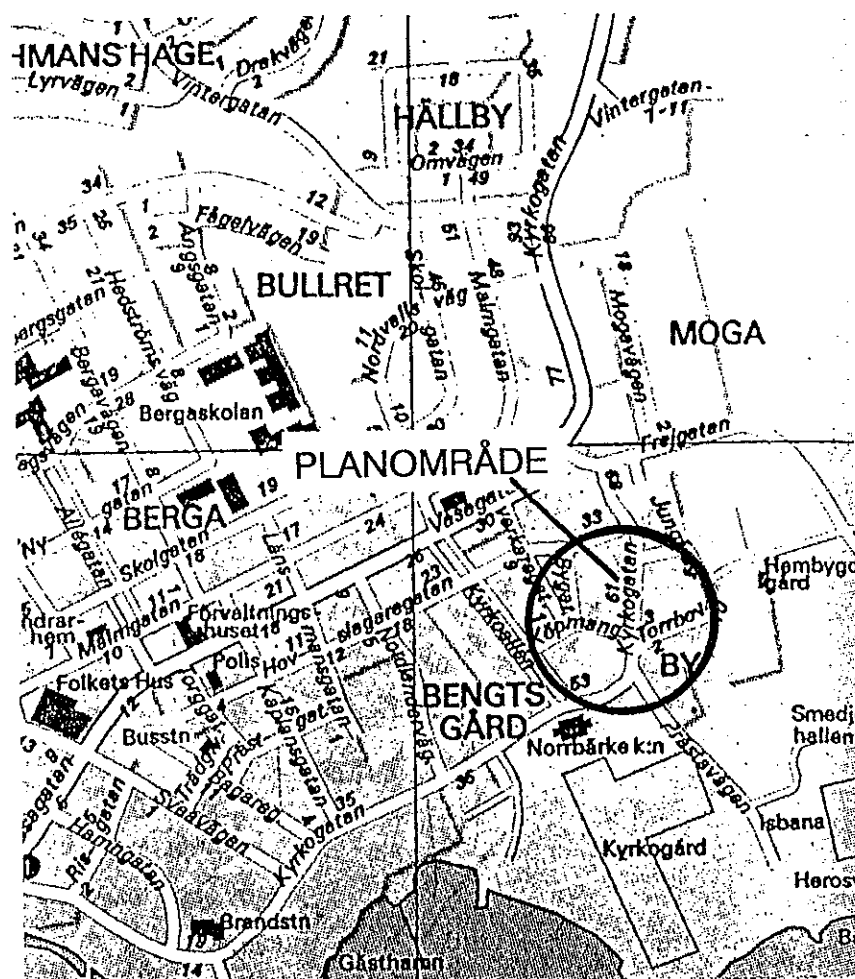




VBB VIAK



Detaljplan för
KV KÖPMANNEN M FL

Smedjebackens kommun
Kopparbergs län

Upprättad 1991-05-06

(Planbestämmelser ändrade enligt
länsstyrelsens beslut 1992-06-10)

VBB arkitekter i Falun



VBB VIAK

Detaljplan för
KV KÖPMANNEN M FL

Smedjebackens kommun
Kopparbergs län

Upprättad 1991-05-06

(Planbestämmelser ändrade enligt
länsstyrelsens beslut 1992-06-10)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Utlåtande

Övriga handlingar

- 5 a. Illustrationskarta
- b. Perspektiv
- c. Åtgärdsplan för gaturummet
6. Samrådsredogörelse
7. Fastighetsförteckning
8. Grundkarta
9. Geotekniskt utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen görs, dels för att ny bostadsbebyggelse skall kunna uppföras i området, dels för att gatumiljön utefter Kyrkogatan skall kunna förbättras. Syftet är att Kyrkogatan och bebyggelsen kring denna skall återfå den karaktär gatan en gång haft.

I gällande detaljplaner redovisas Kyrkogatan som ett brett vägreservat genom planområdet. Kyrkogatan var då tänkt som genomfartsled genom Smedjebacken. Detta är inte längre aktuellt. Kyrkogatan kan därför vara kvar i sin nuvarande sträckning och behöver heller inte breddas.

Detaljplanen möjliggör att ca 35-40 nya lägenheter byggs inom planområdet. Dessa lägenheter avses att uppföras som bostadsrätter. En mindre tomt avses att bebyggas med bostäder, handel, kontor. På en utvidgning av befintlig bostadstomt utefter Torrbövägen kan ny bostadsbebyggelse uppföras. Övrig kvartersmark inom planområdet är redan bebyggd men planen medger viss kompletteringsbebyggelse för de flesta fastigheterna.

Parallellt med denna detaljplan har även upprättats detaljplan för angränsande delar av Kyrkogatan västerut (kv Björken m fl). Den nya bostadsbebyggelsen inom de båda detaljplanerna, liksom den restaurerade Kyrkogatan kommer att ingå i Svensk Bostadsmässa i Dalarna, Bo 91. Den planerade bebyggelsen inom denna detaljplan redovisas i en skärmutställning.

KONSEKVENSER UTANFÖR PLANOMRÅDET

För Smedjebackens tätort gäller en kommundelsplan antagen av kommunfullmäktige 1982-06-30. Enligt denna plan var avsikten att centrumområdet skulle avlastas från biltrafik och att Kyrkogatan skulle byggas om till genomfartsled. Ett antal detaljplaner upprättades där Kyrkogatan redovisas som ett brett vägreservat. Intentionerna i kommundelsplanen och i de detaljplaner som upprättades utefter gatan har inte genomförts. Planerna är numera inaktuella eftersom Kyrkogatans ställning omvärderats.

Genom detta planförslag tas möjligheten bort att flytta genomfartstrafiken från Vasagatan till Kyrkogatan. Vasagatan kommer även i framtiden, liksom nu, att vara huvud- och genomfartsgata och belastas med huvuddelen av genomfartstrafiken mot Säter-Borlänge samt trafiken till och från de östra delarna av Smedjebacken. Boendemiljön längs Vasagatan kommer successivt att förbättras. Rekommendationer om detta kommer att anges i den fördjupade översiktsplanen för Smedjebackens tätort. Ombyggnadsarbeten av Stiftelsen Byggherrens hyreshus har påbörjats. Skyddet mot trafikbuller kommer därigenom att förbättras genom tilläggsisolering och byte av fönster till treglasfönster.

PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplanen omfattar ett markområde längs större delen av Kyrkogatan norr om Norrbärke kyrka.

Planområdet har avgränsats så att det omfattar den mark som är aktuell för den nya bostadsbebyggelsen. Avgränsningen skall dessutom möjliggöra att vägreservatet för genomfartsleden i gällande detaljplaner kan tas bort.

Planområdet omfattar respektive gränser i väster till Kyrkoallén. Denna gräns utgör samtidigt gräns mot den detaljplan som tagits fram för nybebyggelse utefter Kyrkogatan västerut (kv Björken m fl). I planområdet ingår kv Skepparen, kv Köpmannen samt delar av kv Granholmen och Apotekaren. Dessutom ingår en liten del av kyrkans mark samt gatu- och parkmark.

Areal

Planområdet omfattar ca 3,2 ha. Den del som avses att bebyggas med bostadsrätter omfattar ca 1,1 ha.

Markägoförhållanden	Den mark som avses att bebyggas med bostadsrätter (B₂-områden) ägs av Smedjebackens kommun. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen och fastighetsförteckningen.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer	I kommundersplanen för Smedjebackens tätort antagen av kommunfullmäktige 1982-06-30, redovisas Kyrkogatan som genomfartsgata och angränsande bebyggelse som bostadsbebyggelse.
Detaljplaner	Denna detaljplan berör delar av följande detaljplaner. Inom planområdet: - o Smedjebackens köping, 1924-11-28 - o Kv Skräddaren, Granholmen m fl, 1962-03-05 - o Kv Apotekaren, 1976-11-30 - o Kv Hattmakaren m fl, 1978-05-18 Gränsande till planområdet: - o Kyrkan, 1943-02-18 - o Kv Hyacinten och Resedan, 1962-07-31 - o Kv Björken m fl, 1990-02-20
Program för planområdet	En studiecirkel med medlemmar i Norrbärke hembygdsförening utarbetade under 1987 ett handlingsprogram för Kyrkogatan. Detta har bidragit till att bredda intresset för ett bevarande och återuppbyggande längs Kyrkogatan. Kommunstyrelsen tillsatte en arbetsgrupp som fick i uppdrag att upprätta ett åtgärdsprogram för Kyrkogatan. 1989-11-14 beslutade kommunstyrelsen om tryckning av det upprättade åtgärdsprogrammet "Kyrkogatan i Smedjebacken; Analyser av och åtgärdsprogram för förnyelse och bevarande av gata, bebyggelse och vegetation". Programmet ligger till grund för denna detaljplan och anger riktlinjer för utformning av gata, gårdar och byggnader.
Kommunala beslut i övrigt	För att möjliggöra genomförandet av åtgärdsprogrammet för Kyrkogatans upprustning, beslöt BN 1988-02-01 att uppdra åt stadsarkitekten att påbörja arbetet med ändring av detaljplanerna längs Kyrkogatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANENS INNEHÅLL

Natur

o Mark och vegetation

Området är plant och utgörs av tomtmark eller mark som tidigare varit tomtmark.

Den mark som avses för nybebyggelse är gräsbevuxen med lämningar från de trädgårdar som funnits här tidigare. Flertalet av de lövträd som finns inom planområdet är planterade och mycket värdefulla för miljön kring Kyrkogatan. För större delen av kvartersmarken har därför angetts att marklov krävs för trädfällning. Vissa speciellt värdefulla träd skall skyddas och har därför markerats på plankartan. Om ett sådant träd skadas eller dör så att det blir nödvändigt att fälla trädet krävs marklov. Detta gäller de båda ekarna i kv Skepparen vid Prästavägens korsning med Kyrkogatan, lönnen och almen vid Torrbovägens korsning med Kyrkogatan och de båda kastanjerna utefter Kyrkogatan i kv Köpmannen.

I åtgärdsprogrammet för Kyrkogatan görs en värdering av de träd som är särskilt värdefulla för gatumiljön. I samband med exploateringen av B₂-områdena har nästan samtliga träd inom den obebyggda delen av planområdet mätts in och kvalitetsvärderats.

o Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt utlåtande har färdigställts för de kvarter som avses att bebyggas. Av utlåtandet framgår bl a vilka jordarter som förekommer, att fyllningar på 1-1,5 meters djup förekommer och att byggnadsrester finns under mark. Utlåtandet anger också åtgärder före grundläggning. Befintlig fyllning skall schaktas bort under grunkonstruktioner. Geoteknisk granskning och eventuell komplettering av geoutlåtandet skall ske, speciellt där byggnadsrester finns under mark. Grundvatten har observerats 1,5-2 meter under mark.

De geoteknisk undersökningarna har utförts av VIAK AB i Falun. Utlåtandet biläggs planförslaget.

Bebyggelseområden

o Bostäder

Befintliga flerbostadshus (B₁-område):

Detaljplanen möjliggör en mindre utökning söderut av fastigheten Granholmen nr 11. Därigenom kommer en trädrad i söder att stå på tomten och bilda en naturlig gräns mot den nyttillkommande bebyggelsen söder därom.

Tillkommande bostadsrättslägenheter (B₂-område):

I kv Köpmannen, Granholmen och Skepparen planerar Riksbyggen att uppföra nya bostäder med bostadsrätt som upplåtelseform. Det befintliga boningshuset på stg 111 i kv Köpmannen är ett av de karaktärshus som fortfarande finns kvar invid Kyrkogatan. Huset bibehålls och rustas (se vidare "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse").

I planbestämmelserna har angivits att högst 15 % av bruttoarean för bostäder, gemensamhetslokaler, handel och hantverk får användas för handels- och hantverksändamål. Denna verksamhet skall ligga i bottenvåningen och får inte vara störande. Totalt får maximalt 600 m² handel och hantverkslokaler anordnas i de tre kvarteren.

Hus, parkeringsplatser etc placeras så att befintliga träd till största delen kan bevaras. Den planerade bebyggelsen utgörs av mindre huskroppar. De flesta boningshusen byggs i två våningar några dock i en våning. Vindsinredning är tillåten och den angivna maximala byggnadshöjden medger en vindsvåning med förhöjt väggband. Lägenhetsförråd och gemensamhetsförråd förläggs i fristående uthusbyggnader. I kv Köpmannen planeras ett skyddsrum som i fredstid inreds som gemensamhetslokal. Lägenhetsfördelningen beräknas bli ca 20 % 2:or, ca 40 % 3:or och ca 40 % 4:or. Byggs enbart bostäder ryms på de tre tomterna totalt ca 35-40 lägenheter.

Bilplatsbehovet uppskattas till minst 1,3 platser per lägenhet. En plats per lägenhet bör vara under tak. Parkeringarna har förlagts så att en bilfri miljö kan anordnas inne på tomterna. Parkeringsplatserna för bebyggelsen i kv Skepparen angörs från Köpmangatan. Parkeringsplatserna i kv Granholmen angörs från Kyrkogatan. Parkeringsplatserna i kv Köpmannen angörs från Torrbövägen och Jungfrugatan. Gångvägarna inne på tomterna utformas så att de kan användas för framkörning av flyttbilar etc. Vid varje parkeringsplats anordnas ett utrymme för sophantering.

Befintliga bostäder i småhus (B₃-område):

För de befintliga småhustomterna ger detaljplanen byggrätt för smärre tillbyggnader och kompletteringsbebyggelse.

Ny bostadsbebyggelse på stg 162 i kv Apotekaren
(B₄-område):

Inom området står idag en förrådsbyggnad med sutterrängvåning. Ägaren till fastigheten har för avsikt att uppföra ett uthus på södra delen av tomten. Det befintliga förrådet byggs för närvarande om till en lägenhet i övervåningen. B₄-området kommer då att utgöra en del av bebyggelsen på den kringbyggda 1800-talsgård som finns på samma fastighet utanför planområdet. Detaljplanen medger att en tomt kan avstyckas från stg 162 i kv Apotekaren. Den tillkommande bebyggelsen bör därför placeras så att detta inte omöjliggörs.

Ett område närmast den västra områdesgränsen avses för infart såväl till den här aktuella tomten som till den planerade bebyggelsen västerut mot Kyrkogatan (BH-området).

o Bostäder, handel, kontor

I hörnet ut mot Kyrkogatan, mellan Torrbovägen och Prästavägen, ger detaljplanen möjlighet att uppföra byggnader för bostäder, handel och kontor. Här har tidigare legat en Konsumbutik och tomten har ett centralt och bra läge för någon form av kommersiell verksamhet. Lämpligen kan bottenvåningen användas för hantverk, handel eller liknande och övre våningen som bostad. För närvarande finns ingen intressent som vill exploatera tomten. För helhetsmiljön runt Kyrkogatan är det dock viktigt att tomten bebyggs så snart som möjligt.

BH-området i kv Skepparen omfattar dels en fastighet med bostadshus, som numera används som kontor och dels en fastighet med två sammanbyggda huvudbyggnader. Den mindre av dessa används som bostad och den större har affär i bottenvåningen och bostad i övre plan. För den sistnämnda fastigheten medger detaljplanen en delning i två tomter.

o Kyrka

I detaljplanen ingår ett mindre område närmast kyrkan som mark för kyrkligt ändamål. Marken ägs av kyrkan och här finns en allé som leder in mot kyrkan.

o Handel, bostäder

Det befintliga förrådet av murad slaggsten på stg 151 i kv Apotekaren är kulturhistoriskt värdefullt (förråd till f d apoteket). Detaljplanen anger att husets karaktär inte får förvanskas och att byggnaden inte får rivas.

o Hembygdsgård

Ett litet område närmast hembygdsgården har redovisats som kvartersmark för hembygdsgården.

o Offentlig service

Kommersiell och social service ligger huvudsakligen utanför planområdet. Dagligvaruaffärer finns dels i Moga och dels inne i centrum.

Skola finns närmast i Berga och i Stegelbacken. Daghem finns i Moga, Berga och vid Sveavägen (Fridhem). Samlingslokaler, bibliotek m m finns inne i centrala Smedjebacken.

o Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I den översiktliga kulturhistoriska områdesanalysen som Dalarnas muséum utförde 1980, beskrivs Kyrkogatan så här:

"Kyrkogatan är Smedjebackens äldsta gata. Den har med största sannolikhet sitt ursprung i medeltida forvägar, då Norrbärke sockencentrum bildades med kyrkobygget vid By. Gatans nuvarande sträckning har således i sig ett mycket stort kulturhistoriskt och miljömässigt värde för Smedjebackens historiska identitet."

Kyrkogatans speciella miljö och karaktär har även dokumenterats i det tidigare nämnda åtgärdsprogramet. I programmet finns beskrivet hur planområdet kan bebyggas. I huvudsak följer detaljplanen åtgärdsprogrammets rekommendationer.

Större delen av tomterna utefter Kyrkogatan har tidigare varit bebyggda. De flesta husen är nu rivna. Av de byggnader inom planområdet som finns kvar har det befintliga bostadshuset på stg 111 i kv Köpmannen samt f d apoteksförrådet på stg 151 i kv Apotekaren bedömts som särskild värdefulla. Karaktären på dessa båda byggnader får därför inte förvanskas. Byggnaderna får heller inte rivas.

Målsättningen med denna detaljplan är att återskapa något av den karaktär Kyrkogatan en gång haft. För de områden som skall nyexploateras (B₂-, B₄- och BH-områdena) har därför ställts krav på att såväl den tillkommande bebyggelsen som markanläggningarna skall utföras så att områdets värdefulla miljö och karaktär bibehålls. I planbestämmelserna har angetts krav på fasadmateriäl, fönsterutförande, takform och takbeläggning.

o Fornlämningar

Fornlämningar kan finnas och utgrävningar kan behöva göras innan ny bebyggelse får påbörjas.

Skyddsrum

Smedjebackens tätort är skyddsrumsort. Skyddsrumspatser fattas för närvarande inom planområdet och ett skyddsrum med 60 platser kommer därför att anordnas, troligtvis inom B₂-området i kv Köpmannen.

Friytor

Inom de planerade bostadsområdena finns utrymmen för närlekplatser. Utefter Norra Barkens strand finns ett stort fritidsområde med sporthall, ishall, bollplaner och promenadstråk. Här finns också småbåtshamn och badplats.

Gator och trafik

o Gatunät

Kyrkogatan och angränsande gator betjänar huvudsakligen boende och verksamheter inom ett relativt begränsat område längs Kyrkogatan. De gator som finns inom planområdet ingår därför i tätortens lokalnät. Genomfartstrafik och tung trafik av någon större omfattning är inte att vänta eftersom de externa målpunkterna, som Kyrkogatan betjänar, är relativt få och att det ofta finns alternativa gator med bättre framkomlighet.

Kommunen har som avsikt att bygga om Kyrkogatan så att körbanan blir omkring 6 m bred. Gatan förses dessutom med trottoarer för de gående. Därigenom får Kyrkogatan igen något av den karaktär gatan tidigare haft. En begränsning av bredden på gatan torde även medverka till att hastigheten på gatan dämpas.

För övriga gator inom och i närheten av planområdet planeras inga större ombyggnadsarbeten. Karaktären på Torrbovägen och Jungfrugatan bör bibehållas i möjligaste mån. Dessa vägar kan därför liksom idag med fördel vara grusbelagda.

För Kyrkogatan och Torrbovägen anger planbestämmelserna att gatubelysningen skall utformas så att den anpassas till områdets värdefulla miljö och karaktär.

En begränsning av hastigheten till högst 30 km/tim kan komma att övervägas för delar av Kyrkogatan och angränsande gator. Detta sker i så fall genom beslut i Trafiknämnden.

Kommunen har tagit fram en detaljerad åtgärdsplan för upprustning av Kyrkogatan och angränsande gator. I åtgärdsplanen, som omfattar hela gaturummet, redovisas omfattningen av trottoarer, kantsten, beläggnings typer, planteringar etc. Åtgärdsplanen har utarbetats av Terraforma Lanskapsarkitekter i Falun och biläggs planförslaget.

- o Gång- och cykeltrafik
Gång- och cykeltrafiken hänvisas till lokalgatorna och gcm-vägen på Köpmangatan. Kyrkogatan får separat trottoar för gående medan cykeltrafiken är hänvisad till körbanan. Endast moped-, cykel- och gångtrafik samt angöringstrafik till angränsande fastigheter kommer enligt planförslaget att vara tillåten på den del av Köpmangatan som ansluter till Kyrkogatan.
 - o Kollektivtrafik
Busshållplatser finns närmast vid Mogahallen och efter Vasagatan.
 - o Parkering
En parkeringsplats med plats för ca 40-50 bilar har förlagts invid hembygdsgården. För att behålla karaktären av äng anges i planbestämmelserna att parkeringsplatsen skall ha ett ytskikt av körbart gräs. För större arrangemang vid hembygdsgården hänvisas besökarna till ett gräsbevuxet markområde norr om hembygdsgården. Tillfart sker från Frejgatan.

För kyrkans del finns parkeringsplatser söder om planområdet utefter Prästavägen och väster om kyrkogården.

Kunder till möbelaffären vid Prästavägen torde kunna parkera utefter Prästavägen. I övrigt anordnas parkeringsplatser för fastigheternas behov på respektive tomt.
 - o Utfartsförbud
Utfartsmöjligheter för motorfordon på Kyrkogatan har begränsats genom att utfartsförbud föreskrivits mot delar av gatan.
- Teknisk försörjning
- o Vatten och avlopp
Vatten och avlopp ansluts till befintligt kommunalt system. För ledningar på kvartersmark samt för avloppspumpstationen på stg 162 i kv Apotekaren har skyddsområden redovisats (u-områden).
 - o Värme
Ledningsnät för fjärrvärme har nyligen byggts ut inom planområdet. Atminstone den tillkommande bostadsbyggelsen i kv Köpmannen, Granholmen och Skepparen kommer att anslutas till fjärrvärmen. För befintliga ledningar på kvartersmark har skyddsområden redovisats (u-områden).
 - o El
Befintligt ledningssystem förstärks med en mindre nätstation. Plats för denna har redovisats invid Jungfrugatan i kv Köpmannen.

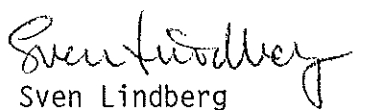
- o Tele Telekablar finns inom det område som ska bebyggas och måste flyttas på byggherrens bekostnad.
 - o Sophantering Avfall samlas inom respektive fastighet och hämtas genom kommunens försorg.
- För den nytillkommande bebyggelsen bör soprum dimensioneras så att källsortering av avfallet blir möjligt i framtiden. För att ta hand om grovsopor bör det finnas plats för tillfällig uppställning av container inom något av B₂-områdena.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av arkitekt Sven Lindberg, VBB arkitekter i Falun. Arbetet fram till samrådshandlingar har utförts tillsammans med förre stadsarkitekten i Smedjebacken, Per Grundström.

Illustrationsmaterialet har utarbetats tillsammans med Terraforma Landskapsarkitekter i Falun.

VBB arkitekter i Falun


Sven Lindberg
Arkitekt SAR

	Instans	Datum
Godkänd för antagande	BN	1991-10-07
Antagen	KF	1991-11-21
Ändrad enligt beslut	LS	1992-06-10
Vunnit laga kraft		1992-07-06



VBB VIAK

Detaljplan för
KV KÖPMANNEN M FL

Smedjebackens kommun
Kopparbergs län

Upprättad 1991-05-06

(Planbestämmelser ändrade enligt
länsstyrelsens beslut 1992-06-10)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- | | |
|---------------------------------------|--|
| o Planprocessen | Samråd juni-juli 1989
Utställning juni-juli 1991
Antagande sept-okt 1991 |
| o Exploatering av
kvartersmark | Exploateringen av de nya bostadstomterna (B ₂ -områdena) i kvarteren Köpmannen, Granholmen och Skeppären beräknas påbörjas under hösten 1991.

Tidpunkt för exploatering av BH-tomten i kv Apotekaren kan idag inte anges. Det är dock önskvärt att tomten bebyggs inom de närmaste åren. |
| o Anläggningar på
allmän platsmark | Ombyggnad av Kyrkogatan och åtgärder på övriga gator inom planområdet beräknas utföras under 1991. Parkeeringsplatsen vid hembygdsgården beräknas iordningställas under 1992. |
| Genomförandetid | Planens förändringar är avsedda att genomföras inom de närmaste åren. Genomförandetiden sätts därför till fem år räknat från det datum planen vinner laga kraft. |
| Ansvarsfördelning,
huvudmannaskap | För nyexploateringen av de tre B ₂ -tomterna ansvarar Riksbyggen. De kommer också att förvärva marken inom tomterna. De överlåter sedan den färdiga bostadsbebyggelsen till en för alla tre tomterna gemensam bostadsrättsförening. |

Det östra området i kv Apotekaren (B₄-området) utgör del av befintlig bostadsfastighet (stg 162 i kv Apotekaren). Om det visar sig önskvärt ger detaljplanen även möjlighet att bilda en egen tomt för större delen av B₄-området. HB-området i kv Apotekaren ingår i angränsande fastighet söder om planområdet.

Vem som skall svara för exploateringen av BH-området i kv Apotekaren kan idag inte anges. Tage Hägerman äger delar av marken (stg 161). Han har en överenskommelse med kommunen om fastighetsreglering som ger möjlighet att förvärva resten av BH-området.

För åtgärder på övriga tomter med befintlig bebyggelse svarar respektive fastighetsägare.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploateringsavtal Ett exploateringsavtal, som reglerar kostnadsåtaganden m m, kommer att upprättas mellan kommunen och Riksborgen (exploatören av B₂-områdena).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning För den tillkommande bostadsbebyggelsen i kv Köpmannen, Granholmen och Skepparen bildas nya fastigheter. Detta sker genom fastighetsreglering och avstyckning av fastigheter inom B₂-områdena berörande stg 32, 82, 83, 85, 108, 109, 111, 112, 237D, 279, 287 och 705. Respektive B₂-område skall utgöra en fastighet.

I övrigt görs nödvändiga fastighetsregleringar inom kvartersmarken så att fastigheten överensstämmer med plankartans användningsgränser. Detta innebär

- att Skepparen 16 tillförs mark från stg 112
- att Granholmen 11 (stiftelsens flerbostadshus) tillförs mark från stg 83
- att stg 313 tillförs mark från stg 237D
- att stg 161 tillförs mark från stg 237D.
- att stg 162 tillförs mark från stg 237D

För den del av hembygdsgården som ingår i planområdet bör fastighetsreglering vänta tills vidare.

Fastighetsgränserna för gatumarken (Kyrkogatan, Köpmangatan, Jungfrugatan, Prästavägen, Torrbovägen) justeras så att dessa överensstämmer med plankartan. Detta medför smärre justering av tomtgränser för

dels delar av Skepparen 3 och 8 som tillförs stg 237D (Köpmangatan)

dels stg 232 som tillförs mark från stg 237D och del av stg 232 som tillförs stg 237D (Kyrkogatan/Prästavägen överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering i denna del har tidigare träffats mellan Norrbärke församling och Smedjebackens kommun)

dels del av stg 161 som tillförs stg 237D (Kyrkogatan/Prästavägen)

Övriga fastighetsregleringar utefter gatumark berör enbart kommunägd mark.

Fastighetsplan

Behov av fastighetsplan bedöms ej föreligga.

Genom denna detaljplan kommer fastighetsplanerna för delar av kvarteren Granholmen och Skepparen att strida mot detaljplanen. Fastighetsplanerna kommer därmed att upphävas för hela kvarteren Granholmen och Skepparen (se även bifogad karta):

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader för åtgärder inom allmän plats uppskattas till 0,6 milj kronor.

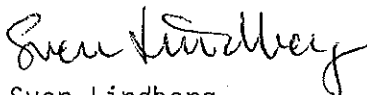
Exploateringskostnaderna för den nya bostadsbebyggelsen i kv Köpmannen, Granholmen och Skepparen (Riksbyggens områden) uppskattas till mellan 30 och 35 milj kronor. Bostadsbebyggelsen avses att finansieras med statliga bostadslån.

Exploateringskostnader för övrig nybebyggelse inom planområdet kan idag inte anges.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av arkitekt
Sven Lindberg, VBB arkitekter i Falun. Arbetet fram
till samrådshandlingar har utförts tillsammans med
förra stadsarkitekten i Smedjebacken, Per Grundström.

VBB arkitekter

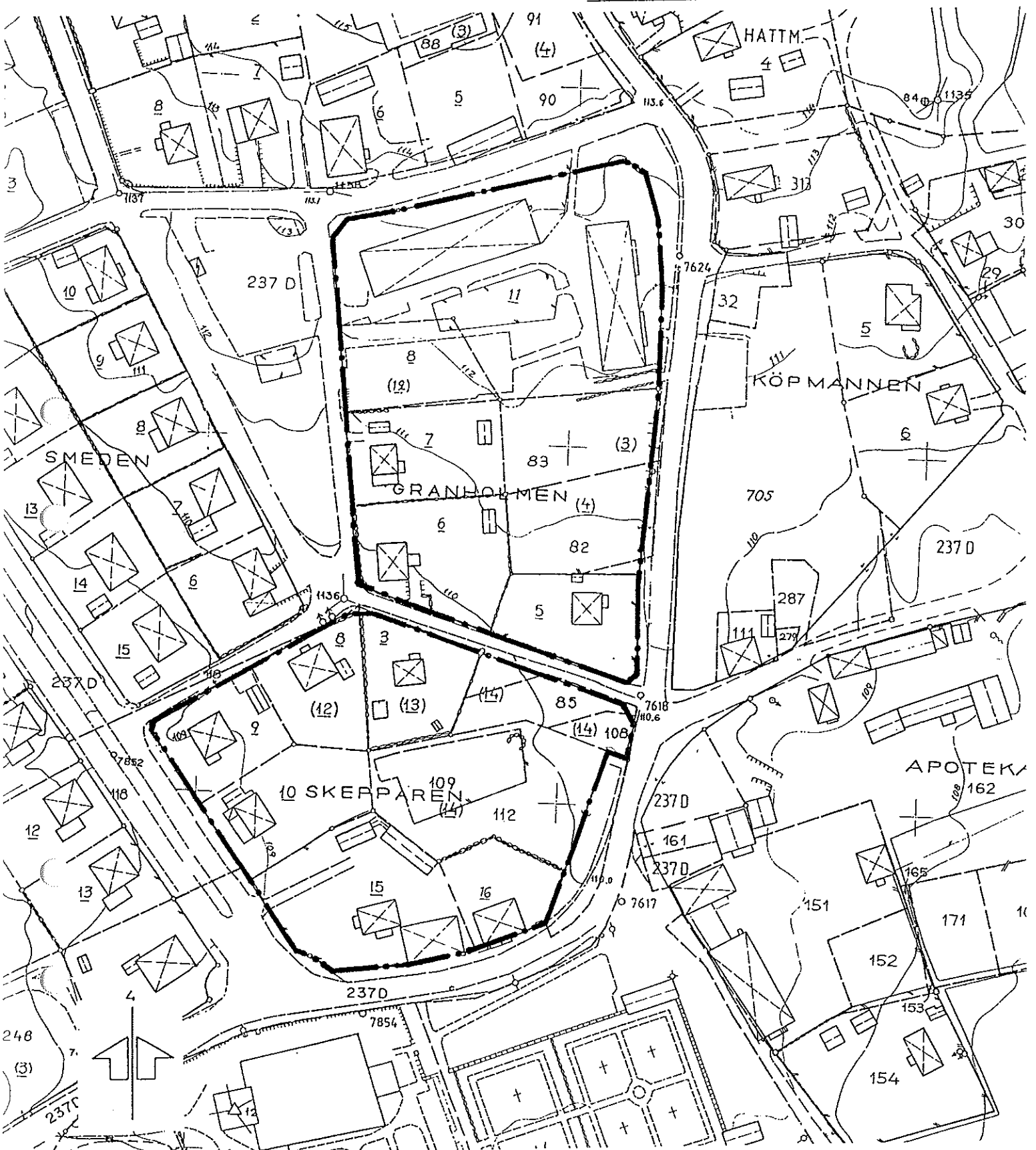


Sven Lindberg
Arkitekt SAR

Bilaga:

Karta över område för vilket fastighetsplaner skall
upphävas.

	Instans	Datum
Godkänd för antagande	BN	1991-10-07
Antagen	KF	1991-11-21
Ändrad enligt beslut	LS	1992-06-10
Vunnit laga kraft		1992-07-06



 OMRÅDE FÖR VILKET FASTIGHETSPLAN SKALL UPPHÄVAS

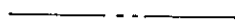
TILLHÖR
DETALJPLAN FÖR
KV KÖPMANNEN
SMEDJEBACKENS KOMMUN
KOPPARBERGS LÄN

0 50 100 M

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestäm-
melse utan beteckning gäller där ej annat anges inom hela plan-
området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Gräns för planområdet
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

L-GATA	Gata som ingår i lokalnätet
GCM-VÄG	Gång-, cykel- och mopedväg
P-PLATS	Parkering

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B ₁	Bostäder, flerbostadshus
B ₂	Bostäder. Handel och hantverk som inte är störande får anordnas i bottenvåning
B ₃	Bostäder, friliggande småhus
B ₄	Bostäder
BH	Bostäder, handel, kontor
C	Kyrka
HB	Handel, bostäder
R	Hembygdsgård

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

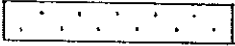
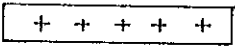
+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
trädplantering	Planterad trädrad
belysning	Gatubelysning skall anpassas till områdets värde- fulla miljö och karaktär
angöring	Angöringstrafik till angränsande fastigheter är tillåten
gräs	Ytskikt av körbart gräs

UTNYTTJANDEGRAD

(gäller för område inom användningsgräns)

e_1	Skall utgöra en fastighet
e_2 000	Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
e_3 00	Största sammanlagda byggnadsarea i procent av tomtarean
e_4 000	Största byggnadsarea i kvadratmeter. Av den sammanlagda byggnadsarean får 30 % användas enbart för garage, förråd, uthus och liknande (avser enbart lokaler utanför eller vidbyggda med huvudbyggnader) samt 5 % enbart för balkonger.
e_5 000	Största bruttoarea i kvadratmeter för bostäder, gemensamhetslokaler, handel och hantverk ovan mark. Härav får högst 15 % användas för handels- och hantverksändamål.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

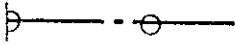
	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och avloppspumpstation
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n_1 ⊙	Värdefullt träd som skall skyddas
n_2	Garage och parkeringsplatser får inte anordnas
n_3	Transformatorstation får anordnas

Utfart, stängsel

	Utfart får inte anordnas
---	--------------------------

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

-	Garage med inkörsport mot gata skall placeras så att biluppställningsplats kan anordnas mellan port och gatumark.
---	---

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

q	Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Befintlig byggnad får inte rivas.
---	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
(gäller för område inom användningsgräns)

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a, n₁ ⊙ Marklov krävs för trädfällning

Upphävd fastighetsplan

- De fastighetsplaner som gäller för kvarteren Skepparen och Granholmen skall upphävas

UTÖVER OVANSTÄENDE BESTÄMMELSER GÄLLER FÖR RESPEKTIVE OMRÅDE:

- a) B₂-område och BH-område:

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Uthus och andra gårdsbyggnader inom B₂-område får placeras närmare tomtgräns mot granne än 1,5 m endast efter grannens medgivande.

Huvudbyggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd av 6,9 m och med högst två våningar. Garage, förråd, uthus, gemensamhetslokaler, skyddsrum och liknande får ges en byggnadshöjd av högst 3,5 m.

Byggnad skall utföras med sadeltak eller mansardtak. För byggnad med sadeltak är minsta respektive största taklutning 23° och 37°.

Fasadmaterial skall vara trä eller puts. Fönster skall vara av trä. Fönster med flera lufter skall utföras med fast genomgående post och spröjs. Takmaterial skall vara slätplåt eller lertegel.

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

Värdefull miljö. Markanläggningar och ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

- b) B₃-område:

UTNYTTJANDEGRAD

Endast en huvudbyggnad får uppföras.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Uthus och andra gårdsbyggnader får placeras närmare tomtgräns mot granne än 1,5 m endast efter grannens medgivande.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från gräns mot granntomt.

Huvudbyggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd av 6,2 m och med högst två våningar. Garage, förråd, uthus etc får ges en byggnadshöjd av högst 3,5 m.

Största taklutning är 37°.

c) B₄-område:

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Byggnad får uppföras med högst två våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,2 m. Uthus, förråd etc får ges en höjd av högst 5,0 m.

Byggnad skall utföras med sadeltak. Minsta respektive största taklutning är 23° och 37°.

Fasadmaterial skall vara trä. Fönster skall vara av trä. Fönster med flera lufter skall utföras med fast genomgående post och spröjs. Takmaterial skall vara lertegel.

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

Värdefull miljö. Markanläggningar och ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

	Instans	Datum
Godkänd för antagande	BN	1991-10-07
Antagen	KF	1991-11-21
Ändrad enligt beslut	LS	1992-06-10
Vunnit laga kraft		1992-07-06