

Detaljplan för del av GUNNARSOMRÅDET (del av kvarteret Bävern och Smedjebacken 2:1) i Smedjebackens kommun, Dalarnas län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Affärskedjan Nisses kommer att etablera sig i f d Hägermans möbelhus (Bävern 15) och önskar expansionsmöjligheter. Nordväst om Bävern 15 finns obebyggd kvartersmark för handel och småindustri, men för att området ska kunna nyttjas rationellt är det lämpligt att ändra detaljplanen.

Planförslaget innebär att en del av gatumarken för Vargstigen och viss parkmark mot riksväg 66 ändras till kvartersmark för handel, kontor och småindustri. På detta sätt kan ett större sammanhängande handelsområde skapas. Planen möjliggör även nybyggnation i denna del. För att nå Vargstigen norra del föreslås en ny gata från Bäverstigen.

Endast en liten del av gatu- och parkmarken ändras till kvartersmark. Detta område bedöms sakna allmänt intresse och planändringen genomförs därför med enkelt planförfarande.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Smedjebackens tätort ca 1 km sydväst om centrum och i anslutning till riksväg 66. Planområdets totala areal är cirka 2,6 ha. Fastigheten Bävern 15 ägs av Anders Skoglund bygg och fastighets AB. Smedjebacken 2:1 ägs av Smedjebackens kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

I fördjupning av översiktsplanen för Smedjebackens tätort är planområdet betecknat som arbetsområde. För området gäller detaljplan som fastställdes 1979-12-04 och detaljplan som vunnit laga kraft 1992-11-25. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-05-21 att uppdraga åt miljö och bygghuset att upprätta ett förslag till ny detaljplan för detta område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Den nordvästra delen av planområdet sluttar ca 5 meter åt öster och såväl befintlig kvartersmark som parkmark är bevuxen med gles blandskog. Området saknar naturvärden. På fastigheten Bävern 15 är finns en större butiksbyggnad och större delen av den obebyggda marken är hårdgjord.

Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartan utgörs marken av silt och morän. Någon geoteknisk utredning har inte gjorts i samband med planarbetet. I vissa delar kan marken vara flytbenägen och höga grundvattennivåer förekomma. Nybyggnation ska därför föregås av geoteknisk undersökning. Enligt Bergmästarämbetets arkiv finns inga kända gruvhål inom planområdet, men risken för gruvhål eller annan utfyllnad ska särskilt uppmärksammas vid den geotekniska undersökningen.

Bebyggelseområden

På fastigheten Bävern 15 finns en befintlig affärsbyggnad på ca 4000 m². Den befintliga planen tillåter industri och handel. I den nya planen betonas handelsändamålet, men för en framtida flexibilitet tillåter planen såväl kontor som småindustri. Kvarterets nya beteckning blir följaktligen HKJ (Handel, kontor och småindustri).

Enligt gällande plan får 40% av tomten bebyggas. Med den föreslagna utformningen av kvartersmarken, innebär denna exploateringsgrad en ytterligare byggrätt på drygt 4000 m² byggnadsarea. Detta bedöms vara tillräckligt då viss nybyggnation kommer att utföras i två våningar. Högsta byggnadshöjd har i den sydöstra delen anpassats till befintlig byggnad med föreslagen fasadförändring och bestämts till 6,5 meter. I den nordvästra delen tillåter planen två våningar med en högsta byggnadshöjd av 11,0 meter.

Den mark som inte får bebyggas (prickmark) är generellt 20 meter mot riksväg 66. I ett mindre avsnitt där en restaurang planeras är prickmarken dock 15 meter. Mot andra gator är prickmarken 3 meter.

Gator och trafik

Riksväg 66 gränsar till planområdet. Riksväg 66 är av riksintresse för kommunikation och rekommenderad väg för farligt gods.

En del av den befintliga Vargstigen överförs till kvartersmark i planområdets nordvästra del. Vargstigen kommer att avslutas med en vändplan i områdets mitt. En ny gata skall byggas från Bäverstigen i nordost till nuvarande Vargstigen nordvästra del för att nå dessa delar av kvarteren Bävern och Rådjuret. Gatan skall vara 7 meter bred. Radier och lutningar dimensioneras efter vägverkets riktlinjer för typfordon Lps.

Fastigheten Bävern 15 angörs från den nya gatan i norr vad gäller varutransporter och personal. All kundparkering sker emellertid längs Vargstigen i söder.

Teknisk försörjning

Kvarteret har befintliga anslutningar till vatten, avlopp och el. En dagvattenledning finns idag i den del av Vargstigen som blir kvartersmark. Denna ledning kommer att ledas om och förläggas i den nya gatan mot Bäverstigen.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Lagstiftningens krav

Enligt 6 kap 11§ miljöbalken skall en kommun, som upprättar eller ändrar en plan eller program som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För varje detaljplan är det därför nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, d v s om planen innebär betydande miljöpåverkan. Kriterierna för bedömningen finns i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) och dess bilagor.

Planens påverkan på miljön

Planen innebär ingen större ändring vad gäller byggrätt eller ianspråktagande av mark. Den största delen av planområdet är redan planlagd för handel och småindustri med en omfattande byggrätt. Planändringen innebär, att gatumark och en zon av parkmark på 20 meter närmast riksväg 66, överförs till kvartersmark i syfte att kunna använda området mer rationellt.

Behovsbedömning

I 4§ MKB-förordningen redovisas under vilka förutsättningar genomförandet av en plan eller ett program skall antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå, skall genomförandet antas medföra betydande miljöpåverkan, endast om kommunen med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen finner att så är fallet. Efter genomgång av dessa kriterier bedöms genomförandet av denna detaljplan inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver följaktligen inte göras.

Miljö- och byggkontoret, Smedjebacken 2007-08-21

Sven Andersson
Stadsarkitekt

Planuppdrag
Antagen
Vunnit laga kraft

MBN 2007-05-21
MBN

Detaljplan för del av GUNNARSOMRÅDET (del av kvarteret Bävern och Smedjebacken 2:1) i Smedjebackens kommun, Dalarnas län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planhantering

Planförslaget hanteras enligt PBL:s regler för enkelt planförfarande. Detta innebär bland annat att planen antas av miljö- och byggnadsnämnden. Samråd har dock genomförts på samma sätt som vid normalt förfarande med annonser i ortstidningarna.

Tidplan

Samråd om detaljplanen	27 juni-25 juli 2007
Underrättelse om detaljplanen	23 augusti-6 september 2007
Detaljplanen antas av MBN	18 september 2007
Fastighetsbildning	Så fort planen vunnit laga kraft

Genomförandetid

Planen är av begränsad omfattning och genomförandet bör därför kunna ske inom ganska snar framtid. Om förhållandena ändras bör planen kunna ändras eller upphävas inom rimlig tid. Genomförandetiden skall därför vara 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för genomförandet av planen vad gäller gatumarken. Fastighetsägaren skall svara för genomförandet av planen inom kvartersmark. Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Kvartersmark skall genom fastighetsreglering överföras från Smedjebacken 2:1 till Bävern 15 i enlighet med planen. Gatumark för vändplan överförs från Bävern 15 till Smedjebacken 2:1. Kostnaderna för planens genomförande skall regleras i ett markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören.

Miljö- och bygghuset, Smedjebacken 2007-08-21

Sven Andersson
Stadsarkitekt

Planuppdrag
Antagen
Vunnit laga kraft

MBN 2007-05-21
MBN