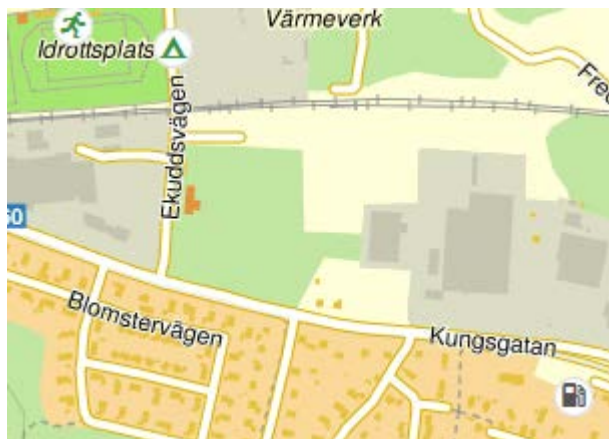


Ny detaljplan för del av Kungsör 3:1 och 3:22
f.d Folkets Park

KUNGSÖRS KOMMUN
VÄSTMANLANDS LÄN

DP 204

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Upprättad 2017-08-30
SAMRÅDSHANDLING

Reviderad 2017-11-27
GRANSKNINGSHANDLING

Ahlqvist & Almqvist ARKITEKTER
Stockholm

Kontakt: Sven Söderlind

Innehåll

1. VAD ÄR EN DETALJPLAN	Sidan 3
2. INLEDNING	4
Handlingar	
Övrigt planeringsunderlag	
Planens syfte och huvuddrag	
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	
Plandata	
Översiktsplan, ÖP	
Gällande planer	
Kommunala beslut i övrigt	
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	5
Pågående markanvändning	
Fornlämningar	
Stads- och landskapsbild	
Geotekniska förhållanden	
Hydrologiska förhållanden	
Hälsa och säkerhet	
4. PLANFÖRSLAGET	6
Natur	
Rekreation	
Geotekniska frågor	
5. KONSEKVENSER	7
Behovsbedömning för MKB	
Miljökonsekvenser	
Miljökvalitetsnormer	
Naturområden, landskap	
Riksintressen	
Hälsa och säkerhet	
Buller	
6. EKONOMISKA FRÅGOR	7
Planekonomi	
Genomförandeavtal	
7. GENOMFÖRANDE	8
Organisatoriska frågor	
Ansvarsfördelning	
Huvudmannaskap	
Genomförandeavtal	
Fastighetsfrågor	
Tillstånd som krävs enligt miljöbalken	
Tekniska frågor	
Medverkande	
Referensdokument	

1. VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument, som reglerar hur mark- och vattenområden får användas samt var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den ska utformas. I detaljplanen regleras hur mycket som får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovprövningar. Genom planläggningen med detaljplan prövar kommunen att mark- och vattenområden används mest lämpligt.

Framtagandet av en detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen (PBL). Syftet med processen är att få fram bra beslutsunderlag och säkra insyn samt förankra förslag hos berörda.

Planförfarandet enligt PBL

Vid framtagandet av detaljplan tillämpas reglerna för standard-, utökat eller samordnat planförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningar i det enskilda ärendet.

Detaljplan för fd Folkets Park handläggs med standardförfarande vars olika steg redovisas nedan.

SAMRÅD – UNDERRÄTTELSE – GRANSKNING – GRANSKNINGSUTLÅTANDE – ANTAGANDE – LAGA KRAFT

Standardförfarande: Standardförfarande tillämpas när förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänhet eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samråd: Under samrådet ska kommunen redovisa förslaget och relevant planeringsunderlag. Kommunen ska samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten samt kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter samrådet kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in.

Samrådsredogörelse: De synpunkter som skriftligt inkommit under samrådet ska redovisas och sammanställas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag till ändringar av planförslaget.

Granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst två veckor. Tiden för granskning kan förkortas om alla berörda är överens om det. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra berörda som yttrat sig under samråd möjlighet att yttra sig igen. Efter granskningen kan förslaget till detaljplan revideras ytterligare.

Granskningsutlåtande: Kommunen sammanställer de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningstiden samt kommunens kommentarer till dessa. Ytterligare justeringar av planförslaget kan göras.

Antagande: Kommunfullmäktige antar detaljplan. När detaljplanen antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla, vinner detaljplanen laga kraft. Därefter kan bygglov och andra lovpliktiga åtgärder medges.

2. INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen tillhör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

Detaljplanen för del av Kungsör 3:1 och 3:22, fd Folkets Park, syftar till att möjliggöra utökning av handelsverksamhet för Roberts Auktioner AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändring av en äldre detaljplan (EDP 188) är att utöka området för handelsverksamhet genom att överföra mark från naturområdet till området för handelsverksamhet.

Den gällande detaljplanen tillåter dock inte denna ändring eftersom större delen av naturområdet är naturmark, som inte får bebyggas. Åtgärden kräver därför att Kungsörs kommun tar fram en ny detaljplan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken, MB

I 3 och 4 kap. MB anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål vilka de är mest lämpade. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning från allmän synpunkt. I 5 kap. MB anges de föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. I dag finns det miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och omgivningsbuller i kommuner med befolkning på över 100 000 invånare.

Bedömningen är att planens konsekvenser är förenliga med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. MB och bestämmelserna om miljö kvalitetsnormer i 5 kap. MB. Se vidare under planbeskrivningens avsnitt om miljökonsekvenser. Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms att bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vatten och luft riskerar att överskridas.

Plandata

Lägesbestämning och planareal

Planområdet ligger söder om Svealandsbanan. Det omfattar en del av Kungsör 3:1 och 3:22, f.d. Folkets Park. Kungsgatan ligger söder om naturområdet och Ekuddsvägen i väster. I norr gränsar området till en befintlig fastighet Kungsör 3:21. Kungsörs kommun äger mark på Kungsör 3:1 och Robert Dubreborg fastigheten Kungsör 3:22 inom planområdet. Planområdet är ca 2 700 kvm.

Översiktsplan, ÖP

Detaljplanen överensstämmer med den gällande översiktsplanen för Kungsörs kommun, som kommunfullmäktige antog den 8 december 2014.

ÖP anger övergripande mål för att förstärka kommunens dragningskraft i form av ökade expansionsutrymmen för verksamheter i strategiska lägen.

Gällande planer

Planområdet har varit föremål för detaljplaneläggning på 1960-talet i samband med industriområde vid Kungsgatans norra sida. Länsstyrelsen undantog dock detaljplan för fd Folkets Park, som har värdefulla ekar och därför inte lämpligt att exploatera.

För området gäller en detaljplan (EDP 188), som vann laga kraft den 18 november 2008. Denna detaljplan anger mark för handel, industri, järnväg och parkering samt natur. Vidare ingår mark för elanläggning.

Kommunala beslut i övrigt

Kungsörs kommun beslutade den 20 januari 2017 att ge AHLQVIST & ALMQVIST ARKITEKTER i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

På östra sidan av planområdet mot Ekuddsvägen finns det två äldre byggnader varav den södra ”Parklogen” används för auktioner. Denna byggnad flyttades till platsen i början av 1980-talet. Den norra byggnaden ”Logen” är en gammal förrådsbyggnad, som används för försäljning av byggmaterial. Parklogen är ansluten till VA.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämningar i samband med grävningsarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan ske till länsstyrelsen i Västmanlands län, i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen (1988:850).

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger söder om en befintlig fastighet, Kungsör 3:21. Planområdet är i öster och söder omgivet av ett naturområde, som utgör en värdefull naturmiljö i Kungsörs kommun. Värdefulla ekar, vilka växer både på fastigheten Kungsör 3:22 och på naturmarken, del av Kungsör 3:1, ska skyddas och bevaras. Ekskogen utgör ett grönt rum för både människor och djur. Området är kuperat och marken stiger ca tre meter mot södra delen av planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga jordartskartan hos Sveriges geologiska undersökning, SGU, utgörs planområdet av ej fastmark vilket innebär att jordarterna består av lera, silt organisk jord eller sand. Ingen geoteknisk utredning har genomförts specifikt för området som är tänkt att tillhöra detaljplanen.

Fastighetsägaren tillika byggherren Robert Dubreborg bör därför redovisa de markundersökningar som kommer att ingå i byggherrens förslag till kontrollplan i samband med ansökan om lov och startbesked.

Hydrologiska förhållanden

Den nederbörd som inte avdunstar eller tas upp av växter sipprar ner och fyller ut markens tomrum och berggrundens sprickor. Det vattnet kallas grundvatten.

SMHI redovisar översiktligt att grundvattennivåer (juni 2017) ligger mycket under de normala för planområdet.

Miljöenheten i länsstyrelsen i Västmanlands län utförde en hydrogeologisk utredning av en del av Kungsörs tätort med anledning av förekomst av klorerade kolväten i grundvattnet. Länsstyrelsen lämnade den 25 februari 2013 en slutrapport. Planområdet ingick dock inte i utredningsområdet.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

4. PLANFÖRSLAGET

Den nya detaljplanen innebär att området för pågående handelsverksamhet utökas. Infart till fastigheten sker från Ekuddsvägen. Naturområdets areal blir något mindre då en del av det överförs som kvartersmark.

För att genomföra projektet för tillbyggnad av auktionslokaler krävs att utformning av byggnad och markanpassning görs varsamt i en äldre bebyggelse. Befintliga värdefulla ekar ska skyddas.

Natur

Planen innebär att arealen för det befintliga centrumnära naturområdet blir något mindre. Värdefulla träd, särskilt ekar ska skyddas och bevaras på området. Det är viktigt att skydda ekar för att bevara den biologiska mångfalden i framtiden. Därför är det viktigt att naturliga livsmiljöer inte förstörs t ex genom exploatering. De fällda ekarna ska bevaras i området och fungera som död ved för att säkerställa den biologiska mångfalden.

Rekreation

Naturområdet används för rekreation. Det erbjuder goda möjligheter för fysisk miljö och rekreation i centrala delen av Kungsör.

Geotekniska frågor

Tillbyggnadens grundläggning kommer att innebära att markmassor blir över och måste bortforslas från området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

Planområdet är anslutet till kommunens VA.

Värme

Området saknar fjärrvärme.

El

Planområdet är anslutet till el.

Data

Fiberanslutning saknas till planområdet.

5. KONSEKVENSER

Behovsbedömning för MKB

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning av planen göras om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § MB. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § MB och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL kopplad till planen är inte nödvändig.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Risken för att planens genomförande påverkar miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms som liten.

Naturområde, landskap

Planens genomförande förväntas inte påverka natur och landskap nämnvärt.

Hälsa och säkerhet

Under uppförande av tillbyggnad till auktionsverksamheten kan bygge medföra störningar som buller och utsläpp till luft från arbetsmaskiner. Framkomligheten på Ekuddsvägen kan under byggtiden bli något sämre.

Buller

Buller från arbetsmaskiner bedöms medföra negativa konsekvenser på området. Dock bedöms att riktvärden inte överskrids i någon större omfattning. Påverkan sker även på rekreatiomsområdet till följd av buller och andra störningar från byggarbetena. Byggherren bör kunna minimera störningar för allmänheten.

6. EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kungsörs kommun och Roberts Auktioner AB tecknar ett plankostnadsavtal.

Genomförandeavtal

Fastighetsägaren Robert Dubreborg och Kungsörs kommun ska avtala i särskilt genomförandeavtal hur eventuella följdverkningar för naturområdet vid blivande fastighetsgränser av handelsområdet ska utformas och bekostas. I avtalet ska också tas upp placering av de fällda ekarna, som ska bevaras i området och fungera som död ved för att säkerställa den biologiska mångfalden.

7. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är fem år från det detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Tidplan för upprättande av detaljplan

3:e kv 2017 Samråd

3:e kv 2017 Granskning

4:e kv 2017 Antagande

Ansvarsfördelning

Kungsörs kommun ansvarar för upprättande av detaljplan. Kommunen ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning. Fastighetsägaren Robert Dubreborg ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbete inom fastigheten och ska utforma anslutning av tomtmark till kommunens mark enligt kommunal standard.

Kungsörs kommun ansvarar för skötsel av naturområdet.

Huvudmannaskap

Planen saknar allmän platsmark. Kungsörs kommun är huvudman för naturmarken, som omgärdar planområdet och utgör allmän platsmark.

Genomförandeavtal

Åtagande för utökning samt övertagande av mark och byggnader ska hanteras i ett särskilt genomförandeavtal mellan Kungsörs kommun och Robert Dubreborg, som kommer att beslutas i samband med detaljplanens antagande.

I samband med byggnation svarar Robert Dubreborg för återställande av allmän platsmark.

Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

Fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas inom området för att lösa frågor om rättning, markåtkomst, ledningsrätt mm kommer lantmäterimyndigheten att hantera

på uppdrag av att någon ansöker om lantmäteriförrättning efter detaljplanens antagande.

Kungsörs kommun avser att sälja ett markområde (ca 960 kvm) inom planområdet till Robert Dubreborg. Blivande fastighetsägare svarar för ansökan om lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Det är i samband med byggnation, som störningar, utsläpp till luft och eventuell begränsning av framkomlighet bedöms att komma att ske.

Robert Dubreborg ska ta fram en åtgärdsplan hur dessa med hjälp av planering och andra åtgärder kommer att minimeras.

Medverkande

Tjänstemän från Kungsörs kommun som medverkat i planarbetet
Stig Tördahl

Konsulter som medverkat i planarbetet
AHLQVIST & ALMQVIST ARKITEKTER
Britt Almqvist och Sven Söderlind

Aila Vuorio-Strid, Arkitekt Aila

Referensdokument:

Översiktsplanen för Kungsörs kommun 2014

Övrigt:

Fastighetsförteckning

Grundkarta