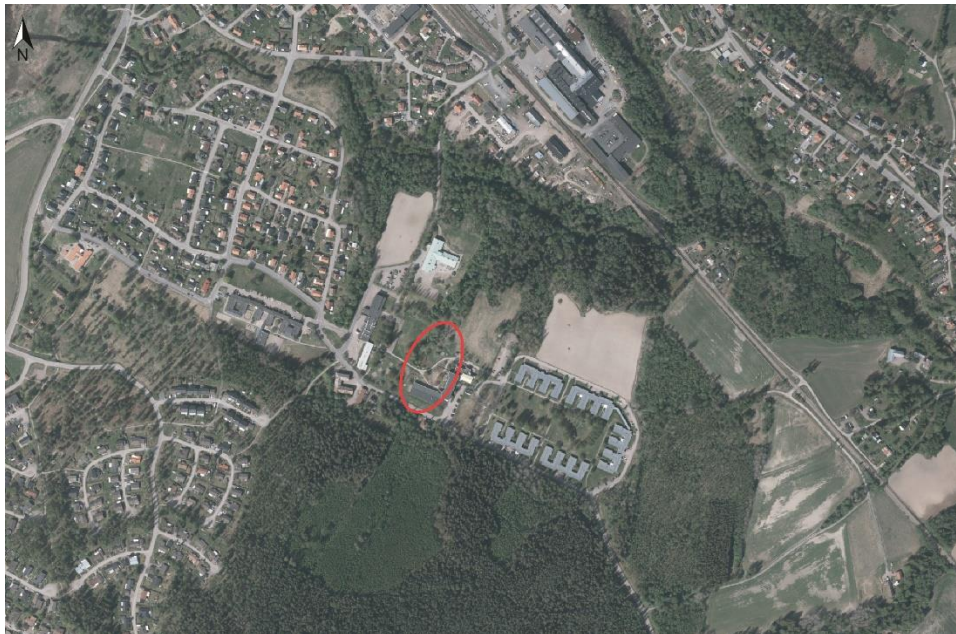


# Ändring av detaljplan A182 för - Brunna 2:1, 3:1, Gyntesbo 1:1, Hedemora 4:31, Nibble 39:1 m fl Inom fastigheten Hedemora 4:50 i Hedemora kommun



## Planbeskrivning

# Innehållsförteckning

<b>Ändring av detaljplan</b>	<b>3</b>
<b>Planhandlingar</b>	<b>4</b>
<b>Plandata</b>	<b>5</b>
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>5</b>
<b>Nuläge och planförslag</b>	<b>7</b>
<b>Detaljplaneändringens utformning och innehåll</b>	<b>9</b>
<b>Genomförandefrågor</b>	<b>10</b>
<b>Medverkande tjänstemän</b>	<b>12</b>

## Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap 38§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Ändringen av detaljplanen bedöms inte vara av så stort allmänt intresse, ha principiell betydelse eller medföra betydande miljöpåverkan.

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.

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och förändring av bestämmelser och/eller upphävande av en geografisk del av en plan. Ändring kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen, inte innebära betydande miljöpåverkan och uppfylla Plan- och bygglagens krav på tydlighet.

Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planbestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.

Ett förslag till ändring av detaljplan upprättas av kommunen och skickas på samråd. Under samrådet ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet sammanställs alla inkomna yttranden och skriftliga synpunkter. Det förenklade förfarandet innebär att beslut om planändring kan tas direkt efter samrådet, förutsatt att inga större förändringar av förslaget görs efter samrådet.

Ändringen av detaljplanen antas 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.

# Planhandlingar

## Planhandlingar och utredningar

Plankarta i skala 1:4000 (med utsnitt i skala 1:2000) med bestämmelser

Planbeskrivning, 2023-01-13

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-08-25

Grundkarta, 2022-05-03

Fastighetsförteckning, 2022-08-16

## Bakgrund

Fastighetsägaren Förvaltning i Skönvik AB avser anlägga en förskolegård i anslutning till en nystartad förskola. Ytan som avses nyttjas för förskolans utemiljöer ligger delvis inom allmän plats naturpark. Planbestämmelsen naturpark innebär att det inte är tillåtet att uppföra ett staket runt förskolegården, då det innebär ett hinder för allmänhetens åtkomst till ytan. Genom detaljplaneändring av ytan från allmän plats naturpark till kvartersmark är det tillåtet att uppföra staket runt förskolegården. Delar av förskolegården ligger inom kvartersmark med prickmark vilket innebär att det inte är tillåtet att uppföra komplementbyggnader, exempelvis förråd. Förvaltning i Skönvik AB är fastighetsägare till marken men kommunen är huvudman för delen inom allmän plats.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra utbyggnad av förskolegård. Ändringen i planen innebär att den västra delen av planändringsområdet blir kvartersmark och att allmän platsmark naturpark upphävs där. I och med detaljplaneändringen tillåts staket uppföras inom planändringsområdet och befintlig gårdsyta kan utökas. Detaljplaneändringen har även som syfte att möjliggöra komplementbyggnader, exempelvis förråd, vilket möjliggörs genom att delar av marken förses med kryssmark som tillåter att komplementbyggnader uppförs. Allmänheten kommer fortsatt kunna passera över området via en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg som korsar området.

## 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 att en särskild miljöbedömning måste göras.

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

## Plandata

### Läge och areal

Området för detaljplaneändringen är belägen inom fastigheten Hedemora 4:50, norr om Damastvägen i stadsdelen Haggården, i sydvästra delen av Hedemora tätort. Ytan omfattar ca 5500 m<sup>2</sup> och ligger i anslutning till Olympicaförskolan.



Bild 1: Ortofoto över planområdet med planändringsområdet markerat.

### Markägoförhållanden

Området ägs av Förvaltning i Skönvik AB. Kvartersmarken inom området för detaljplaneändringen förvaltas av Förvaltning i Skönvik AB och allmän plats förvaltas av Hedemora kommun.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Hedemora kommun, laga kraft 2016-04-29, anger det aktuella ändringsområdet som *Bebyggelse/Tätorter*. Ändringen av planen anses därför förenlig med översiktsplanen.

## Fördjupad översiktsplan

Ändringen av planen anses vara förenlig med *Utvecklingsplan för Hedemora stad med omland*, antagen 2009-10-20.

## Detaljplaner

För ändringsområdet gäller idag detaljplanen A182 – *Detaljplan för Brunna 2:1, 3:1, Gyntesbo 1:1, Hedemora 4:31, Nibble 39:1 m.fl.*, laga kraft 3 december 1999. Den planen utgör en ändring av underliggande detaljplan, laga kraft 3 december 1997. Gällande detaljplan togs fram med syfte att ändra huvudmannaskapet för allmänna platser, från enskilt till kommunalt. I och med det utgick en administrativ planbestämmelse om att *Kommunen är ej huvudman för de allmänna platserna* och ersattes med *Kommunen är huvudman för de allmänna platserna*.

Området för detaljplaneändringen utgörs av kvartersmark för bostäder, kontor, vård och skola samt allmän plats naturpark.

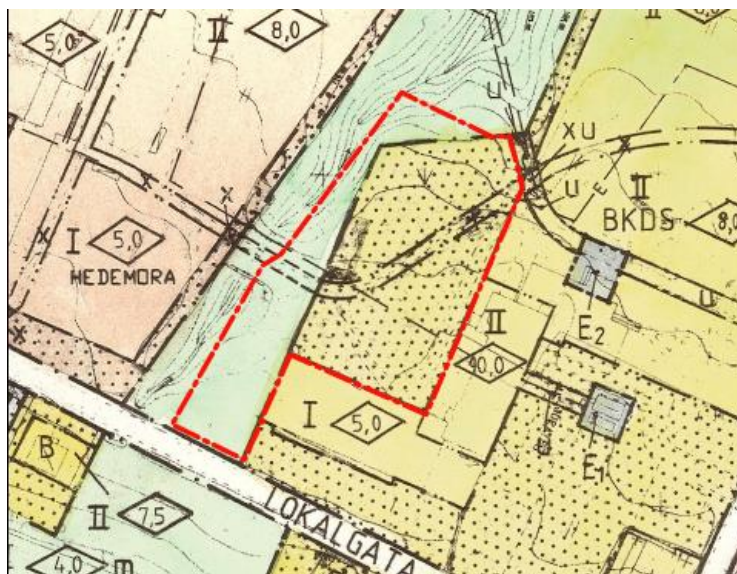


Bild 2: Utklipp ur gällande detaljplan med planändringsområdet markerat.

## Riksintressen

Området för detaljplaneändringen omfattas inte av några riksintressen.

## Generella biotopskydd och strandskydd

Området för detaljplaneändringen omfattas inte av generellt biotopskydd eller strandskydd.

# Nuläge och planförslag

## Natur- och kulturmiljö

Delar av området för detaljplaneändringen nyttjas som förskolegård i nuläget och utgörs av gräsytor med lekredskap och enstaka träd. De västra delarna av planändringsområdet ligger utanför befintlig förskolegård och utgörs av klippta gräsytor samt träd- och buskvegetation. En remsa med allmän plats naturpark sparas väster om planändringsområdet, mot Olympicaskolan. Norr om planändringsområdet finns ett större område planlagt som allmän plats naturpark. Området utgörs av skog och kan nås via remsan med natur mellan Olympicaskolan och Olympicaförskolan. Alternativt via Haggårdsvägen väster om planändringsområdet eller Damastvägen öster om planändringsområdet.

## Bebyggelseområden

I anslutning till området för detaljplaneändring finns den befintliga Olympicaförskolan som nyttjar gården. Närmsta bebyggelse är i övrigt Olympicaskolan i väster, Fyrklöverskolan i norr samt enstaka bostadshus söder om Damastvägen.

Planändringen medför att del av område NATURPARK övergår till kvartersmark med bestämmelse BKDS (bostäder, kontor, vård, skola). Mark redan anlagd som förskolegård innehar redan denna kombination av bestämmelser (BKDS). Vissa svårigheter med genomförandet av en plan kan uppstå när allmän kvartersmark blandas med enskild kvartersmark. I detta fall gäller det blandningen av bestämmelserna skola och vård, vilka kan anses vara allmän kvartersmark, kombinerat med bostäder och kontor som kan ses som enskild kvartersmark.

Då fastigheten i underliggande plan (A182) redan är utbyggd enligt den gällande användningen med kombinationen Bostäder, Kontor, Vård och Skola (BKDS) så bedöms att inlösenreglerna enligt PBL 6 kap. 13 § och PBL 14 kap. 14 § inte gäller för planändringsområdet.

## Trafik

En befintlig gång- och cykelväg går igenom planändringsområdet i östvästlig riktning. Den går delvis över kvartersmark och säkerställs i gällande plan med x-bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång-, cykel- och mopedtrafik. Gång- och cykelvägen avses bevaras och omfattas även i planändringen av x-bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Damastvägen går strax söder om området för detaljplaneändringen och påverkas inte av detaljplaneändringen. En gräsremsa om cirka 3,5 meter

sparas mellan befintlig väg och föreslagen förskolegård. Gräsremsan ligger delvis inom allmän plats huvudgata och delvis inom naturpark i gällande plan. Där finns utrymme för exempelvis lyktstolpar eller trädvegetation.

## Hälsa och säkerhet

Detaljplaneändringen medför att ett staket tillåts uppföras inom planändringsområdet, i och med att ytan övergår från allmän plats till kvartersmark. Staket runt förskolegården bidrar till en mer skyddad utomhusmiljö och skyddar barnen från att springa ut i gatan exempelvis.

Trafikmängderna längs Damastvägen är förhållandevis små. Enligt trafikmodell Hedemora, framtagen 2020-10-08, bedöms trafikvolymerna under ett vardagsmedeldygn vara cirka 1200 fordon. Avståndet mellan planområdet och järnvägen är cirka 400 meter. Bullernivåerna inom den föreslagna förskolegården bedöms vara godtagbara. Inga risker kopplat till farligt gods, skred, erosion, föroreningar eller översvämning har identifierats.

## Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer för vatten eller luft.

## Teknisk försörjning

Befintliga ledningar för VA, fjärrvärme och tele till förskolan korsar planändringsområdet i östvästlig riktning. Ledningsområdet förses med prickmark som inte får bebyggas.

## Sociala frågor

Den föreslagna planändringen medger att förskolan kan anlägga en för ändamålet lämplig gård för utevistelse.

## 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 2022-08-25.

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



# Detaljplaneändringens utformning och innehåll

## Nya bestämmelser

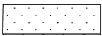
### Användningsbestämmelser kvartersmark

B	Bostäder
K	Kontor
D	Vård
S	Skola

Införs för den västra delen av planområdet, som i gällande plan omfattas av allmän plats naturpark.

### Egenskapsbestämmelser kvartersmark

#### Begränsning av markens bebyggande

 Marken får inte förses med byggnad

Införs längs befintlig gång- och cykelväg, längs ledningsstråket och i ytterkant av förskolegården.

 På marken får endast komplementbyggnad placeras

Införs för resterande del av föreslagen förskolegård.

#### Utnyttjandegrad

e<sub>3</sub> Största sammanlagda byggnadsarea är 50 m<sup>2</sup> inom användningsområdet

Införs för att möjliggöra uppförande av förråd och dylikt inom förskolegården.

#### Höjd på byggnader

h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.

Reglerar höjden på komplementbyggnader inom förskolegården.

### Administrativa bestämmelser

x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång-, cykel- och mopedtrafik

Införs för att säkerställa befintlig gång- och cykelväg.

- Genomförandetiden för denna ändring är fem år från det datum planändringen vinner laga kraft.

## Upphävda bestämmelser


### Användningsbestämmelser allmän plats

NATURPARK Naturpark

Utgår för den västra delen av planområdet.

### Egenskapsbestämmelser kvartersmark

#### Begränsning av markens bebyggande

 Marken får inte förses med byggnad

Utgår för den del av gården där det införs bestämmelse om att komplementbyggnad får uppföras.

## 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

Ändring av detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap 38§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

### Genomförandetid

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

### Preliminär tidsplan

Beslut om samråd	Kvartal 3 2022
Beslut om antagande	Kvartal 1 2023
Laga kraft	Kvartal 1 2023

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren Förvaltning i Skönvik AB ansvarar för utbyggnaden av förskolegården.

### Huvudmannaskap

Detaljplaneändringen innebär att huvudmannskapet för området naturpark inom ändringsområdet övergår från kommunen till fastighetsägaren Förvaltning i Skönvik AB. För delen som omfattas av kvartermark ansvarar fastighetsägaren Förvaltning i Skönvik AB fortsatt för huvudmannskapet.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Inga fastighetsrättsliga förändringar sker till följd av detaljplaneändringen.

## Ekonomiska frågor

Hedemora kommunen ansvarar för kostnader i samband med planändringen inkl. utredningar och underlag som erfordras för planens formella framtagande.

Fastighetsägaren Förvaltning i Skönvik AB ansvarar för utbyggnaden av förskolegården.

## Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplaneändringen innebär att förskolan kan anlägga en för ändamålet lämplig gård för utevistelse. Om planändring ej beslutas kan platsen inte användas i verksamheten. Området som i nuläget omfattas av naturmark i gällande detaljplan kommer att kunna stängslas in och nyttjas som förskolegård och således inte längre vara allmänt tillgängligt fullt ut. Gång- och cykelvägen genom planändringsområdet kommer att finnas kvar och även fortsättningsvis kunna nyttjas för allmän gång- och cykeltrafik.

## Medverkande tjänstemän

Isabel Lamberg, planerare

Ingela Norén, planingenjör

Erik Olsson, Miljö- och samhällsbyggnadschef

Handlingarna är framtagna av Karin Edeskog, planarkitekt Norconsult AB på uppdrag av Hedemora kommun.

### **Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen**

Erik Olsson

Miljö- och samhällsbyggnadschef

Isabel Lamberg

Planerare

Ingela Norén

Planingenjör