Detaljplan för
DEL AV KV. KRONAN M.FL.
Norbergs kommun
Västmanlands län

Upprättad av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning 2010-09-29.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
2010-09-29

Detaljplan för DEL AV KV. KRONAN M.FL., upprättad 2009-07-15, har varit utsänd på remiss och samråd under tiden 2009-07-20 t.o.m. 2009-08-30.

Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga för granskning i Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltnings lokaler i Månsbo, Avesta samt på förvaltningens hemsida. Handlingarna har även funnits tillgängliga på kommunhuset och på biblioteket i Norberg.

Berörda myndigheter, sakägare, markägare och övriga berörda har erhållit meddelande om samråd per post tillsammans med de kompletta planhandlingarna. Dessutom har samrådet kungjorts genom annonsering i ortens dagstidningar.

Tidigare har ett planprogram till detaljplanen, upprättat 2009-04-20, varit utsänt på remiss och programsamråd under tiden 2009-04-27 t.o.m. 2009-05-17. Se redogörelse för programsamråd.

Inkomna yttranden under samrådet
U 1. Vägverket …… *Ingen erinran*
U 2. NVK
U 3. Fastighetsägare till Esbjörn 11
U 4. Vattenfall Eldistribution AB …… *Ingen erinran*
U 5. Länsstyrelsen
U 6. Lantmäteriet
U 7. Kultur- och fritidsnämnden

Sammanfattande utlåtande
NVK menar att småindustri bör tillåtas i hela kvarteret och att läget för idrottshallen inte bör låsas innan resultatet av de geotekniska undersökningarna är klart. De har även synpunkter kring kommunens finansiering av detaljplanen. Miljö- och byggförvaltningen har en annan åsikt på alla tre punkter.

Fastighetsägaren till Esbjörn 11 önskar ha en helhetslösning av behovet av gång- och cykelväg mellan skolan och kv. Kronan samt har synpunkter kring placeringen av hallen inom kvarteret. Miljö- och byggförvaltningen instämmer endast delvis med fastighetsägaren.

Länsstyrelsen önskar ha en hårdare reglering av bebyggelsens utformning även i den östra delen av kvarteret. Miljö- och byggförvaltningen anser att samrådsförslagets reglering är tillräcklig.

Lantmäteriet menar att ett officialservitut bör bildas för gång- och cykelpassagen över Esbjörn 10 samt att all gatumark inom planområdet bör överföras till en fastighet. Miljö- och byggförvaltningen instämmer.

Kultur- och fritidsnämnden önskar hårdare skrivningar angående utformning och placering av bebyggelsen. Miljö- och byggförvaltningen anser att dessa skrivningar till stor del redan finns.

Inkomna yttranden med utlåtanden

OBS! För att undvika risken för feltolkningar vid upprättandet av samrådsredogörelsen är alla inkomna yttranden ordagrant avskrivna. Därför har inte heller eventuella språkliga fel i yttrandena ändrats.

U 1. **Vägverket**

Yttrande Vi har inget att erinra mot ovan nämnda planförslag.

Utlåtande -

U 2. **NVK**

Yttrande Från Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning föreligger rubr ärende för samråd.

NVK har genom en internremiss haft möjlighet att framföra synpunkter på samrådshandlingarna och avgett ett yttrande den 9 juli 2009. Följande synpunkter kvarstår.

Generellt innebär planförslaget onödigt mycket detaljstyrning. Kommunen äger marken och har därför ändå möjlighet att styra byggnation på sätt som bedöms bäst ur allmän synpunkt. I den mån mark försäljs kan kommunen i exploateringsavtal eller köpeavtal reglera sådant som är värdefullt ur allmän synpunkt. NVK:s synpunkter sammanfattas nedan i punktform.

1. NVK anser fortfarande att ickestörande småindustri bör vara med bland de ändamål planen kan medge, inte bara längst norrut. Gränsdragningen mellan ickestörande småindustri och hantverk kan vara hårfin. Godtagbara ändamål bör vara så brett att planen kan leva över tiden och inte behöver revideras enbart på grund av formella skäl. Det är inte bara vid ett tillfälle NVK och planmyndigheten varit överens om att verksamheten i och för sig borde kunna tillåtas ur t ex störningssynpunkt men att den tänkta verksamheten inte överensstämmer med ändamålen enligt detaljplanen och att planen därför tvingats göras om.

2. Ägoförhållandena för fastigheten Norbergsby 18:38 bör redas ut, om det kan ske med rimlig insats. Kommunen är ensam taxerad ägare till fastigheten emedan flera personer jämte kommunen står som lagfarna ägare.

3. De geotekniska undersökningarna är inte klara och i och med detta är inte läget för idrottshallen låst. Föreslagen högsta byggnadshöjd låser idrottshallens placering till läge C i programhandlingen. NVK tycker i och för sig att läge C är att förorda om den marktekniska utredningen inte kommer att visa annat. Därför bör ingen föreskrift om taklutning och utseende f2 än så länge godtas även för Kronan 2 och 3 och allmänplatsmark för lokalgata inte läggas ut på ett sätt som omöjliggör ett byggande av idrottshallen i detta läge.

4. I genomförandebeskrivningen anges under ekonomiska frågor, kommunal ekonomi, att upprättande av detaljplan finansieras inom miljö- och byggförvaltningens budget genom planavgifter i samband med framtida bygglov. Denna princip tillämpas normalt i andra fall än då kommunen är exploatör. Då kommunen i detta fall finansierar detaljplanen genom anslag skulle ett sådant förfarande innebära att kommunen betalar detaljplanen två gånger, vilket inte kan vara avsikten.

5. Kommunen har tecknat servitutsavtal för gång- och cykelväg med ägaren till fasigheten Esbjörn 10 i enlighet med samrådsförslaget.

Utlåtande

Miljö- och byggförvaltningen instämmer med NVK om att detaljstyrning inte bör ske i onödigt stor utsträckning. Med tanke på närheten till riksintresseområdet är det dock i detta fall motiverat att styra viss utformning och placering för tillkommande bebyggelse. Vidare bör kommunen för planering av mark- och vattenanvändningen inte enbart förlita sig på civilrättsliga avtal utan utnyttja planmonopolet för de frågor som långsiktigt behöver regleras.

1. Miljö- och byggförvaltningen står fast vid sin ståndpunkt och hänvisar till *Redogörelse för programsamråd* och bemötandet av NVK:s yttrande där.

2. Planhandlingarna preciseras med avseende på lagfaren respektive taxerad ägare för fastigheten Norbergsby 18:38.

3. Utgångsläget bör vara att idrottshallen placeras i den västra delen av kvarteret; detta eftersom denna placering möjliggör ett respektavstånd till den äldre bebyggelsen och verkar positivt på riksintresseområdet. Skulle den geotekniska undersökningen visa att det inte är lämpligt att bygga på den aktuella platsen p.g.a. otillräcklig markstabilitet får detta i sådana fall tas upp till diskussion. Det är dock mycket sällan som markförhållandena är så dåliga att det inte går att uppnå tillräcklig stabilitet efter att olika åtgärder har gjorts – det är oftast en fråga om kostnader. I detta fall bör, så långt det är möjligt, respektavståndet till riksintresset prioriteras.

4. Norbergs kommun finansierar detaljplanen. Miljö- och byggförvaltningen tar alltid ut planavgifter för de detaljplaner som kommunen bekostar, för att få igen de investeringar som har gjorts i och med planen. Detta görs oavsett exploatör och fastighetsägare eftersom fastigheter med tiden kan byta ägare och andra exploatörer kan bli aktuella. I de fall kommunen är exploatör kan planavgift regleras i särskild ordning.

U 3. **Fastighetsägare till Esbjörn 11**

Yttrande

Undertecknad har den 18 augusti, muntligt, framfört dessa synpunkter på planförslaget till planingenjören Isak Jakobson.

1. Jag anser det vara felaktigt att bryta ut frågan om en helhetlig lösning av behovet av en g/c-väg mellan skolområdet och idrottshallen. Planens syfte är, såvitt jag vet, att göra det möjligt att bygga en idrottshall som även skall tillgodose skolelevernas (barnens) behov. Planen och lösningen av frågan om g/c väg, anser jag, är därför att se som en helhet.
   Så som förslaget nu är skrivet kommer den tänkta g/c-förbindelsen – som i sig är en del i förutsättningarna för att planen ska kunna fungera som det är tänkt - att innebära att det för planens genomförande kommer att krävas ingrepp i kulturmiljövärden som är av riksintresse. Planförslaget väljer nu att inte beakta helheten trots att förslaget genererat frågan och behovet av en lösning. Eller finns det andra skäl för att väja för en lösning?

2. Nuvarande planförslag kommer i framtiden att innebära att barnen (eleverna) i Norberg ska färdas över ån på en bro som – med tanke på barnens säkerhet – knappast är lämplig för trafikanter i dessa åldersgrupper. Kan nämnden verkligen godkänna en plan som skapar dessa konsekvenser?

   Mitt förslag är att en g/c-väg anläggs, på den kommunala marken, i nordlig riktning från Kvarngatans vändplan (eller helt på kommunal mark norr om fastigheten Esbjörn 10) till i höjd med parken vid gymnastikhallen, Ågatan. I tidigare planer har en tänkt bro markerats där. Tanken var då, i slutet på 60-talet, att en fotbollsplan skulle anläggas på västra sidan av ån vid gymnastikhallen. En g/c-väg var också tänkt från bron, över åkermarken i nordvästlig riktning, till korsningen Klackbergsvägen-väg 68. Enligt uppgift gjordes vissa förberedelser för ett brobygge då gymnastikhallen byggdes och parken anlades.

   Fördelen med förslaget är att det kan skapa en säker passage över ån och vägen kan helt anläggas på kommunal mark.

3. Beträffande de geotekniska förhållandena så anger förslaget att det gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning av området 2008-11-20.
   När nuvarande detaljplan för kvarteret Kronan (S 87) utarbetades (d v s före 1997-08-26) gjordes en geoteknisk av området som enligt uppgift ”kostade kommunen 100.000:-.”
   Behöver man, som förslaget anger, mer detaljerade geotekniska uppgifter så kan dessa förmodligen hämtas från, hos nämnden, redan tillgängliga källor utan att kosta oss mer pengar.

4. Om man nu äntligen beslutar att bygga en idrottshall. Varför väljer då nämnden att föreslå att den ska ligga så undanskymt som det över huvud taget är möjligt på det aktuella området. Placeringen motiveras, t ex, inte av geotekniska skäl eftersom de uppenbarligen inte är kända av nämnden. Det rimliga är väl ändå, för en ansvarstagande kommunalpolitiker, att lyfta fram det positiva i en kommun. Placera därför hallen så att den syns och inte är skymd. Det finns gott om ”mark för småindustri” i kommunen så det bör inte avhålla nämnden från att ge hallen en framskjuten placering.

Det finns inte heller, som jag ser det, någon underbyggd anledning att i planarbetet ta hänsyn till markbehovet för småindustri då behovet - utöver den mark som på andra platser i kommunen redan är planerad för ändamålet - i praktiken inte existerar. Det är en fiktion eller ett önsketänkande som inte bör ges utrymme i detta planarbete. Det bör bygga på nu kända fakta och behov för att ha en rimlig chans att, som färdig plan för hela området, bli genomförd.
Anledningen till att nuvarande plan anger småindustri på området var att den utarbetades för ett då speciellt angivet behov vid en mycket speciell, tänkt, etablering som krävde att markområdet mellan väg 68 och Fagerstavägen planlades så att det kunde riktas mot två etableringar och deras behov. När ”projektet” föll försvann även behoven som styrde planen.

Utlåtande

1-2. Den yttrande menar att gång- och cykelvägen från skolan till idrottshallen inte beaktas i en helhetslösning. Miljö- och byggförvaltningen delar inte denna åsikt. Även om detaljplanen inte direkt reglerar hela denna gångväg så har arbetet med planen gjort att en gångpassage har säkerställts mellan skolan och idrottshallen, via bron vid den gamla kvarnen. Kommunen kommer dock i det vidare planarbetet utreda möjligheten att ordna en ny gång- och cykelförbindelse via en bro över Norbergsån, i likhet med den yttrandes förslag. En sådan bro skulle göra att vägen mellan skolan och idrottshallen både förkortades och förenklades samt att bron lättare skulle kunna utformas och anpassas till de behov som skolbarn har.

3. Kommunen har sökt efter den geotekniska undersökning som den yttrande menar skulle ha genomförts i samband med att den nu gällande detaljplanen upprättades. Någon sådan undersökning har dock inte hittats. Miljö- och byggförvaltningen kommer därför att beställa en ny detaljerad geoteknisk undersökning.

4. Kvarteret Kronan gränsar till riksintresseområdet för kulturmiljövård med dess kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Det är viktigt att anpassa nya byggnader på kv. Kronan så att dessa inte inverkar negativt på riksintresset. Anpassningen innebär bl.a. att den större idrottshallen placeras längre bort från riksintresset, där något lägre krav på utformning ställs. Mellan hallen och riksintresset tillåts lägre bebyggelse med högre krav på utformning. På så sätt skapas ett respektavstånd mellan idrottshallen och den äldre bebyggelsen. Detta är motivet till att idrottshallen bör placeras i den västra delen av kvarteret, vilket också framgår av samrådshandlingarna. Genom en bra utformning av idrottshallen och miljön runt omkring kan hallen ändå bli ett positivt inslag i Norbergs stadsbild.

   Miljö- och byggförvaltningen strävar efter att upprätta flexibla detaljplaner så att användningen av marken med tiden ska kunna förändras utan att en ny detaljplan ska behöva upprättas varje gång. Frågan om behovet av småindustrimark är inte styrande i det här planarbetet, men miljö- och byggförvaltningen anser det ändå lämpligt att möjliggöra för småindustri att etablera sig i en del av kvarteret.

U 4. **Vattenfall Eldistribution AB**

Yttrande

Vattenfall Eldistribution AB har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat förslag till detaljplan och lämnar följande yttrande.

Då Vattenfall har erhållit möjligheten att sätta upp en transformatorstation inom området så har Vattenfall för tillfället inget mer att erinra på detaljplanen men önskar ta fortsatt del i detaljplaneprocessen samt ta del av antagen detaljplan.

Kontaktperson är Arne Larsson, telefonnummer 08-687 31 69.

Utlåtande

-

U 5. **Länsstyrelsen**

Yttrande

Förslag till detaljplan, daterat 15 juli 2009, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har behandlats vid Länsstyrelsens plansamråd den 7 augusti 2009.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra uppförandet av en idrottshall på kv. Kronan. Dessutom medger planen ickestörande verksamheter i form av handel, hantverk, kontor och lager samt ger möjlighet till bussparkering. I norra delen av kvarteret föreslås även ickestörande småindustri.

Detaljplaneområdets bebyggelse i relation till område av regionalt och nationellt intresse för kulturmiljö, Norbergs centrum.
Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen i detaljplanen har beaktat planens påverkan på det känsliga riksintresseområdet genom bestämmelser som reglerar exploateringsgrad samt placering och utformning av bebyggelsen i planområdet. Bestämmelserna tar på ett bra sätt hänsyn till behovet av ett respektavstånd till riksintresseområdet genom begränsning av den tillkommande bebyggelsens höjd och utbredning. Särskilt viktigt är nedtrappningen i byggnadsvolym och begränsningen i byggnadernas höjd närmast riksintresseområdet.

Även den föreslagna trädridån mot bebyggelsen öster om planområdet är positiv. Den mjuka övergången mellan områdena kan med fördel förstärkas genom en något större yta för grönområde med träd runt lokalgatan och i planområdets nordöstligaste del.

Angående byggnadernas gestaltning menar Länsstyrelsen att regleringen av fasad- och takmaterial i bestämmelse f_1 också är lämplig för själva idrottshallen m.fl. byggnader, vilka regleras av bestämmelse f_2.

Höga kvalitativa krav på god arkitektur
Det faktiska resultatet av den planerade idrottsanläggningen kommer utöver placering, volym och materialval även påverkas av den arkitektoniska utformningen. Sådant kan och ska inte regleras i detaljplanen. Länsstyrelsen förutsätter dock att kommunens fortsatta planeringsarbete håller en hög ambitionsnivå för gestaltningen av

planerade byggnader och allmän plats med mycket stora krav på en arkitektur och utformning av god kvalitet.

Angående Riksintressets kulturmiljövärden och betydelse samt placering, gestaltning och vikten av god arkitektur i övrigt hänvisar Länsstyrelsen till sitt tidigare yttrande avseende planprogrammet för Kv. Kronan, Norberg den 22 maj 2009.

Länsstyrelsen har inga övriga synpunkter på planförslaget.

Utlåtande

Länsstyrelsens synpunkter kommer även fortsättningsvis att beaktas i planarbetet. Kommunen kommer att arbeta för en god arkitektonisk utformning och väl anpassade allmänna platser, även i det efterföljande bygglovsskedet.

För att få en mjuk övergång i bebyggelsen är det viktigt att den angränsande miljön på kv. Kronan anpassas väl till riksintresseområdet. Den östra delen av kvarteret, som ligger i direkt anslutning till riksintresset, har fått bestämmelser som reglerar utformningen av bebyggelsen relativt detaljerat. Miljö- och byggförvaltning anser det dock inte nödvändigt att reglera fasad- och takmaterial i detalj även för den västra delen av kvarteret för att säkerställa riksintressets värden. På detta avstånd från riksintresset är en reglering med mer övergripande bestämmelser fullt tillräcklig.

U 6. **Lantmäteriet**

Yttrande

Vid samråd med byggnadsnämnden 2009-09-02 har lantmäteriet fått förlängd tid för synpunkter på planförslaget.

Lantmäteriet har erhållit rubricerat planförslag för samråd och gör följande reflektioner:

- I genomförandebeskrivningen anges att avtal ska upprättas mellan kommunen och ägaren av fastigheten Esbjörn 10 angående upplåtelse av mark genom servitut. Kommunen bör överväga att träffa en överenskommelse med fastighetsägaren om att bilda ett officialservitut till förmån för gatu- och parkmarksfastigheten i området i samband med övrig fastighetsbildning i området.

- Gatumarken inom planområdet bör överföras till en fastighet.

I övrigt har lantmäteriet inga synpunkter på förslaget.

Utlåtande

Miljö- och byggförvaltningen instämmer i lantmäteriets synpunkter och justerar planhandlingarna med avseende på detta.

U 7. **Kultur- och fritidsnämnden**

Yttrande

Förslaget till ny detaljplan för kvarteret Kronan tar i stort god hänsyn till den viktiga och unika kulturmiljön i Norbergs centrum som också är riksintresse för kulturmiljövården. På ett par punkter önskas dock hårdare skrivningar och tydligare riktlinjer:

- I förslaget står att ”den planerade idrottshallen bör förläggas till den västra delen av området,” Undertecknad anser att det bör stå skall i planförslaget. För att få en mjuk övergång från den äldre bebyggelsen till idrottshallen är det helt nödvändigt med en buffertzon av den art som beskrivs i förslaget.

- Det bör i förslaget finnas riktlinjer även för hur idrottshallen skall se ut. I detta fall kan det vara en något lösare skrivning. Ett förslag till formulering är att: *Idrottshallen anpassas till höjd och utförande till omgivande bebyggelse och med särskild hänsyn till riksintresseområde för kulturmiljövården.*

Utlåtande

Miljö- och byggförvaltningen instämmer med kultur- och fritidsnämnden om vikten av att den nya bebyggelsen anpassas väl till den befintliga bebyggelsen av riksintresse.

- Planbeskrivningen har ändrats enligt kultur- och fritidsnämndens första punkt. Dock bör poängteras att planbeskrivningen inte är juridiskt bindande utan endast vägledande för tolkningen av plankarta och planbestämmelser. Plankartan hade dock redan under samrådsskedet en bestämmelse om maximal byggnadshöjd som omöjliggjorde en etablering av en idrottshall på annat ställe än i den västra delen av kvarteret.

- I samrådshandlingarna finns redan riktlinjer för idrottshallens utseende enligt den ”lösare skrivning” som kultur- och fritidsnämnden föreslår. På plankartan finns t.ex. generella bestämmelser såsom: ”Nya byggnader, ombyggnader och anläggningar ska med hänsyn till placering, utformning och utförande anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön (riksintresse) öster om planområdet.” Liknande skrivning finns att läsa i planbeskrivningen under avsnittet *Bebyggelseområden/Byggnadskultur och fornlämningar*.

VÄSTMANLAND-DALARNA MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNING
Plan- och byggenheten

Isak Jakobsson
Planingenjör

Anna Kuylenstierna
Miljö- och byggnadschef