

SAMRÅDSHANDLING

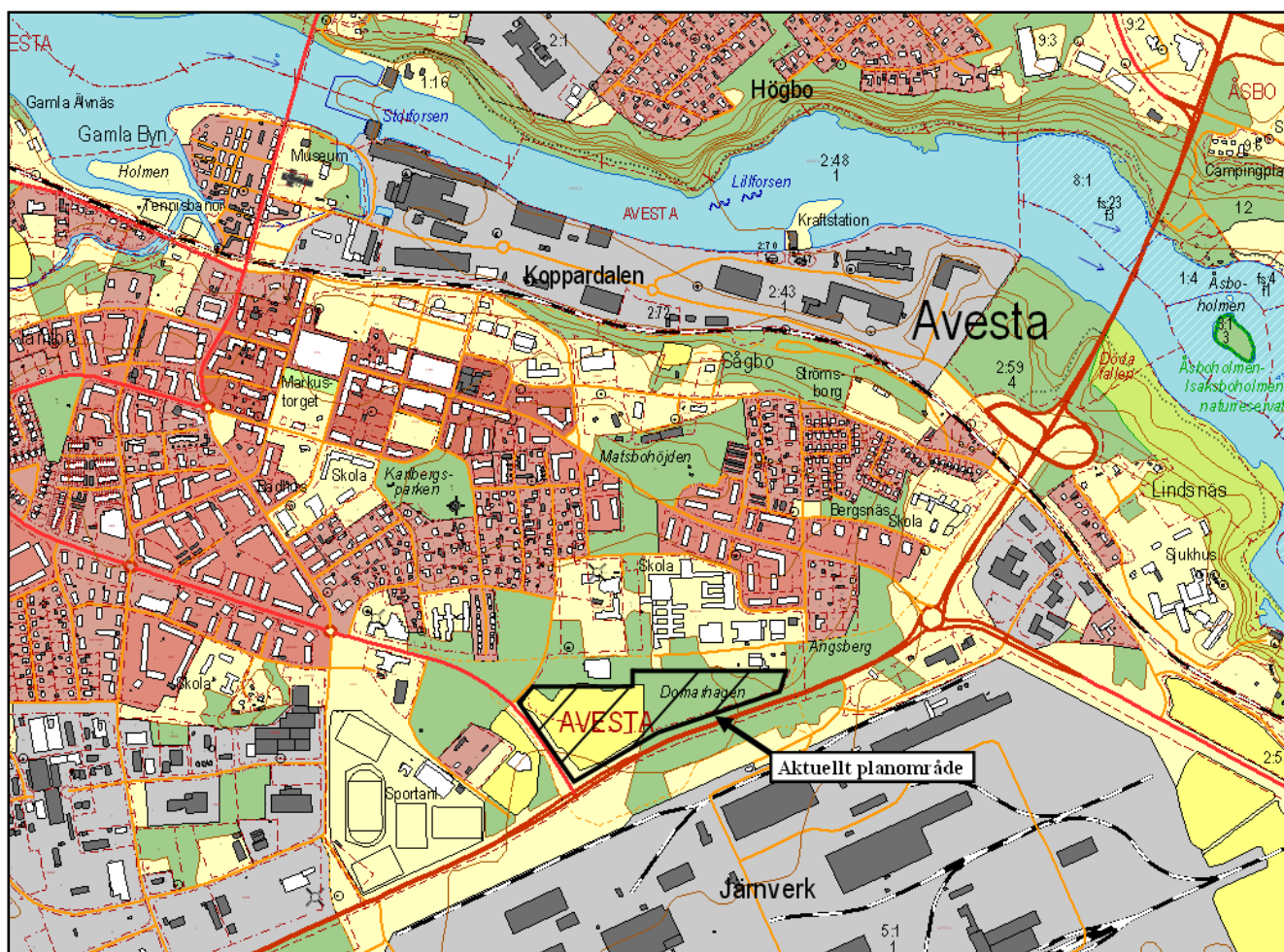
Detaljplan för **DEL AV DOMARHAGEN 2 & AVESTA 3:5**

Avesta kommun
Dalarnas län

Upprättad av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning 2009-12-10.

Peter Granqvist
Planingenjör

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Del/Rubrik/underrubrik	Sidan
PLANBESKRIVNING	
HANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE.....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....	4
PLANDATA	
Läge och areal.....	4
Markägförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner.....	4
Program.....	4
MILJÖBEDÖMNING / MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	
Behovsbedömning.....	4
Miljökonsekvensbeskrivning.....	5
Konsekvenser av planens genomförande.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	
Natur	
<i>Mark, vegetation och topografi</i>	5
<i>Geotekniska förhållanden</i>	5
Bebyggelseområden	
<i>Verksamheter och bebyggelse</i>	5
<i>Tillgänglighet</i>	5
<i>Fornlämningar, byggnadskultur och gestaltning</i>	5
Fritor	
<i>Lek och rekreation</i>	5
<i>Naturmiljö/friluftsliv</i>	6
Gator och trafik	
<i>Gatunät och parkering</i>	6
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	6
<i>Kollektivtrafik</i>	6
Hälsa och säkerhet.....	6
Störningar.....	6
Teknisk försörjning	
<i>VA, el. tele och uppvärmning</i>	6
<i>Avfall</i>	6
Övrigt.....	6
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	
ORGANISATORISKA FRÅGOR	
Tidplan.....	7
Genomförandetid.....	7
Huvudmannaskap.....	7
Avtal.....	7
Nybyggnadskarta.....	7
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	
Fastighetsbildning.....	7
Arrenden och servitut.....	7
EKONOMISKA FRÅGOR	
Planekonomi.....	8
Övrig ekonomi.....	8
TEKNISKA FRÅGOR	
Tekniska utredningar.....	8
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	8

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning (detta dokument)

Dessutom finns följande handlingar i ärendet:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Huvudsyftet med detaljplanen är att ändra tillåten markanvändning i området så att försäljning av kommunal mark från fastigheterna Domarhagen 2 och Avesta 3:5 till Outokumpu Stainless AB möjliggörs. Denna försäljning är en del i en mer omfattande markbytesaffär mellan parterna. Samtidigt utformas detaljplanen så att anläggandet av ett eventuellt utomhusbad intill det befintliga badhuset, Metropoolen, även fortsättningsvis är möjligt.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Kommunens bedömning är att den nya planen är helt förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Avesta tätort, ca 750 meter sydost om centrum, där Axel Johnsons väg ansluter till riksväg 68, intill badhuset Metropoolen. Planområdet omfattar ca 6,2 ha.

Markägoförhållanden

Vid planens upprättande ägs fastigheten Avesta 3:5 av Avesta kommun och Domarhagen 2 av Gamla Byn AB. Avsikten är att marken inom det område som planen omfattar sedan ska komma att ägas av Outokumpu Stainless AB, se planens syfte.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom område T1 i översiktsplanen antagen 2007-02-12. För aktuellt delområde (RS2) inom T1 anges att den mark som berörs av detaljplanen i första hand bör användas för sport- och fritidsanläggningar och utbyggnad av Domarhagsskolan. Större delen av detaljplanen ligger inom skyddszonen för Outokumpu Stainless AB:s industriområde och för detta område anger översiktsplanen att "bebyggelse eller verksamheter som kan störas av eller medföra restriktioner för verksamheten på järnverkets område inte får tillkomma".

Detaljplaner

Området berörs för närvarande av "Stadsplan för Avestavallen, kvarteret Rosen, Pilen, Domarhagen mm" (S 129) fastställd 1977-11-22. Stadsplanen anger markanvändningarna "Allmänt ändamål" (A) och "specialområde för gatutrafik" (Ta) för det område som den nya detaljplanen omfattar. Inom området för "Allmänt ändamål" finns byggrätt för byggnader i högst 3 våningar och med en högsta höjd av 10,2 meter.

Program

Då detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanens intentioner i den fördjupade del som berör Avesta tätort samtidigt som detaljplanen inte medför någon direkt påverkan för allmänna eller privata intressen i närområdet är ett planprogram uppenbart onödigt enligt kommunens bedömning.

MILJÖBEDÖMNING / MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Behovsbedömning

Den förändring mot dagens situation som kan komma att ske enligt detaljplanen är anläggandet av ett utomhusbad. Detta bedömer kommunen inte vara ett projekt som ska antas ha betydande miljöpåverkan. Kommunen gör därför behovsbe-

dömningen att projektet inte erfordrar någon miljöbedömning. I behovsbedömningen har både bilaga 1 och 3 till Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) vägts in.

Miljökonsekvensbeskrivning

Då planen varken bedöms ha någon betydande miljöpåverkan, eller i övrigt få några större konsekvenser för miljön, anser kommunen att det inte heller erfordras någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen.

Konsekvenser av planens genomförande

Märkbara konsekvenser av detaljplanens genomförande uppstår endast i det fall ett utomhusbad anläggs på platsen. De konsekvenser som då bedöms uppkomma är:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| * Utbudet av fritidsaktiviteter i Avesta tätort stärks ytterligare | Positivt |
| * De ekonomiska förutsättningarna för det befintliga badhuset stärks då antalet besökare sommartid bedöms öka | Positivt |
| * Det rörliga friluftslivets tillträde till området begränsas av stängsel o.dyl. kring själva badet | Negativt |
| * Växt- och djurlivet i området påverkas något då delar av naturmarken tas i anspråk | Negativt |

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och topografi

Marken inom planområdet utgörs av naturmark, med några lägre bullervallar i närheten av riksväg 68, och består enligt den geologiska kartan (SGU 1946) av mjäla i den västra delen, sand och mo i de mellersta och sydliga delarna samt morän i den östra delen.

Vegetationen består av träd, buskar och lägre markvegetation som skapar ett trevligt och inbjudande grönområde i stadens utkant. Området finns dock inte upptaget i några naturinventeringar och har i övrigt inga utpekade naturvärden.

Planområdet är i princip helt plant och ligger på höjden + 97, RH 00.

Geotekniska förhållanden

Det aktuella området har inte undersökts geotekniskt och kommunen bedömer inte heller att någon sådan undersökning behöver utföras p.g.a. den nya detaljplanen. Inför ett eventuellt anläggande av utomhusbad kommer marken i området att undersökas vad gäller de geotekniska förhållandena för att bl.a. avgöra vilka anläggningar som är möjliga.

Bebyggelseområden

Verksamheter och bebyggelse

Detaljplanens användning "Skyddsområde för industri i form av natur- och/eller parkområde" avser mark som ska utgöra skyddszon till verksamheten inom industriområdet sydost om riksväg 68. Området får inte exploateras och ska lämnas i princip opåverkat. Då området utgör tätortsnära natur medges dock viss skötsel i form av mindre gallringar och liknande.

Inom området med markanvändningen "Friluftsområde" medger detaljplanen uppförandet av vissa mindre byggnader som kan komma att behövas för ett eventuellt utomhusbad. Dessa byggnader får ha en högsta byggnadshöjd av 4 meter och tillsammans inte ha en större byggnadsarea än 250 m².

Tillgänglighet

Vid byggande inom området skall mark och eventuella byggnader utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (2 § punkt 8 Lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.).

Fornlämningar, byggnadskultur och gestaltning

Inom området finns inga kända fornlämningar och området finns inte heller upptaget i några inventeringar av kulturmiljöer.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet tillåts anläggandet av ett utomhusbad i området med markanvändningen "Friluftsområde". Ett utomhusbad på platsen kan komma att bli ett bra komplement för lek eller rekreation i närheten av redan befintligt badhus och skateboardpark. För lek, idrott och rekreation finns dessutom både minigolf vid Avestaparken och idrottsanläggningen "Avestavallen", med fotbollsplaner, ishall och löparbanor, ganska nära planområdet.

Naturmiljö/friluftsliv

Naturmarken inom planområdet används till viss del idag av det rörliga friluftslivet, främst då de mindre skogsstigar som finns i planområdets östra del.

Gator och trafik

Gatunät och parkering

Utanför planområdets nordvästra gräns ligger Engelbrektsgatan. Väster om planområdet ansluter denna till Axel Johnsons väg som går utmed planområdets sydvästra gräns. Axel Johnsons väg i sin tur ansluter till riksväg 68 som går utmed planområdets sydöstra gräns.

Det parkeringsbehov som uppkommer vid ett eventuellt anläggande av utomhusbad kan tillgodoses med befintliga, allmänna, parkeringsplatser som ligger ca 50 meter norr om planområdet, mellan badhuset Metropoolen och Folkets park.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik når planområdet via den gång- och cykelväg som går parallellt med planområdets norra gräns, ca 40 meter norr om planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdets närmaste busshållplats med regelbunden trafik finns vid Dalavägen, ca 500 m norr om planområdet. Vissa avgångar i tätortstrafiken går även via badhuset Metropoolen och stannar därmed ca 50 m norr om planområdet. Avståndet från planområdet till Avesta busstation är ca 900 meter.

Hälsa och säkerhet

Marken sammansättning i området indikerar normal risk för markradon, vilket framgår av den översiktliga markradonutredning som utförts av Sveriges Geologiska AB 1989. Då inga bostäder eller andra mer känsliga vistelseplaster avses uppföras behöver inte förekomsten av markradon undersökas mer noggrant.

Planen medger inga verksamheter som kan medföra någon ändring av riskbilden för planområdet eller dess omgivning och Räddningstjänstens insattid för att nå området är i normalfallet mindre än 10 minuter.

Ett eventuellt utomhusbad bör inhägnas för att minimera risken för att olyckor sker vid poolerna under obebakade tidpunkter och för att minska risken för att någon, främst barn, råkar komma från badområdet och ut på intilliggande vägar.

Störningar

Ett eventuellt utomhusbad kan medföra bullerstörningar för intilliggande naturområden där visst friluftsliv förekommer. Kommunen bedömer dock inte detta som så allvarligt att detaljplanen inte bör genomföras.

De yttre störningar som kan påverka ett eventuellt utomhusbad är buller från trafik på riksväg 68 samt buller och luftnedfall från Outokumpus industriområde söder om planområdet. Då ett utomhusbad inte är så störningskänsligt vad gäller buller utifrån bedöms bullerfrågan inte påverka huruvida detaljplanen ska möjliggöra ett utomhusbad på platsen. Frågan om förekomst av luftnedfall kommer att undersökas av kommunen innan ett eventuellt beslut om anläggande av utomhusbad fattas.

Teknisk försörjning

VA, el, tele och uppvärmning

Planområdet kan anslutas till befintlig ledningsinfrastruktur, inkl. fjärrvärme, om behov skulle uppstå.

Avfall

Eventuellt hushållsavfall hämtas genom kommunens försorg. Källsortering av hushållsavfallet ska kunna ske om sådant förekommer.

Övrigt

Den grundkarta som utgör underlag till detaljplanen har upprättats i oktober 2009 av Kart- och mätenheten vid Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller vid ett normalt planförfarande.

2009-12-10	Beslut om samråd (delegationsbeslut).
januari 2010	Kommunstyrelsens Plan- och Näringslivsutskott beslutar om utställning.
mars 2010	Kommunstyrelsen antar detaljplanen.
april 2010	Detaljplanen vinner laga kraft.

Om inga invändningar inkommer mot planen under samrådstiden kan det normala planförfarandet övergå till enkelt planförfarande, varvid Kommunstyrelsen kan anta planen i januari 2010 och planen vinner laga kraft i februari 2010. Samrådet kan således bli det enda tillfället för allmänheten och berörda att lämna synpunkter på planförslaget.

Genomförandetid

Då detaljplanens primära syfte är att möjliggöra markbytesaffären mellan Avesta kommun och Outokumpu Stainless AB sätts genomförandetiden till 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Om ett utomhusbad ska anläggas eller inte är, vid planens upprättande, inte beslutat och bedöms därmed inte heller vara en faktor som ska påverka planens genomförandetid.

Under genomförandetiden gäller vissa rättigheter och skyldigheter kopplande till planens innehåll. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Då detta kan påverka frågor om marklösen, gatukostnader m.m. anges detta trots att det i denna detaljplan inte finns någon allmän plats.

Avesta kommun är ansvarig för vatten- och avloppsnätet fram till respektive fastigheters förbindelsepunkt.

Detaljplanen omfattar bl.a. kvartersmark för "Industripark". Marken utgör tätortsnära natur där viss skötsel i form av mindre gallringar o.dyl. medges. För sådan skötsel av naturområdet ansvarar fastighetsägaren.

Avtal

En överenskommelse om markbyte har träffats mellan Outokumpu Stainless AB och Avesta kommun. I överenskommelsen ingår bl.a. att den nu aktuella marken ska övertas av Outokumpu Stainless AB. I avtalet finns reglerat bl.a. vilka markområden som omfattas och hur kostnader för planläggning och fastighetsförrättningar ska fördelas.

Nybyggnadskarta

Vid eventuell byggnation inom planområdet ska nybyggnadskarta användas vid den första byggnationen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Marken inom planområdet ska, genom fastighetsreglering, överföras till den mark Outokumpu Stainless AB redan innehar. Detta sker i enlighet med befintlig överenskommelse om markbyten mellan parterna. Ansökan om förrättning görs till lantmäteriet av Avesta kommun.

Arrenden och servitut

Om Avesta kommun, eller någon annan intressent, avser uppföra ett utomhusbad inom planområdet så anges i markbytesavtalet att markens blivande ägare, Outokumpu Stainless AB, är villig att upplåta det aktuella markområdet. Formerna för ett sådant upplåtande får dock förhandlas när det blir aktuellt för att sedan regleras som t.ex. nyttjanderätt genom arrendavtal eller liknande.

Marken vid befintliga ledningar inom planområdet har försetts med en skyddande bestämmelse, s.k. u-område, i detaljplanen. Då avsikten är att ledningarna ska finnas kvar under längre tid bör de skyddas mer långsiktigt genom antingen led-

ningsrätt eller servitut. Detta får regleras mellan aktuella ledningsinnehavare och den blivande markägaren, Outokumpu Stainless AB. En reglering i form av servitut sker lämpligast i samband med övrig fastighetsbildning enligt text ovan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploateringskalkyl

Framtagande av detaljplan:	ca. 100 000 kr
Summa utgifter:	ca. 100 000 kr

Framtagandet av denna detaljplan bekostas av Outokumpu Stainless AB i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Även kostnader för fastighetsreglering i form av avstyckningar och sammanläggning som följd av denna detaljplan bekostas av Outokumpu Stainless AB. Detta i enlighet med vad som har överenskommits i avtal om markbyten.

Planen föranleder inga kommunala investeringar då planens syfte är att möjliggöra markbyten enligt överenskommelse. Men om Avesta kommun i ett senare skede skulle välja att anlägga ett utomhusbad på platsen uppstår både investeringskostnader och framtida drift- och underhållskostnader för en sådan anläggning.

Övrig ekonomi

Vid eventuell byggnation inom planområdet tillkommer sedvanliga avgifter kopplade till detta, t.ex. avgifter för bygglov och bygganmälan.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Vid ett eventuellt anläggande av utomhusbad kan enklare geotekniska undersökningar behöva göras för att avgöra placering och byggnadstekniskt utförande av badets olika anläggningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har även kommunens Stadsingenjör/markchef, Ulf Lademyr, medverkat.