



Detaljplan för
**del av Rättviks Prostgård 1:10 och Rättvik 1:15 samt
upphävande av del av detaljplan B 285, Kyrkudden –
Gymnasiet (del av Stiernhööksgymnasiet)**

Rättviks Kommun
Upprättad 10 oktober 2014



Antagen av kommunstyrelsen 2014-11-11
Laga kraft 2014-12-09

Detaljplan för

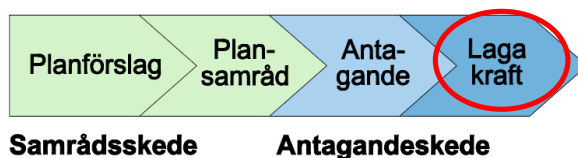
**del av Rättviks Prostgård 1:10 och
 Rättvik 1:15 samt upphävande av del
 av detaljplan B 285, Kyrkudden-
 Gymnasiet (del av Stiernhööksgymnasiet)**

Rättviks kommun

**Plan- och
 genomförandebeskrivning**

B 323

Planprocessen – enkelt planförfarande



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. I antagandeskedet antas detaljplanen och vinner sedan laga kraft. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare möjlighet att under tre veckor överklaga detaljplanen. Om detta inte sker vinner detaljplanen laga kraft.

INLEDNING

Handlingar

Planhandlingarna består av plankarta med plan- och genomförandebeskrivning, behovsbedömning för MKB och fastighetsförteckning.

Syfte

Detaljplanen prövar möjligheten att utöka användningen av del av marken på gymnasieskolans område till att även rymma kontors- och handelsverksamheter. Samtidigt upphävs detaljplanen för de delar av skolområdet som ännu inte tagits i anspråk för bebyggelse.

Bakgrund Med minskat antal gymnasieelever och nedläggning av delar av skolans verksamheter finns utrymme för att hyra ut eller sälja lokalytor. Då skolans trädgårdslinje lagts ned kan området kring växthusen bli aktuellt för försäljning.

Behovsbedömning För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning görs en behovsbedömning i ett tidigt skede av planarbetet. Den nya bebyggelsen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning med konsekvensbeskrivning enligt PBL 5:18 behöver därför inte göras. Behovsbedömningen utgör en del av planhandlingarna.

Plandata

Läge, areal och markägande Planområdet återfinns i den nordvästra delen av Rättviks samhälle, norr om riksväg 70. Detaljplanen omfattar en areal om 9,8 ha. Rättviks kommunala fastighetsbolag (RFAB) äger tomtmarken och Rättviks kommun äger övrig mark inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner I gällande detaljplan (laga kraft 1994-06-01) är hela planområdet avsatt som gymnasieskola.

Planuppdrag Kommunstyrelsens allmänna utskott beslutade 2014-04-15 om planuppdrag. Planändringen görs med enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik Landstinget startade tidigt landbruksskola i Rättvik. Den äldsta byggnaden inom planområdet härstammar från landstingets lantbruksskola. Bygganden, som kallas ”potatisladan”, var tidigare ladugård. Kommunen tog över verksamheten 1991.

Mark

Mark och vegetation Inom planområdet finns 4,2 ha jordbruksmark som används av skolan för odling av främst spannmål, rotfrukter och vall. Här finns också skolområde med byggnader och ett skyddsområde utmed riksväg 70. Jordbruksmark och skyddszon utgör kvartersmark. Ytterligare en skyddszon samt ett område för ett framtida industrispår mellan kalkverket och järnvägen ingår i detaljplanen. Den senare skyddszonen utgör allmän platsmark i detaljplanen.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Rekreation och rörligt friluftsliv Planområdet är beläget inom Siljansringen med omgivande sjösystem, som är av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv.

Många människor rör sig utmed ett befintligt gång- och cykelstråk

mellan centrum och gymnasieskolan/Sätravägen. Den gamla järnvägsbanken, avsedd för godsspår till Stora industriområdet/Kalkverket, används också som rekreationsstråk.

Geotekniska förhållanden	Undergrunden utgörs huvudsakligen av finkorniga jordar (silt) och isälvsediment.
Markradon	Området bedöms inte som ett högriskområde för markradon.
Markförorening	Inga kända markföroreningar finns i området.

Bebyggelse

Bebyggelse inom planområdet	Aktuell detaljplan omfattar delar av gymnasieskolans lantbruksdelar med teknikhus, maskinhall, markbyggnadshall, djurhus för smådjur, växthus, gymnastiksal, potatisladan med hygienutrymmen med mera. Området kring skolbyggnaderna är avstyckad som tomtmark. Av gällande bygg rätt om 12 000 m ² lokalyta har drygt 10 300 m ² tagits i anspråk av befintliga byggnader.
------------------------------------	---

Samtliga byggnader inom planområdet, förutom ”potatisladan”, är uppförda i ett plan och tillgängliga för funktionshindrade.

Bebyggelse i omgivningarna	Lantbruksdelen av gymnasieskolan använder även ett större markområde nordväst om aktuellt planområde. Här finns ladugård, häststall, körhus med mera. Övriga delar av skolområdet återfinns söder om riksvägen. Norr om jordbruksmarken är Rättviks golfbanan belägen på kommunal arrendemark.
-----------------------------------	--

Gator och trafik

Gatunät	Genom den nordvästra delen av planområdet passerar Hedslundsvägen, med anslutningar till Sätravägen, riksväg 70 samt Backavägen.
Gång- och cykeltrafik	I skyddszonen längs riksväg 70 finns en gång- cykel- och mopedväg som binder samman centrala Rättvik med planområdet och Sätravägen. Denna väg är under upprustning med asfaltsbeläggning och belysning. Gymnasieskolans områden, på var sida om riksvägen, förbinds också via en gång-, cykel- och mopedväg i tunnel under riksvägen. Tunneln används även för varutransporter mellan skolans olika delar.
Parkering och angöring	En större parkeringsyta för lärare och elever finns längs den östra sidan av Hedslundsvägen. Parkeringsplatser finns också i anslutning till den så kallade potatisladan nära riksvägen. I övrigt är parkeringar inte tillåtna inom skolområdet annat än för i- och urlastning av varor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	Skolan är ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten- och avlopp. Genom planområdet passerar en spillvattenledning till golfbanan, huvudsakligen förlagd till jordbruksmark. För denna ledning
--------------------------	--

finns ett u-område avsatt i gällande detaljplan.

Värme, el, tele, och bredband Skolan värms med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar genom planområdet är förlagda till u-områden i gällande detaljplan.

Dagvatten Skolan är försedd med egen dagvattenanläggning som mynnar ut i en damm på jordbruksmarken.

Avfall Utmed Hedslundsvägen finns en återvinningscentral för allmänheten. Denna är placerad i anslutning till parkeringsområdet.

Miljö- och riskfaktorer

Buller och luftkvalitet De skollokaler som tillkommit sedan kommunen tog över skolan har försetts med ljudisolerande fönster ut mot riksväg 70 i enlighet med gällande planbestämmelser.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Mark och bebyggelse

Mark och vegetation Gällande detaljplan upphävs för de delar av planområdet där jordbruksmarken ska fortsätta att hävdas.

Skyddsområdet utmed riksväg 70 med gång-, cykel och mopedväg föreslås som allmän platsmark. Detsamma gäller gång-, cykel och mopedvägen ned mot tunneln. Befintligt skyddsområde utmed industrispåret behålls.

För skyddsområden gäller att plantering och odling ska finnas samt förbud mot skyltning.

Bebyggelse Kvartersmarken minskas till nuvarande byggnadsområde inklusive befintlig agilitybana. Samtidigt minskas gällande byggrätt till sammanlagt 11 000 m² byggnadsarea.

För området kring växthusen föreslås att skolverksamheten utökas till att även gälla handelsträdgård. Med en byggrätt på 1 600 m² är det möjligt att komplettera befintlig bebyggelse med ytterligare 100 m² byggnadsarea.

För övrig del av skolområdet föreslås att skolverksamheten utökas till att omfatta kontor. Tillåten byggnadsarea om 9 400 m² medger byggandet av ytterligare drygt 500 m² byggnadsarea utöver de byggander som finns i dag.



Växthuset sedda från jordbruksmarken i nordost

Tillgänglighet

Tillåten byggnadshöjd tillåter byggandet av hus i två plan. Samtliga våningsplan ska vara tillgängliga för funktionshindrade.

Buller

Byggnader ska utformas ljuddämpande. Ekvivalent ljudnivå inomhus får vara högst 40 dB(A) i undervisningslokaler och arbetslokaler. Ekvivalent ljudnivå för dygn utomhus vid anlagd skolgård får vara högst 55 dB(A).

Gator och trafik

Gång- och cykelvägar

Gång-, cykel- och mopedvägen mellan centrala Rättvik och gymnasieskolan säkerställs i detaljplanen. Det samma gäller gång-, cykel- och mopedväg i tunnel under riksvägen. Tunneln ska även i fortsättningen kunna användas för varutransporter mellan skolans olika delar.

Parkering och angöring



Parkeringen utmed Hedslundsvägen

Utrymme finns för leveranstrafik till växthuset med direktutfart mot Hedslundsvägen. Här ska även finnas plats för en handikapparkering.

Del av parkeringsytan utmed Hedslundsvägen kan upplåtas som besöksparkering till en framtida handelverksamhet. Utrymme reserveras

också för en framtida besöksparkering på norra sidan av växthusen.

Inom befintliga parkeringsområden ska parkeringsplatser även reserveras till framtida kontorshyresgäster. Varutransporter ska kunna ta sig fram till entréer och parkeringsplatser för funktionshindrade ska finnas nära huvudentréer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Om växthusområdet styckas från övrigt skolområde ska området förses med egen anslutningspunkt för vatten- och avloppsförsörjning.

Möjlighet finns att bevattna växthusen med sjövatten via en befintlig ledning mellan Siljan och golfbanan.

Värme, el, tele, och bredband

Befintliga u-områden för fjärrvärmeledningar kvarligger.

Växthusområdet får egna anslutningspunkter för fjärrvärme och el om det blir aktuellt med avstyckning.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Plansamråd har hållits 11 aug – 5 sep 2014. Kommunstyrelsen förväntas anta detaljplanen i november 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

I samband med fastighetsregleringen ska ledningsrätter säkerställas. Om kommunen inte säljer av växthusdelen så behövs ingen fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Om växthusdelen säljs behöver området egen anslutning till vatten- och avloppsnät samt fjärrvärme- och elnät. Möjligheten finns också att ge området egen anslutning till befintlig sjövattenledning.

Ekonomiska frågor

Rättviks Fastighets AB ansvarar för samtliga kostnader vid genomförandet av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av kommunen. Flera tjänstemän har varit behjälpliga med planeringsunderlag och faktauppgifter till detaljplanen. Bland dem kan nämnas Tobias Lindén, Leif Kratz och Jan Kallur. Mätningssingenjör Lena Snis har upprättat grundkarta och fastighetsägarförteckning.

Rättvik 2014-10-10

Rättviks kommun

SAMHÄLLSUTVECKLINGSSFÖRVALTNINGEN

Emma Larsson

Planarkitekt