller även varsamhetskrav vid renovering: *De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring. Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker*. Vid eventuell nybyggnation på Smedjebacken 3:28 gäller följande bestämmelse: *Ny bebyggelse ska anpassas efter den befintliga i karaktär och skala*.

Skräddaren 5 är i södra kanten bebyggt med ett äldre uthus. Detta benämns i åtgärdsprogrammet för Kyrkogatan som en "miljömässigt värdefull byggnad" och här införs en varsamhetsbestämmelse: *De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring. Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker*. Enligt fastighetsägaren planeras en renovering av huset, vars sydvästra hörn ligger på gatumark. Här justeras kvartersgränsen c:a 2 meter söderut så att hela byggnaden kommer att ligga på kvartersmark.

Möjlighet till ny bebyggelse finns, i enlighet med "Kyrkogatsutredningen" från 1988, främst i Skräddaren 5, 10 och 11. Sedan gammalt har Kyrkogatan omgivits av relativt tät bebyggelse och största byggnadsarea i procent av fastighetsarea sätts till 30%. Detta innebär att det ges möjlighet att uppföra t.ex. ett garage på Skräddaren 6 och även på Smedjebacken 3:28 kan bebyggelsen kompletteras med t.ex. växthus eller annan byggnad som behövs för framtida verksamhet.

Gator och trafik

I underlaget till gällande översiktsplan betecknas Vasagatan som "HUVUDGATA" samt Kyrkogatan och Jobsbovägen som "UPPSAMLINGSGATA". Dessa beteckningar används i planförslaget.

För Kyrkogatan gäller att alléträden i gatans västra kant inte får fällas. Några av träden är dock i dåligt skick och dessa får tas bort och ersättas med nyplanterade. För att anordna utfart från fastigheterna Smedjebacken 3:28, Skräddaren 10 och 11 får gång- och cykelvägen i gatans västra sida korsas.

Störningar

I fördjupning av översiktsplanen utpekas planområdet som utsatt för miljöstörningar i form av buller, utsläpp till luft eller hantering av farligt gods. Dessa störningar kan hänföras till trafiken på Vasagatan. Vasagatan är inte en anvisad led för farligt gods, men transporter med farligt gods kan förekomma. När länsvägen mot Borlänge-Säter byggdes om på 1990-talet uppfördes ett bullerplank av kommunen, som skydd för bostadshuset på Smedjebacken 3:28.

Detta sträcker sig i halva fastighetens nordgräns och vinklar även ner på var sida. I planbestämmelserna införs kravet att bullerplank ska finnas här. För nordvästra delen av fastigheten som för närvarande är obebyggd sätts bestämmelsen att bostadshus ej får uppföras, marken här kan bebyggas med någon form av uthus, växthus eller liknande.

Teknisk försörjning

Bostadshuset beläget längst åt nordost på Smedjebacken 3:28 är anslutet till vatten- och avloppsledningar dragna i Kyrkogatan medan bostadshuset på Skräddaren 6 är anslutet till vatten- och avloppsledning söder om fastigheten i Hovslagaregatan. Fjärrvärmeledningar finns dragna i södra kanten av Hovslagaregatan och Skräddaren 6 är ansluten till denna.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER OCH GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planändringen genomförs enligt Plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande och planändringen beräknas kunna antas av miljö- och byggnadsnämnden under hösten 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Efter att planen vunnit laga kraft kan fastighetsreglering mellan Smedjebackens kommuns fastigheter och Smedjebacken 3:28 göras enligt den tidigare överenskommelsen (bilaga till planhandlingarna). Förätningskostnaden delas enligt avtalet lika mellan parterna.

Byggnaden på Skräddaren 5 är delvis belägen på fastigheten Smedjebacken 3:2. Genom fastighetsreglering ska ca 45 m² gatumark överföras till Skräddaren 5 och 6. Ett avtal om detta ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Befintlig bullerplank på fastigheten 3:28 ägs och underhålls av kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Upphävd fastighetsindelningsbestämmelse

I och med planens genomförande upphävs samtliga fastighetsindelningsbestämmelser för hela kvarteret Skräddaren. Fastighetsindelningsbestämmelserna utgörs av en tomtindelning med beslutsdatum 1934-06-22, akt nummer 2061K-245. Tomtindelningen för fastigheterna Skräddaren 1, 2, 7 och 8 överensstämmer med tomtindelningen. Dessa fastigheter är belägna utanför planområdet.

Miljö- och bygghuset, Smedjebacken 2013-09-17

Sanna Broman
Stadsarkitekt

Kerstin Johansson
Plantekniker

Godkänd för samråd	MBN	2011-12-11
Antagen	MBN	2013-08-20
Vunnit laga kraft		2013-09-17