

Smedjebackens kommun

Miljö- och byggkontoret

Detaljplan för

kv. Timmermannen

Smedjebackens kommun, Dalarnas län

TIDPLAN

Planprocessen *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

MBN Beslut om Samråd	13 juni- 14 augusti 2017
MBN beslut om granskning	25 september – 23 oktober 2017
Fullmäktige	18 december 2017
Laga kraft	9 januari 2018

Detaljplanen för *Timmermannen* handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap.



INNEHÅLL

Inledning	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	4
3 och 4 kap. Miljöbalken	4
5 kap. Miljöbalken	4
Övriga skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning och areal	6
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer	7
Detaljplan	8
Kommunala beslut i övrigt	8
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	9
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Natur	10
Miljöförhållanden, risk och säkerhet	11
Buller	12
Bebyggelseområden	14
Friytor	15
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	16
Sociala frågor	17
Administrativa frågor	18
GENOMFÖRANDE	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	18
Ekonomiska frågor	20
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	21

Inledning

Plankartan är juridiskt bindande medan denna planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget, samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

I planbeskrivningen kommer begreppen *gällande plan* och *aktuell plan* att användas. Med gällande plan avses den nu juridiskt bindande detaljplanen och med aktuell plan avses den nya detaljplanen som dessa handlingar beskriver.

Detaljplanen för Timmermannen handläggs med standardförfarande (enligt PBL (2010:900) 5 kap). Det innebär att planförslaget offentliggörs två gånger, genom samrådet och granskningen, innan planförslaget kan antas av kommunfullmäktige. Samrådet och granskningen omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med planen är att tillmötesgå framtida behov av byggbar mark centralt i Smedjebacken. Utifrån gällande detaljplan för fastighet Timmermannen 1 m.fl. är fastigheterna i dagsläget begränsade vad beträffar placering av byggnader och tillåten verksamhet genom planbestämmelsen prickmark. Med en detaljplaneändring skapas förutsättningar för att kunna bebygga och nyttja kvarteret på ett mer flexibelt sätt.

Aktuell detaljplan har stöd i översiktsplanen för Smedjebackens kommun, laga kraft 2004-01-13, aktualiserad 2010, samt i fördjupade översiktsplanen för Smedjebackens tätort, laga kraft 2009-02-17.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

3 och 4 kap. Miljöbalken

Tredje kapitlet i miljöbalken föreskriver bland annat att ett område som är av riksintresse för bl.a. kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv, ska man så långt som möjligt skydda mot åtgärder som kan påtagligt skada riksintressena.

Inom planområdet och i dess närhet finns inget riksintresse enligt miljöbalken 3 kap.

Fjärde kapitlet i miljöbalken listar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, med hänsyn till natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får endast göras om det inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Något hushållningsintresse enligt 4 kap MB berörs inte planområdet av.

5 kap. Miljöbalken

Vid planering ska kommunen iaktta miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalken 5 kap. 3§. Dalarnas luftvårdsförbund har under 2009-2010 genomfört en analys av luftkvaliteten i Smedjebackens tätort.

Regeringen har fastställt miljökvalitetsnormer för bland annat kvävedioxid och bensen. Dalarnas Luftvårdsförbund genomförde under åren 2009-2010 en analys av luftkvaliteten i Smedjebacken. De värden som uppmätts i Smedjebackens tätort ligger under miljökvalitetsnormerna.

Planen innebär till största del ny exploatering och även till en viss grad fastläggande av de befintliga förhållandena. Planen beräknas inte tillföra någon ökning av trafik i området, den beräknas heller inte att medföra någon risk för att miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalken 5 kap kommer att överskridas.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande olägenheter för människors hälsa eller betydande påverkan på miljön.

Övriga skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

I mitten av lokalgatan (Kyrkoallén) finns det ett stråk med planterade träd av arten lind som bildar en allé. Träden är enligt den gällande planen planterade på parkmark och kommer även fortsättningsvis att vara det enligt den aktuella planen. Eftersom att träden bildar en allé omfattas de av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11§. Om träden på något sätt kommer att påverkas vid exploatering av planområdet kommer en sanktionsavgift att uppstå då de omfattas av biotopskydd.

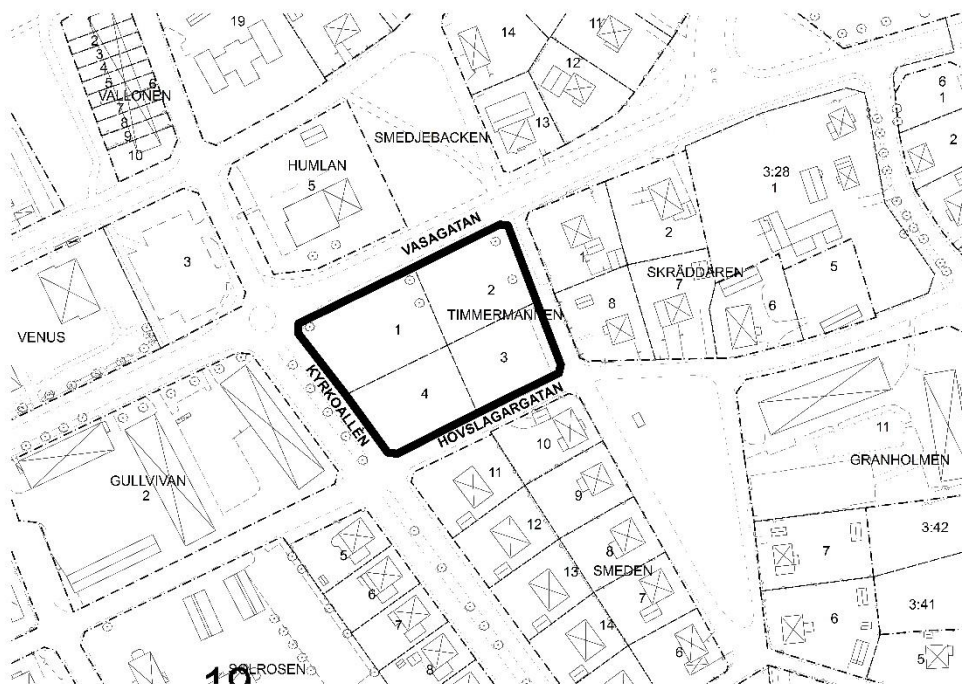
Inom det aktuella planområdet på Timmermannen finns det ytterligare tre lindar. Dessa träd står längs med Vasagatan där deras syfte är att dela upp stadsrummet och förtydliga gränsen mellan bebyggelse och en av kommunens genomfartsgator (Vasagatan). Träden som står på fastigheterna som berör det aktuella planområdet står i stadsmiljö och är i kontakt med ett sammanhängande grönområde. Träden kommer att omfattas av planbestämmelsen parkmark och även med bestämmelsen Träd₁ träd får inte fällas.

Om exploateringsavtal upprättas mellan utomstående parter ska en summa på ett vite finnas med i avtalet. Detta för att kunna reparera skadan, eller om skadan blir allt för omfattande kunna ta ner trädet/träden och plantera ett nytt/nya på platsen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Det aktuella planområdet är beläget i de centrala delarna av Smedjebackens tätort och omfattar en areal av cirka 4869 m². Området avgränsas i nordväst av Vasagatan, sydväst av kyrkoallén, sydöst av Hovslagargatan och nordöst av Hantverkargatan.



Kartan visar planområdets ungefärliga avgränsning (fet linje) samt berörda fastigheter.

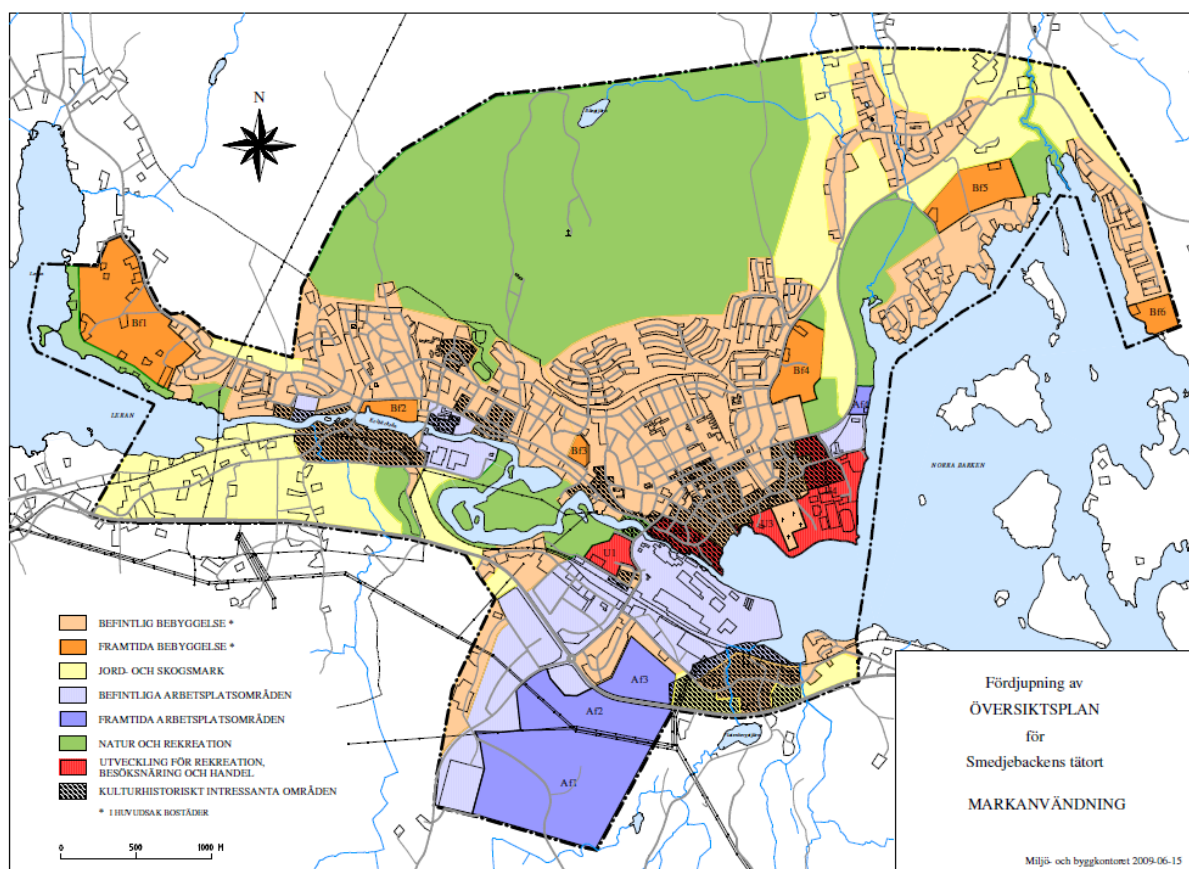
Markägoförhållanden

Timmermannen 1 och 2 ägs av det kommunala fastighetsbolaget Bärkehus AB.
Timmermannen 3 och 4 ägs av Smedjebackens kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan är det aktuella planområdet utpekad som bebyggelseområde. I den fördjupade översiktsplanen för Smedjebackens tätort, antagen 2009-06-15, är området redovisat som befintlig bebyggelse i huvudsak bostäder.

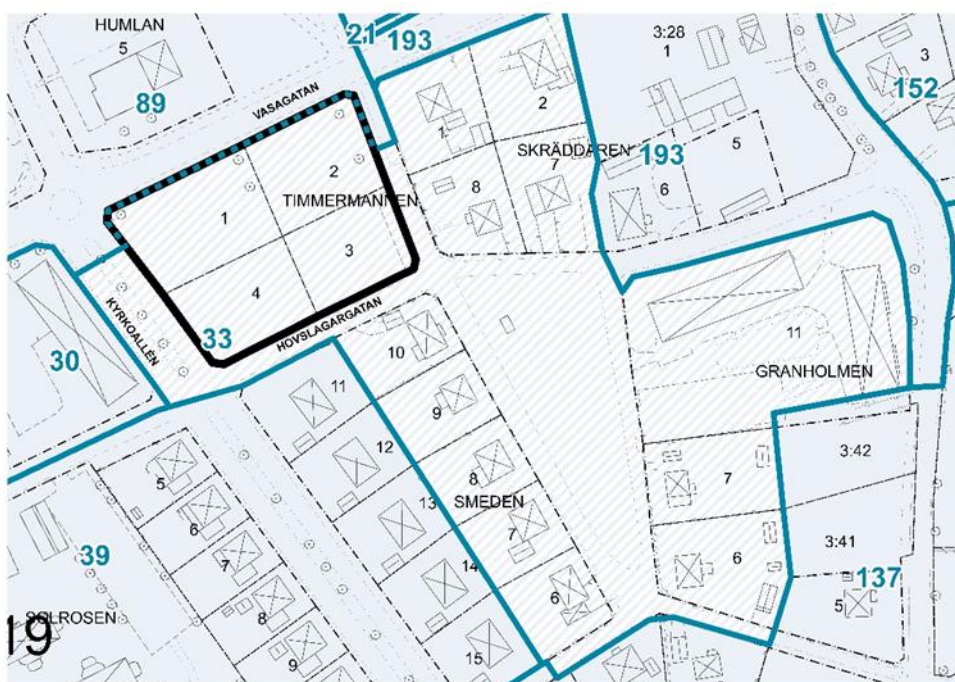


Kartan visar hur den fördjupade översiktsplanen över Smedjebackens tätort ser ut.

Detaljplan

Detaljplan som gäller inom aktuellt planområde är:

- *Stadsplanen för kvarteren Skräddaren, Granholmen m.fl. som fastställdes 1962-03-05 (Arkiv nr. 33).* För fastigheterna Timmermannen 1-4 anger den gällande planen att endast bostadsändamål i två eller tre våningar får byggas. Inom Timmermannen 1 och 2 anger planen en mer koncentrerad bebyggelse med begränsning av prickmark. Enligt den gällande planen får inte byggnad uppföras till en högre höjd än 7 resp. 10 meter. För Timmermannen 3 och 4 får endast fristående byggnader uppföras och icke inrymma fler än en resp. två bostadslägenheter. Inom Timmermannen 3 och 4 får inte byggnad enligt den gällande planen byggas till högre höjd än 7 meter.



Kartan visar gällande detaljplan och dess geografiska omfång (skratterade området). Den svarta heldragna linjen visar aktuella planområdets ungefärliga avgränsning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har i beslut 2016-11-01 uppdragit åt miljö- och byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för kvarteret Timmermannen, med syfte att medge en mer flexibel användning.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2016-11-15 att uppdra åt miljö- och byggkontoret att ta fram ett planförslag för kvarteret Timmermannen, för att skapa förutsättning att bebygga och nyttja kvarteret på ett mer flexibelt sätt.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska enligt miljöbalkens (MB) 6 kap 11 § och enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 4 kap 34 § i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av en detaljplan kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken 6 kap 12-13 § behöver därför inte upprättas för denna detaljplan.

Enligt Plan- och Bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB) ska alla detaljplaner som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan genomgå en miljöbedömning. Bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL) om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planarbetet för att främja en hållbar utveckling. Visar miljöbedömningen att detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Bedömningen är att planförslaget inte har någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Planområdet som är beläget på bebyggelsemark är sedan år 1962 detaljplanlagt för bostadsbebyggelse enligt ”Detaljplan för kvarteren Skräddaren, Granholmen m.fl. (I Smedjebackens köping)”. Anslutande infrastruktur, vägar, gång- och cykelvägar, planteringar, belysning och ledningsnät är sedan lång tid utbyggt detta gjordes runt åren 1962-2015 i olika etapper. Vid planläggningen har olika intressen vägts mot varandra för att skapa en god bebyggd miljö. Kvaliteter och tillgångar i området har bedömts som övervägande för att använda marken för bostäder samt bostäder som ger möjlighet till särskilda boende former, handel eller kontor. Boende kan ta sig till fots på cirka 5 minuter eller med cykel på cirka 3 minuter till Smedjebackens centrum och till Smedjebackens tågstation via gång- och cykelvägar på cirka 10-15 minuter. Vilket är bra för alla åldersgrupper ur ett hälsoperspektiv. Ur ett barnperspektiv ger läget med angränsande naturmiljöer bra förutsättningar för fri lek och naturupplevelser.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom det aktuella planområdet är i dagsläget helt obebyggt. Det har dock tidigare stått två bostadsbyggnader i form av punkthus inom två av fastigheterna, med en huskropp inom Timmermannen 1 respektive 2. Området utgörs idag av en sammanhängande yta med gräs. Tidigare har det även funnits fler träd än de som står på Timmermannen 1 idag. I dagsläget finns det endast tre lindar kvar inom Timmermannen 1. Lindarna som tidigare stod inom Timmermannen 2 blev borttagna då VA-ledningar anlades år 2015 på fastigheten. På de platserna där lindarna tidigare stod skulle det sedan planteras nya lindar när arbetet var färdigt.

Marken inom planområdet sluttar åt sydost. Planområdet består idag endast av en gräsyta som underhålls av Bärkehus AB. Största delen av denna yta säkerställs i den gällande planen genom planbestämmelsen prickmark. Vegetationen inom fastigheterna Timmermannen 1,2,3 och 4 består idag av gräs och träd. På gatumark, i mitten av Kyrkoallén finns mindre områden anlagda med gräs och lindar som på så vis delar upp gatan i vardera körriktningen. I övrigt är de angränsande fastigheterna bebyggda med enfamiljshus och flerfamiljshus på två respektive tre våningar med källare.

Träd

Träd fyller en viktig funktion i städer, förutom att de ger grönska så förbättrar de även luftkvalitén, ger skugga, sänker vindens framfart samt dämpar ljud och buller från omgivningarna. Desto större trädkrona ett träd har desto bättre blir effekten. Det är därför viktigt att ta till vara på och bevara de träd som finns i de centrala delarna av Smedjebacken.

Geotekniska förhållanden

Inom Timmermannen 1 och 2 har det tidigare stått två punkthus, dessa revs dock under 90-talet. Därav har inte någon geoteknisk utredning gjorts för den gällande detaljplanen då det kan antas att marken inom denna fastighet är bärande.

Väg/gata

Enligt den gällande planen från 1962 är den övre delen av markområdet öster om planområdet som vetter mot Vasagatan planlagt som park eller plantering. Marken är idag omgjord till GC-väg (gång och cykelväg).

Miljöförhållanden, risk och säkerhet

Förorenad mark, radon, transport av farligt gods

Planområdet är till cirka fyrtiofem procent högriskområde eller potentiellt högriskområde för radonförekomst. Detta innebär att tillkommande bebyggelse ska utföras radonsäkert.

Planområdet ingår i en del av fördjupningen av översiktsplanen som ett område för bebyggelse. Vasagatan/ Kyrkoallén/Hovslagaregatan och Hantverkaregatan är inte utpekade räddningsvägar eller rekommenderade färdvägar för farligt gods och det förekommer inga störande verksamheter i området. Lokala transporter av farligt gods kan dock förekomma.

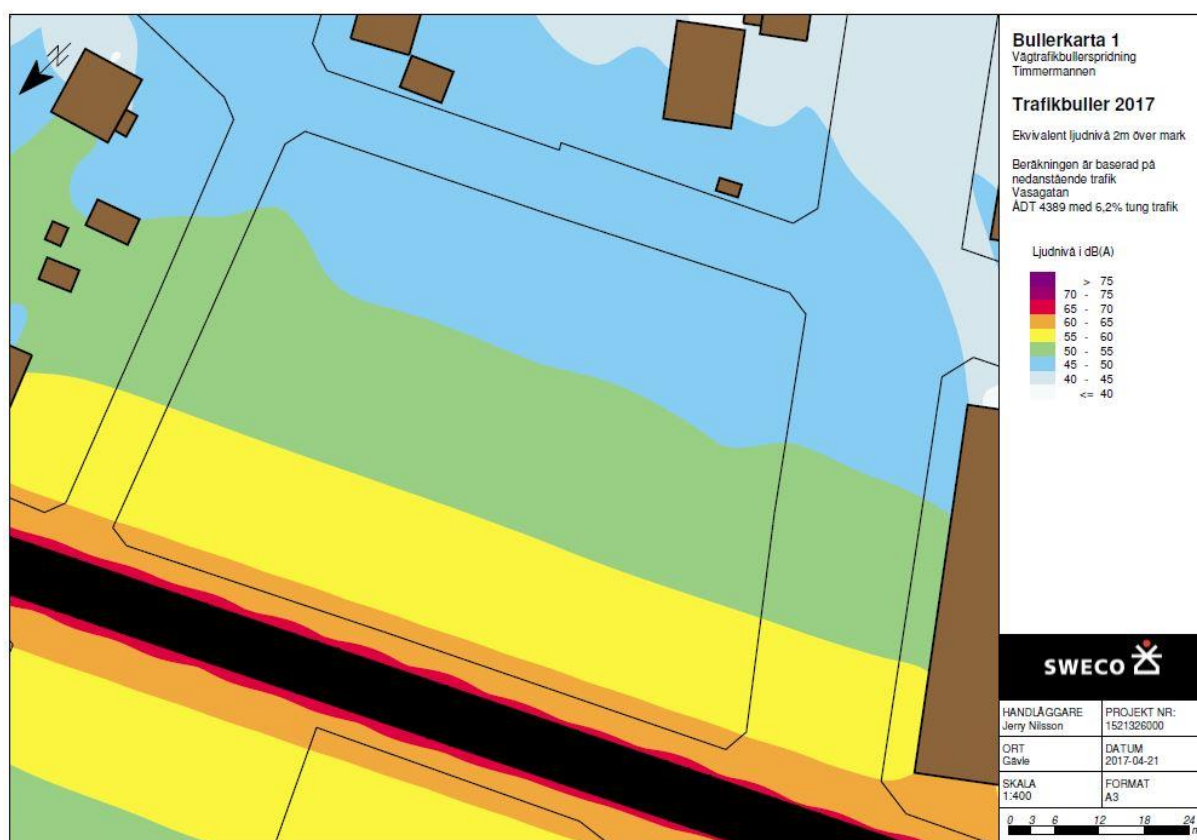


Utdrag ur fördjupning av översiktsplanen för Smedjebackens tätort, karta Miljö- och riskfaktorer. Planområdet är markerat med fet svart linje.

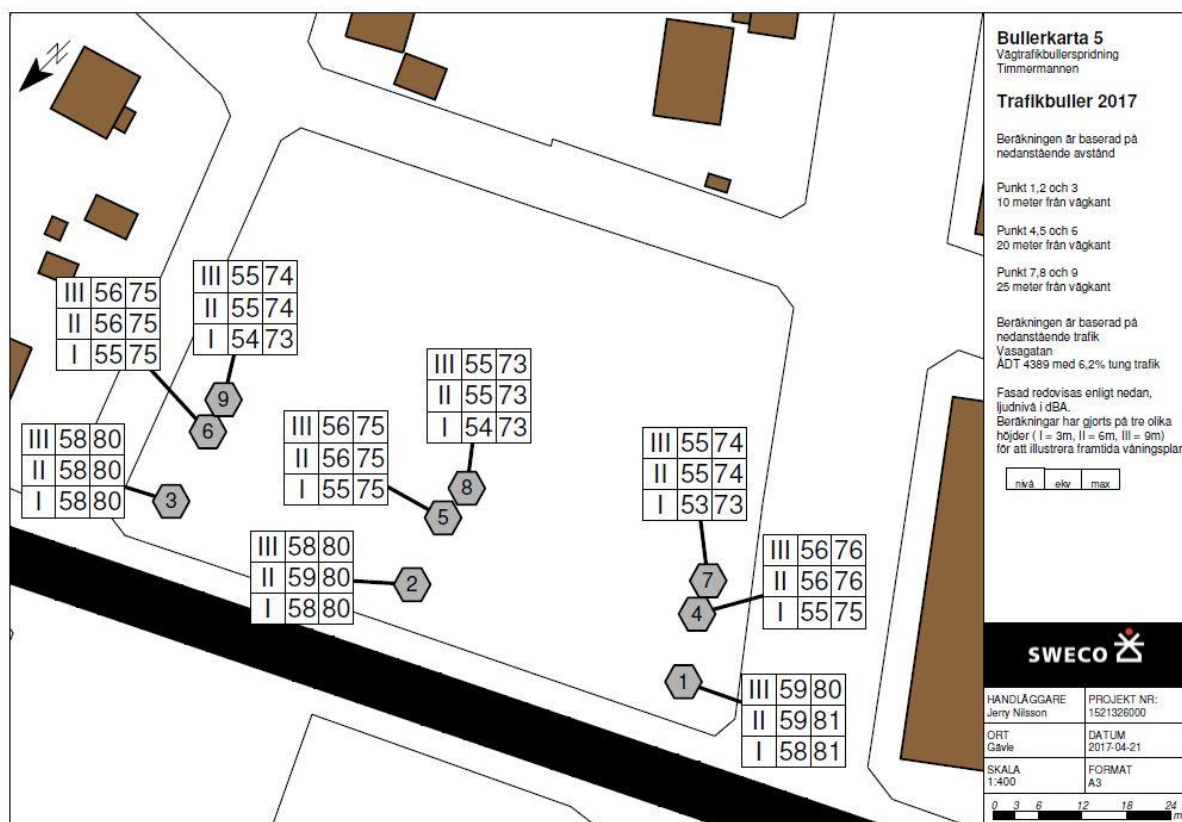
Buller

Den nybyggnation av bostadsbebyggelse som detaljplanen möjliggör ligger inom Timmermannen 1,2,3 och 4. En bullerberäkning har tagits fram för de berörda fastigheterna. Bullerberäkningen är baserad på trafikräkning som genomförts under april månad våren 2017. Trafikräkningen visar ett års-medelvärde på 4389 fordon/dygn varav 6,2 % tung trafik på Vasagatan.

Bullerkartan på nästa sida visar att den ekvivalenta ljudnivån ligger på 50-60 dB(A) för Timmermannen. För Timmermannen ligger nivåerna på 58-59 dB(A) vid 10 meter från väggkant, 55-56 dB(A) vid 20 meter från väggkant och 53-55 dB(A) vid 25 meter från väggkant.



Kartan visar beräknade bullernivåer för fastigheten Timmermannen som är angränsande till Vasagatan.



Frifältsvärde vid 10 meter, 20 meter och 25 meter från väggkant, Timmermannen
1,2,3 och 4.

Gällande riktvärden för trafikbuller (trafikbullerförordningen 2015:216 (med uppdatering 2017:359)) bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

70 dBA maximalnivå utomhus nattetid

60 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

När det gäller Timmermannen 1,2,3 och 4 ligger fastigheten i ett centralt läge i Smedjebacken. Fastigheterna är enligt den gällande planen planlagda som bebyggelseområde och kommer även fortsättningsvis att vara det enligt den aktuella planen. Eftersom att efterfrågan på bostäder idag är stor i Smedjebacken medan utbudet av lokaler för kontor och handel redan är övertaligt vore det bra för tätortens utveckling om nya bostäder kan tillskapas.

Om avsteg från riktvärdena tas bör följande principer gälla;

*”Om den ljudnivå som anges ändå överskrids bör
minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent
ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte
överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.”* (Förordning (2015:216) om trafikbuller
vid bostadsbyggnader)

Det anges även att: *”Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket
3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället att minst ett bostadsrum i en bostad bör*

vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.”
(Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader)

Bostadsbebyggelse anses vara möjlig inom hela Timmermannen då det anses finnas skäl för avsteg från riktvärdena och då tyst sida eller ljuddämpad sida uppfylls. Planbestämmelse säkerställer att hälften av bostadsrummen eller att alla sovrum i varje lägenhet är mot tyst eller ljuddämpad sida (v_1).

Eventuella framtida trafikökningar på Vasagatan bedöms inte väsentligt påverka bullernivåerna inom planområdet.

Ett genomförande av aktuell detaljplan bedöms inte generera några bullernivåer som kan störa omgivande bostäder (d.v.s. överskrida riktvärdena).

Bebyggelseområden

Bebyggelsen omkring planområdet består av bostäder. Planen syftar till att behålla och ge möjlighet till att skapa en blandning av handel, bostäder samt bostäder som ger möjlighet till särskilda boendeformer och kontor i området. Planen syftar även till att skapa attraktiva boende- och offentliga miljöer.

Bostäder

Längs med Vasagatan, Kyrkoallén, Hantverkaregatan och Hovslagaregatan inom Timmermannen 1,2,3 och 4 finns idag ingen bebyggelse uppförd, fastigheten ges markanvändning HBK (h= handel, b= bostäder och eller särskilda boendeformer samt k= kontor).

Detaljplanen möjliggör en framtida flexibel bebyggelse inom fastigheterna.

Angränsande till planområdet finns offentlig service. Allékyrkan, ligger cirka 50 meter åt nordost, ett vårdboende finns cirka 500 meter åt nord/nordväst och en vårdcentral finns cirka 800 meter åt väster. Vid Vasatorget cirka 600 meter väster om planområdet, finns bl.a. kommun-huset och socialkontoret.

Cirka 600 meter väster om planområdet ligger centrumkärnan med blandad kommersiell service, bl.a. matbutik, systembolag, pizzeria, blomsterhandel, frisör, bank, apotek och folkbibliotek.

Byggnadskultur och gestaltning

Det finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

I fördjupningen av översiktsplanen anges det att Smedjebacken ska ha god tillgång till tätorts-nära natur, lättillgängliga parker och anläggningar för lek och idrott. Idrottsplatsen med b.la. sporthall och ishall ligger ca 1 kilometer sydöst om planområdet och hamnen ligger ca 1 kilometer sydväst om planområdet.

Vasatorget som ligger cirka 600m väster om planområdet anges vara ett betydelsefullt rekreations-område. Det har en sammanhängande yta som är bilfri och kan nyttjas för torghandel, större möten och tillfälliga aktiviteter så som julmarknad och tivoli. På torgets östra sida finns en scen med tak, en spelplan för schack och en pergola som förutom boulespel även möjliggör en plats i skugga. En lekplats finns inom Vasatorgets södra del.

Park

I den norra delen av planområdet planläggs det i den aktuella detaljplanen för parkmark (PARK).

Aktuell detaljplan säkerställer parkpassagen i mitten av Kyrkoallén, att passagen bevaras med samma bestämmelser som den har enligt den gällande detaljplanen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Nordväst om planområdet ligger Vasagatan som även är en av kommunens genomfartsgator. På Vasagatan går det både vanlig trafik och tungtrafik under dygnets alla timmar. Sydväst om planområdet går lokalgatan Kyrkoallén som är uppdelad i två separata sektioner och enkelriktade, en i söder gående och en i norrgående. Sydöst om planområdet ligger Hovslagaregatan som leder in till omkringliggande bebyggelseområde. Nordöst om planområdet ligger en gång och cykelväg. Enligt den gällande planen från år 1962 är den övre delen av markområdet nordöst om planområdet som vetter mot Vasagatan planlagt som park eller plantering. Marken är idag omgjord till GC-väg (gång och cykelväg).

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns längs med Vasagatan nordväst om planområdet.

Parkering, utfarter

Parkeringsmöjligheter bör finnas inom planområdet i den södra delen av planområdet som går längs med Hovslagaregatan. Mot Kyrkoallén är det inte lämpligt att angöra utfarter eller infarter samt heller inte parkeringar då Kyrkoallén är en enkelriktad gata.

Det är lämpligast att göra två separata infarter/utfarter som ska vara minst 5 meter breda och ha en svängradie på minst 8 respektive 6m, eftersom att det ska vara en flexibel detaljplan. Det är då även möjligt för varutransporter till en potentiell handel att komma in och även ut från området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den tekniska försörjningen är utbyggd inom och i angränsning till planområdet sedan många år tillbaka och några nyinvesteringar är inte aktuella. Kommunalt vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns inom och i angränsning till hela plan-området. Det finns även marklagda elledningar, teleledningar och optokablar. Ledningsrätt (U-område) finns inom planområdet för fjärrvärme och starkström. (Inom aktuell plan är samtliga allmän-nyttiga ledningar dragna inom allmän plats.)

Värme

Planområdet ligger inom det kommunala fjärrvärmeområdet och det är önskvärt att eventuella fastigheter som inte har fjärrvärme ansluts till fjärrvärmenätet. En ökad fjärrvärmeanvändning är en bra åtgärd för att uppnå miljömålen, begränsad klimatpåverkan och frisk luft.

El

Elnätet är utbyggt inom planområdet.

Avfall

Komposterbart och brännbart avfall hanteras inom varje fastighet enligt kommunens riktlinjer. Återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns på Johan Ahlbäcks plats vid Vasatorget väster om planområdet. Återvinningscentral finns i Humboberget söder om Smedjebackens tätort.

Sociala frågor

Trygghet

Under 2006 blev Smedjebacken certifierad som en säker och trygg kommun enligt WHO:s kriterier. Målet är att kommunen även fortsättningsvis ska vara säker och trygg att leva och verka i, samt att olycksfall i alla åldrar minimeras. Detta innebär att aspekten ”säker och trygg” måste genomsyra all typ av planering.

Genom att öka antalet bostäder i centrala Smedjebacken ökar befolkningen i staden och gör att platser som idag är obefolkade efter arbetstid nu befolkas.

Tillgänglighet

Ett av målen för kommunens planarbete är att skapa ett tillgängligt centrum för alla färdssätt såsom gående, cyklister, bilister samt kollektivresande. Alla ska lätt kunna färdas till och inom centrum i tydliga och säkra trafikmiljöer. Särskild vikt ska läggas på funktionshindrades behov av tillgänglighet.

Administrativa frågor

Planen handläggs med standardförfarande.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanesamråd hölls i – 2017. Granskning hölls i - 2017. Planen beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2017.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men den kan ändras eller upphävas utan rätt till ersättning till fastighetsägaren.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. SEAB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna samt fjärrvärmen inom området.

Kommunen ansvarar för ombyggnad, drift och underhåll av allmänna gator, parkmark samt vatten- och avloppsledningar. På kvartersmark svarar respektive fastighetsägare för kostnader i samband med genomförande.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos miljö- och byggnadsnämnden, Smedjebackens kommun, när planen har vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen innebär att befintlig tomtindelning upphävs samt att befintliga tomter sammanläggs till en fastighet.

Nedan listas de fastigheter som planen påverkar fastighetsrättsligt.

FASTIGHET	FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER
Timmermannen 1	Timmermannen 1,2,3 och 4 kommer att slås ihop och fortsättningsvis kommer dem att bilda en fastighet (Timmermannen 1). I och med att fastigheterna slås ihop kommer byggrätten utökas och ytan där byggnad inte får uppföras kommer att minskas till 4,5 meter längs fastighetsgräns. För att säkerställa en trafiksäker miljö sätts in- och utfarts-förbud in i fastighetsgräns mot

	genomfartsgatan Vasagatan och den enkelriktade gatan Kyrkoallén.
Timmermannen 2	Fastigheten kommer att slås ihop med Timmermannen 1. Den gamla fastighetsindelningen kommer där med att lösas upp, se tabellen nedan.
Timmermannen 3	Fastigheten kommer att slås ihop med Timmermannen 1. Den gamla fastighetsindelningen kommer där med att lösas upp, se tabellen nedan.
Timmermannen 4	Fastigheten kommer att slås ihop med Timmermannen 1. Den gamla fastighetsindelningen kommer där med att lösas upp, se tabellen nedan.

Tabellen nedan visar samtliga fastighetsregleringar som kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. För fastighetsreglering krävs en skriftlig ansökan om förrättning hos Lantmäteriet, Smedjebackens kommun. Vid fastighetsbildning ska användningsgränser följas.

FASTIGHET	ERHÅLLER MARK	AVSTÅR MARK
Timmermannen 1	Fastigheten kommer fortsättningsvis att behålla 1058 m ² och 435m ² kommer att bli parkmark samt erhålla all mark från Timmermannen 2 (771 m ²), Timmermannen 3 (1 043 m ²) och Timmermannen 4 (1 127 m ²). Fastigheten kommer fortsättningsvis att vara 4869 m ² .	Fastigheten kommer att avstå 435m ² till parkmark.
Timmermannen 2	Fastigheten kommer inte att erhålla någon mark.	771 m ² förs över till Timmermannen 1. 435m ² går till parkmark.
Timmermannen 3	Fastigheten kommer inte att erhålla någon mark.	1043 m ² förs över till Timmermannen 1.
Timmermannen 4	Fastigheten kommer inte att erhålla någon mark.	1127 m ² förs över till Timmermannen 1.

Servitut och ledningsrätter

Fastighetsförteckningen redovisar vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen som är huvudman för allmän plats står för kostnaderna när det gäller eventuella ändringar inom gatumark och parkmark.

På kvartersmark svarar respektive fastighetsägare för kostnader i samband med genomförande.

Inlösen, ersättning

Mark som kommunen erbjuder att avyttra samt önskas köpa av privata fastighetsägare ska regleras i separata köpeavtal. Köpeavtalen upprättas av kommunen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Inga riksintressen berörs av planens genomförande.

Detaljplanen medger utökad byggrätt. De planerade åtgärderna är huvudsakligen av fastighetsrättslig karaktär och bredare markanvändning. Åtgärderna bedöms inte leda till ökade trafikmängder, utsläpp till luft och vatten eller annan negativ påverkan på miljön.

En bredare markanvändning innebär att fastigheterna kan nyttjas för fler ändamål. Detta bidrar till en ökad möjlighet att de även fortsättningsvis används och att byggnaderna omhändertas.

Detaljplanens genomförande innebär förbättringar ur trafiksäkerhetssynpunkt. In- och utfartsförbud införs mot Vasagatan, Kyrkoallén och Hantverkaregatan vilket hindrar trafikfarliga in- och utfarter på genomfartsvägen (Vasagatan), på den enkelriktade gatan (Kyrkoallén) samt mot gång och cykelvägen (Hantverkaregatan).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Smedjebackens kommun	Bo Jernberg	Miljö- och byggkontoret, Förvaltningschef
	Johanna Hedlund	Miljö- och byggkontoret, Fysisk planerare
	Åsa Lundin	Miljö- och byggkontoret, GIS-ingenjör
	Barbro Halvarsson	Miljö- och byggkontoret, GIS-tekniker
	Clas Westlund	Miljö- och byggkontoret, Mättingsingenjör

Smedjebackens kommun, januari 2018
Miljö- och byggkontoret

Bo Jernberg
Förvaltningschef

Johanna Hedlund
Fysisk planerare