**ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för del av kv **TURISTEN** resp. **GJUTAREN** mm, Kungsörs kommun, Västmanlands län. EDP 180

---

**PLANBESKRIVNING**

PLANHANDLINGAR

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Särskilt utlåtande
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND OCH SYFTE

Ägaren till fastigheten Turisten 6, Medo Services AB, har framfört önskemål om vissa om - och tillbyggnader på fastigheten. Planens syfte är att pröva önskemålen genom en ändring av gällande detaljplan. I samband härmed sker även en anpassning av detaljplanen för Gjutaren 4 till parkeringsändamål.

Vid kommande översyn av trafikföringen i korsningen Kungsgatan - Drottninggatan kommer en ny detaljplan för korsningen att upprättas. I denna kommer även byggrätterna på fastigheten Gjutaren 5 att ses över.

PLANDATA

Planområdet är beläget öster om korsningen mellan Kungsgatan och Drottninggatan. Det avgränsas av Hamngatan i öster och Thor Modéens gata i söder. Gränsen mot väster och norr går genom kvarteren Turisten resp. Gjutaren. Planområdet omfattar ca 1.2 ha.

Turisten 6 ägs av Medo Services AB. Turisten 5 är i KFAB:s ägo. Gjutaren 4 ägs av kommunen liksom övrig mark som utgör del av Kungsör 3:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer mm

För området gäller Fördjupad översiktsplan för Centrum, antagen av kommunfullmäktige 2000-09-25. Enligt planen är kv. Turisten avsett för verksamheter som småindustri, hantverk och kontor med tillhörande parkeringar. Aktuell del av kv Gjutaren redovisas för centrum-verksamheter och parkering. Enligt översiktsplanen bör tillkommande parkeringar kompletteras med träd för att inte upplevas ödsliga när de står tomma.

Planområdet ingår även i av kommunen 1987-04-21 antaget kulturminnesvårdsprogram.

Detaljplaner

Gällande detaljplan DP123 är antagen av kommunfullmäktige 1990-05-28. Turisten 6 är planlagt för kontor, bostäder och handel med tillhörande parkering. Byggrätter, som ej ianspråktagits, redovisas längs Kungsgatan och Hamngatan. Gjutaren 4 redovisas för hotell- och restaurangverksamhet. Miljön i planområdet beskrivs som värdefull med krav på utformning vid nybyggnads- och ombyggnadsåtgärder. Planen är, beträffande användningssätt, till stora delar inaktuell. Planens genomförandetid har utgått.

Angränsande planer DP 33, 45, 50, 70, 85, 108, 138 och EDP 163 är fastställda/antagna 59-12-18, 64-07-01, 67-02-14, 83-02-24, 87-09-14, 89-08-22 resp. 99-11-24.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2005-09-19 medgivit en planprövning utifrån framförda önskemål. Då planen i huvudsak stämmer överens med intentionerna i Fördjupad översiktsplan för Centrum erfordras ej något planprogram. Planen bedöms kunna handläggas med s.k. enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig markanvändning mm

Turisten 6 är bebyggt med ett kontorshus i två plan beläget längs Tor Modéens gata. Byggnaden som uppfördes omkring1980 rymmer ett telecomföretag - Transcom - med ca 300 anställda. Längs gränsen mot Turisten 1 och 5 ligger en byggnad som i dag nyttjas för lager och bilserviceverksamhet. En transformatorstation och några mindre skärmtak kompletterar bebyggelsen på fastigheten.

Kontorshuset är beklätt med putsade fasadelement och verkstadsbyggnaden med träpanel. Tegelmurarna och träden längs Hamngatan och del av Tor Modéens gata har miljövärden.

Miljön i planområdet och angränsande kvarter har i olika sammanhang betraktats som värdefull bl.a i tidigare nämnt kulturminnesvårdsprogram. Som en följd härav har i gällande detaljplan för området intagits en planbestämmelse för att säkerställa bebyggelsemiljön.

Befintlig parkering, som ligger på två nivåer, har in- och utfarter mot Kungsgatan resp. Hamngatan. Parkeringen rymmer ca 70 platser.

En gångpassage leder från Tor Modeéns gata via Turisten 5 till Turisten 6. Längs gaveln på kontorshuset finns en brandtrapp.

Gjutaren 4 är till en del iordningställt för parkering och rymmer ca 50 platser. Parkeringen nyttjas i huvudsak av Transcom. Parkeringen nås från Kungsgatan.

Terrängförhållanden

Planområdet sluttar mot nordväst. Nivåskillnaderna i Turisten 6 upptas av en mur i nord-sydlig riktning. I anslutning till muren finns ett med körbart bjälklag överbyggt förråd.

Fornlämningar

Södra delen av kv Gjutaren, Kungsgatan samt norra delen av kv Turisten utgör fast fornlämning (nr 138 i Kung Karls sn.). Fornlämningen utgörs av det forna bebyggelseområdet söder om Arbogaån som tillhört Kungsgården. Fasta fornlämningar är skyddade enligt lagen om fornlämningar. Samråd ska sökas med Länsstyrelsen inför åtgärder som kan påverka under jord liggande lämningar. Fornlämningsområdet har på plankartan markerats med FORN på allmän platsmark och med R1 på kvartersmark.

Förorenad mark

Tidigare har på fastigheten Turisten 6 funnits en kemtvätt som ev. använde perkloretylen. Kemtvätten var belägen i en byggnad som brann 1977. På den nedbrunna byggnadens plats finns idag en kontorsbyggnad. Vissa markföroreningar kan förekomma..

Vägar och trafik

Kungsgatan, som är allmän väg, utgör enl. kommunens Trafiknätsanalys en s.k. sekundär transportväg som ej avsedd för genomfartstrafik. Befintlig gång- och cykelväg (g-c väg) längs Kungsgatans södra sida ingår i det övergripande g-c nätet. En förhöjd passage för g-c trafik finns över Kungsgatan.

Teknisk försörjning

Anslutningspunkter till VA-ledningar finns i Kungsgatan och Tor Modéens gata. Fjärrvärmeförsörjningen sker från Tor Modéens gata via undercentral i kontorshuset. Fjärrvärmeledningen passerar vidare österut mot Hamngatan.

Elförsörjningen sker från transformatorstationen på Turisten 6. Från transformatorstationen passerar elledningar vidare norrut mot Hamngatan. Teleförsörjningen sker från Kungsgatan och Hamngatan.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Bebyggelsefrågor

Lager/verkstadsbyggnaden i kvarteret Turisten 6 avses byggas om till kontor. Byggnaden ges byggrätt för kontorsändamål med möjlighet att sammanbyggas med befintligt kontorshus längs Tor Modéens gata. Outnyttjade byggrätter längs Hamngatan och Kungsgatan tas bort.

Planbestämmelsen ang. värdefull bebyggelsemiljö i gällande plan har delats upp i två bestämmelser. Under beteckningen "varsamhetsbestämmelser" (k1) anges krav på utformning, material och färgsättning som skall beaktas vid bygglovåtgärder på befintlig bebyggelse . Under utseende (f1) anges på motsvarande sätt på vad som skall beaktas i samband med nybyggnad.

Trafik och parkering

Befintliga gator och trafikförhållanden avses i stort sett bibehållas. Den västra in- och utfarten från kv. Turisten 6 till Kungsgatan tas dock bort, vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt. I övrigt fastläggs befintliga in- och utfarter i planen.

Fastigheten Gjutaren 4 är belastad med servitut för utfart till förmån för fastigheterna Gjutaren 2 resp. 5. Servitutsområdena redovisas på planen som y2 område dvs. som mark tillgänglig för utfart från fastigheterna.

Längs Kungsgatan anges läge för busshållplats i enlighet med trafiknätsanalysen. Vid ev. framtida behov får utformningen av hållplatsen närmare utredas.

Planerade om- och tillbyggnader i kv. Turisten ökar behovet av parkeringsplatser från ca 115 till ca 140 platser.

På fastigheten Turisten 6 redovisas en viss omdisponering av parkeringen jämfört med i dag. Antalet p-platser blir dock oförändrat ca 70 pl. Befintlig parkering i kvarteret Gjutaren 4 - ca 50 platser – föreslås utbyggas med ca 25 platser till ca 75 platser. Tillgängligt antal p-platser inom planområdet blir således ca 145. Noteras att parkeringen i kv Gjutaren - som ägs av kommunen - även får samnyttjas med andra verksamheter i omgivningen.

I planbestämmelserna intas ett krav på att parkeringsområde skall utformas med trädplanteringar. Ett träd per sex p-platser bedöms som ett minimikrav för ge de stora p-ytorna viss "grönkaraktär". Detta innebär sex tillkommande träd i kv Gjutaren och två i kv Turisten.

Övrigt

Befintlig gångpassage över Gjutaren 5 redovisas som y1 område i planen, dvs. som område tillgängligt för gångtrafik.

Teknisk försörjning

För befintliga fjärrvärme- och elledningar på kvartersmark redovisas på plankartan 4 meter breda u-områden. Noteras att elledningar passerar i bjälklaget över befintligt förråd.

Miljöbedömning

Konsekvenserna av aktuell plan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten bedöms bli begränsade. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning, som krävs vid betydande miljöpåverkan, erfordras ej.

I dag gällande miljökvalitetsnormer enl. 5 kap. Miljöbalken som avser kväveoxid, bly, svaveldioxid och partiklar (PM 10) bedöms ej överskridas.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen kommer att ta markprover i samband med ev. byggnadsåtgärder i ovan nämnt område där markföroreningar kan förekomma.

Noteras att kompletterande trädplanteringar, som helar gaturummet, är väsentliga ur stadsbildssynpunkt.

Dagvatten från den utökade hårdgjorda parkeringsytan i kv. Gjutaren omhändertas via utbyggnad av befintlig dagvattenledning. Dagvattenhanteringen förändras ej i kv. Turisten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Beträffande tidsplan, genomförandefrågor mm hänvisas till genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planen har framtagits i samråd med tekniska kontoret samt miljöavdelningen.

Kungsör 2005-09-27. Reviderad 2005-12-13.

Hans Rodenius
Stadsarkitekt

Antagen av Bygg- och miljönämnden
2005-12-13, § 62

Kenthe Wretman/BMN:s sekr.

Beslutet har vunnit laga kraft 2006-01-11

**ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för del av kv. **TURISTEN** resp. **GJUTAREN** mm, Kungsörs kommun, Västmanlands län. EDP 180

---

## SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planförslaget har handlagts med s.k. enkelt planförfarande.

Tillfälle till samråd har beretts genom att förslaget för yttrande har tillställts remissinstanser och fastighetsägare enl. utsändningslista och fastighetsförteckning. 9 skrivelser har inkommit. Skrivelserna sammanfattas och kommenteras nedan.

**Vägverket** (2005-10-28), **Västmanlands Lokaltrafik** (2005-11-08) samt **Kommunstyrelsen** ( 2005-11-14) har lämnat förslaget utan erinran.

**Länsstyrelsen** (2005-11-09) anser att det inte klart framgår av planbeskrivningen om verksamheten i befintlig byggnad för lager/verkstad i kv. Turisten 6 skall vara kvar. Om så är fallet bör en planbestämmelse för verksamheten intas i planen. Ev. erfordras i så fall även en miljökonsekvensbeskrivning.

Av planen bör vidare framgå att en tidigare kemtvätt på fastigheten Turisten 6 ev. kan innebära förekomst av markföroreningar.

Södra delen av kv. Gjutaren, Kungsgatan samt norra delen av kv.Turisten utgör fast fornlämning. Området bör markeras på plankartan med beteckningen FORN. Samråd skall ske med Länsstyrelsen inför åtgärder inom området som kan påverka under jord liggande lämningar.

Av planen bör vidare framgå att planområdet ingår i av kommunen antaget kulturmiljövårdsprogram. Slutligen bör planbestämmelsen som är kopplad till bebyggelsevärdena av tydlighetsskäl delas upp i två bestämmelser avseende befintlig resp. ny bebyggelse.

### Kommentarer

Befintlig byggnad för lager/verkstad kommer att byggas om för kontorsändamål. Planbeskrivningen har förtydligats.

Ovannämnd kemtvätt var belägen i en numera nedbrunnen byggnad. På samma plats finns idag en kontorsbyggnad. Kemtvätten var belägen i nuvarande kontorsbyggnads nordvästra del. Vissa markföroreningar kan förekomma. Miljö- och hälsoskyddskontoret kommer att ta markprover i samband med ev. byggnadsåtgärder. Planbeskrivningen har kompletterats.

Planen har kompletterats med redovisning av den fasta fornlämningen samt uppgifter om den samrådsskyldighet som gäller inför åtgärder som kan påverka under jord liggande lämningar. Vidare har planbeskrivningen kompletterats med uppgift om att planområdet ingår i antaget kulturminnesvårdsprogram. Planbestämmelserna, som är kopplad till bebyggelsevärdena, har tydliggjorts enl. önskemål.

**KFAB** (2005-11-14) förordar att gångpassage i befintlig utformning från Tor Modéens gata till Turisten 6, liksom brandtrapp och övriga utrymningsvägar, tryggas med servitut till förmån för Turisten 6.

**Kommentarer**

Se Lantmäteriets synpunkter och kommentarerna nedan.

**Lantmäteriet** (2005-10-27) föreslår en komplettering med y-område inom de delar av P-området som är tillgängligt för utfart enl. servitut till förmån för Gjutaren 2 och 5.

Vidare föreslås en komplettering med ett mindre u-område för kommunal ledning inom sydöstra delen av Turisten 5 där matning med fjärrvärme sker till Turisten 6 och fastigheter i angränsande kvarter.

Uppgiften ang. den gamla tomtindelningen behövs ej i genomförandebeskrivningen.

Om gångpassagen över Turisten 5 till Turisten 6, i stället för att säkerställas genom marköverföring, skall tryggas genom servitut bör aktuell del förses med y- område och i övrigt vad gäller planbestämmelserna anpassas till gällande plan för kv. Turisten 5.

**Kommentarer**

Plankarta samt plan- och genomförandebeskrivning har reviderats enl. KFAB:s önskemål. Planen har även kompletterats med y- och u-områden samt kompletterats med en planbestämmelse för - bostad och handel - enligt Lantmäteriets förslag. Uppgiften om att den gamla tomtindelningen är upphävd har utgått ur genomförandebeskrivningen.

**MälarEnergi** (2005-11-15) påtalar att minsta avstånd från transformatorstation till byggnad skall vara 5 meter. Ett antal kablar passerar fastigheten i nord-sydlig riktning. Om station/kablar skall flyttas får exploatören/fastighetsägaren stå för kostnaden.

**Kommentarer** Planen har i samråd med MälarEnergi kompletterats med u-område för befintliga elledningar på Turisten 6. Ledningarna och transformatorstationen bör ev.tryggas med ledningsrätt.

**TeliaSonera** (2005-11-10) önskar samråd i ett tidigt skede inför ev. byggnadsåtgärder.

**RAMDANI IMPEX AB** (2005-11-11) Föreslagen utökning av parkeringen mot norr innebär problem för angöringstrafiken (lastbilar och trailer 18-24 långa) till fastigheten Gjutaren 2. Infarten sker från Kungsgatan och utfarten via kontoret vid Hamngatan ner mot Järnvägsgatan. Vid ett flertal tillfällen (oftast vintertid) har de "fastnat" i hörnet på byggnaden. Ibland trasslar de sig över p-platsen för att komma tillbaka på Kungsgatan. Behovet av fler parkeringsplatser får inte inskränka verksamheten och tillgängligheten.

En lösning på problemet vore att använda vår mark mot Järnvägsgatan där en asfalterad plan för ca 20 bilar finns tillgänglig. Parkeringen skulle kunna upplåtas mot en skälig hyra.

**Kommentarer**

Noterats att befintligt servitutsområde är drygt 9 meter brett. Endast en mindre del av området nyttjas idag som trafikyta. I samband med utbyggnad av parkeringen kommer området i sin helhet, med viss avfasning av parkeringsområdets nordvästra hörn, att göras tillgängligt för angöringstrafiken. Detta innebär en förbättring jämfört med idag. Området bedöms härefter fungera för sitt ändamål på ett tillfredsställande sätt. Samråd har skett med gatuavdelningen samt A.Ramdani.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås

att Bygg- och miljönämnden godkänner planförslaget efter justeringar samt antager detsamma.

Kungsör 2005-12-13

Hans Rodenius
Stadsarkitekt

Antagen av Bygg- och miljönämnden
2005-12-13 § 62

Kenthe Wretman/BMN:s sekr.

Beslutet har vunnit laga kraft 2006-01-11

**ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för del av kv. **TURISTEN** resp. **GJUTAREN** mm, Kungsörs kommun, Västmanlands län. EDP 180

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

Planen, som avses handläggas med s.k. enkelt planförfarande, beräknas kunna antagas av bygg- och miljönämnden före årsskiftet 2005-2006. Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

PLANGENOMFÖRANDE

Medo Services AB ansvarar för anläggnings - och byggnadsåtgärder på fastigheten Turisten 6. Planerade åtgärder avses påbörjas så snart planförutsättningar och bygglov föreligger.

Kommunen kommer, så snart medel ställs till förfogande, att bygga ut parkeringen i kv. Gjutaren samt att ställa i ordning servitutsområdet för utfart från Gjutaren 2. För utbyggnad av busshållplats ansvarar Västmanlands Lokaltrafik i samråd med Vägverket.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Gångpassagen från Tor Modéens gata via Turisten 5 till Turisten 6, liksom brandtrappen på gaveln till kontorshuset, avses tryggas med servitut i samband med fastighetsreglering. Åtgärden bekostas av Medo Services AB.

Befintliga fjärrvärmeledningar skall tryggas med ledningsrätt på kommunens bekostnad.

Elledningar samt transformatorstation bör tryggas med ledningsrätt på MälarEnergis bekostnad.

Noteras att fastigheten Gjutaren 4 är belastad med servitut för utfart till förmån för fastigheterna Gjutaren 2 resp.5.

PLANKOSTNADER

Kostnaderna för aktuell detaljplan delas lika mellan Medo Services AB och kommunen enligt planavtal. Särskild planavgift i samband med bygglov uttages ej.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Genomförandebeskrivningen har framtagits i samråd med tekniska kontoret och Lantmäteriet.

Kungsör 2005-09-27. Reviderad 2005-12-13.

Hans Rodenius

Hans Rodenius
Stadsarkitekt

Antagen av Bygg- och miljönämnden 2005-12-13, § 62

Kenthe Wretman/BMN:s sekr

Beslutet har vunnit laga kraft 2006-01-11