

Ändring av detaljplan för Sadeln 1



Hedemora, Hedemora kommun

Planbeskrivning

Granskningshandling, 2020-09-01

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan?	3
Planhandlingar	4
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Nuläge och planförslag	12
Detaljplanens utformning och innehåll	25
Genomförandefrågor	28
Medverkande tjänstemän	30

Vad är en detaljplan?

Denna detaljplan handläggs med ett standard planförfarande enligt Plan- och bygglagens (2010:900) lydelse efter 2015-01-01.

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om vilka byggåtgärder man får göra inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas av kommunen och skickas på samråd. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet sammanställs alla inkomna yttranden och skriftliga synpunkter.

Efter samråd och eventuella revideringar skickas planförslaget ut för granskning under minst två veckor. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under både samråds- och granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas därefter av kommunfullmäktige eller den nämnd som har delegation på att anta detaljplaner. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (vilket är tre veckor efter anslaget av protokollet från sammanträdet där beslut om antagande fattats) och ingen har överklagat.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande



Planhandlingar

Planhandlingar och utredningar

Plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser
Planbeskrivning, daterad
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Planförfarande

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, saknar betydande intresse för allmänheten och är inte i övrigt av stor betydelse och medför inte betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen.

Bakgrund

Fastigheten Sadeln 1 ligger cirka två kilometer norr om Hedemora centrum. Kommunen gjorde en ny detaljplan för fastigheten som vann laga kraft 2014-12-10. Syftet med detaljplanen var då att möjliggöra en försäljning av fastigheten. Det har därefter funnits intresse från flertalet exploatörer men på grund av detaljplanens komplexitet och begränsningar i planen har tilltänkta etableringar inte varit möjliga. Kommunen anser därför att det krävs en planändring för att kunna möjliggöra en försäljning/ exploatering av fastigheten.

Vidare ingår det i planområdet en del av fastigheten Hedemora 6:1 som sedan tidigare är planlagd som Gata. Dessa ytor har dock sedan länge sköts som om de vore en del av bostadstomterna intill. Kommunen anser att det därför är lämpligt att dessa delar förs över till samma fastigheter som bostadstomterna. För att möjliggöra en fastighetsreglering krävs att planen ändras.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändring av detaljplan är att skapa en flexibel detaljplan så att det går att bygga bostäder i kombination med handel och kontor samt utöka byggnadshöjden. Vidare syftar ändringen till att planlägga en del av gatan som bostad för att möjliggöra fastighetsreglering.

Förenlig med underliggande plans syfte och grundstruktur

Aktuell detaljplan upprättas som ändring av detaljplan. Ändring av detaljplan upprättas enligt plan- och bygglagen, (PBL) 4 kap. 38 §. Det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelserna under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte. Grundstrukturen består av den avsedda användningen av mark och vattenområden och anges genom den lämplighetsprövning som gjorts vid planläggning.


Underliggande/ gällande detaljplan utgörs av en detaljplan med syfte att möjliggöra försäljning av fastigheter inom planområdet. Detta medför en avreglering av del av parkmark som är inom kommunal ägo med syfte att kunna genomföra en eventuell försäljning av en enhetlig och ändamålsenlig fastighet. Syftet med att låta exploatera området är att skapa en naturlig komplettering till den kringliggande bebyggelsen. Det idag oexploaterade området kan upplevas öde och främmande i den i övrigt bebyggda miljön som omgärdar området. Föreslagen ändring möjliggör flera användningsområden. Samtidigt begränsas byggandet med syftet att en anpassning till närområdet ska kunna genomföras.

Planändringen motverkar inte avsikten med underliggande plan.

Underliggande detaljplan redovisas under rubriken kommunala ställningstaganden.

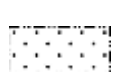
Redovisning av tillkommande, justerande och utgående planbestämmelser inom ramen för ändring av detaljplan

Tillkommande planbestämmelser

B	Bostad
Park	Park
	Högsta nockhöjd
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1 500 m ² för bostäder
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 3000 m ² för handel, kontor och flerfamiljshus
a ₁	Servitut avseende rätt till infart till förmån för Ramen 1 som belastar Sadeln 1
cykel	cykelväg

Kvarvarande planbestämmelser

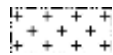
BHK	Bostad, Handel och Kontor
HUVUDGATA	Trafik mellan områden (omformuleras till GATA ₁ - Huvudgata)
LOKALGATA	Lokaltrafik (omformuleras till GATA ₂ - Lokalgata)



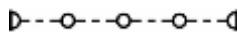
gång

Gångväg skall finnas (omformuleras till gångväg)

Marken får ej bebyggas (prickmark, omformuleras till marken får ej förses med byggnad)



Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Byggnader får inom området inte inredas med bostad. (omformuleras till Endast komplementbyggnad får placeras)



Förbud mot utfart i användningsgräns

u₁



Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar (omformuleras till markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar).

e₁

Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

Utgående planbestämmelser

NATUR	Naturområde
	Bostäder får inte kombineras med handel eller kontor. Handel får inte vara skrymmande. Bostadsbyggnad ska utformas med uteplats samt minst hälften av byggnadens sovrums mot tyst sida.
d ₁	Minsta tomtstorlek för bostäder är 2 500 kvadratmeter
d ₂	Minsta tomtstorlek för handel och kontor är 5 000 kvadratmeter
f ₁	Byggnader ska utformas med trä, tegel eller putsfasader
n ₁	Parkering för bostäder och verksamheter ska anordnas inom den egna fastigheten

I	Högsta antal våningar
	Högsta totalhöjden i meter
	Minsta taklutning i grader

Tydlighetskravet

Vid en ändring av detaljplan prövas om de förändringar som ändringen avser är lämpliga. Det är av stor vikt att ändringen uppfyller tydlighetskravet i PBL samt motsvarar syftet med gällande detaljplan som avses ändras.

Planändringen uppfyller tydlighetskravet genom att tydligt redovisa vilka planbestämmelser som utgår, tillkommer eller justeras samt dess konsekvenser.

Planens miljöpåverkan och förenlighet med MB 3-5 kap.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver en särskild miljöbedömning måste göras.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 – 5 kap. miljöbalken.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger två kilometer norr om Hedemora centrum och omfattar fastigheterna Sadeln 1 och del av Hedemora 6:1. Planområdet är idag oexploaterat och består av buskar, högväxande gräs och olika lövträd främst björk. Delar av planområdet är asfalterat. I den norra delen av planområdet finns en gammal husgrund efter en affär. I den östra delen av planområdet löper en stig i nord – sydlig riktning. Sätervägen löper i nord – sydlig riktning inom/utanför planområdet i den östra delen och Bodavägen i den södra delen av planområdet/ utanför i väst – östlig riktning.

Planområdet angränsar i norr till flerbostadshus i två våningar samt en större parkering. I väster finns två förskolor och i söder småhus i en och två våningar. Öster om planområdet finns ett Natura 2000 område (Stadsberget).

Området är idag planlagt för bostad, handel och kontor.



Bild 1: Ortofoto över planområdet. Planområdet är markerat med rött.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Sadeln 1 och Hedemora 6:1 ägs av Hedemora kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2030*, antagen 2016-04-05 beskrivs planområdet inte specifikt. I översiktsplanen lyfts att Hedemora ska ha en mångfald i bostadsutbudet som är tilltalande och möjliggör olika former av hushåll. För att öka kvalitet i boendemiljön ska en blandning av bostäder och arbetsplatser finnas. Vidare beskrivs att förtätning ska ske i linje med kommunens mål om en tät och koncentrerad bebyggelsestruktur i tätorter och på landsbygden. Service i form av skola och omsorg samt verksamheter är en del av en levande landsbygd, likväl som tätorterna.

Planförslaget följer därmed översiktsplanens intentioner.

Fördjupad översiktsplan

I *Utvecklingsplan för Hedemora stad och omland*, antagen 2009-10-20 har planområdet ingen specifik föreslagen markanvändning. I utvecklingsplanen framgår det att samhällsservice ska finnas nära tillhands för medborgare och att det ska finnas ett varierat utbud av bland annat bostäder och arbetsplatser. Vidare beskrivs att en god blandning av bostäder i olika storlekar, upplåtelseformer och lägen möjliggör för olika livsstilar.

Planförslaget följer därmed utvecklingsplanens intentioner.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsprogram för Hedemora 2016 – 2019 beskriver man att det ska finnas ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer inom såväl befintliga som nya områden. Detta för att göra det enklare att byta bostad inom ett område som man trivs i. Det finns ett behov av komplettering med både ombyggnad av äldre fastigheter samt nybyggnation för att skapa mångfald av bostadstyper.

En av riktlinjerna som kommun har är att de ska ha ett attraktivt bostadsbestånd i både stad och landsbygd som medför möjligheter för alla invånare att oavsett ekonomisk, etnisk och social funktionell bakgrund, hitta en bostad.

Planförslaget anses följa bostadsprogrammets intentioner.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, *Detaljplan för kv. Sadeln 1, i centrala Hedemora, Hedemora kommun*, laga kraft den 10 december 2014, medger att området får användas för bostad, handel och kontor. Bostäder får inte kombineras med handel eller kontor. Handel får inte vara skrymmande. Bostadsbyggnad ska utformas med uteplats samt minst hälften av byggnadens sovrum mot tyst sida. Genomförandetiden upphör att gälla 2019-12-10.

PLANKARTA

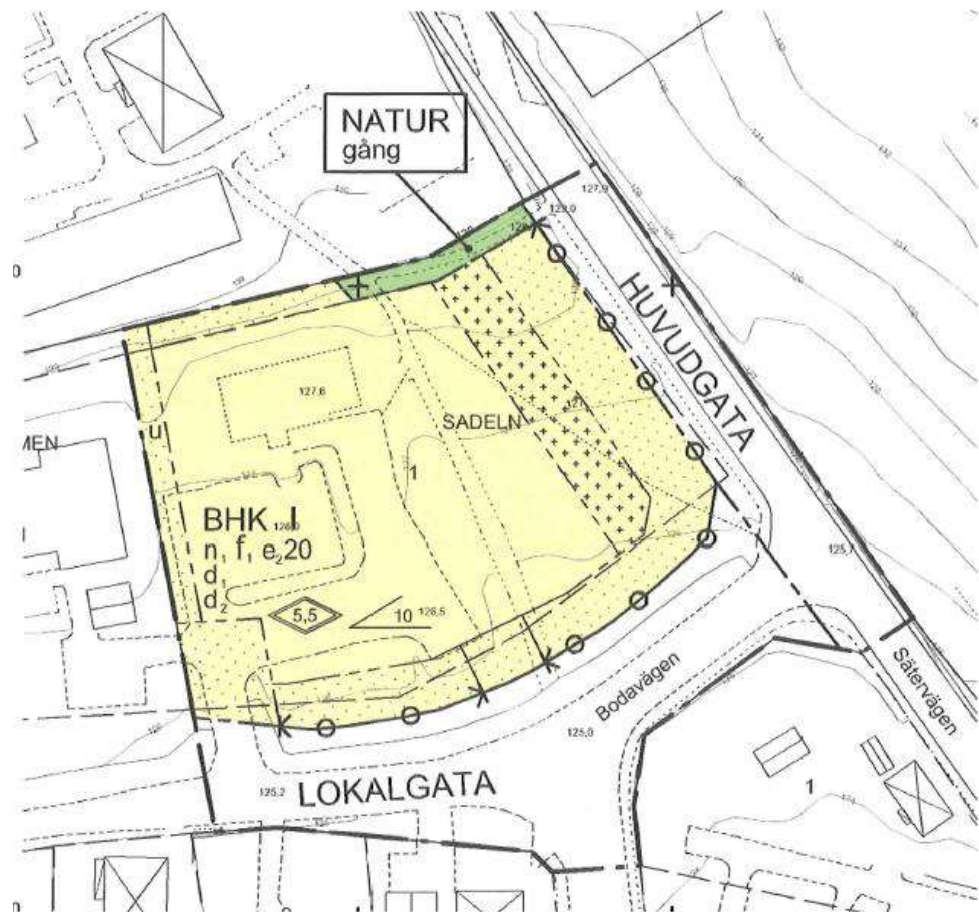


Bild 2: Utklipp ur gällande detaljplan/ underliggande detaljplan med aktuellt område avseende ändring av detaljplan.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Precis utanför planområdet öster om Sätervägen ligger Stadsberget som är riksintresse för naturvård och utpekad som Natura 2000 område.

Stadsberget är 49 hektar stort område som utgörs av en skogbevuxen åskulle med tall, gran och björk och som höjer sig närmare 50 meter över den omgivande sedimentslätten. Åsen tillhör en del av den långsträckt Badelundaåsen som har ett högt geologiskt värde genom kullens stora proportioner och välutvecklade former. Stadsberget nyttjas av medborgare genom de motionsspår som finns iordningsställda inom området.

Riksintresse för naturvård bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

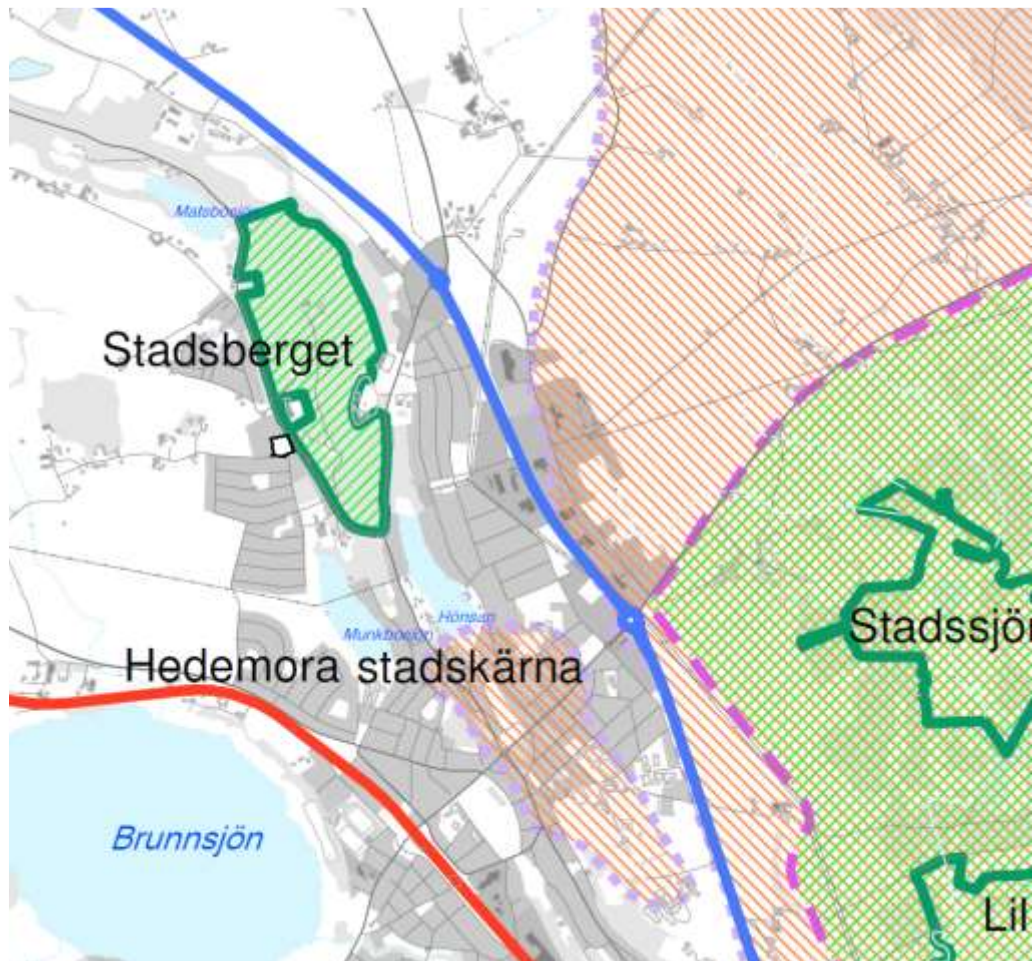


Bild 3: Utklipp ur Utvecklingsplan för Hedemora stad med omland med riksintresse för naturvård. Planområdet är markerat med svart.

Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas av vattenskyddsområde för Petersburg. Den östra delen av planområdet omfattas av primär zon och den västra delen av planområdet av sekundär zon.

Generella biotopskydd och strandskydd

Planområdet berörs inte av generellt biotopskydd eller strandskydd.

Övriga beslutsunderlag

Det finns inga övriga beslutsunderlag som berörs av planförslaget.

Nuläge och planförslag

Natur- och kulturmiljö

Mark och vegetation

Nuläget

Planområdet är idag oexploaterat och består av buskar, lövträd bland annat björk och högväxande gräs. Det finns inga kända naturvärden inom planområdet. Precis utanför planområdet öster om Sätervägen finns Stadsberget som är Natura 2000 område.



Bild 4: Vy från planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka naturvärden.

Fornlämningar

Nuläget

Utanför planområdet, öster om Sätervägen finns en fornlämning i form av milstolpe (RAÄ 55:1).



Bild 5: Utdrag ur fornsök gällande fornlämning. Planområdet är markerat med svart.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka fornlämning negativt. Om fynd skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Dalarna kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Värdefulla byggnader

Planområdet omfattas inte av någon värdefull bebyggelse.

Landskapsbilden

Nuläget

Planområdet är idag oexploaterat och består av buskar, högväxande gräs och olika lövträd bland annat björk. Delar av planområdet är asfalterat. I den norra delen av planområdet finns en gammal husgrund från en tidigare byggnad. I den östra delen av planområdet löper en stig i nord – sydlig riktning. Sätervägen löper i samma riktning inom/utanför planområdet i den östra delen och Bodavägen i den södra delen av planområdet/utanför i väst – östlig riktning.



Bild 6: Bild från planområdet.

Bebyggelse utanför planområdet består i norr av flerfamiljshus i två våningar med tillhörande parkering som ligger mot Sätervägen. Väster om planområdet ligger två förskolor i en våning och söder om planområdet finns småhus i en och två våningar. Öster om planområdet ligger Natura 2000 område Stadsberget.



Bild 7: Bild över planområdet från korsningen Bodavägen – Sätervägen.

Planförslaget och konsekvenser

Ändring av detaljplan kommer påverka landskapsbilden men planområdet är sedan tidigare planlagt för bostäder, handel och kontor och anses därmed som ianspråktaget. Ändring av detaljplan ger möjlighet till att bygga bostäder i kombination med handel och kontor.

Bebyggelseområden

Bostäder

Nuläget

Området har tidigare varit exploaterat men i dagsläget återstår ingen bebyggelse.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget möjliggör byggande av bostäder i kombination med handel och kontor. Planen tillåter en exploatering på max 20% av användningsarean inom fastighetsområdet samt en max nockhöjd på 8 meter.

Verksamheter och service

Nuläget

Planområdet ligger cirka två kilometer norr om Hedemora centrum. Närmaste grundskola ligger cirka två kilometer norr om planområdet inne i Hedemora centrum. Nyckelpigans- och Tunets förskola ligger vid Bodavägen.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget möjliggör byggande av bostäder i kombination med handel och kontor. Planen tillåter en exploatering på max 20% av användningsarean inom fastighetsområdet samt en max nockhöjd på 8 meter.

Grönytor och rekreation

Nuläget

Precis utanför planområdet, öster om Sätervägen finns ett stort naturområde, Stadsberget som nyttjas för rekreation. Det finns iordningställda motionsspår inom området.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar gällande grönytor och rekreation.

Trafik

Gator och angöring till planområdet

Nuläget

Området angörs via Bodavägen vilket i sin tur ansluter till Sätervägen vilket är kopplingen till det större vägnätet. I underliggande detaljplan är ett utfartsförbud planlagt med Sätervägen och även mot Bodavägen, undantaget två utfarter.

Planförslaget och konsekvenser

I planförslaget kvarstår utfartsförbudet mot Sätervägen. Mot Bodavägen planläggs två områden som ”PARK” vilket i praktiken skapar ett utfartsförbud vid dessa områden. De två utfarterna kvarstår, varav den ena är utfart för fastigheten Ramen 1, vilken ligger utanför planområdet. Detta ska säkerställas genom servitut.

Gång och cykel

Nuläget

I dagsläget finns det spontant uppkomna stigar som används för att gena över fastigheten. Längs med Sätervägen finns det en kombinerad gång- och cykelväg. I planområdets norra kant finns en gångväg som går från de omkringliggande fastigheterna ut mot Sätervägen.



Bild 8: Bild från området, stig som löper genom planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Stigarna på fastigheten kommer med stor sannolikhet tas bort i och med exploatering. Gångvägen i norr planläggs som PARK med egenskapsbestämmelse ”gångväg ska finnas”. Trottoaren längs Sätervägen planläggs som GATA₁. Områdena som planläggs som PARK mot Bodavägen planläggs med egenskapsbestämmelser för att möjliggöra en ny gc-väg.

Kollektivtrafik

Nuläget

Kollektivtrafik finns i form av buss. Närmaste busshållplats finns längs med Emausvägen som ligger precis söder om planområdet. Det finns också en busshållplats längs med Sätervägen cirka 230 meter norr om planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring mot hur det ser ut i dagsläget.

Parkering

Nuläget

I dagsläget finns ingen parkering inom planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Vid exploatering av fastigheten anordnas parkering för bostäder och verksamheter inom den egna fastigheten.

Varumottagning

Nuläget

I dagsläget sker ingen varumottagning till fastigheten.

Planförslaget och konsekvenser

Om planområdet exploateras av verksamheter som kräver leveranser kommer fastigheten angöras via Bodavägen, planlagd som GATA₂.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår, väg och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnadsfasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnad.

Om bullret vid en bostadsbyggnadsfasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum.

Planförslaget och konsekvenser

Genom Boverkets beräkningsmall ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” har en beräkning för aktuellt område och dess situation genomförs. Beräkningen baseras på 2210 ÅDT baserat på en mätning utförd mellan 26 mars och 3 april 2019. I beräkningen har trafikmängden räknats upp med 1,8% / år fram till 2025 (när genomförandetiden tar slut) samt 2014, vilket används i Trafikverkets basprognoser. Avståndet från vägsnitt till är cirka 30 meter. Uppskattningen visar på att ljudnivån ligger under de gällande riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader. Någon ytterligare beräkning av bullernivåerna inom planområdet bedöms därför inte nödvändigt.

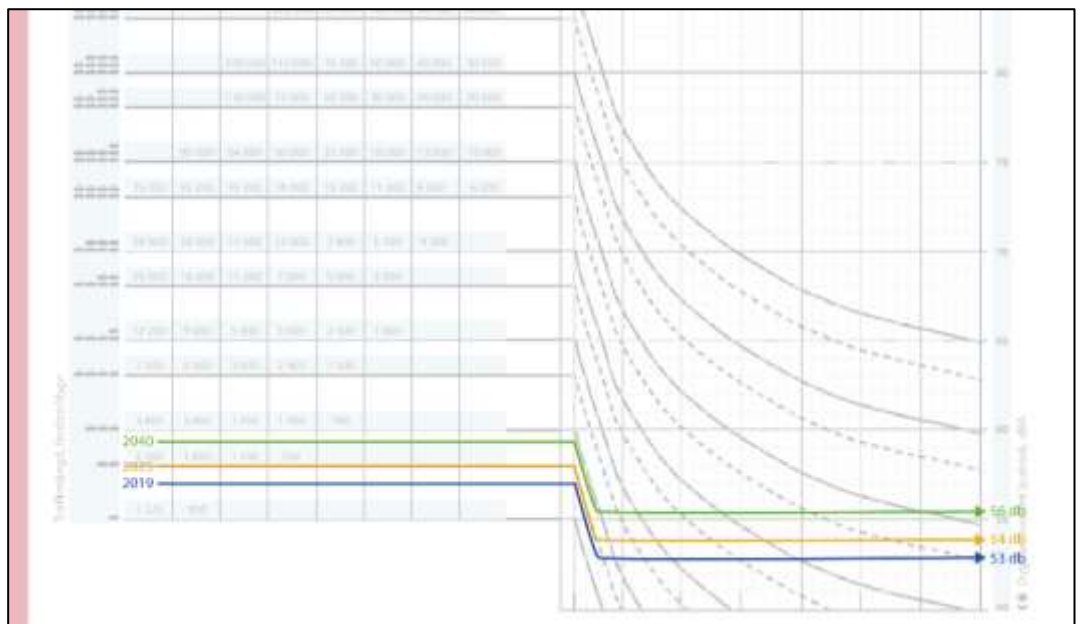


Bild 9: Uppskattning av vägtrafikbuller. Utifrån *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* Boverket 2016.

Störningar

Planområdet påverkas inte av lukt eller andra störningar.

Olyckor, brand och explosion

Räddningstjänsten har en insatstid på 0 – 15 minuter.

Skred, ras och erosion

Nuläget

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består planområdet av glacial silt. Det bedöms inte föreligga någon risk för ras, skred eller erosion inom planområdet.

 Glacial silt

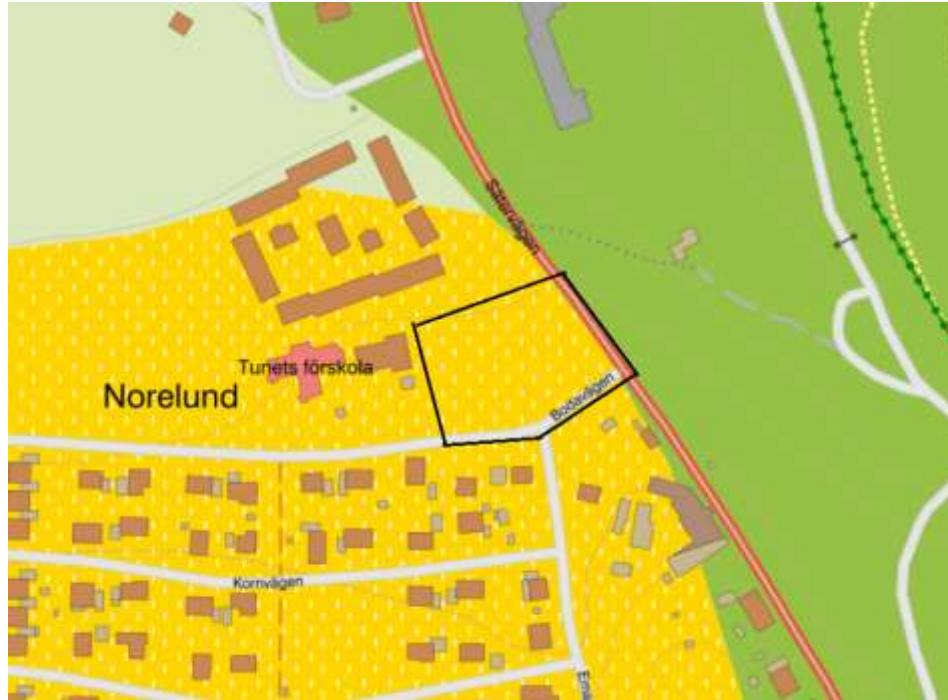


Bild 10: Utklipp ur SGU:s jordartskarta. Planområdet är markerat med svart linje.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet idag oexploaterat. Ingen översiktlig geoteknisk markundersökning kommer genomföras.

Förorenad mark

Nuläget

Det finns ingen känd eller misstänkt förorenad mark inom planområdet. Om föroreningar skulle påträffas vid markarbeten ska tillsynsmyndighet underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

Radon

Nuläget

Fastigheten angränsar till Stadsberget som ligger öster om Sätervägen. Stadsberget är en del av Badelundaåsen. Enligt *utvecklingsplan för Hedemora stad med omland*, har åsen en genomsläpplig grus- och sandmaterial som gör risken för markradom hög. Enligt utvecklingsplanen är det viktigt med en tät och väl ventilerad grund. Kommunen har inte genomfört några radonmätningar i området.

Planförslaget och konsekvenser

Radonsäkert byggande förordas.

Skyfall och översvämning

Antalet skyfall kommer att öka under de närmaste åren. Länsstyrelsernas rekommendation för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid översvämning från minst ett 100 års regn. (Regnvolymen för ett så kallat 100 års regn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 mm/timme eller 1 mm/ minuten).
- Risken för översvämning från 100 års regn bedöms i detaljplanen och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.

Planområdet är idag oexploaterat och beläget på en plats där risken för översvämning vid ett 100 års regn bedöms kunna hanteras. Framkomligheten till byggnad bedöms vara goda.

Miljökvalitetsnormer

Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalera partiklar med en diameter mindre än 10 µm). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion (bland annat vedeldning) och industrier. Hedemora kommun är medlem i Dalarnas luftvårdsförbund. Mätningar av utomhusluft sker vart tredje år.

Planförslaget och konsekvenser

Med tanke på planområdets läge och omkringliggande vägars relativt begränsade trafikmängder bedöms risken som låg att miljökvalitetsnorm för luft ska överskridas.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Det finns kommunala vatten och avloppsledningar i anslutning till planområdet. Planområdet kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske inom fastigheten. Vid eventuell nybyggnation av handel kan fastighetsytan till stor del komma att hårdgöras genom tak, uppställningsytor och parkeringar vilket försvårar infiltreringen av dagvatten i marken. Därför finns ett behov att låta den mest låglänta delen av fastigheten vara lämpad för infiltrering av vatten.

El, tele, optokablar och uppvärmning

Planområdet kan anslutas till befintligt distributionsnät för el som Hedemora Energi AB ansvarar för. Det finns möjlighet att ansluta sig till fjärrvärme och fiber. Fibern ansvarar Hedemora stadsnät för.

Avfallshantering

Nuläget

Planområdet har i dagsläget ingen avfallshantering.

Planförslaget och konsekvenser

Hantering av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Hedemora Energi AB.

Sociala frågor

Jämställdhet

Alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, handla, möjligheterna till aktiviteter, möjligheter för ett boende för hela livet m.m. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt eller går eller cyklar.

Aktuellt planområde ligger cirka två kilometer norr om Hedemora centrum vilket gör att området är tillgängligt att nå med olika transportsätt. Det finns en busshållplats cirka 50 meter från planområdet med busstrafik ungefär varannan timme till Hedemora station. Gång- och cykelväg finns längs med Sätervägen ända till Hedemora centrum.

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn, pojkar och flickor i alla åldrar. Planförslaget möjliggör byggande av bostäder i kombination med handel och kontor.

Det finns ett större rekreationsområde genom Stadsberget som ligger öster om Sätervägen som barn och unga kan nyttja. Säkra vägar finns längs med Sätervägen med trottoarer och precis in på Bodavägen, resterande del av Bodavägen saknar säkra vägar för barn och unga. Hastighetsbegränsningen är satt till 50 km/tim längs med Sätervägen och in på Bodavägen fram till infarten till Emausvägen därefter är det 30 km/tim. Väster om planområdet finns två förskolor och närmaste grundskola finns i centrala Hedemora, cirka två kilometer söder om planområdet.

Tillgänglighet

Bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovsskedet.

Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljöns kvalitet för 16 områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö-, natur- och kultureresurser som är ekologiskt hållbara på långsikt. Ändring av detaljplan berör främst miljömålet *god bebyggd miljö*.

Planförslaget möjliggör en flexibel användning av fastigheten. Det finns möjlighet till ett varierat utbud av bostäder, handel och kontor. Ett stort grönområde finns i närområde genom Stadsberget. Befintliga infrastruktur i form av vägar och olika typer av ledningar kan nyttjas mer effektivt.

Undersökning

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför därför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanarbetet. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen, daterad 2019-04-08. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

Bedömningen grundas på följande:

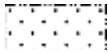
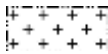
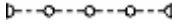
- Inga särskilda områden berörs.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.

Planen bedöms sammantaget ge ringa miljöpåverkan. Ändring av detaljplan kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma.

En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte genomföras.


Detaljplanens utformning och innehåll

Bestämmelser som kvarstår

BHK	Bostad, Handel och Kontor (omformuleras till bostäder, detaljhandel och kontor)
HUVUDGATA	Trafik mellan områden (omformuleras till GATA ₁ - Huvudgata)
LOKALGATA	Lokaltrafik (omformuleras till GATA ₂ - Lokalgata)
gång 	Gångväg skall finnas (omformuleras till gångväg)
	Marken får ej bebyggas (prickmark, omformuleras till marken får inte förses med byggnad)
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Byggnader får inom området inte inredas med bostad.
	Förbud mot utfart i användningsgräns
u	Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar (omformuleras till markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar).
e ₁ 20	Största byggnadsarea i % av fastighetsarea

Bestämmelser som tillkommer



Kvartersmark

PARK	Park, PBL 4 kap. 5§ 1 st 2 p – Bestämmelsen reglerar område för parkmark.
B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p - Bestämmelsen reglerar område för bostäder
	Högsta nockhöjd angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11§ 1p 1 st – Planbestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 8.0 meter.
cykel	cykelväg
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1 500 m ² för bostäder, PBL 4 kap 18§ 1 st – Planbestämmelsen regler minsta fastighetstorlek för bostäder till 1500 m ² .
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 3000 m ² för handel, kontor och flerfamiljshus, PBL 4 kap 18§ 1 st – Planbestämmelsen reglerar minsta fastighetsstorlek för handel, kontor och flerfamiljshus till 3000 m ² .
a ₁	Servitut avseende rätt till infart till förmån för Ramen 1 som belastar Sadeln 1, PBL 4 kap. 18§ 2 st 2 p – Servitut säkrar infart till fastigheten Ramen 1 via Sadeln 1

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 § - Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom ett spann av 5 år från den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter den att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts med en ny.

Utgående bestämmelser

NATUR	Naturområde
BHK	Bostäder får inte kombineras med handel eller kontor. Handel får inte vara skrymmande. Bostadsbyggnad ska utformas med uteplats samt minst hälften av byggnadens sovrum mot tyst sida.
d ₁	Minsta tomtstorlek för bostäder är 2 500 kvadratmeter
d ₂	Minsta tomtstorlek för handel och kontor är 5 000 kvadratmeter
f ₁	Byggnader ska utformas med trä, tegel eller putsfasader
n ₁	Parkering för bostäder och verksamheter ska anordnas inom den egna fastigheten
 I	Högst antal våningar
	Högsta totalhöjd i meter
	Minsta taklutning i grader

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågor har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för ett standard planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Preliminär tidsplan

Beslut om samråd	Kvartal 1 2020
Beslut om granskning	Kvartal 3 2020
Beslut om antagande	Kvartal 4 2020
Laga kraft	Kvartal 4 2020

Under förutsättningar att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas inom ovanstående tidplan.

Exploateringssamverkan

Ingen exploateringssamverkan tillämpas i denna detaljplan.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/ exploatören är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga kabel- och ledningars funktion ska bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

Det är enskilt huvudmannaskap för kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Planförslaget medför inga förändringar i fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget berör inga gemensamhetsanläggningar och inga nya gemensamhetsanläggningar föreslås.

Rättigheter och servitut

Detaljplanen omfattar fastigheterna Sadeln 1 och del av Hedemora 6:1. Servitut tillskapas för rätt till infart till Ramen 1 som belastar Sadeln 1.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanen omfattar två fastigheter: Ändringen medför delar av fastigheten Hedemora 6:1 kan överföras till Kornet 5 samt Kornet 9 genom lantmåteriförrättning, vilket initieras av kommunen. Ett servitut kommer tillskapas för att säkra infart till fastigheten Ramen 1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen omfattar fastigheterna Sadeln 1 och del av Hedemora 6:1. Hedemora kommunen ansvarar för kostnader i samband med detaljplaneläggning inkl. utredningar och underlag som erfordras för planens formella framtagande.

Exploateringskostnader

Fastigheten är idag oexploaterad. Exploatören står för kostnader i samband med exploatering.

Inlösen och ersättning

Det är inte aktuellt med inlösen av fastigheter i detta planarbete.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar har genomförts under planarbete.

Etappindelning

Planen genomförs inte i etapper.

Utbyggnad av gator och allmän plats

Inga nya gator eller allmänna platser behöver anläggas.

Konsekvenser av planens genomförande

Ändring av detaljplan bedöms följa intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen, utvecklingsplan för Hedemora stad med omland samt bostadsprogram.

Ändring av detaljplan anpassas så att det går att kombinera bostäder med handel och kontor med reglering av byggtekniska delar så erfordras.

Planområdet omfattas av vattenskyddsområde Petersburg, primär och sekundär zon. I underliggande/ gällande detaljplan finns i planbeskrivningen en uppmaning om att installera oljeavskiljare vid större parkeringsyta. Vattenskyddsområdet bedöms inte påverkas negativt av planändringen.

Medverkande tjänstemän

Eric Zettergren-Udd, Strategisk samhällsplanerare samt Ingela Norén, Planingenjör.

Handlingarna är framtagna av Diana Lindström, Planarkitekt Metria AB och Viktor Ljungström, Planarkitekt, Metria AB på uppdrag av Hedemora kommun.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Åsa Engwall

Tf. Miljö- och samhällsbyggnadschef

Diana Lindström

Planarkitekt, Metria AB