



HEDEMORA
KOMMUN

Dnr: 2011.0356.214

2022-05-16

Antagandehandling

Detaljplan för del av Hedemora 6:1 m.fl., Norra Moränget Hedemora, Hedemora kommun



Planbeskrivning

Antagandehandling, 2022-05-16

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan?	3
Planhandlingar	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Nuläget och planförslag.....	10
Förklaring av planbestämmelser.....	34
Genomförandefrågor	37
Konsekvenser av planens genomförande	43
Medverkande tjänstemän	44

Vad är en detaljplan?

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagens (SFS2010:900) lydelse efter den 1 januari 2015.

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

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd efter godkännande av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ställas planförslaget ut för granskning innan detaljplanen antas. 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 granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. 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 (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande



Planhandlingar

Plankarta i skala 1:2 000 daterad 2020-09-07, rev 2021-09-20

Planbeskrivning (denna handling), reviderad 2021-09-20

Undersökning daterad 2018-12-21

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse, daterad 2021-09-20

Arkeologisk förundersökning, 2017:27

PM Geoteknik, daterad 2018-04-27

MUR Geoteknik, daterad 2018-04-27

Dagvattenutredning, daterad 2020-11-11

Bullerutredning, daterad 2021-08-24

Planförfarande

Planförslaget är av begränsad betydelse för allmänheten, bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet handläggs därför med standardförfarande enligt gällande lagstiftning.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2011-05-17 § 96 att inleda planarbete för aktuellt planområde, då för ett större område benämnt Övre Tviksta. Efter att ha utrett förutsättningarna har planområdet minskat till att bara omfatta den södra delen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandning av verksamheter så som handel, lager, kontor och hotell. Avsikten är att planområdet ska utgöra ett komplement till den typ av handel och verksamhet som finns i Hedemoras stadskärna och bidra till ett variationsrikt näringsliv i tätorten.

Planförslaget innebär att ett befintligt handels- och verksamhetsområde utökas åt norr. Aktuellt planområde är beläget intill handels- och verksamhetsetableringar på fastigheten Blocket 1. Angöring till området sker från riksväg 70 genom två cirkulationsplatser belägna norr och söder om planområdet. Planområdet har förbindelser till såväl befintligt verksamhetsområde som angränsar i söder, som till Hedemora stadskärna. Detta gör planområdet lämpligt för en naturlig expansion av Hedemora tätort och ett attraktivt läge för flera besökstäta verksamheter och andra verksamheter som har behov av bra trafikförbindelser.

Planens miljöpåverkan och förenlighet med MB 3-5 kap.

En behovsbedömning upprättades i december 2018 och översändes till Länsstyrelsen i Dalarna på samråd. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver att särskild miljöbedömning måste göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i norra delen av Hedemora tätort, väster om riksväg 70. Norr och öster om planområdet finns ett öppet landskap med enstaka gårdsmiljöer. Landskapet öster om planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och det finns även fornlämningar i anslutning till planområdet. Väster om planområdet finns riksväg 70 och småhusbebyggelse i form av villor. Söder om finns ett handels- och industriområde.

Området utgörs till största del av åkermark och är cirka 5 hektar stort.



Bild 1: Översiktskarta. Planområdet markeras med en röd linje.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare för berörda fastigheter är:

Hedemora 2:4	Hedemora kommun
Hedemora 2:76	Hedemora kommun
Hedemora 2:79	Hedemora kommun
Hedemora 2:80	Hedemora kommun
Hedemora 2:81	Hedemora kommun
Hedemora 2:82	Hedemora kommun
Hedemora 6:1	Hedemora kommun

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan 2030 (antagen 2016-04-05) beskrivs Moränget som ett verksamhetsområde med potential för utveckling genom förtätning och utveckling av tillgängligheten till området. Aktuellt planområde ligger inom den framtida markanvändningen ”Utvecklings-stråk”. Utvecklings-stråken ska binda samman de prioriterade utvecklingsorterna. I översiktsplanen framgår det även att kommunen ska ha god plan-beredskap avseende tillgängliga verksamhetsområden och andra platser av intresse för näringslivet.

I översiktsplanen beskrivs området på följande vis:

Moränget är ett attraktivt område ur etableringssynpunkt, men gränsar i öster mot de oskiftade jordarna som är av riksintresse.

Detta kan tolkas som att vid utökning av befintligt verksamhetsområde kommer riksintresset att behöva beaktas.



Bild 2: Utsnitt ut gällande ÖP, antagen 2016-04-05. De orangea streckade ytorna illustrerar utvecklingsstråk för Hedemora tätort.

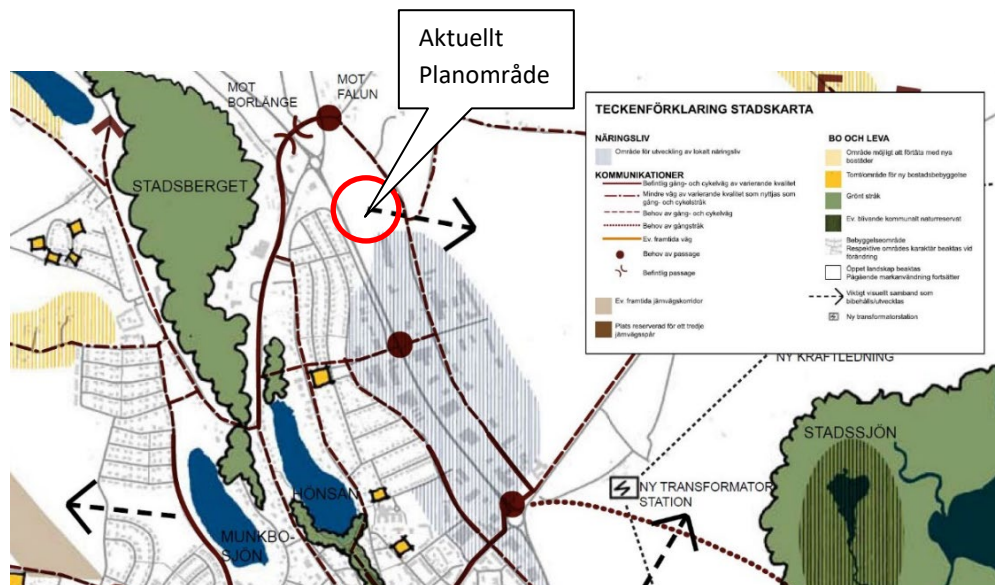


Bild 3: Utsnitt ur Utvecklingsplan för Hedemora stad med omland (2009-10-20). Planområdet är markerat med en röd linje

I den fördjupande översiktsplanen för Hedemora stad med omland (antagen 2009-10-20) har planområdet ingen specifik föreslagen markanvändning. Det framgår att området har ett viktigt visuellt samband mot riksintresset för kulturmiljö som ska bibehållas eller utvecklas.

Detaljplaner

Planområdet är till största del inte detaljplanlagt sedan tidigare. Det finns ett mindre område i den södra delen som berörs av en befintlig detaljplan, se bild nedan. Det är *Detaljplan för Kv. Blocket, Kättingen, Taljan, Trissan m.m. Hedemora kommun*, laga kraft 23 oktober 2000. Detaljplanen reglerar i berört område användningen, lokalgata. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

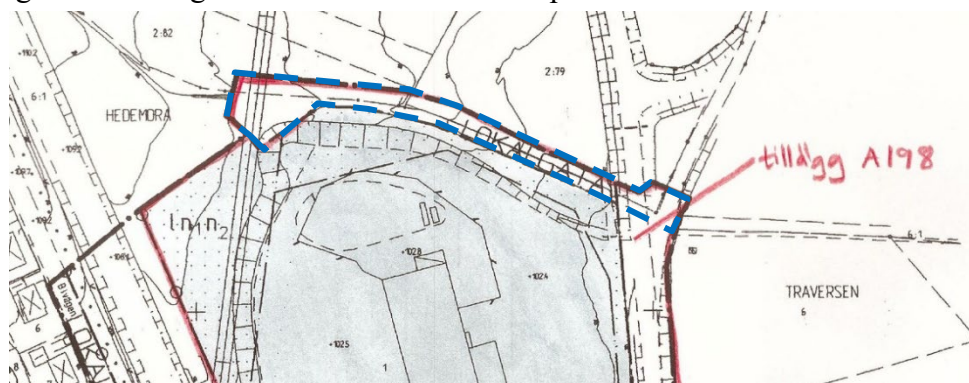


Bild 4: Den del av gällande detaljplan som berör av aktuellt planförslag är markerat med en blå linje i kartan.

Riksintresse

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövård Grådö-Hamre-Husby. Riksintressets geografiska omfattning stor och omfattar stora delar av området kring Hedemora centralort. Riksantikvarieämbetes motivering lyder:

Centralbygd vid Dalälven, som illustrerar förhistorisk och medeltida intressekoncentration vid betydelsefull älvövergång som belyser den tidiga kolonisationen av landskapet och den senare organisationen av bergshanteringen.

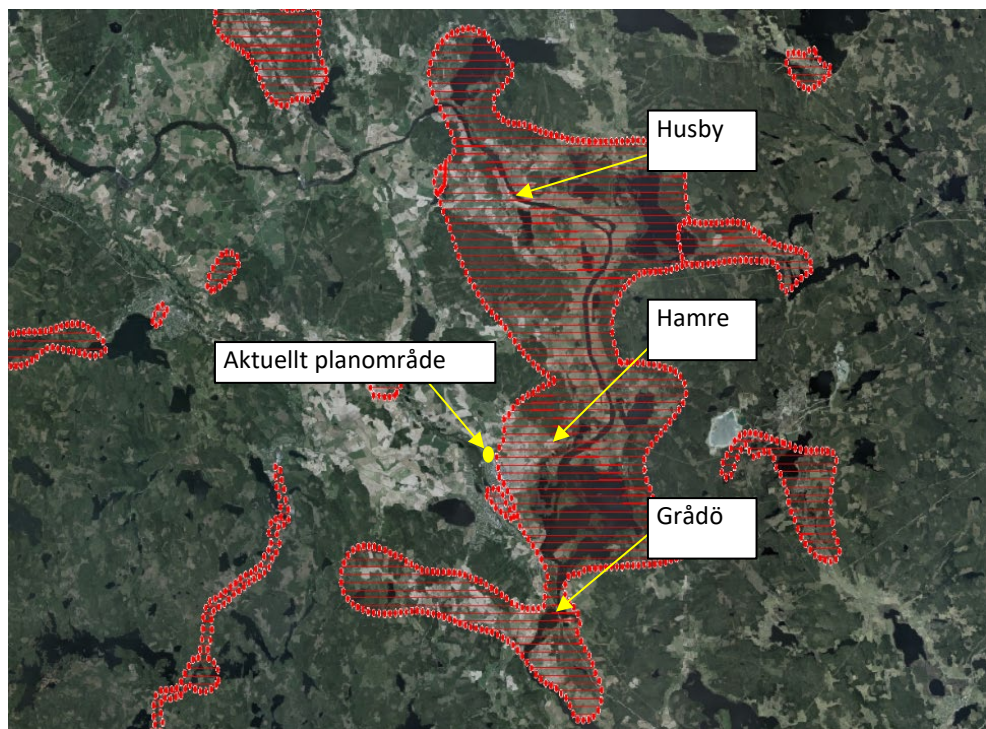


Bild 5: Riksintresse Grådö-Hamre-Husby. Aktuellt planområde är markerad på kartan med en gul prick. Riksintressen för kulturmiljövård är markerade med röd skraffering. Riksintresse Grådö-Hamre-Husby är mycket stort och omfattar en cirka 3 mil lång sträcka av landskapet kring Dalälven. De tre byar som nämns i riksintressets rubrik pekas ut med pilar i kartan.

Planområdet ligger nära delområdet Hamre som beskrivs som ett flackt slättområde från Hamre via Örängarna och Övernora till Husby Kyrka. Inom riksintresset finns det ett antal fornlämningar i form av till exempel gravplatser och bosättningar. I ÖP 2030 framför kommunen att de anser att riksintresset är för stort för att vara hanterbart och att värdebeskrivningen behöver förtydligas.

För att inte skada riksintresset har planförslaget anpassats genom att byggnadernas höjd begränsats. I plankartan finns även ett bebyggelsefritt område som säkerställer en siktlinje från Tviskstarondellen och ut över riksintresset. Vid exploatering bör byggnaderna placering och utformning studeras närmare så att siktlinjer från riksväg 70 bibehålls.

Generella biotopskydd och strandskydd

Enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) kan mindre områden som utgör livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda förklaras som biotopskyddsområde. Vissa biotoper är generellt skyddade medan andra skyddas genom särskilt beslut. I odlingslandskap är följande miljöer skyddade av det generella biotopskyddet: allé, åkerholme, stenvall, odlingsröse, småvatten, våtmark, källa och pilevall.

Inom planområdet finns inga miljöer som omfattas av generellt biotopskydd. Planområdet omfattas inte heller av strandskydd.

Övriga beslutsunderlag

Handelsutredning

En handelsutredning för Hedemora kommun har tagits fram. Utredningen konstaterar att detaljhandeln i Hedemora kommun har stagnerat under den senaste tio årsperioden. Sällanköpshandeln har minskat med 20 procent under de senaste 10 åren i kommunen och en bakomliggande orsak är att tillväxten i stället skett i större kommuner såsom Borlänge och då oftast i köpcentrum och handelsområden. Tappet beror även till viss del på att ett företag har ändrat sin verksamhetsklassificering under perioden. Sett till de olika underbranscherna i sällanköpsvaruhandeln i Hedemora kommun är hemutrustning den kategori som skiljer sig markant med ett betydligt högre försäljningsindex än resterande branscher. E – handeln fångar upp en del av handeln i kommunen och det blir mindre köpkraft till de fysiska butikerna.

Inom ramen för handelsutredningen genomfördes en undersökning med 150 respondenter som bodde i kommunen. Undersökningen visade på att 46 procent av de tillfrågade handlade sällanköpsvaror (kläder, skor, möbler, hemutrustning, järn- och byggvaror, hemelektronik, böcker, leksaker, sportartiklar mm) i Borlänge mot 31 procent inom kommunen. E – handel stod för 9 procent. I undersökningen visade det sig att 33 procent saknade inredningsbutik och 29 procent inte saknade något alls.

Handelsutredningen avslutas med 11 övergripande råd till kommunen. I råd nummer 9 föreslås kommunen skapa ett handelskluster vid riksväg 70, eftersom handeln idag är utspridd över en längre sträcka. Klustret föreslås placeras antingen vid befintliga sällanköpsbutiker kring Elon butiken (som ligger precis söder om aktuellt planområde) eller i direkt anslutning till Gussarvsrondellen. Genom aktuellt planförslag har kommunen valt att skapa klustret i norra delen av området.

Vattenskyddsområde

Delar av Hedemora stad omfattas av vattenskyddsområde vid Peterburg, 20 FS 2012:08. Område är klassat som regionalt intresse för vattenförsörjning enligt den regionala vattenförsörjningsplanen. Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdets sekundära zon och bedöms inte påverka vattentäkten då avrinning i sker till sydost.

Nuläget och planförslag

Natur- och kulturmiljön

Mark och vegetation

Nuläge

Planområdet består till störst del av åkermark. Utöver detta ingår en del av Ivarshyttvägen.



Bild 6: Fotot är taget på fastigheten Blocket 1. I bakgrunden syns riksväg 70 som ligger cirka fyra meter högre än Blocket 1 som är schaktad till samma nivå som Ivarshyttvägen. Mellan planområdet och Blocket 1 finns en brant sluttning.

Marken är relativt plan men har en jämn sluttning mot sydöst över hela planområdet. Mot den angränsande fastigheten i söder (Blocket 1) finns det en nivåskillnad som vid högsta punkten är cirka tre meter. På åkermarken odlas idag vall. Längs mer slänten mellan Blocket 1 och planområdet växer björkar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en ändrad markanvändning från åkermark till handel och verksamheter. Eftersom marken sluttar inom planområdet och den högst belägna delen ligger cirka sex meter högre än den lägsta kommer markens höjd att behöva justeras. Detta kan förslagsvis göras genom en terrassering i två nivåer. Slänter mellan nivåerna kan användas för dagvattenhantering och även föra in grönytor och mötesplatser i området. Genom terrassering kan man uppnå en god helhetsverkan med omgivande miljö. Vi markplaneringen behöver dagvattenhanteringen beaktas så att marken lutning åt sydost kvarstår så att dagvatten rinner mot dammen i sydöst.

Inom planområdet föreslås det finnas gröna mötesplatser för besökare. Dessa gröna miljöer fyller även funktion för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Jordbruksmark

Nuläget

Jordbruksmarken inom planområdet utgörs av cirka 4 hektar. Marken är av klass 3 och är i dagsläget brukad för vallodling. Området kring planområdet utgörs i väster av riksväg 70 och småhusbebyggelse i form av villor, i söder finns ett handels- och industriområde. I norr och öster om planområdet finns ett öppet landskap med enstaka gårdsmiljöer.

I publikationen ”Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden – ett stödverktyg” från Jordbruksverket framförs tre frågor som kommunen behöver ta i beaktning för att efterleva 3 kap. 4 § Miljöbalken i samband med att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Nedan följer kommunens motivering till att man väljer att bebygga aktuell jordbruksmark.



Bild 7: Bilder över planområdet från Ivarshyttevägen

Brukningsvärde

Enligt den gradering av jordbruksmark som genomfördes av Lantbruksstyrelsen 1971 är jordbruksmarken i Hedemora klass 3. På en nationell nivå tillhör det således inte den mer produktiva marken men sett ifrån de geografiska förutsättningarna har marken ett brukningsvärde för vallodling. Den aktuella jordbruksmarken är brukningsvärd sett till marken fortfarande är i produktion och får stöd. Marken bedöms dock vara mindre brukningsvärd än omgivande jordbruksmarker då den ligger i anslutning till ett befintligt handels- och industriområde och avgränsas av vägar.

Väsentligt samhällsintresse

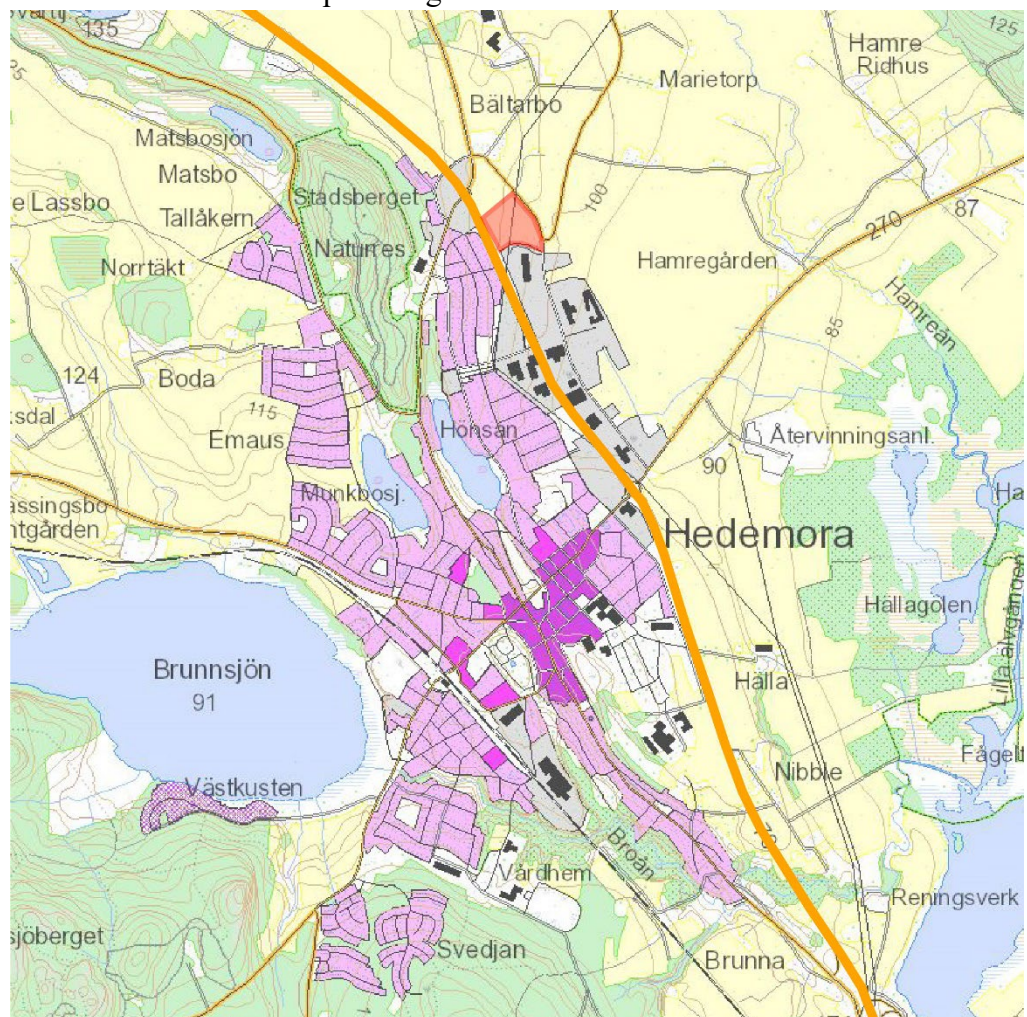
Kommunen gör bedömningen att den föreslagna markanvändningen är ett väsentligt samhällsintresse som väger upp mot förlusten av jordbruksmark. De verksamheter som planen föreslår bedöms medföra tillräckligt stora positiva samhällsekonomiska effekter för att överväga den negativa effekten av den förlorade jordbruksmarken.

I och med att områdets läge invid riksväg 70 och att detaljplanen ger möjligheter till byggande av både handel och hotell kan de medföra att antalet besökare som kommer från andra ställen än orten ökar genom spontana övernattningar och pauser vid fortsatt resande. Som vidare ger positiva effekter på arbetsmarknaden med nya arbetstillfällen och fler företag.

Alternativ lokalisering

Enligt Handelsutredningen för Hedemora kommun (HUI, 2018) är aktuellt planområdet lämpligt för utbyggnad av handel då det ligger i närheten av befintliga verksamheter av liknande typ som sällanköpsbutiker där det finns goda möjligheter till positiva samverkans effekter. Närheten till riksväg 70 är väldigt positiv ur en kommunikationssynpunkt också. Tillsammans med en utbyggnad av gång- och cykelväg som kommer att ske mellan Gussarvstrondellen över riksväg 70 och vidare längs med Hamrevägen kommer det finnas säkra vägar även för gång och cykeltrafikanter. Tillsammans med ett förslag om en fortsatt utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Ivarshyttvägen inom planområdet finns där till olika transportmöjligheter mellan området och övriga Hedemora samhälle.

Hedemora tätort omges till stor del av stora skyddade områden, bland annat riksintresse för kulturmiljövård samt riksintresse för naturvård vilket försvårar för alternativa placeringar.



I kartan ovan är riksväg 70 som löper genom Hedemora tätort markerad med orange och jordbruksmark är markerad med gul färg. I huvudsak är tätorten omgiven av jordbruksmark och särskilt längsmed riksväg 70. Läget vid riksvägen anses mycket gynnsamt för handel och verksamheter med närhet både till passerande trafik, befintliga handels- och industriområden samt centrala Hedemora. För att Hedemora ska kunna utvecklas och erbjuda attraktiv mark för handel och verksamheter behöver mark med närhet till centrum tas i anspråk. Det innebär att jordbruksmark i viss mån behöver tas i anspråk. Andra alternativa centrala placeringar skulle också innebära exploatering av jordbruksmark men skulle även i flera fall inkräkta på riksintresset för kulturmiljövård.

Kommunen gör därför bedömningen att den föreslagna lokaliseringen är den mest lämpliga.

Planförslag och konsekvenser

I samband med planförslagets genomförande kommer området att exploateras för detaljhandel, verksamhet och tillfällig vistelse. Ett område närmast mot vägen kommer vara allmän plats, natur. Kommunen gör bedömningen att den föreslagna markanvändningen är ett väsentligt samhällsintresse som väger upp mot förlusten av jordbruksmarken. Det finns en efterfrågan på mark för detaljhandel som komplement till Hedemoras stadskärna. Planförslaget kommer att bidra till ett variationsrikt näringsliv i tätorten. Planområdets läge intill ett befintligt handels- och verksamhetsområde gör planområdet både attraktivt och innebär en mer effektiv markanvändning.

Kommunens samlade bedömning är att jordbruksmarken kan tas i anspråk i linje med 3 kap. 4 § miljöbalken.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt den geotekniska utredning som genomförts, daterad 2018-04-27, består området överst av ett ytskikt med organisk jord som underlagras av finsediment bestående av silt, sand och delvis lera.

Område A (se bild nedan) utgörs av sand och silt med medelhög till hög lagringstäthet. I den norra delen av planområdet, område B, förekommer lösare lager med lerig silt och siltig lera beläget ca 3 – 6,5 meters djup under markytan. I den södra delen av planområdet, område C, förekommer sand och silt beläget ca 1 – 4 meter under markytan.

Enligt den geotekniska undersökningen rekommenderas det inom område A att grundläggning av byggnader som är upp till tre våningar ovan mark ska kunna utföras med platta på mark ovan naturligt lagrad silt. Inom område B och C kan grundförstärkning erfordras. Val av metod och behov av grundförstärkning är beroende på grundläggningsnivå och byggnadens utformning. Grundläggning inom hela området skall utföras frostskyddat. All organisk jord måste tas bort under byggnadsytor. Hårdgjorda ytor dimensioneras för materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

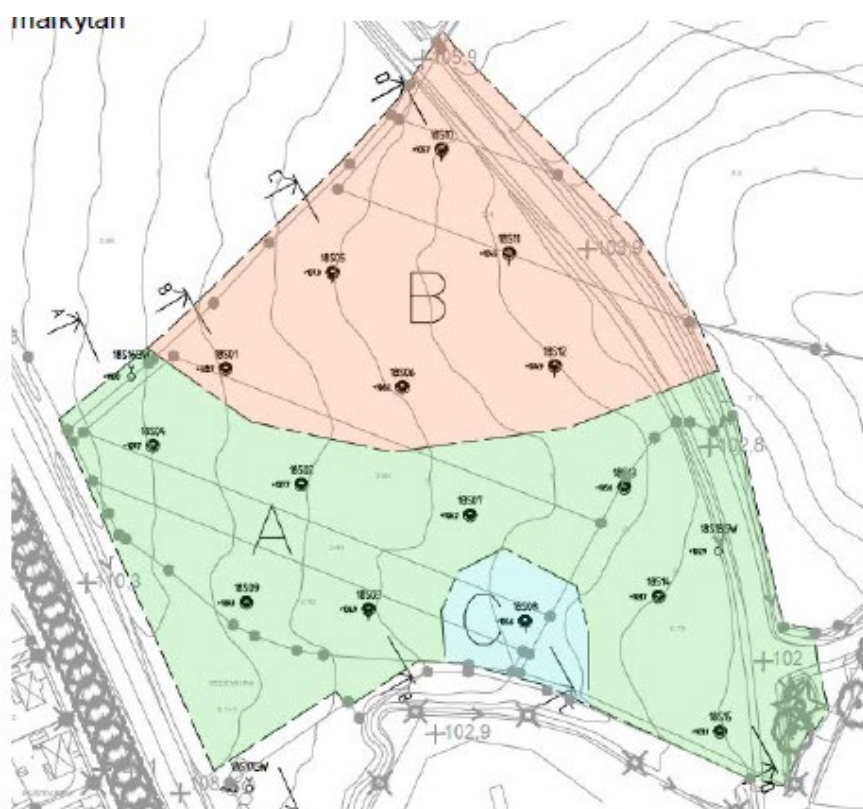


Bild 8: Kartan visar områdesindelning enligt geoteknisk undersökning, daterad 2018-04-27

Planförslag och konsekvenser

I samband med detaljplanens genomförande kommer omfattande markarbeten att genomföras för att plana ut marken. Förutsättningarna för grundläggning av byggnaderna utreds i samband med bygglov.

Kulturmiljö

Nuläge

Hedemora stad har en medeltida stadskärna och fram till slutet av 1600-talet var orten en marknadsplats och länk i handeln med bland annat stångjärn. Hedemora fick en förnyad expansionsfas i början av 1900-talet. Verksamhetsområdet i Moränget och bostäderna väster om riksväg 70 planlades 1959 och byggdes därefter ut.

Planförslag och konsekvenser

En utökning av verksamhetsområdet åt norr är en naturlig expansion av Hedemora stad. Planförslaget syftar till att beakta landskapets kulturmiljövärden men samtidigt tillföra ett nytt inslag till området som speglar vår tidsålder. För att säkerställa detta har plankartan försetts med bestämmelser som reglerar bebyggelsen höjd, placering och utformning med avseende på fasadmaterial och kulör.

Fornlämningar

Nuläge

Inom planområdet finns det fyra kända fornlämningar. Inför detaljplanläggningen har en arkeologisk utredning (1st dnr 431-12130-2014) och en arkeologisk förundersökning (1st dnr 431-4666-2106) genomförts. Vid undersökningen påträffades rester från en mindre boplatz eller aktivitetsyta intill riksväg 70 samt ett område i den sydöstra delen av planområdet där årderspår och plogspår av olika åldrar förekom (markering *Fossil åker*).

I en tidigare förundersökning som gjorde i samband med en vägbredning har det framkommit spår av kolning och slagg norr om planområdet och en mindre del av denna lämning faller inom planområdet (markering *Sammanförda lämningar*).

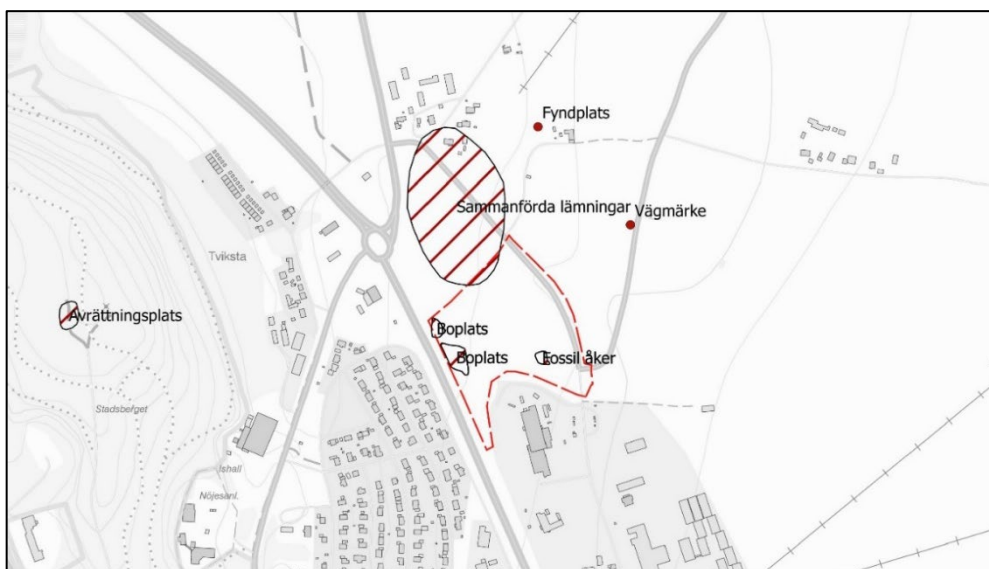


Bild 9: Kartbilden visar fornlämningar inom och i närheten av planområdet. Planområdets läge är markerat med en röd linje.

Planförslag och konsekvenser

Boplatslämningarna planläggs som naturmark i plankartan. Enligt Kulturmiljölagen (1988:950) är förbjudet att förändra en fornlämning, bland annat genom alla slags markarbeten, övertäckning med jord, avbaning, eller plantering av träd. Planförslaget innebär ingen förändring av marken eller plantering av träd, men om det blir aktuellt att göra detta inom naturmarken krävs att en ansökan om tillstånd till förändring av fornlämning inlämnas till länsstyrelsen och att en slutundersökning av boplatslämningarna genomförs.

Om fynd skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Dalarna kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Vattenområden

Nuläget

Planområdet ligger i anslutning till vattenskyddsområde för grundvattenförekomsten Badelundaåsen, dock utanför avgränsningen för sekundärt vattenskyddsområde för Peterburg. Åsen är av vattenförsörjningsintresse enligt vattenförsörjningsplan för kommunen och är även klassat som regionalt intresse för vattenförsörjning enligt den regionala vattenförsörjningsplanen

Badelundaåsen klassas som klass 1 vilket innebär att åsen är viktig och är skyddsvärd grundvattenförekomst. Det sker i dagsläget grundvattenuttag från åsen.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget kan orsaka påverkan på vattenförekomsten om orenat dagvatten tränger in i grundvattenförekomsten. Avrinning av ytvatten från planområdet sker bort från grundvattenförekomsten, men det kan inte uteslutas att föroreningar som infiltrerar i området med tiden når vattentäkten.

Beroende på vilka verksamheter som etableras kan skyddsåtgärder behövas för att hindra dagvatten från att infiltrera och perkolera ner till grundvattnet. Krav på rening av dagvatten och reglering av verksamheter som kan orsaka läckage av miljöfarliga ämnen till grundvattnet kommer att prövas av kommunen i samband med verksamhetens miljöprövning.

Läs mer under *Teknisk försörjning* och rubriken *Dagvattenhantering*.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns det i dagsläget ingen bostadsbebyggelse. På västra sidan av riksväg 70 finns det bostadsbebyggelse i form av enplansvillor uppförda på 60- och 70-talet. Planförslaget innehåller inga bostäder.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag inga arbetsplatser eller övrig bebyggelse. Söder om planområdet ligger ett verksamhetsområde. Där finns olika typer av verksamheter bland annat veterinär, restaurang och butikslokaler. Området angörs från Ivarshyttvägen och planförslaget kommer innebära en expansion på detta område.

Offentlig- och kommersiell service

Nuläget

Det finns ingen offentlig- eller kommersiell service inom planområdet. Närmaste offentliga service finns ca 1,8 kilometer väster om planområdet i de centrala delarna av Hedemora i form av förskola, skola och hälsocentral. Precis utanför planområdet i söder finns ett större handels- och verksamhetsområde med varierat utbud.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för att olika former av kommersiell service ska tillkomma inom området. Planområdet är lämpligt för etablering av sällanköpshandel men även för annan typ av skrymmande handel som exempelvis byggvaror. Detta är i linje med handelsutredningens övergripande råd.

Platsen läge intill riksväg 70 gör det även lämpligt för olika typer av besöksanläggningar som nöjes- eller aktivitetscenter. I östra delen av planområdet bedöms även tillfällig vistelse i form av hotell eller vandrarhem vara lämpligt.

Byggnadskultur och gestaltning

Nuläget

Planområdet är i dagsläget inte bebyggt. Handels- och verksamhetsområdet söder om planområdet är bebyggelse av sällanköpshandel med relativt storskaliga lokaler, med varierande utformning, färgsättning och fasadmateriäl. I anslutning till denna finns det stora hårdgjorda ytor främst för parkering.

Planförslaget och konsekvenser

Inför planarbetet har gestaltningen av planområdet utretts. Området ska utformas med hänsyn till det närliggande riksintresset för kulturmiljö. Det är därför viktigt att byggnaderna inte tillåts vara för höga eller upplevs ha för stor volym.

Genom att arbeta med variation i byggnadernas fasader, takutformning och takhöjd kan även större handelslokaler upplevas som småskaliga. För att området ska upplevas enhetlig kan en gemensam färgsättning och formspråk användas. Glaspartier ger transparens och liv till området, året runt. Fasadmateriäl föreslås vara av trä och utformas på ett sätt som är tidstypiskt för arkitektur på 2020-talet, men kan även återspegla historisk byggnadskultur i Hedemora.

Det är även viktigt att arbeta med enhetlig markbeläggning och olika former av gröna element som rabatter och träd. Dagvattensystem kan med fördel vara öppna då dessa kan bidra med kvaliteter till området för både besökare, flora och fauna.

I aktuell detaljplan regleras byggnaders höjd, byggnadsarea och andel hårdgjord yta. Övrig utformning hanteras under bygglovsskedet och överenskommes mellan kommunen och byggherren.

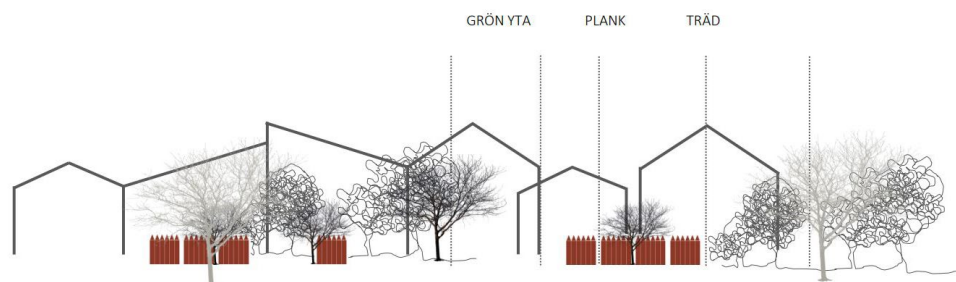


Bild 10: Sektionen visar hur stora byggnadsvolymer kan utformas med varierande takhöjd och takutformning, samt en blandning byggnader med gröna ytor.

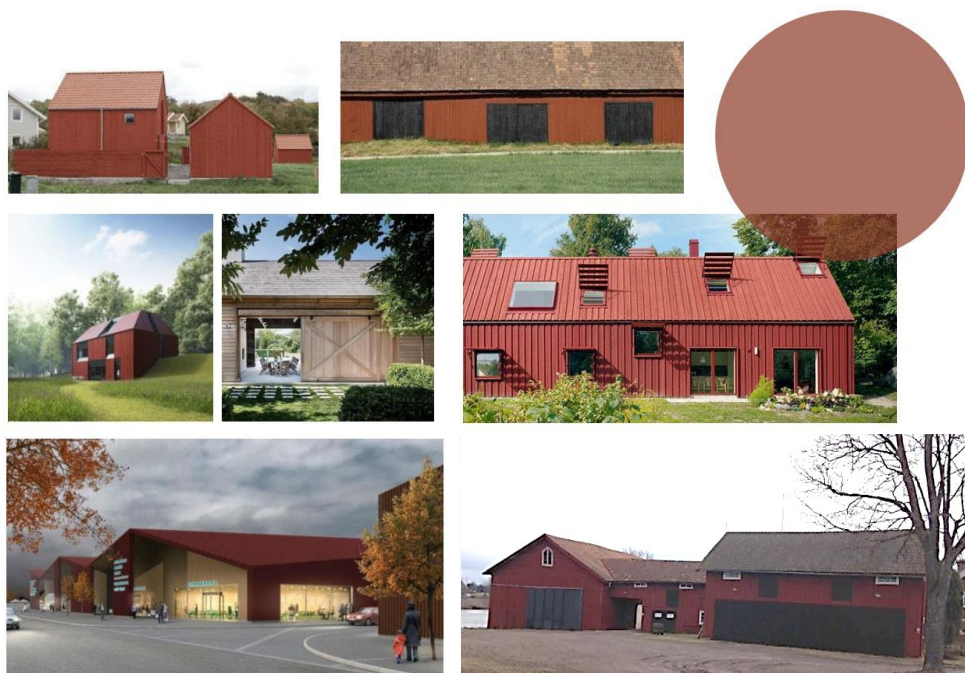


Bild 12: Inspirationsbilder för framtida byggnader. Genom att arbeta med en variation i bebyggelsens höjder och med inslag av vegetation och gröna ytor får området en mer levande karaktär. Material som trä målat i slamfärg stärker platsens identitet och knyter an till kulturmiljön. Inspiration kan hämtas från omkringliggande gårdsmiljöer.



Bild 11: Inspirationsbilder för öppna dagvattensystem och gröna miljöer.

Trafik

Gatunät

Nuläget

Planområdet angörs från Ivarshyttevägen som går öster om området. Ivarshyttevägen har en ÅDT på cirka 169 fordon enligt mätning från 2014, varav andelen tung trafik uppskattas till cirka 8 procent men osäkerheten är stor. Hastigheten på Ivarshyttevägen är reglerad till 50 km/h.

På planområdets västra sida ligger riksväg 70, som enligt stickprovsmätning genomförd 2019 har en ÅDT för totaltrafik på 4 575 fordon, varav cirka 13 procent utgörs av tung trafik. Hastigheten på riksväg 70 förbi planområdet är reglerad till 70 km/h.

Närmaste anslutningen mellan riksvägen och Ivarshyttevägen är en rondell cirka 200 meter norr om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

För att kunna angöra planområdet föreslås en ny gata anläggas centralt i planområdet, med utfart mot Ivarshyttevägen.

Ivarshyttevägen bedöms ha goda siktförhållanden men vid planering av utfarterna ska siktförhållanden studeras närmare för att säkerställa att trafiksäkerheten inte försämras. Trafikverkets regler för Vägar och gators utformning ska vara vägledande för utformningen av korsningen. Vid behov kan även hastigheten komma att sänkas.

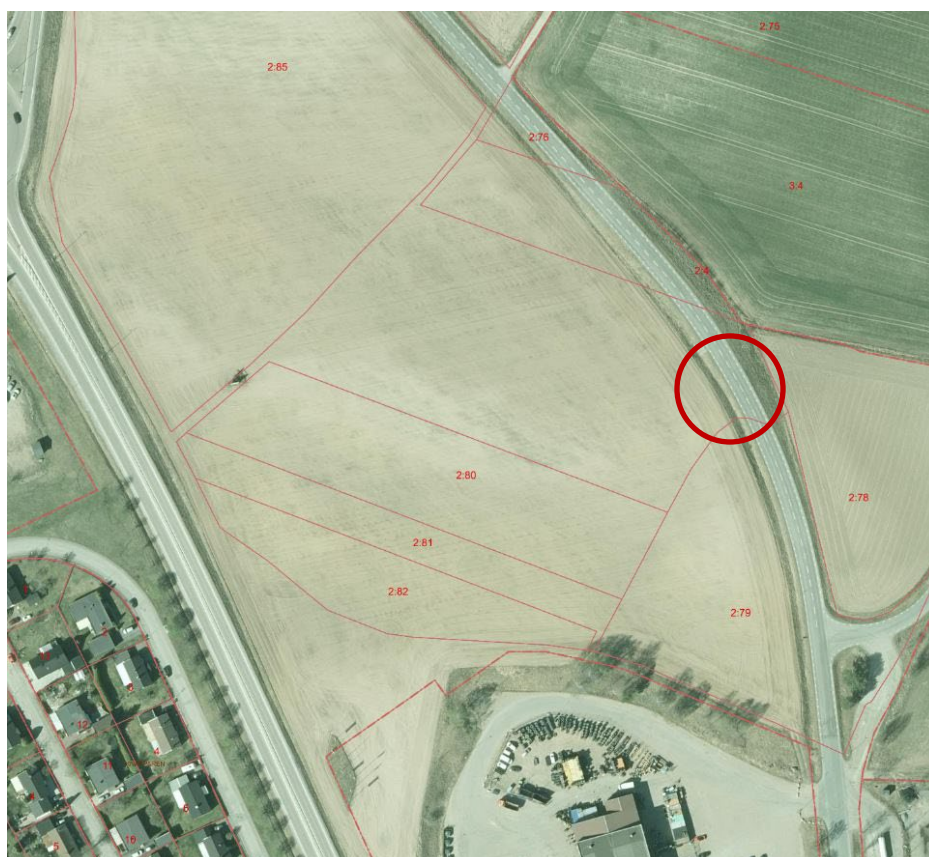


Bild 13: En korsningspunkt möjliggörs genom planförslaget. Korsningspunkten är markerad med röd cirkel i kartan.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns inga separata gång- eller cykelvägar som går till området. Närmaste cykelväg som i förlängningen sträcker sig till Hedemora centrum slutar cirka 500 meter söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

I plankartan har ett område närmast mot Ivarshyttevägen planlagts för gång- och cykelväg. Detta för att skapa möjligheten att i framtiden anlägga en gång- och cykelväg genom hela Morängets verksamhetsområde.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik som trafikerar vid planområdet. Närmaste Busshållplats ligger ca 350 meter väster om planområdet samt en busshållplats cirka 1,3 kilometer söder om planområdet. Det kommer inte ske några förändringar gällande kollektivtrafiken i samband med detaljplanens genomförande.

Parkering, varumottagning, utfarter

Nuläget

I dagsläget finns det ingen parkering inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Parkeringsbehovet för aktuella verksamheter beräknas till 30 platser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea. Området kan enligt plankartans bestämmelser bebyggas med cirka 9 400 kvadratmeter byggnadsarea, vilket ger ett parkeringsbehov på cirka 280 platser. Av dessa bör 5 procent vara parkeringar för rörelsenedsatta och placeras högst 25 meter från byggnadens entré. Om byggnaderna uppförs i fler än ett plan ökar även behovet av parkeringsplatser. Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom egen fastighet eller genom en gemensam yta som förslagsvis placeras samlat i mitten av planområdet. Det är byggherren som ansvarar för att erforderligt antal parkeringsplatser anläggs.

Varumottagning bör ske på ett sätt som inte påverkar trafikflödet inom området. I möjligaste mån ska varuleveranser separeras från biltrafiken.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Nuläget

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området är idag inte anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet föreslås anslutas till det kommunala VA - nätet.

Dagvattenhantering

Nuläget

Dagvatten infiltreras i nuläget naturligt genom åkermarken. Dagvattnets generella flödesriktning är mot sydost och det dike som ligger längs med Ivarshyttevägen och söder om planområdet vid gränsen till Blocket 1.

Planförslag och konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram för området, daterad 2020-11-11. Utredningen föreslår att dagvatten så långt som möjligt fördröjs inom planområdet och avleds i öppna system med trög avledning, se bild nedan.

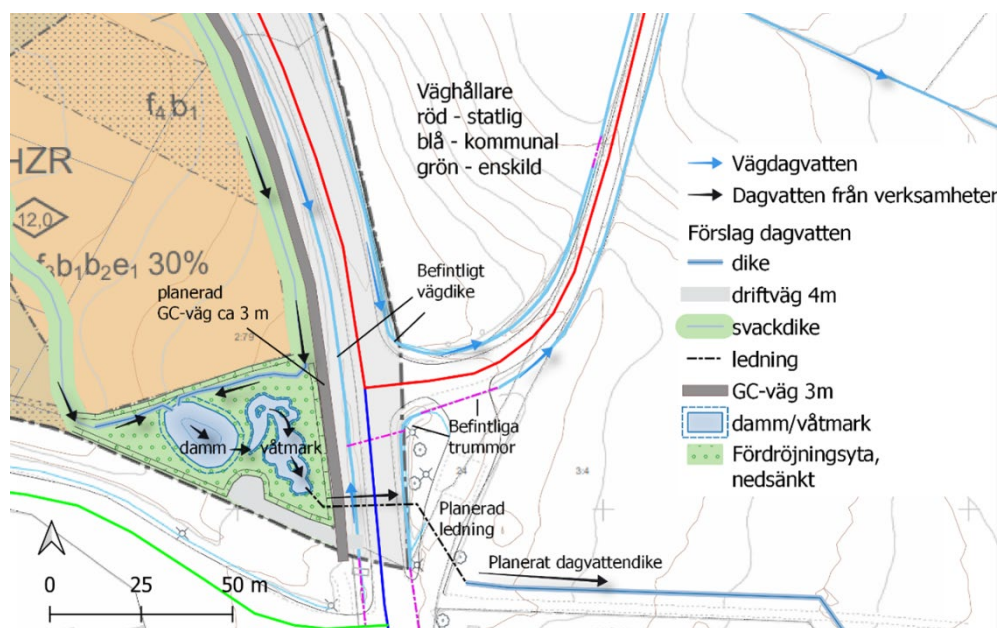


Bild 14: Föreslagen reningsanläggning och planerade ledningar och diken för avledning av dagvatten från planområdet.

Avledningen rekommenderas göras med gräsbevuxna svackdiken mot en gemensam reningsanläggning på allmän platsmark för samlad fördröjning och rening innan vattnet avleds till någon av de två möjliga anslutningspunkterna. Föreslagen reningsanläggning skulle, i syfte att minska slänterna mot vägen, kunna utgöras av en försedimenteringsdel med vattendjup på omkring 1,2–1,8 meter följt av en våtmark för efterpolering. Våtmarksdelen kan i medel vara 0,5 meter djup eller grundare. I bilden ovan finns utritade vattenytor som är väl tilltagna och kan vid behov minskas ned, se beräknade ytor i dagvattenutredningen. Bilden visar även förslag på utlopp från reningsanläggningen via ledning till ett nytt dagvattendike i åkerkanten.

Det finns ett befintligt dike parallellt med Ivarshyttvägen som används för avledning av dagvatten från vägen. Diket är anslutet till trummor under vägen och avleds därefter åt nordöst. Dagvatten från planområdet kommer avledas separat från vägdagvattnet. Vid mindre regn avlastas vägavvattningen genom att avrinning från ytan som i dagsläget är åkermark inte längre kommer att avvattnas via vägdiket. Däremot kan vägens avvattning påverkas vid extrema skyfall om kapacitet hos dagvattensystemet från planområdet överskrids.

Dagvattenanläggningens ytbehov har översiktligt dimensionerats för att flödet ut från planområdet inte ska öka vid ett framtida 10-årsregn. Genom att välja en dimension på utloppsledningen för att klara ett 100-årsflöde från området kommer även större regn att kunna ledas till det nya dagvattendiket. Utloppsledningen behöver dimensioneras så att vägens avvattning inte berörs vid efterfrågade flöden.

Sammantaget ska det inom planområdet finnas utrymme för att fördröja 910 kubikmeter dagvatten. Systemlösningen som föreslås i dagvattenutredningen bygger på rening och fördröjning i flera steg. Om dagvattnet avleds på annat sätt än svackdike inom planområdet behöver dammens kapacitet utökas.

Områdets höjdsättning blir avgörande för att avvattningen i det relativt flacka området ska fungera med öppna system utan att riskera skada på byggnader till följd av dämning i systemet. Om behov av täta dagvattenledningar uppstår kan dagvattendammens nivå och eller/djup behöva anpassas för att få tillräcklig lutning i ledningarna.

För höjderna inom planområdet har ett förslag i dagvattenutredningen tagits fram baserat på antagande om vilka ytor som kommer att hamna på den lägre respektive högre nivån, se bild nedan. Föreslagna höjder är relativa till den lägre terrassen. Höjdsättningen har utformats med viss marginal då många osäkerheter ännu kvarstår. Att ansluta området till befintligt dagvattennät bedöms höjdmässigt vara möjligt med föreslagna nivåer då god marginal finns.

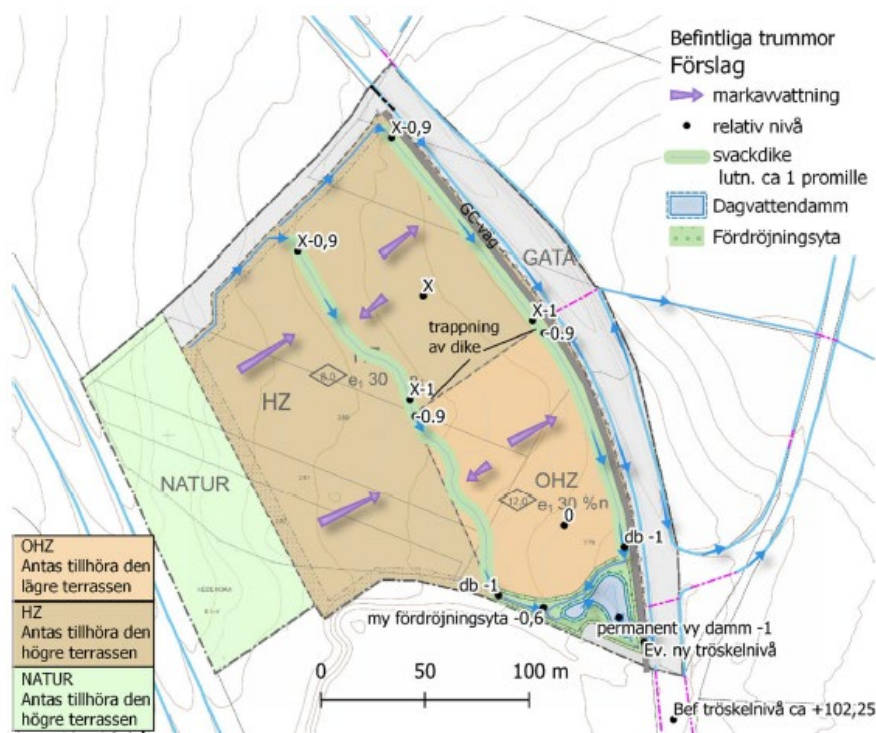


Bild 15: Förslag på höjdsättning. Db = dikesbotten, vy = vattenyta, my = markyta. X symboliserar den okända nivåskillnaden mellan terrasserna.

El, tele, optokablar och uppvärmning

Planområdet ligger i anslutning till befintligt distributionsnät för el som Hedemora Energi ansvarar för. Det finns möjlighet att ansluta till fibernätet via Hedemora stadsnät. Byggnader kan anslutas till fjärrvärme.

Avfall

Nuläget

Planområdet har i dagsläget ingen avfallshantering.

Planförslaget och konsekvenser

Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Hedemora Energi AB. Vid nybyggnation bör hänsyn tas till Avfall Sveriges handbok på området:

<https://www.avfallsverige.se/kunskapsbanken/handbocker/handbok-for-avfallsutrymmen/>

Hälsa och säkerhet

Buller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter 1 juli 2017 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 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnad.

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.

Hotell och handel omfattas inte av riktvärdena för bostäder. Motiveringen är att det rör sig om tillfällig vistelse och inte permanenta bostäder. I Boverkets byggregler, BBR finns redovisat vilka krav som finns gällande ljud och buller för hotell, kontorslokaler med mera. Bullerskydd regleras även i de allmänna reglerna om bullerskydd i 3 kapitlet 13 § plan- och byggförordningen. Eventuell anpassning och avsteg hanteras i samband med bygglovsprövning.

En bullerutredning, daterad 2021-08-24, har genomförts för att undersöka hur planförslagets trafikallstring påverkar trafikbuller vid bostäderna på västra sidan av riksväg 70 samt hur eventuell bullrande verksamhet inom planområdet skulle påverka bostäderna.

I utredningen konstateras att ljudnivåer på grund av tillkommande trafik till följd av etableringen inte beräknas överskrida Naturvårdsverkets åtgärdsnivåer för äldre befintlig miljö på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta betyder att det inte finns några hinder att uppföra verksamheter på planområdet eftersom bostäderna är uppförda innan år 1997.

Ljudnivåer från industriverksamheter beräknas innehålla riktvärdet ekvivalent ljudnivå 40 dBA nattetid utifrån de schablonvärden som beräkningarna utgår från. I samband med etablering av verksamheter på området kommer industribuller hanteras inom ramen för prövning av verksamheten så att gällande riktvärden för ekvivalenta- och maximala ljudnivåerna inte överskrids.

Förorenad mark

Inom eller i anslutning till planområdet finns det inga kända eller misstänkta föroreningar. Ingen undersökning av markföroreningar bedöms nödvändiga, risken för förorening bedöms som liten.

Störningar

Planområdet påverkas inte av lukt eller andra störningar.

Olyckor, brand och explosion

Riksväg 70 är utpekad som led för transport av farligt gods, detta beskrivs närmare under rubriken *Farligt gods*.

Räddningstjänsten ligger ca 1,5 kilometer sydväst om planområdet och har en insatstid på 0 – 15 minuter.

Radon

Det finns inga uppgifter om att marken ska innehålla radon.

Skyfall och översvämning

Nuläget

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 en översvämning från minst ett 100-års regn. (Regnvolymen för ett så kallat 100-årsregn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 mm/timme eller 1 mm/minut).
- Risken för översvämning från ett 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 eftersom terrängen har en jämn sluttning utan några lågpunkter bedöms risken för översvämning vid 100 – års regn vara låg.

Planförslaget och konsekvenser

Under planens genomförande kommer omfattande markarbeten att genomföras. Marken ska höjd sättas så att inga lågpunkter skapas där stående vatten riskerar att skada byggnader. Dagvattensystemet dimensioneras för att kunna avleda ökade flöden vid skyfall. En god framkomligheten till byggnaderna ska skapas.

Farligt gods

Nuläget

Planområdet ligger intill riksväg 70 som är rekommenderad trafikled för farligt gods. Riksväg 70 har en ÅDT för tungtrafik på 610 fordon i dygnet och med en hastighet av 70 km/h.

Länsstyrelsen i Dalarna har tagit fram en vägledning ”Farligt gods riskhantering i fysisk planering”. I vägledningen används en zonindelning utifrån avståndet mellan riskkällan och olika typer av markanvändning.

NÄRMRE ÄN 30 METER	30-70 METER	70-150 METER	ÖVER 150 METER
Odlingar	Bilservice	Bostäder i högst 2 plan	Bostäder i mer än 2 plan
Trafikytor	Industrier	Mindre samlingslokaler	Vård
Ytparkeringar	Mindre handel	Handel	Kontor i flera plan
Friluftsområden	Tekniska anläggningar	Mindre kontor (inte hotell)	Hotell
	Övrig parkering	Kultur- och idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats	Skolor
	Lager		Större samlingslokaler
			Kultur- och idrottsanläggningar med betydande åskådarplats

Bild 16: Zonindelningen från Länsstyrelsen i Dalarnas vägledning. Markanvändning som normalt kan planeras utan särskild riskhantering. Avstånden gäller från vägkant.

Utgångspunkten är att normalt behöver inga åtgärder med anledning av farligt gods vidtas, om dessa skyddsavstånd hålls.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för handel, verksamheter och besöksanläggning inom 70–150 meter från vägkanten. Användningen tillfällig vistelse (hotell) är endast tillåten över 150 meter från vägkanten. Utifrån vägledning från Länsstyrelsen i Dalarna uppfyller den nya bebyggelsen de rekommendationer som finns gällande bebyggelse vid trafikleder för farligt gods.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Nuläget

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 (inhalerbara 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.

Sedan början av 2019 mäter OPSIS AB luftkvaliteten i Hedemora på uppdrag av Hedemora kommun. Mätningarna sker i enlighet med Naturvårdsverkets miljökvalitetsnorm (NFS 2016:9) för partikelhalt i fraktionen PM2.5 och PM10.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget kommer innebära mer trafik till och från planområdet, men bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnorm för luft överskrids i området eftersom planområdet är beläget i ett öppet landskap med god luftgenomströmning.

Vatten

Nuläget

En stor del av regnvattnet infiltreras idag i marken. Åkermarken avvattnas idag till diken längs med Ivarshyttvägen i öster, diken i sin tur ansluter via trummor under vägen till åkerdiken ner mot mindre Hällagölen som mynnar i Håvran (SE668348-151333), ett sel (lugnvatten) i Dalälven. Håvrans ekologiska status bedöms som måttlig och vattnets kvalitet påverkas bland annat av vattenregleringar och utsläpp från jordbruket.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet planeras inte att införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvatten föreslås avledas via en ny ledning och nytt dagvattendike.

En dagvattenutredning har genomförts. Avledning av dagvatten från planområdet föreslås ske så att vattnet fördröjs och renas innan det når recipienten. Med trög ytlig avledning kan dagvatten infiltreras och vissa föroreningar kan hindras från att följa med vattnet till recipienten. Infiltration av förorenat dagvatten medför risk för att grundvattnet blir förorenat. När det är känt vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området behöver behov av åtgärder utredas för att hindra infiltration av ämnen som kan påverka grundvattenkvaliteten negativt. Detta kan göras genom täta ledningar direkt till dagvattendammen eller ett tätskikt under avledande svackdike.

Bedömning av hur exploateringen påverkar recipientens möjlighet att uppnå MKN är dock komplex. Det finns ingen risk att planförslaget påverkar parametrarna för den hydromorfologiska delen av ekologisk status (där status idag är sämre än god), men det blir enligt beräkning ett litet extra tillskott av kvicksilver. Enligt föreslagna MKN ska kvicksilverbelastning från icke-atmosfärisk deposition uppnå god status. Ökningen av kvicksilver är dock så låg att med felmarginaler i beräkningsprogrammet StormTac och storleken på Håvrans avrinningsområde bedöms ökningen inte vara signifikant.

Bedömningen görs därför att exploateringen inte riskerar försämra förutsättningarna att uppnå MKN om rening anordnas i enlighet med föreslagen systemlösning.

Sociala frågor

Jämställdhet

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

Aktuellt planområde ligger i den norra delen av Hedemora tätort och det är möjligt att nå planområdet med olika transportsätt. Det finns en busshållplats ca 350 meter väster om planområdet, dock på andra sidan av riksväg 70. Det saknas idag separat gång- och cykelväg längs Ivarshyttevägen. I aktuellt planförslaget skapas utrymme för att anlägga en gång- och cykelväg parallellt med Ivarshyttevägen i framtiden.

Tillgänglighet

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

Entré och kommunikationsutrymmen ska där det är möjligt, utformas utan nivåskillnader om det inte kan undvikas ska skillnader utjämnas med exempelvis ramp, hiss eller annan lyftanordning. Viktiga målpunkter i byggnader som gångytor och trappor bör vara lätta för människorna med nedsatt orienteringsförmåga att upptäcka och hitta fram till. Ett enkelt sätt är att kontrastmarkera.

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn, flickor, pojkar i alla åldrar som kommer besöka handelsområde. Planförslaget möjliggör för en blandning av verksamheter som handel, lager, kontor, besöksanläggning och hotell.

Det finns inga säkra gång- och cykelvägar för barn och unga att ta till och från området utan närmaste gång- och cykelväg slutar cirka 500 meter söder om planområdet. Barn och unga är sedan hänvisade till väggkanten. Närmaste busshållplats ligger ca 350 meter väster om planområdet, vid villaområdet på andra sidan riksväg 70. Kommunen avser att bygga ut gång- och cykelbana eller -väg längs Ivarshyttevägen. Planförslaget möjliggör för att gång- och cykelbanan placeras på Ivarshyttevägen västra sida.

Vid utbyggnad av planområdet behöver en analys över hur trafiksituationen ska lösas inom planområdet genomföras för att säkerställa att kraven på trafiksäkert uppfylls för barn och unga. Analysen behöver omfatta trafikhörelser till fots, cykel och med bil.

Undersökning

När en detaljplan upprättas eller ändras ska en bedömning göras som visar om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan. Lagstiftningen har från och med den 1 januari 2018 ändrats och behovsbedömning kallas numera för undersökning. Lagändringen gäller inte retroaktivt och eftersom planarbetet påbörjades för den 1 januari 2018 har en behovsbedömning enligt tidigare gällande lagstiftning upprättats.

I samband med planarbetet upprättas en behovsbedömning som är ett stöd för kommunens ställningstagande i beslutet om planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Behovsbedömningen ska analysera graden av miljöpåverkan utifrån platsen, påverkan samt planens karaktär enligt kriterierna i MKB-förordningens bilagor 2 & 4. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas i samband med detaljplanarbetet. I miljökonsekvensbeskrivningen identifieras, beskrivs och den betydande miljöpåverkan bedöms. Utöver en ställningstagande om miljöpåverkan tar behovsbedömningen upp miljöfrågor som bör beaktas i den fortsatta planprocessen. En behovsbedömning för aktuellt planförslag har upprättats, daterad 2018-12-21, och har samrått med länsstyrelsen.

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver en särskild miljöbedömning måste göras.

Bedömningen grundas på följande:

- Inga särskilt skyddade områden berörs.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas.

Planen bedöms sammantaget ge en lokal miljöpåverkan. Detaljplanen reglerar de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom till exempel buller, risker från farligt gods och geotekniska förhållanden.

En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte genomföras.

Länsstyrelsen har i samrådet om undersökningen framfört följande synpunkter som bör beaktas i fortsatt planarbete:

- Planhandlingarna behöver behandla att området ligger om vattenförsörjningsintresse enligt vattenförsörjningsplan klass 1 och planens påverkan eller skyddsåtgärder för att undvika påverkan av vattenförsörjningsintresse Badelundaåsen.
- Av behovsbedömningen framgår att dagvattenhantering, kommunalt VA-nät samt en bullerutredning kommer att behandlas i planarbete.
- Om det finns biotopskyddade strukturer tex stenmurar, odlingsrösen, diken, åkerholmar, alléer mm inom planområdet ska detta hanteras i detaljplanen. Hur kan skada undvikas/ minimeras?
- Hänsyn ska tas till andra eventuella naturvärden i jordbrukslandskapet.

Förklaring av planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p - Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Inom användningen gata finns utrymme för att anlägga en gång- och cykelbana eller gång- och cykelväg.

NATUR

Natur, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p – Natur används för friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Ett område närmast mot riksväg 70 kommer betecknas som naturområde.

VÄG

Väg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p - Användningen väg används för att reglera vägar avsedda främst för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort. Inom användningen gata finns utrymme för att anlägga en gång- och cykelbana eller gång- och cykelväg.

Kvartersmark

H

Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Detaljhandel används för områden som är avsedda för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå och restaurang.

Z

Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Verksamheter används för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

R

Besöksanläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Besöksanläggningar är verksamheter som riktar sig till besökare. Det kan exempelvis handla om kulturella och religiösa samlingslokaler, idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader osv.

O

Tillfällig vistelse, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Tillfällig vistelse är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning

fördröjning **Fördröjningsdamm för fördröjning och rening av dagvatten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p** – Bestämmelsen reglerar den yta av naturmark som ska användas för att fördröja och rena dagvattnet innan det avleds till recipient.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Omfattning

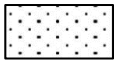


Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p – Byggnadshöjd reglerar avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning. Högsta byggnadshöjd inom område HZR får vara 8 meter. Inom område OHZR får högsta byggnadshöjden vara 12 meter.

e1 00 %

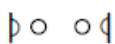
Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p – Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till att byggnadsarean får uppta 30 % av fastighetens area. Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken.

Placering



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p – Inom planområdet som är prickat får inga typer av byggnader placeras. Avsikten med prickmarken är att skapa ett avstånd mellan gata och bebyggelse så att sikten inte skymms. Det finns även ett område av prickmark vars syfte är att säkerställa en siktlinje mellan Tvikstarondellen och landskapet kring Hamre.

Utfart



Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 § - Utfartsförbud är inlagt längs Ivarshyttevägen för att säkerställa trafiksäkerheten. Infart till området kan ske på två utvalda platser, antingen via gata i norr eller infart centralt i planområdet.

Utformning

f1

Bebyggelse ska utformas med minst 60 % trä eller glas som fasadmateriäl. PBL 4 kap. 16 § 1 p – Krav ställs i detaljplanen på att fasadernas material ska varieras. Detta kontrolleras i samband med bygglov.

f2

Fasaden skall målas i dova, ej mättade ljusa kulörer, PBL 4 kap. 16 § 1 p – Krav ställs i detaljplanen på att fasadernas färgsättning. Detta kontrolleras i samband med bygglov.

- f₃ **Fristående skylt får ej överstiga högsta tillåtna byggnadshöjd, PBL 4 kap. 16 § 1 p** – Krav ställs i detaljplanen att fristående ej skyltar får överstiga högsta tillåtna byggnadshöjd, 8 respektive 12 meter.
- f₄ **Bygglovspliktiga fristående skyltar får ej uppföras, PBL 4 kap. 16 § 1 p** – I det område av planen där en siktlinje säkerställs får ej heller bygglovspliktiga skyltar uppföras. Detta innebär att skyltar större än 1 kvadratmeter eller orienteringsskyltar större än 2 kvadratmeter ej får uppföras.

Utförande

- b₁ **Dagvatten ska avledas till dagvattendamm avsedd för fördröjning och rening av dagvatten, PBL 4 kap. 16 §** - Kvartersmarkens dagvatten ska avledas till den dagvattendamm som planläggs på allmän platsmark i planområdets södra del.
- b₂ **Endast 80% av markytan får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 §** - Bestämmelsen reglerar att 80 procent av marken inom området får hårdgöras. Syftet är att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration.

Administrativa bestämmelser

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 detaljplanen 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 av en ny.

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 genomförande 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 tidplan

Beslut om samråd	tredje kvartalet 2020
Beslut om granskning	tredje kvartalet 2021
Beslut om antagande	andra kvartalet 2022
Laga kraft	tre veckor efter att antagandebeslut är anslaget på kommunens anslagstavla

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Exploateringssamverkan

Ej aktuellt i denna detaljplan.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar 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 kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avser i första hand åtaganden för en byggherre eller fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som är nödvändiga för att genomföra planen. Ett exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen är antagen.

Det kommer inte att tecknas exploateringsavtal inom ramen för aktuell detaljplan. Kostnaden för utbyggnad av allmän plats inkluderas vid avyttrande av fastigheter.

Markanvisningsavtal

Det är i nuläget inte aktuellt att teckna markanvisningsavtal. Eventuella markanvisningsavtal kommer följa *Riktlinje för Markanvisningsavtal i Hedemora kommun*, beslutad 2020-05-26.

I dokumentet står följande villkoren för markanvisning:

- En markanvisning tidsbegränsas normalt från 6 månader till 2 år från det att kommunen undertecknat markanvisningsavtalet. En markanvisning avseende redan planlagd mark gäller i normalt 6 månader.
Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Markanvisningen gäller då normalt i 2 år. Om byggherren ska bekosta planläggningen tecknas även ett planavtal. Tiden ska inkludera en avtalsprocess för tecknande av marköverlåtelseavtal med villkor för exploaterings genomförande. Detta sker vanligtvis efter en avslutad bygglovsprocess. Markanvisningstidens längd ska således kunna anpassas till tidplanen för planläggning, projektering och utbyggnad av infrastruktur. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
- I avtalet regleras t ex projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelseavtalet ska reglera.
- Om inte ett marköverlåtelseavtal tecknats inom markanvisningstiden, upphör markanvisningen att gälla. I dessa fall ska byggherren till Hedemora kommun betala rimlig ersättning som kompensation för utredningar och/eller tjänstepersoners arbetade tid för byggherrens projekt.

- I överlåtelseavtal avseende mark kan krav ställas på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Utförs inte byggnationen enligt marköverlåtelseavtalet kan vite komma att utgå. Kommunen kan komma att ställa krav på säkerhet för vitesbelopp enligt parternas överlåtelsehandling.
- Markanvisningsavtalet ska ersättas med marköverlåtelseavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper. Om ett bindande marköverlåtelseavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att ske efter detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen reglerar inte storleken på fastigheter, utan området kan fördelas på en eller flera verksamheter.

Planområdet omfattar cirka 50 520 kvadratmeter. Utav dessa utgörs 31 260 kvadratmeter av kvartersmark som ska avyttras från kommunens ägo. Övrig mark ska vara allmän plats i form av gata och naturmark där kommunen är huvudman.

Planförslaget tar utgångspunkt i fyra till fem verksamheter. Beroende på vilka intressenter som finns vid detaljplanens genomförande bedöms fastighetsstorleken att vara mellan 2 500 kvadratmeter och cirka 6 000 kvadratmeter. Bedömning av lämplig fastighetsstorlek görs från fall till fall.

Köpare av marken ska ansöka och bekosta framtida fastighetsbildning med stöd av köpeavtal framtaget av kommunen.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget berör inga gemensamhetsanläggningar. Inga nya gemensamhetsanläggningar föreslås, men beroende på antalet aktörer och framtida fastighetsindelning kan det bli aktuellt att anlägga gemensamhetsanläggningar för exempelvis interna gator, dagvattenhantering eller parkering.

Servitut och rättigheter

Inom Ivarshyttvägen finns två ledningsrätter. Dessa påverkas inte av planförslaget. I övrigt finns inga kända servitut eller rättigheter inom planområdet.

Inga nya servitut och rättigheter föreslås, men beroende på antalet aktörer och framtida fastighetsindelning kan det bli aktuellt att skapa servitut eller rättighet för exempelvis interna gator, underjordiska ledningar, dagvattenhantering eller parkering.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Ej aktuellt i denna detaljplan.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen omfattar 7 fastigheter som alla ägas av kommunen. En lantmäteriförrättning kommer att genomföras efter detaljplanen fått laga kraft där fastighetsreglering och fastighetsbildning kommer att ske.

Fastighet	Ägare	Sammanlagd area som avyttras
Hedemora 2:4	Hedemora kommun	cirka 2 000 kvm
Hedemora 2:76	Hedemora kommun	cirka 80 kvm
Hedemora 2:79	Hedemora kommun	cirka 4 500 kvm
Hedemora 2:80	Hedemora kommun	cirka 6 500 kvm
Hedemora 2:81	Hedemora kommun	cirka 2 000 kvm
Hedemora 2:82	Hedemora kommun	cirka 2 000 kvm
Hedemora 6:1	Hedemora kommun	Cirka 14 500 kvm

Tabell 1: Tabellen visar sammanlagt area som avyttras från respektive fastighet.

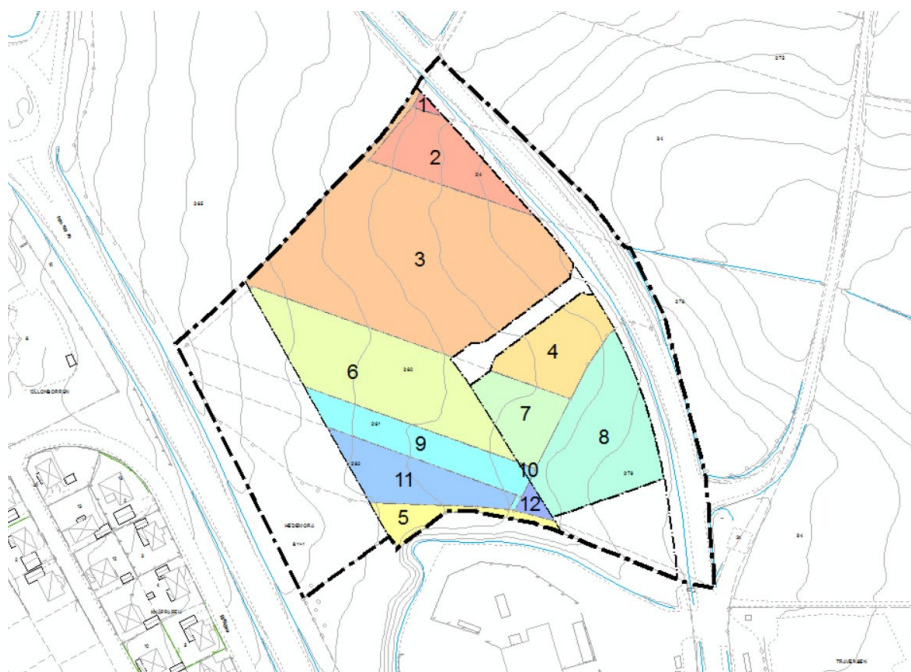


Bild 17: Kartan visar hur fastigheterna inom planområdet påverkas av planförslaget.

ID på kartan	Fastighet	Area (kvm)	Konsekvens
1	Hedemora 2:76	82	Marken överförs till ny fastighet inom HZR
2	Hedemora 2:4	1 983	Marken överförs till ny fastighet inom HZR
3	Hedemora 6:1	11 439	Marken överförs till ny fastighet inom HZR
4	Hedemora 6:1	2 012	Marken överförs till ny fastighet inom OHZR
5	Hedemora 6:1	809	Marken överförs till ny fastighet inom HZR
6	Hedemora 2:80	5 038	Marken överförs till ny fastighet inom HZR
7	Hedemora 2:80	1 547	Marken överförs till ny fastighet inom OHZR
8	Hedemora 2:79	4 064	Marken överförs till ny fastighet inom OHZR
9	Hedemora 2:81	2 069	Marken överförs till ny fastighet inom HZR
10	Hedemora 2:81	41	Marken överförs till ny fastighet inom OHZR
11	Hedemora 2:82	1 972	Marken överförs till ny fastighet inom OHZR
12	Hedemora 2:79	200	Marken överförs till ny fastighet inom HZR

Tabell 2: Tabellen visar fastighetskonsekvenser på fastighetsnivå. Id-nummer finns angivna på kartan på föregående sida och visar hur fastigheterna inom planområdet påverkas av planförslaget.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Hedemora kommun bekostar upprättandet av detaljplanen inkl. utredningar och underlag som erfordras för detaljplanens framtagande. Planavgift kan tas ut vid bygglov.

Inlösen och ersättning

Ej aktuellt i denna detaljplan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar har genomförts under planarbetet:

- Arkeologisk förundersökning, 2017:27
- PM Geoteknik, daterad 2018-04-27
- MUR Geoteknik, daterad 2018-04-27
- Dagvattenutredning, daterad 2020-11-11
- Bullerutredning, daterad 2021-08-24

Etappindelning

Planen genomförs inte i etapper.

Utbyggnad av gator och allmän plats

En ny lokalgata ska anläggas inom planområdet. Anslutningen till Ivarshyttvägen ska utformas i dialog med Trafikverket. Kommunen ansvarar även för anläggande av dagvattendamm i planområdets södra del. Skötselplan för naturmarken bör upprättas. Kostnaden för utbyggnad av allmän plats inkluderas vid avyttrande av fastigheter.

Masshantering

All hantering av schaktmassor är verksamhet som omfattas av 2 kap. miljöbalken om allmänna hänsynsregler. De allmänna hänsynsreglerna anger vilka generella miljöhänsyn som utövaren självant ska följa. Schaktmassor som utvinns eller uppkommer i samband med entreprenadarbeten (s.k. entreprenadberg, lera eller fyllningsmassor) omfattas inte av något krav på miljöprovning eller redovisning. Det är bara om massorna i sin vidare hantering betraktas som avfall som provning är aktuellt, antingen genom tillstånd från en miljöprövningsmyndighet (A eller B-verksamhet) eller i enklare fall genom en anmälan till den kommunala miljömyndigheten (C-verksamhet).

Schaktmassor kommer uppkomma som en biprodukt av detaljplanens genomförande. Eftersom materialet bedöms vara icke-förorenat och av lämpliga tekniska egenskaper kan materialet återanvändas inom planområdet. Återanvändningen av massorna bedöms inte skada eller innebära någon olägenhet för människors hälsa eller miljön. I det fall ett massöverskott uppstår bör återvinning på annan plats prövas enligt gällande lagstiftning.

Detaljplaneområdet kommer att planeras med målsättningen att massbalans ska uppnås. Vid nivåsättning av området kan området terrasseras i två nivåer för att minimera behovet av massförflyttningar och öka möjligheten att återanvända massor inom planområdet. Gator ska placeras på en lägre nivå än kvartersmark för att främja dagvattenhanteringen inom området.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner där lokaliseringen bedömdes vara en lämplig utveckling av Hedemora tätort. Vidare har planområdet bedömts som lämpligt i handelsutredningen för att skapa ett handelskluster för sällanköpsvaror i denna del av Hedemora tätort.

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövård, W34 Grådö – Hamre – Husby. Planområdet kommer inte påverka riksintresset direkt men det kommer däremot bli mindre synligt från Hedemora och riksväg 70. Påverkan kommer minska genom att utblickar kommer kunna bevaras.

Planområdet består av en åker som är i produktion och är klassad som klass 3 (på skala från 1 – 10). Planförslaget innebär att en åker som är i produktion tas i anspråk för att möjliggöra en exploatering för detaljhandel, lager och hotell och att ett område närmast mot riksväg 70 lämnas för natur. Kommunen gör bedömningen att den föreslagna markanvändningen är av ett väsentligt samhällsintresse som väger upp mot förlusten av jordbruksmarken. Det finns ett behov av att utveckla området och vara ett komplement till handel och verksamheter som finns i Hedemoras stadskärna.

Riksväg 70 är utpekad som led för transport av farligt gods. Planförslaget uppfyller de krav som är i vägledningen *Farligt Gods, riskhantering i fysisk planering* där det står att det ska vara ett säkerhetsavstånd om minst 150 meter från utpekad väg för farligt gods bör upprätthållas för bland annat hotell som innefattar särskilt många eller utsatta människor. Område för hotellverksamhet ligger i den östra delen och på ett avstånd av 150 meter från vägen.

Medverkande tjänstemän

Ingela Norén, planingenjör

Olle Söderström, planarkitekt

Erik Zettergren Udd, strategisk samhällsplanerare

Erik G Olsson, Miljö- och samhällsbyggnadschef

Niklas Arfs, Teknisk chef

Handlingarna är framtagna av planarkitekt Viktor Ljungström, Diana Lindström och Anna Sara Bergkvist, Metria AB på uppdrag av Hedemora kommun.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Erik G Olsson

Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ingela Norén

Planingenjör