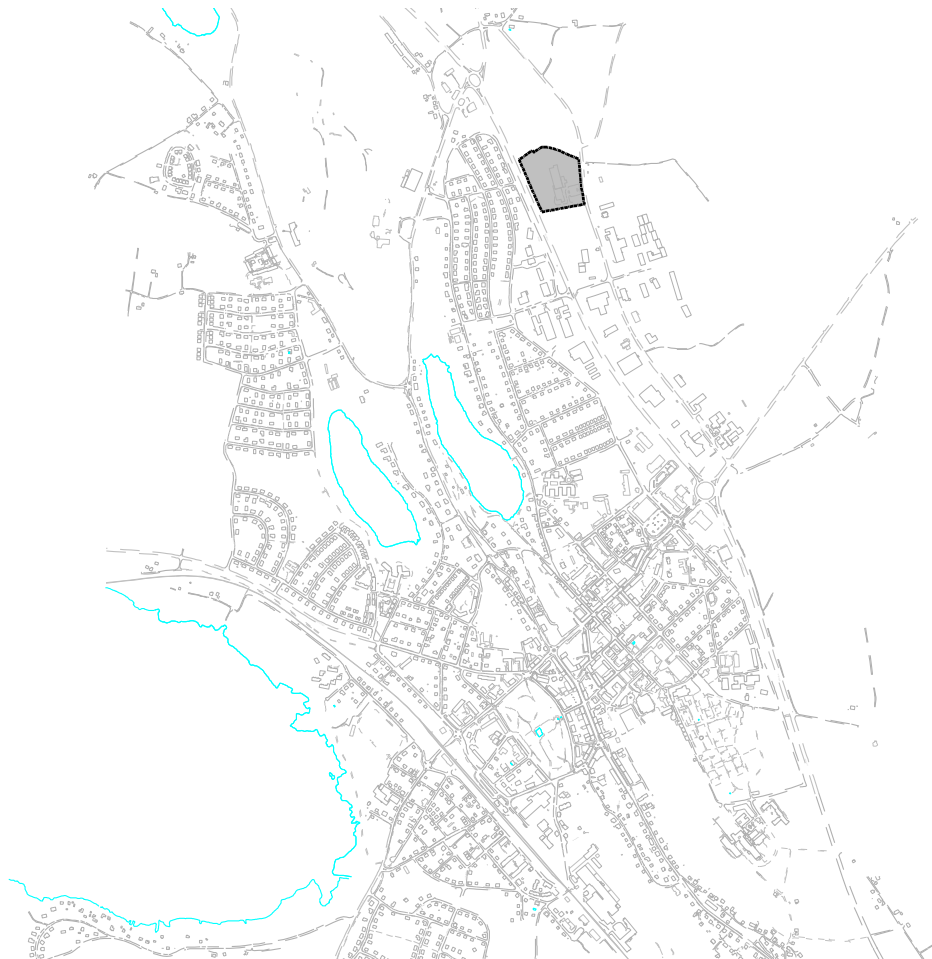


Tillägg till

DETALJPLAN

FÖR BLOCKET 1, KÄTTINGEN, TALJAN, TRISSAN MM

i Hedemora stad, Hedemora kommun



Tillägg till

PLANBESKRIVNING
PLANBESTÄMMELSER
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 21 februari 2005
Reviderad 19 februari 2010
Antagen av kommunfullmäktige 14 september 2010
Laga kraft 12 oktober 2010

Tillägg till detaljplanen gäller tillsammans med ursprunglig detaljplan för Blocket 1, Kättingen, Taljan, Trissan m.m. (Hedemoras arkivnummer A183) från 2000. Tillägg till detaljplanen är införda på den ursprungliga plankartan (dvs. någon ny grundkarta finns inte).

Kia Visén
Stadsarkitekt

FÖRKORTNINGAR

KF = Kommunfullmäktige

MBN = Miljö- och byggnämnden

KSAU = Kommunstyrelsens arbetsutskott

KS = Kommunstyrelsen

FÖP = fördjupad översiktsplan

MB = Miljöbalken

PBL = Plan- och bygglagen

Tillägg till PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Tillägget till detaljplanen består av:

- Plankarta (i skala 1:500) med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Fastighetsägareförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANDATA

Området utgörs av fastigheten Blocket 1 och är beläget längst norrut i Hedemoras främsta industriområde, nordöst om riksväg 70.

SYFTE

Syftet med tillägg till detaljplanen är att legalisera befintlig livsmedelshandel. Tillägget innebär att äldre bestämmelse om förbjuden livsmedelshandel upphävs och Blocket 1 får permanent tillstånd för livsmedelshandel.

PLANPROCESSEN

Tillägget hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande. Efter samrådskedet (2005) sammanställdes inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. För mer information om varför processen dragit ut på tiden se nästa avsnitt BAKGRUND. Samrådsredogörelsen är ett eget dokument men finns även i slutet av detta dokument. Planen ställs ut på utställning (vår 2010) och antas därefter av kommunfullmäktige (hösten 2010).

BAKGRUND

Livsmedelshandel på Moränget har varit en fråga under lång tid för Hedemora kommun. När detaljplanen för Moränget antogs valde man att förbjuda livsmedelshandel, "För att undvika eventuella framtida konflikter medges ej handel med livsmedel inom viss del av området." Det tillfälliga bygglov som markägaren fick redan 1993 för butik har förlängts flertalet gånger. Senast 2007 då man tidsbestämde bygglov till 2011. Under 2005 begärde markägaren en planändring för att tillåta livsmedelshandel på Blocket 1. Kommunen beslutade efter samrådet (2005) att även hantera frågan om livsmedel skulle tillåtas på hela Moränget. Miljö- och byggförvaltningen menade att frågan om Blocket 1 framtid borde hanteras i ett helhetsperspektiv avseende handelns utveckling i staden. Kommunfullmäktige beslutade senare att planen för Blocket 1 skulle ändras utan att diskutera helhetsperspektivet. Därför gav Kommunfullmäktige 2006 tillstånd till att ta fram planförslag för att låta verksamheten finnas kvar. Sen dess har alternativa lokaliseringar för livsmedelshandeln diskuterats men inga prisvärda alternativ har hittats. Då inga alternativ finns och man inte lyckats enas om hur frågan om livsmedelshandel ska tillåtas på hela Moränget har politikerna

beslutat att tillåta livsmedelshandel på endast Blocket 1. Frågan om att tillåta livsmedelshandel på hela Moränget återremitterades till miljö- och byggnämnden 2006.

Grov tidsaxel för Blocket 1

- 1964-12-21 Detaljplan för industriändamål fastställs.
- 1979-11-19 Bygglov för industribyggnad, Bilverkstad (åkeriföretag?)
- 1993-09-22 Delegerad lovgivning av tillfälligt bygglov för butik tom 1996-12-31
- 1991 Bygglövsansökan för skylt om stormarknad
- 1994-03-23 Tillfälligt bygglov för "lager-butik" tom 1996-12-31
- "Central varumottagning och lager för 6 st butiker i Avesta, Säter, Borlänge och Falun, samt grossistförsäljning till övriga butiker i regionen. Anläggningen kommer även att fungera som fullsortiments hämtlager sk. Cash and Carry, främst för mindre butiker, kiosker och restauranger. Anläggningen kommer också att vara öppen för allmänheten. Verksamheten kommer att sysselsätta ca 20 personer."
- + " Förhoppning om skyndsamt handläggande. Andra alternativ utanför Hedemora finns."
- 1995-11-22 Tillbyggnad 72 kvm + tillfälligt bygglov för handel tom 1996-12-31
- 1997-01-29 Tillfälligt bygglov förlängs för lager- butik tom 2001-12-31
- 1998-11-09 Tillbyggnad 104 kvm av affärshus
- 2000-09-21 Antagande av gällande detaljplan → handel tillåts, ej livsmedel
- Ur samrådsredogörelsen: "För att undvika eventuella framtida konflikter medges ej handel med livsmedel inom viss del av området." Fastighetsägaren framför muntligt önskemål under samrådet om att tillåta livsmedelshandel. MBN lämnar frågan utan åtgärd "då man har möjlighet att förlänga tillfälligt bygglov t.o.m. 2013".
- Lst framför synpunkt om planskild korsning med hänvisning till FÖP Hedemora (1994). Svarskommentar saknas. "Några förändringar i gatunätets struktur föreslås ej."
- 2002-01-10 Bygglov för skobutik
- 2002-01-11 Tillfälligt bygglov för "lager-butik;livsmedel" förlängs till 2006-12-31
- 2005 Begäran om planändring
- 2005 Offentligt samråd av reviderad detaljplan resulterar i synpunkter från Vägverket och Länsstyrelsen om bristen på säker passage av RV 70.
- 2006-05-09 Förslag från MBN till KF att ändra detaljplan för att tillåta livsmedelshandel. Fråga om att tillåta livsmedelshandel för hela Moränget lämnas obesvarad.
- 2006-05-23 Förslag från KSAU till KF att ändra detaljplan för att tillåta livsmedelshandel. Återremiss av fråga om att tillåta livsmedelshandel för hela Moränget.
- 2006-06-08 Förslag från KS till KF att ändra detaljplan för att tillåta livsmedelshandel.
- 2006-06-20 Uppdrag att ändra detaljplan för att tillåta livsmedelshandel på fastigheten Blocket 1.
- 2007 Ges bygglov för fortsatt tillfällig verksamhet på Blocket 1 som livsmedel tom den 31-12-2011. Observera att det ändrats från 2013.
- 2008-2009 Försök att hitta nytt läge för livsmedelshandelns verksamhet. Nuvarande lokaler ej helt lämpliga. Verksamheten vill hyra färdig lokal, ej köpa, bygga om eller bygga nytt. Inga andra prisvärda alternativ hittas.
- 2009 Ny FÖP för Hedemora stad med omland antas.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

En miljöbedömning har gjorts och planen kommer inte att medföra betydande miljöpåverkan. Planen möjliggör inte någon tillståndspliktig verksamhet eller annat ändamål som kräver att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller innebära att gällande miljö kvalitetsnormer enl. kap 5 MB överskrids.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Under 2009 antogs en ny fördjupad översiktsplan (FÖP) för Hedemora stad med omland. Planen beskriver Moränget som ett område för utveckling av lokalt näringsliv.

Rekommenderade åtgärder för handel är att:

- ”Shoppinginriktad handel bör etableras i stadskärnan, medan skrymmande sällanköpshandel ges företräde framför annan verksamhet vid riksväg 70.”
- ”Livsmedelshandel bör i första hand lokaliseras i stadskärnan, i andra hand i centrumnära läge vid riksvägen.”
- ”En rondell och en cykelpassage bör byggas vid Kraftgatans möte med riksväg 70 för att förbättra tillgängligheten till handelsområdet i Moränget. Bullerutredning med förslag till åtgärder ska föregå rondellbygget.”
- ”Förtäta och försköna Morängets handelsområde. Skapa en tydlig gräns mot riksvägen.”
- ”En handelsutredning bör göras för att säkerställa balans mellan handel i stadskärnan och den intill riksväg 70.”

Enligt PBL ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Frågeställningen om livsmedelshandel går inte i strid med gällande översiktsplan. Särskilt program för planarbetet har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta. De frågeställningar som planen behandlar har bedömts kunna prövas direkt genom processen med att ändra detaljplanen.

Detaljplaner

I gällande detaljplan, laga kraft-vunnen 2000-10-23 finns fastigheten utpekad för industri- och handelsändamål, dock ej livsmedel. Planens genomförandetid löper till 2015-10-23.

Kommunala beslut i övrigt

Tillfälligt bygglov för livsmedelshandel löper ut 2006 och kan maximalt förlängas till 2011-12-31. Uppdrag från miljö- och byggnämnden finns om att se över skyltning längs riksvägen (2003-09-01). Likaså finns uppdrag om att ta fram utvecklingsförslag för Ivarshyttevägens industriområde (2004-04-13).

Riksintressen

Riksintresse för kommunikation samt kulturmiljö berörs av planförslaget. Allmänna vägar som angränsar till planområdet är riksväg 70 och väg 762. Riksväg 70 är en genomfartsväg och är således primär transportled för farligt gods. Riksvägen ingår i det nationella stamvägnätet. Rv 70 ligger strax utanför plangränsen för tillägget och inga in- eller utfarter planeras.

Planområdet gränsar även till riksintresse för kulturminnesvård, Grådö-Hamre-Husby. Hela området illustrerar förhistoriskt och medeltida intressekoncentration och har t ex gravfält och spår av lågteknisk järnframställning från yngre järnåldern. Delar av riksintresset ingår i ett internationellt utpekat naturområde, Hovran. Här gäller 300m strandskydd. Husby-Hovrans odlingslandskap ingår i en nationell bevarandeplan för värdefulla odlingslandskap. Eftersom planområdet är hävdad och bebyggt påverkas inte riksintresset direkt. Däremot måste hänsyn tas till bland annat landskapsbilden och eventuell fortsatt expansion.

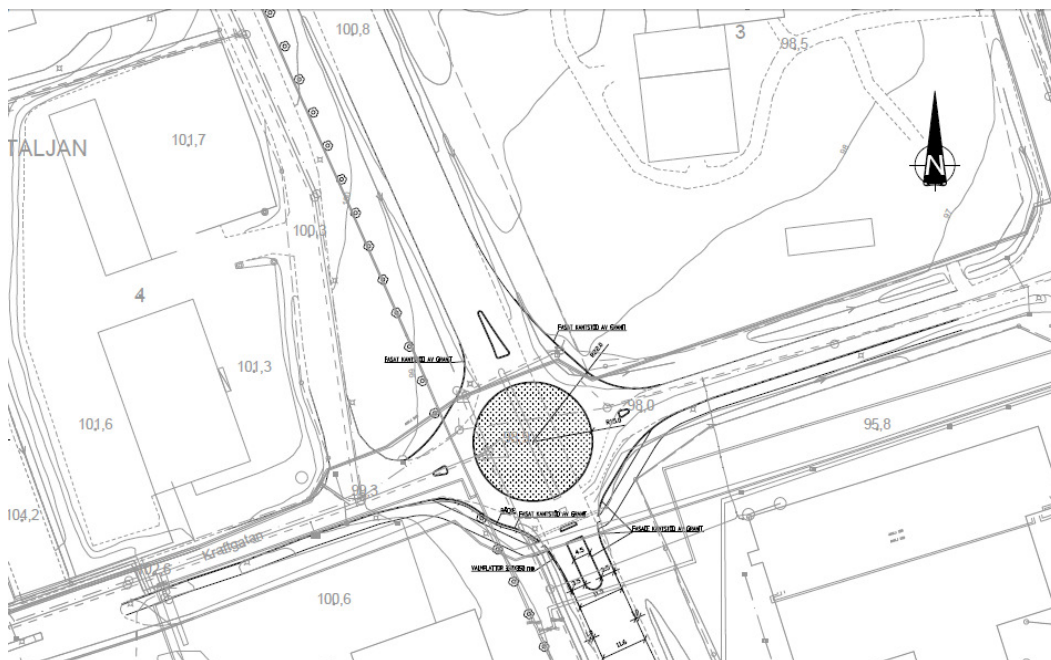
STÄLLNINGSTAGANDEN I TILLÄGGET TILL DETALJPLAN

Skyltning och estetisk utformning

”Ej reklamskyltar eller andra anordningar som kan inverka menligt på trafiksäkerheten” är ett påbud som gäller längs riksvägen i gällande detaljplan. 2003 beslutades det att en översyn behövs av alla skyltar längs rv 70. Arbetet ska resultera i en gestaltungsplan för hur skyltning, mm längs riksvägen ska utformas. Det är viktigt att ta ett helhetsgrepp på hur området upplevs. Därför kommer detaljfrågor om estetik t ex reklamskyltar och placering inte att behandlas i tillägget till detaljplanen. Generell lovplikt gäller för uppförande av skyltar, mm. Detaljplanen från 2000 tillåter inte skyltar eller andra anordningar inom prickad mark längs rv 70.

Tillgänglighet

Ekokommunens ambitioner är att möjliggöra god service och miljövänliga transporter. Det är viktigt att allmänheten lätt kan ta sig till och från livsmedelsbutiker. Den aktuella livsmedelsbutiken är i första hand en butik för grossist och lager men är även öppen för allmänheten. Den kommande rondellen i korsningen rv 70 och Kraftgatan är därför viktigt för att säkerställa att allmänheten kan ta sig till butiken på ett säkert sätt. Det gäller främst de som tar sig till butiken via cykel eller promenad. Via bil tar man sig via väg 762/Ivarshyttvägen till en parkering framför butiken. Ju längre från stadskärnan dagligvaruhandeln lokaliseras desto fler biltransporter och större behov av hemtjänst.



Projekteringskiss av den tänkta rondellen Rv 70 och Kraftgatan. Blocket 1 ligger strax nordöst utanför skissen.

Konkurrens

Livsmedelsbutiken anses av kommunen ha ”hävdanderätt” pga verksamheten har pågått i mer än 15 år utan större allmän debatt. Livsmedelsbutikerna ligger i dag alla längs rv 70. Livsmedelsbutiken är den enda livsmedelsaffären på östra sidan om rv 70 som är på motsatt sida från Hedemora centrum. En handelsutredning skulle behövas för att styrka om den ”mer

externa dagligvaruhandeln” längs rv 70 har konkurrerat ut liknande ”butiker i centrum”. Det är också troligt att det inte är konkurrensen som slagit ut ”butiker i centrum” utan att upptagsområdet varit för begränsat. Innan en utredning görs vet vi inte vilket av motiven som är sanna eller om det kan vara en kombination av båda. Att kalla livsmedelsbutikerna längs rv 70 för ”externa” är svårmotiverat då Hedemora är en småskalig stad och det rör sig om några hundra meter mer eller mindre. I översiktplanen antagen 2009 kallas handeln vid riksvägen för centrumnära.

KONSEKVENSER AV TILLÄGGETS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär att befintlig verksamhet legaliseras och kan kvarstå. Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser som blir betydande för miljön eller hushållningen med naturresurser. Däremot blir det konsekvenser för tillgängligheten, trafiksäkerheten och farligt gods.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området ökar om ny rondell och infart skapas vid Kraftgatan. Trafiksäker passage är redan idag ett önskemål för att kunna säkerställa framkomligheten till Blocket 1. Avståndet från stadens demografiska centrum till Blocket 1 är t ex mer än det dubbla jämfört med avståndet till övrig livsmedelshandel. Avståndet förändras inte nämnvärt med en rondell men trafiksäkerheten höjs betydligt. För framtiden är det viktigt att man kan ta sig till Blocket 1 på ett säkert och enkelt sätt oavsett hur man väljer att transportera sig. Det ska vara lika lätt att ta sig till livsmedelsbutiken med bil som att gå eller cykla.

Trafiksäkerhet

I dag är hastigheten på riksvägen 70 km/timme men många kör mycket fortare än så. Hastigheten kommer att sänkas med en rondell och en säker gång- och cykelpassage kan ordnas i samband med rondellen. Nästan samtliga som ska till butiken behöver på något sätt korsa riksvägen. Det är därför viktigt att det blir en rondell för att öka trafiksäkerheten. Både för gång- och cykel samt för bilister. Det är viktigt att den genväg som vissa tar över riksvägen stängs av med ett tydligt och robust staket på båda sidor om vägen. Alla oskyddade trafikanter ska hänvisas till en säker passage intill rondellen.



Bild på den genväg som finns i dag.

Farligt gods

Farligt gods transporteras via rv 70. Intill rv 70 gäller generellt 30 meters byggnadsfritt avstånd. I planlagt område begränsas avståndet i dag till ca 20 meter. Hedemora kommun saknar en policy för markanvändning intill farligt gods leder. Rv 70 är på sådant avstånd från byggnader att en eventuell olycka inte skulle påverka verksamheten negativt. Risken för olyckor med farligt gods och livsmedelshantering beräknas därför vara mycket begränsad.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid föreslås bli satt till 2015-10-23. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen fortsätter dock att gälla efter genomförandetidens slut tills den ändras eller upphävs.

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska ange planens syfte och förklara planens innehåll.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

För området gäller detaljplan för Blocket 1, Kättingen, Taljan, Trissan m.m. (A183), laga kraft-vunnen 2000-10-23. Denna plan gäller jämsides med nedanstående ändringar och tillägg inom område som markerats på ursprunglig karta.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

JH₁ Industri, Handel (även livsmedel)

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Genomförandetiden för tillägg till planen anpassas till detaljplanen och förblir oförändrad, 2015-10-23.

Tekniska frågor

Enligt plankartan finns ett område, n1 , där träd kan planteras. Denna plantering måste utformas i enlighet med gällande säkerhetsföreskrifter (ELSÄK-FS 1999:5). Alla trädplanteringar skall uppfylla gällande starkströmsföreskrifter.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.