



HEDEMORA  
KOMMUN

Diarienum: 2019.810.214

Samrådshandling: 2023-04-26

Genomförandetid: 60 månader

# Detaljplan för del av fastigheten Brunnsjöberget 1:122

Hedemora kommun, Dalarnas län



Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Samrådshandling 2023-04-27

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN BRUNNSJÖBERGET 1:122 .....</b>	<b>1</b>
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....</b>	<b>2</b>
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>4</b>
1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
1.2 OMRÅDESBESKRIVNING .....	4
1.3 GENOMFÖRANDETID .....	5
1.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....	5
1.5 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	5
1.6 ALLMÄN PLATS .....	5
1.6.1 Huvudmannaskap .....	6
1.7 PLANUPPDRAK .....	6
<b>DETALJPLANENS REGLERINGAR .....</b>	<b>7</b>
1.8 MOTIV TILL REGLERINGAR .....	7
<i>Begränsning av markens utnyttjande.....</i>	<i>8</i>
<i>Höjd på byggnadsverk .....</i>	<i>8</i>
<i>Utnyttjandegrad .....</i>	<i>8</i>
<i>Fastighetsstorlek.....</i>	<i>8</i>
<i>Markens anordnande och vegetation.....</i>	<i>8</i>
<i>Placering .....</i>	<i>8</i>
<i>Upphävande av strandskydd .....</i>	<i>8</i>
<i>Utförande .....</i>	<i>9</i>
<i>Stängsel, utfart och annan utgång .....</i>	<i>9</i>
<b>GÄLLANDE PLANER OCH INTRESSEN .....</b>	<b>10</b>
1.9 DETALJPLAN .....	10
1.10 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN .....	10
1.11 RIKSINTRESSEN .....	11
1.12 FRILUFTSLIV .....	11
1.13 KULTURHISTORISKA INTRESSEN .....	11
1.14 NATURMILJÖ .....	11
1.15 VATTENDRAG OCH STRANDSKYDD .....	11
1.16 SKOGSBRUK .....	11
<b>NULÄGE OCH PLANFÖRSLAG .....</b>	<b>12</b>
1.17 MILJÖKVALITETSNORMER .....	12
1.17.1 Vatten .....	12
1.18 NATURMILJÖ .....	13
1.19 FRILUFTSLIV .....	15
1.20 STRANDSKYDD .....	17
1.20.1 Särskilda skäl för upphävande av strandskydd .....	17
1.21 DAGVATTEN .....	18
1.22 HÄLSA OCH SÄKERHET .....	20
1.22.1 Omgivningsbuller .....	20
1.22.2 Risk för olyckor .....	20
1.22.3 Risk för översvämning .....	20
1.22.4 Risk för erosion och skred .....	20
1.22.5 Förorenad mark .....	20
1.23 GEOTEKNIK .....	20
1.24 BEBYGGELSE .....	21

## Detaljplan för del av Brunnsjöberget 1:122

1.25 SOCIALA FRÅGOR .....	22
1.26 TRAFIK .....	23
1.26.1 Bilvägar.....	23
1.26.2 Gång- och cykelvägar .....	23
1.26.3 Parkering .....	24
1.27 SERVICE.....	24
1.28 TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	24
1.28.1 Vatten, avlopp och dagvatten .....	24
1.28.2 El, tele, optokablar och uppvärmning.....	24
1.28.3 Avfallshantering.....	25
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>25</b>
1.29 ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	25
1.29.1 Planförfarande.....	25
1.29.2 Genomförandetid .....	25
1.29.3 Exploateringsavtal .....	25
1.29.4 Markanvisning .....	25
1.29.5 Exploatörssamverkan .....	25
1.29.6 Ansvarsfördelning.....	25
1.29.7 Huvudmannskap.....	26
1.30 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	26
1.30.1 Fastighetsbildning och fastighetsreglering.....	26
1.30.2 Gemensamhetsanläggningar, .....	26
1.30.3 Rättigheter.....	26
1.31 TEKNISKA FRÅGOR .....	26
1.31.1 Tekniska utredningar.....	26
1.31.2 Utbyggnad allmän plats .....	26
1.31.3 Utbyggnad vatten och avlopp .....	27
2.1 EKONOMISKA FRÅGOR.....	27
2.1.1 Planekonomisk bedömning.....	27
2.1.2 Planavgift.....	27
2.1.3 Drift allmän plats .....	27
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>	<b>28</b>

# Beskrivning av detaljplanen

## 1.1 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att tillföra småhustomter i ett attraktivt läge med närhet till Hedemora centrum. Området kommer ge ett viktigt tillskott av större småhustomter vilket saknas i Hedemora idag.

Det utbud av småhustomter som finns idag i Hedemora stad är få och ligger i huvudsak på platser som inte är attraktiva och regleras med omoderna bestämmelser. Tomterna är små och ligger tätt med stora grönområden mellan som ger ett dåligt markutnyttjande och kostsam utbyggnad med mycket vägar. Samtidigt är efterfrågan på tomter stor när läget är rätt.



## 1.2 Områdesbeskrivning

Planområdet ligger ca 2km söder om centrala Hedemora längsmed Västkustvägen. Ett befintligt småhusområde ligger direkt norr om planområdet ner mot Brunnsjön. En mindre del av planområdets nordöstra del hamnar inom strandskyddzonen om 100m.

Terrängen är kuperad och lutar uppåt från Brunnsjön. Området består i huvudsak av barrskog och blockig terräng. Strax söder om området finns anlagda stigar och elljusspår där det även spåras för skidåkning på vintern.



### 1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader inom hela planområdet och börjar från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft.

### 1.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov bedöms vara god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Utvärdering har utförts av olika lokaliseringar av ny bostadsbebyggelse med beaktande av bestämmelserna i 3 kap. MB, 3 § och 6 §. Hänsyn har tagits till landskapsbild samt till kulturmiljövärden och naturvärden. Planområdet ligger i huvudsak utanför strandskyddat område och tar ett skogsområde med små naturvärden i anspråk.

### 1.5 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kapitlet 34 § Plan- och bygglagen och 6 kapitlet 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 detaljplanearbetet. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen, daterad 2023-04-24.

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

### 1.6 Allmän plats

Allmän plats utgörs av vägar inom planområdet

### 1.6.1 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt inom hela planområdet.

## 1.7 Planuppdrag

Strategiutskottet beslutade den 27 februari 2017 § 15/17 att ge i uppdrag till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram förslag på nya villatomter främst på Västkusten.

Planuppdraget gavs 2020-01-20, Dnr: KS084-17 214.

Begäran grundar sig på att kommunen avser att ta fram attraktiva bostadstomter i närhet till centrala Hedemora.

# Detaljplanens regleringar

## 1.8 Motiv till regleringar

### **Användning av allmän plats**

PARK – Aktuellt område är en konsekvens av vägarnas utformning och skapar en liten plats i området där eventuellt vårdträd kan planteras.

GCVÄG – gång- och cykelvägen blir separerad från biltrafiken och löper genom området längsmed terrängen vilket skapar ett flackare stråk för ökad trafiksäkerhet och bättre tillgänglighet för gående och cyklister.

NATUR – Området finns som buffert i zoner där det inte är lämpligt med kvartersmark på grund av terrängen

NATUR<sub>1</sub> Dagvattendike – Bestämmelsen ger utrymme för diken för dagvattenhantering i enlighet med dagvattenutredningens (WRS, 2022-10-28) principer.

GATA<sub>1</sub> Huvudgata – Västkustvägen utgör områdets huvudgata och binder samman befintligt bostadsområde med det nya planområdet.

GATA<sub>2</sub> Lokalgata – Lokalgatornas utformning är anpassade till terrängen. I mitten av området omfattar gatan även två större stenblock med syfte att bevara dessa. Lokalgatorna dras även vidare ut mot planområdesgräns i södra och västra planområdet för att i framtiden möjliggöra fortsatt vägdragning.

### **Användning av kvartersmark**

B Bostäder – Bestämmelsen tillåter alla typer av bostäder för att även möjliggöra för radhus och mindre flerbostadshus. Bostädernas skala och omfattning anpassas till området med begränsade byggrätter.

B<sub>1</sub> En- och tvåbostadshus – Bestämmelsen är till för att begränsa möjligheten för flerbostadshus och skapa en småhuskaraktär i området.

B<sub>2</sub> Möjlighet till förskola – Användningen är primärt bostäder men aktuell fastighet bedöms även lämplig för mindre service såsom förskola.

E<sub>2</sub> Dagvattendamm – Bestämmelsen möjliggör utbyggnad av dagvattenhanteringen för området enligt principer från dagvattenutredningen (WRS, 2022-10-28).

E Tekniska anläggningar – Området är avsett för transformatorstation samt andra anläggningar för elförsörjningen i området.

P Parkering – Bestämmelsen möjliggör en allmänt tillgänglig parkering i området som ger bättre tillgänglighet för allmänheten till motionsspåren vid Brunnsjöberget.

C Centrum – Lokal service kan verka trygghetsskapande och öka trivseln i området. Aktuella fastigheter har bedömts lämpliga för att ha mindre service såsom mindre butik, restaurang, förskola eller annan tjänst.

### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

#### *Begränsning av markens utnyttjande*

 Marken får inte förses med byggnad – Syftet är att skapa säkerhetsavstånd till vägar och andra fastigheter.

#### *Höjd på byggnadsverk*

$h_1$  0,0 Högsta nockhöjd på Huvudbyggnaden är angivet värde i meter – Bestämmelsen syftar till att begränsa huvudbyggnadernas höjd för att inte blockera utsikt för andra fastigheter. Högre byggnader tillåts högre upp i terrängen och på större fastigheter där byggnaderna blir glesare.

$H_2$  0,0 Högsta nockhöjd på Komplementbyggnader är angivet värde i meter – Bestämmelsen syftar till att begränsa komplementbyggnaders höjd för att inte blockera utsikt för andra fastigheter.

#### *Utnyttjandegrad*

$e_1$  0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i  $m^2$  per huvudbyggnad – Syftet är att begränsa byggrätterna för att skapa en småhuskaraktär i området. Större byggrätter tillåts inom större fastigheter.

$e_2$  0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i  $m^2$  per fastighet – Syftet är att begränsa byggrätterna för att skapa en småhuskaraktär i området. Kombinationen med största byggrätt för huvudbyggnad har till syfte att tillåta komplementbyggnader utöver huvudbyggnaden.

#### *Fastighetsstorlek*

$d_1$  0,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i  $m^2$  – Syftet är att begränsa möjligheten till avstyckning av fastigheter för att området ska få en lagom täthet.

#### *Markens anordnande och vegetation*

$n_1$  Befintliga marknivåer ska i huvudsak bevaras – Syftet är att områdets terräng ska bevaras och att större schaktbranter inte ska tillåtas.

#### *Placering*

$n_1$  Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från Västkustvägen – Syftet är att undvika att byggnader hamnar högt ovanför gatunivå och förlorar sin kontakt med vägen. Bestämmelsen bidrar till att rama in Västkustvägen och skapa ett tydligt huvudstråk samtidigt som den i kombination med bestämmelse om hus i suterräng anpassar anläggningen till terrängförhållandena.

#### *Upphävande av strandskydd*

$a_1$  Strandskyddet är upphävt – Syftet är att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för att användningen ska bli enhetlig och tydlig.

*Utförande*

b<sub>1</sub> Minst 70% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig – Bestämmelsen syftar till att dagvatten från högre belägna fastigheter inte ska påverka lägre belägna fastigheter och möjliggöra en god dagvattenhantering inom området.

b<sub>2</sub> Huvudbyggnad ska utföras i suterräng – Syftet är att undvika att byggnader hamnar högt ovanför gatunivå och förlorar sin kontakt med vägen. I kombination med bestämmelse om huvudbyggnaders placering mot Västkustvägen anpassas angöringen till terrängförhållandena och ger bättre förutsättningar för god tillgänglighet.

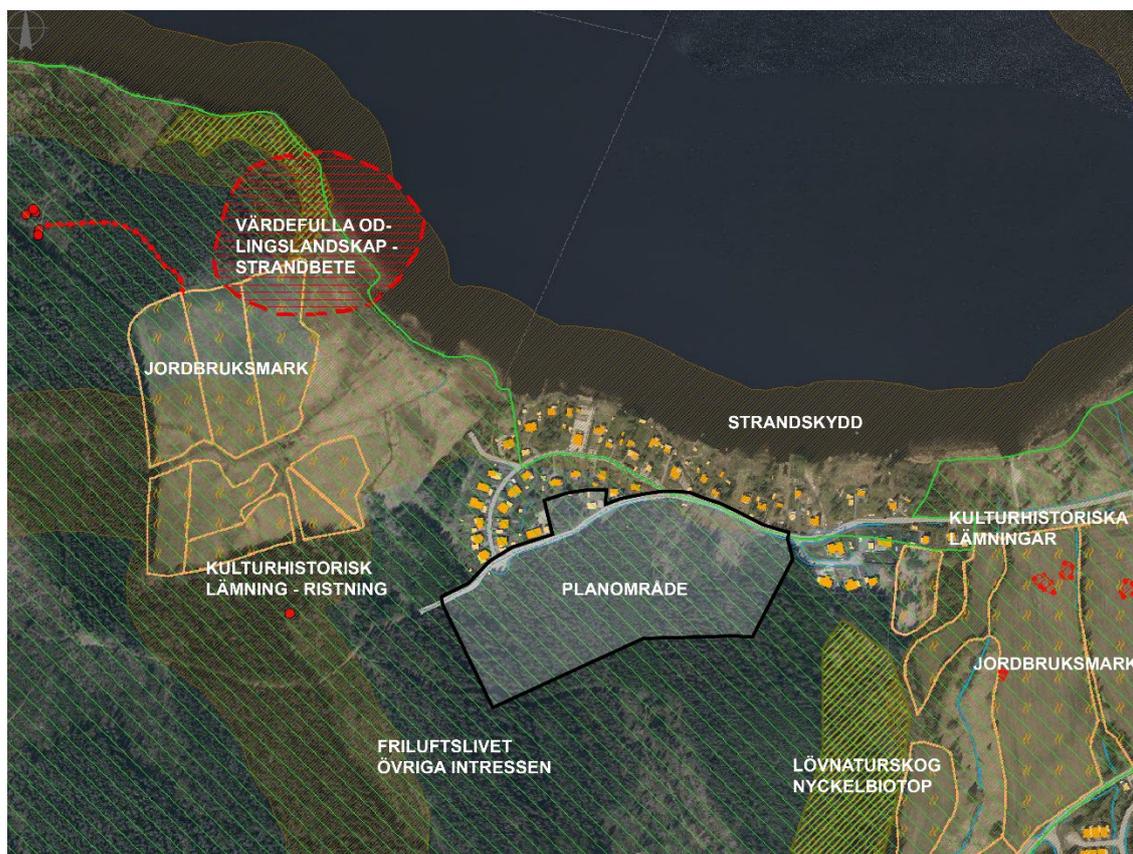
*Stängsel, utfart och annan utgång*

↳ ◦ ∞ Utfartsförbud – Bestämmelsen begränsar utfarter där de är olämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt som intill vägkorsningar och i brant terräng.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

## Gällande planer och intressen



### 1.9 Detaljplan

Planområdet ligger i direkt anslutning till samt överlappar detaljplan A149 och A173 vars genomförandetider gått ut.

Ny detaljplan ersätter befintliga detaljplaner där detaljplanerna överlappar. Befintliga detaljplaner upphävs i dessa områden.

### 1.10 Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Gällande översiktsplan är Hedemoras kommuns Översiktsplan 2030 som antogs 2016. Det finns även en fördjupad översiktsplan över Hedemora stad med omland som antogs 2010. Enligt översiktsplanen avses ny bebyggelse i första hand koncentreras till befintliga bostadsbebyggelsegrupper på ett sätt så att utvecklingsorterna förtätas. Planområdets läge i nära anslutning till Hedemora centrum och intill befintligt småhusområde är därför i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Planområdet är inte utpekad för bostadsutveckling i den fördjupade översiktsplanen utan omfattas av ett område utpekad för rekreation i översiktsplanen. Av denna anledning handläggs detaljplanen med ett utökat förfarande. Planförslaget har anpassats för att inte inkräkta på de rekreativvärden som finns i området.

## 1.11 Riksintressen

Planområdet omfattas inte eller ligger i direkt närhet av något riksintresse enligt miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel.

## 1.12 Friluftsliv

Planområdet omfattas av ett kommunalt intresse för friluftslivet vilket finns utpekat i gällande översiktsplan (2016). Planförslaget har anpassats för att inte inkräkta på de rekreativvärden som finns i området.

## 1.13 Kulturhistoriska intressen

I närområdet finns fornlämningar samt kulturhistorisk värdefulla odlingslandskap. Åkrarna vid Svedjan sydost om planområdet har betydelse för landskapsbilden och västerut finns ett område för strandbete som ingår som nr 18, klass III, i länsstyrelsens naturvårdsprogram. Brunnsjöbetet vid Västkusten är en mycket värdefull representant för de förr allmänna strandbetesmarkerna i älvbygden, med dess idag starkt hotade vegetation. Vidare är markerna av stor betydelse för fågellivet och landskapsbilden.

Områdena ligger utanför planområdet och påverkas inte av föreslagen exploatering.

## 1.14 Naturmiljö

I närhet av planområdet finns en nyckelbiotop av lövnaturskog (N 1505-2004). Hela inventeringsområdet ligger inom en värdestrakt för gräsmarker utpekad av Länsstyrelsen och inom biosfärområdet Älvslandskapet Nedre Dalälven, utpekad av UNESCO. I övrigt finns inga konflikter med tidigare kända naturvärden. Området ingår inte i något Natura 2000-område eller riksintresse för naturvård och omfattas inte av några formella skydd såsom naturvårdsavtal, biotopskydd eller naturreservat.

## 1.15 Vattendrag och strandskydd

Området omfattar inga skyddade vattendrag men ligger nära Brunnsjön som enligt VISS ej uppnår god ekologisk eller kemisk status. Den huvudsakliga påverkan kommer från historiska föroreningar samt jordbruk.

Strandskydd råder 100m upp från Brunnsjöns strand och påverkar en liten del av nordöstra planområdet. Strandskyddet avses upphävas inom de delar av planområdet som påverkas av strandskydd för att få enhetliga regleringar inom hela planområdet.

## 1.16 Skogsbruk

Planområdet utgörs i huvudsak av produktionsskog av gran och tall med inga till visst naturvärde (Naturvärdesklass 4). Skogen inom planområdet kommer inte kunna bevaras men skog med högre naturvärden bevaras strax utanför planområdet.

## Nuläge och planförslag

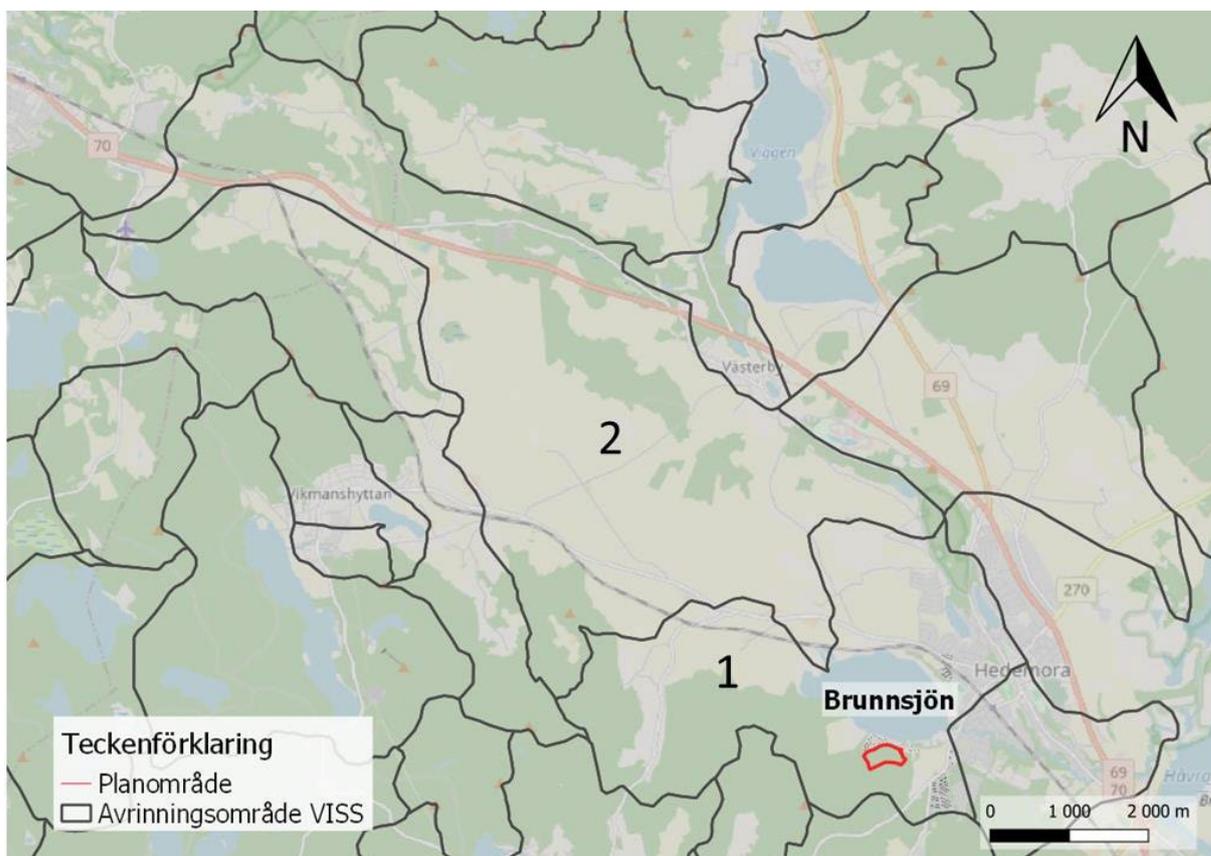
### 1.17 Miljö kvalitetsnormer

Området ligger i glesbebyggt område med långa avstånd från industri, större vägar och jordbruk. Inget överskridande av miljö kvalitetsnormer för utomhusluft eller buller (5 kap. MB) kan befaras. I närheten ligger Brunnsjön som enligt VISS ej uppnår god ekologisk eller kemisk status.

#### 1.17.1 Vatten

##### Nuläge

Avrinningsområdet nordväst om Brunnsjön, avrinningsområde 2, består till stor del av jordbruksmark och bidrar sannolikt till en del av fosforbelastningen till recipienten. Brunnsjöns fosforstatus bedöms vara dålig, på gränsen till otillfredsställande. Det framräknade förbättringsbehovet i VISS anger att den externa belastningen behöver minska med 372 kg fosfor/år för att kunna nå god status på sikt (VISS-Vatteninformationssystem Sverige, 2022a).



Brunnsjön uppnår ej god kemisk status till följd av att halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE) överskrider de satta gränsvärdena på 20 mikrogram per kilogram våtvikt ( $\mu\text{g}/\text{kg}$  vv) respektive 0,0085  $\mu\text{g}/\text{kg}$  vv. Kviksilver och PBDE är ämnen som i Sverige beskrivs som "överallt överskridande ämnen" till följd av att historiska utsläpp av ämnena medfört storskalig atmosfärisk deposition och luftburen spridning (VISS-Vatteninformationssystem Sverige, 2022a). Vidare klassas Brunnsjöns försurningsstatus som hög.

### **Planförslag och konsekvenser**

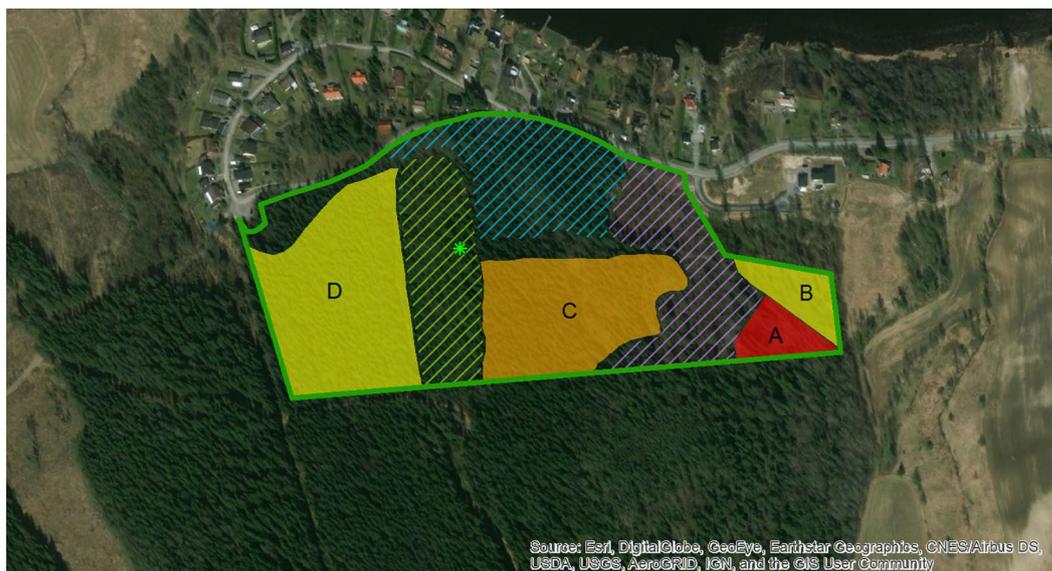
Stormtac visar att belastningen från hela planområdet ökar för samtliga studerade ämnen efter exploatering (Dagvattenutredning, WRS, 2022-10-28). Detta beror på att planområdet i nuläget består av skogsmark vilket resulterar i att exploatering medför ökade föroreningsmängder då utsläpp från skogsmark är mycket liten. En dagvattenhantering med fördröjning och rening av dagvatten planeras för att reducera de ökande föroreningsmängderna. Den planerade exploateringen beräknas tillföra fosfor till Brunnsjön i storleksordningen 1–2 kg per år under förutsättning att de dagvattenlösningar som föreslås genomförs. Den ökade mängden fosfor från området utgör ca 0,3–0,5 % av förbättringsbehovet enligt Vattenmyndigheten och Länsstyrelserna. Sammanfattningsvis bedöms därför exploateringen, med föreslagna dagvattenåtgärder, ej påverka Brunnsjöns möjligheter att uppnå god ekologisk och kemisk status till 2027.

Inga grundvattenförekomster eller enskilda vattentäkter finns registrerade inom eller i anslutning till planområdet.

## **1.18 Naturmiljö**

### **Nuläge**

En naturvärdesinventering har genomförts av Norconsult 2020-09-23. Brunnsjöberget är klassat som ett närströvområde med intressen för friluftslivet med utsiktspunkter, strövstigar, skidspår, stora granar och aspar samt små hasseldungar. Planområdet består uteslutande av skogsmark i en svag norrsluttning i de nordöstra utkanterna av Brunnsjöberget. Tall och gran är de vanligaste trädslagen. Olika stadier av skogsproduktion och skogsbruksåtgärder som gallring och föryngringsavverkning dominerar markanvändningen.



### Naturvärdesinventering, del av Brunnsjöberget

	Inventeringsområde		Jättetall
<b>Naturvärdesklass</b>			Ungskog
	2		Tidigare avverkning
	3		Nylig avverkning/gallring
	4		

0 50 100 200 m



#### Område A – Naturvärdesklass 2

I sydöstra hörnet av inventeringsområdet finns en lövnaturskog med höga naturvärden och hög artdiversitet. Objektet överlappar en nyckelbiotop som till större delen ligger utanför inventeringsområdet. Området bör lämnas orört om naturvärdena ska bibehållas.

#### Område B – Naturvärdesklass 4

Objektet ligger dikt an mot naturvärdesobjekt A och består av ett mindre område där björk har gallrats fram. Objektet bedöms ha ett visst naturvärde och fyller också en viss funktion som övergångszon till naturvärdesobjekt A.

#### Område C – Naturvärdesklass 3

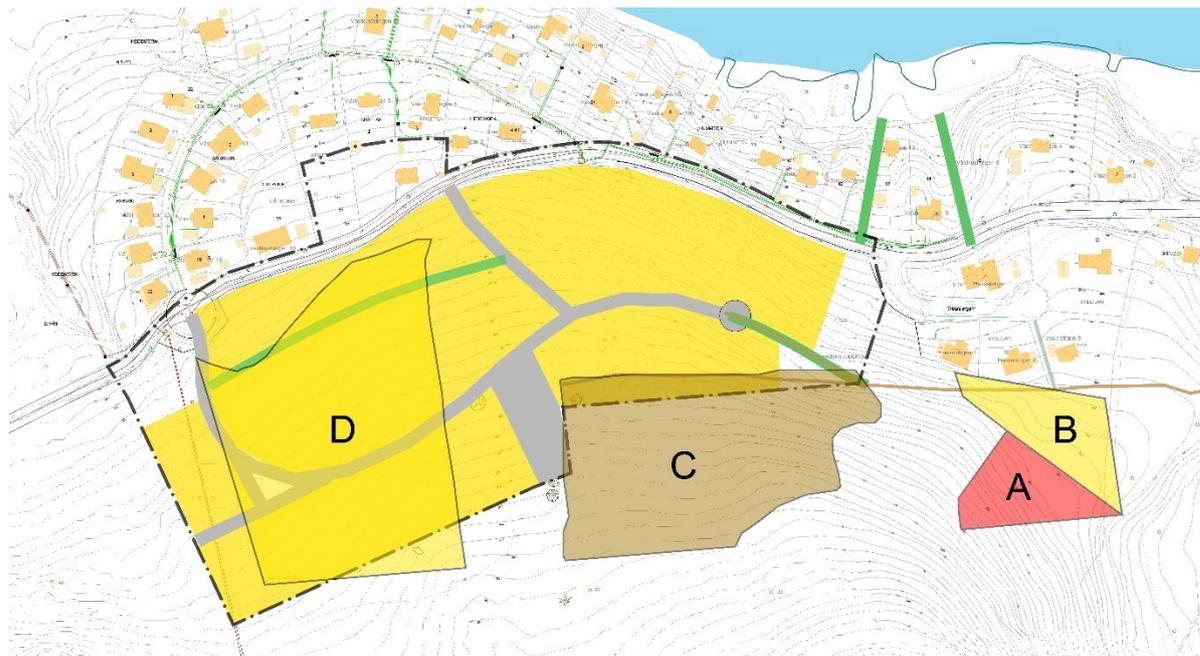
Centralt i planområdet södra del finns ett sammanhängande område med något äldre skog. Naturvärdet bedöms som påtagligt med en hel del liggande död ved med vedsvampar. De döda träden och lågorna är gamla och utgör idag inget lämpligt substrat för granbarkborre. Man bör vara uppmärksam på nya vindfällen och angrepp då det finns en problematik med granbarkborre i närområdet. Gallring bör undvikas då det ökar risken för stormfällning av gran. En del äldre aspar finns inom objektet och bör sparas. Området har potential att utveckla högre naturvärden på sikt.

#### Område D – Naturvärdesklass 4

Området ligger längst västerut i planområdet och bedöms ha ett visst naturvärde, främst knutet till strukturer som äldre träd, död ved och stenblock i olika storlekar.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget påverkar i huvudsak område D (Naturvärdesklass 4) och i liten utsträckning område C (Naturvärdesklass 3). Område A och B förblir opåverkade av föreslagen exploatering. Planförslaget följer rekommendationerna i naturvärdesinventeringen och områden med höga naturvärden bevaras. Även område med påtagligt naturvärde bevaras i huvudsak.



*Identifierade naturvärdesobjekt – Brunnsjöberget*

## 1.19 Friluftsliv

### **Nuläge**

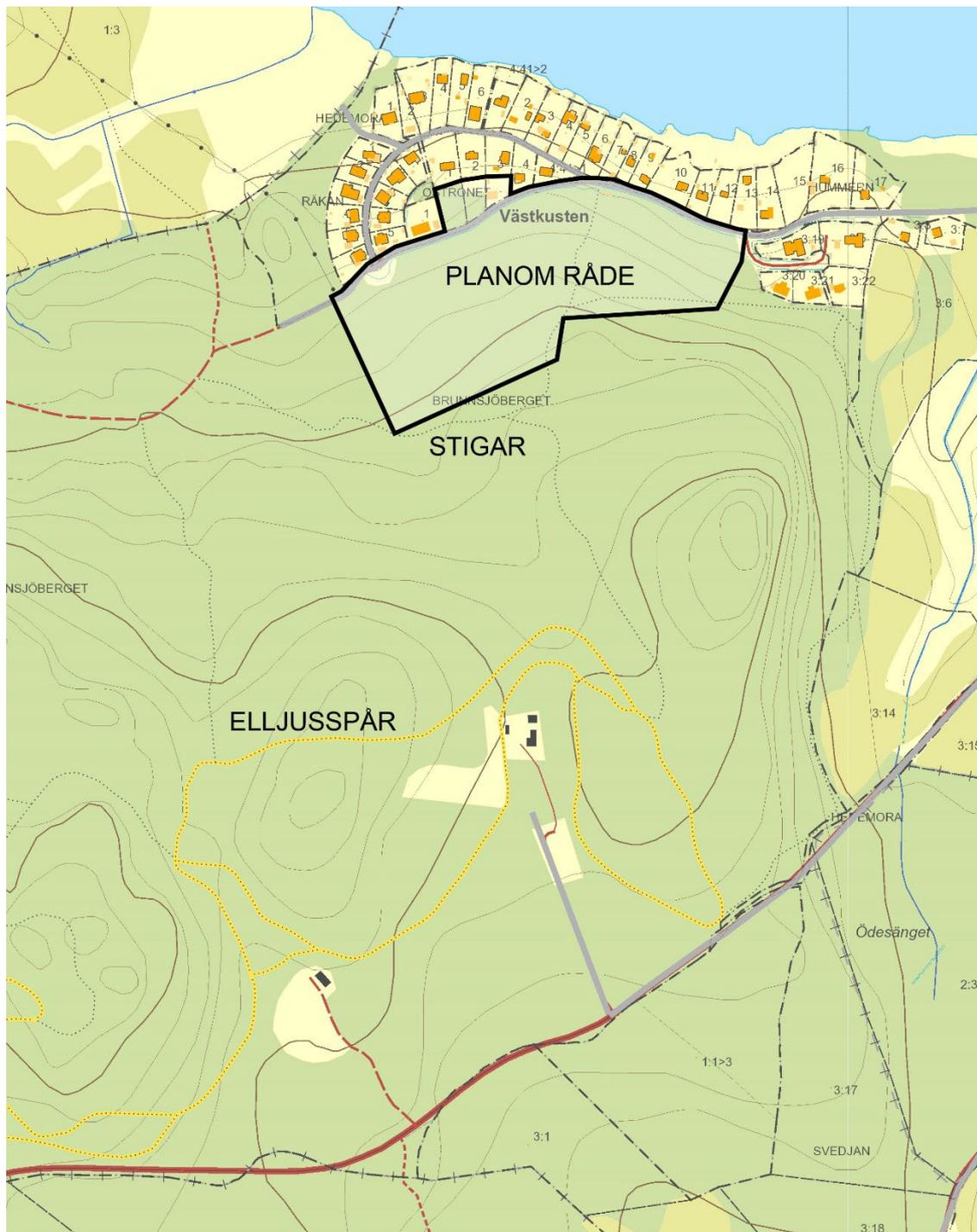
Brunnsjöberget är utpekad som intresseområde för friluftsliv i gällande översiktsplan. Utsiktspunkter, strövstigar, skidspår, stora granar och aspar, små hasseldungar, tillgång på bär och svamp samt orienterarnas klubbstuga är positiva inslag.

De närmsta elljusspårerna ligger ca 300m från planområdet. En stig som även spåras vintertid löper strax intill planområdet.

### **Planförslag och konsekvenser**

Exploateringen bedöms ha liten påverkan på de områden som huvudsakligen används av friluftslivet. Exploateringen kan även få positiva effekter med ökad trygghet i området. I det nya bostadsområdet planeras också för en ny angöring till friluftsområdet norrifrån med parkering som ger förbättrad tillgång till spårerna.

# Detaljplan för del av Brunnsjöberget 1:122



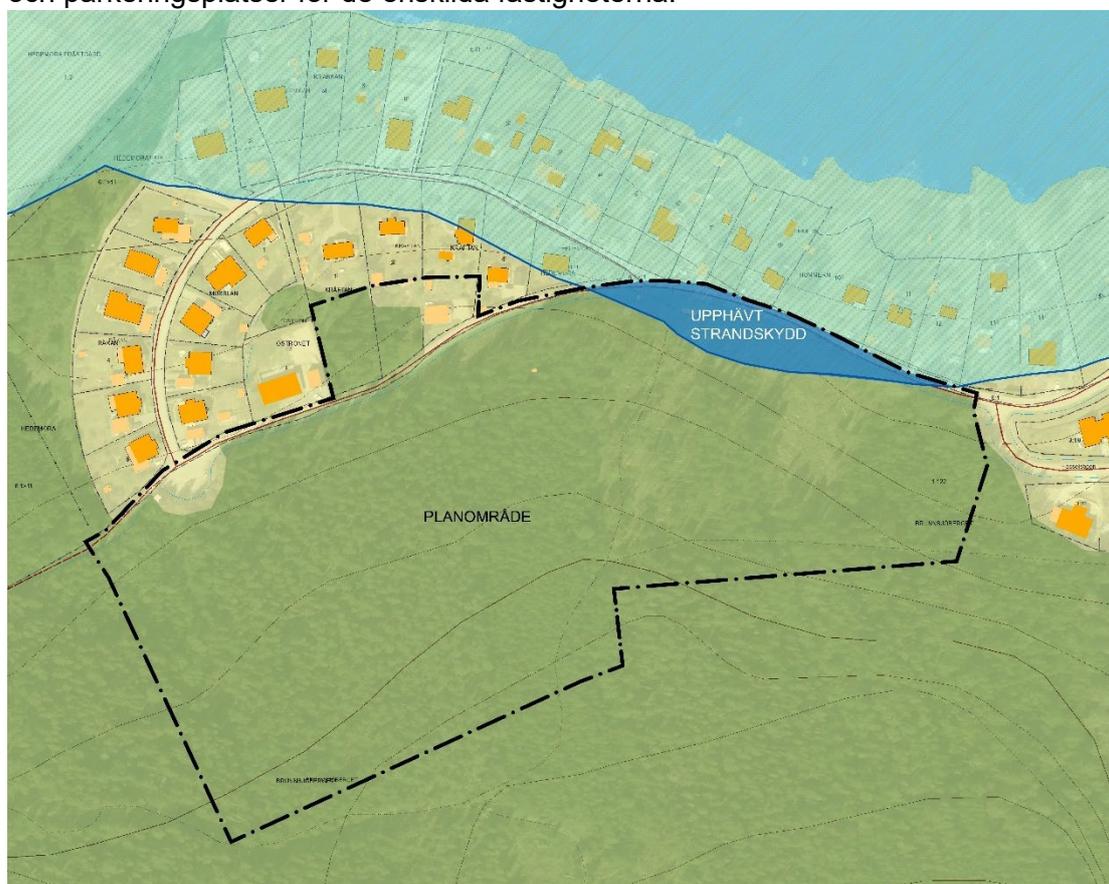
## 1.20 Strandskydd

### Nuläge

Strandskydd råder 100m upp från Brunnsjöns och påverkar en mindre del i nordöstra planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Strandskyddet avses upphävas inom de delar av planområdet som påverkas av strandskydd. Området som påverkas av strandskydd kommer planläggas som kvartersmark för bostäder och kommer med sitt läge mot Västkustvägen omfatta infarter och parkeringsplatser för de enskilda fastigheterna.



### 1.20.1 Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

För att strandskyddsdispens ska kunna beviljas krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får man endast använda något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.

**Som särskilt skäl för upphävandet av strandskydd anges att exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.**

Området där strandskyddet avses upphävas ligger ca 75m från stranden och är väl skild från strandzonen av Västkustvägen och befintlig småhusbebyggelse som ligger tätt ned mot Brunnsjön. Området har därför en svag koppling till själva strandområdena och utgör inte eller är del av någon biologiskt betydelsefull övergångszon mellan land och

vatten som är den typ av biologiskt värdefulla områden som beskrivs i förarbetena till strandskyddslagstiftningen (Prop. 2008/09:119) och som strandskyddet syftar till att värna. Området bedöms därför sakna betydelse för allmänhetens tillgång till stranden och för växt- och djurliv som trivs där.

I den naturvärdesinventering (Norconsult 2020-09-23) som genomförts hittade man inga nämnbara naturvärden i det strandskyddade området som idag främst är kalhygge med enstaka yngre träd.

## 1.21 Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av WRS, 2022-10-28.

Målet inom planområdet är att minimera riskerna för översvämning för såväl ny bebyggelse som befintlig bebyggelse. Dagvattenhanteringen ska även syfta till att inte riskera en försämring av recipienten Brunnsjöns ekologiska samt kemiska status och försvåra att god status kan uppnås.

### **Nuläge**

Topografiskt ligger planområdet i en sluttning med höjdnivåer mellan 102 till 140 meter över havet (RH2000). Kraftigast lutning observeras i områdets östra del där branter med upp emot 20 % lutning påträffas. Planområdet avvattnas idag via naturliga diken och lågpunkter i skogsmarken i nordostlig respektive nordvästlig riktning. Vägdiken och dagvattenrummor leder vattnet vidare via öppna diken och dagvattenledningar mot recipienten Brunnsjön. Inom planområdet löper ett långt vägdike utmed Västkustvägen som idag står för en stor del av uppsamlingen av avrinnande vatten från planområdet.

Marken inom planområdet består till huvudsak av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Riskerna för ras och skred bedöms som låga enligt SGU:s kartvisare (2022). En geoteknisk besiktning från år 2020, utförd av Sweco, redovisade samma slutsats och bedömde att området har goda förutsättningar för bebyggelse.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planområdet planeras att bebyggas med villor och radhus med möjlighet till tillbyggnad av attefallshus och garage inom tomtgränserna. Andelen hårdgjord yta inom planområdet beräknas till högst 30%. För att säkerställa goda förutsättningar för dagvattenhanteringen har en bestämmelse om markens genomsläpplighet införts:

b<sub>1</sub> - minst 70% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

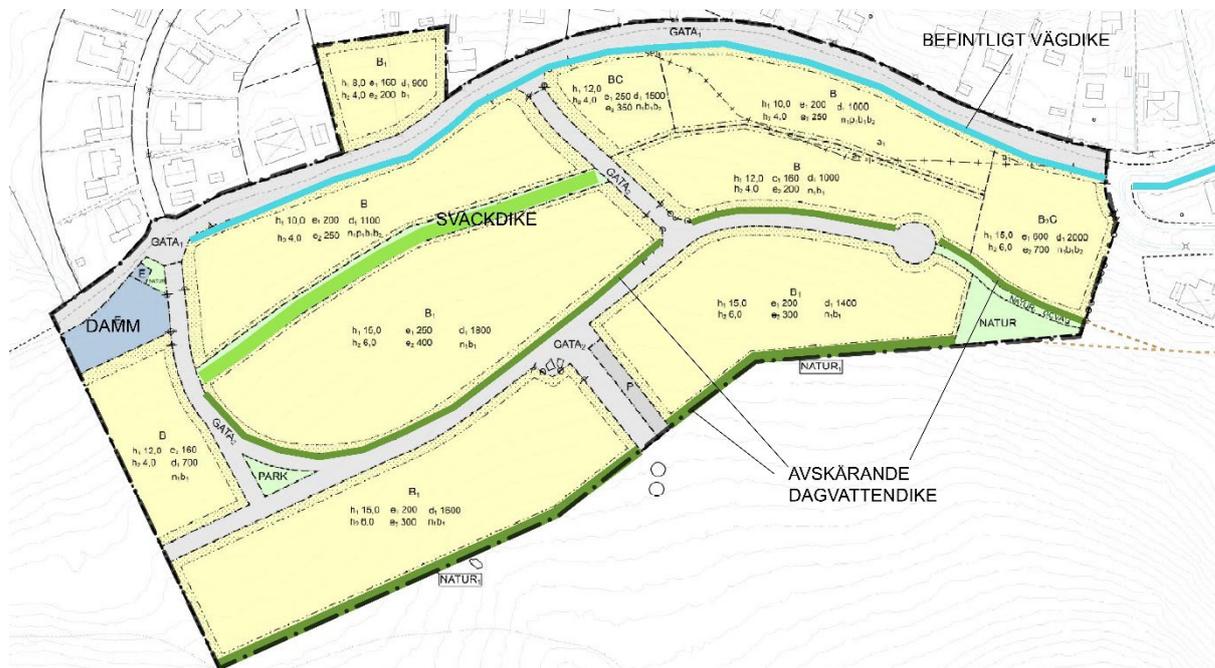
Planområdet kommer ingå i verksamhetsområde för spill- och dricksvatten men inte i verksamhetsområde för dagvatten. Omhändertagandet av dagvatten behöver därför ske lokalt.

Avrinningen från planområdet före och efter exploatering har beräknats enligt branschstandard i publikation 110 (Svenskt Vatten, 2016). Föreslagen exploatering kan definieras som gles bostadsbebyggelse i enlighet med definitioner från Svenskt Vatten (2019). Flöden har beräknats för 2-, 10-, och 100-årsregn. Magasinsbehov beräknas utifrån ett 10-årsregn.

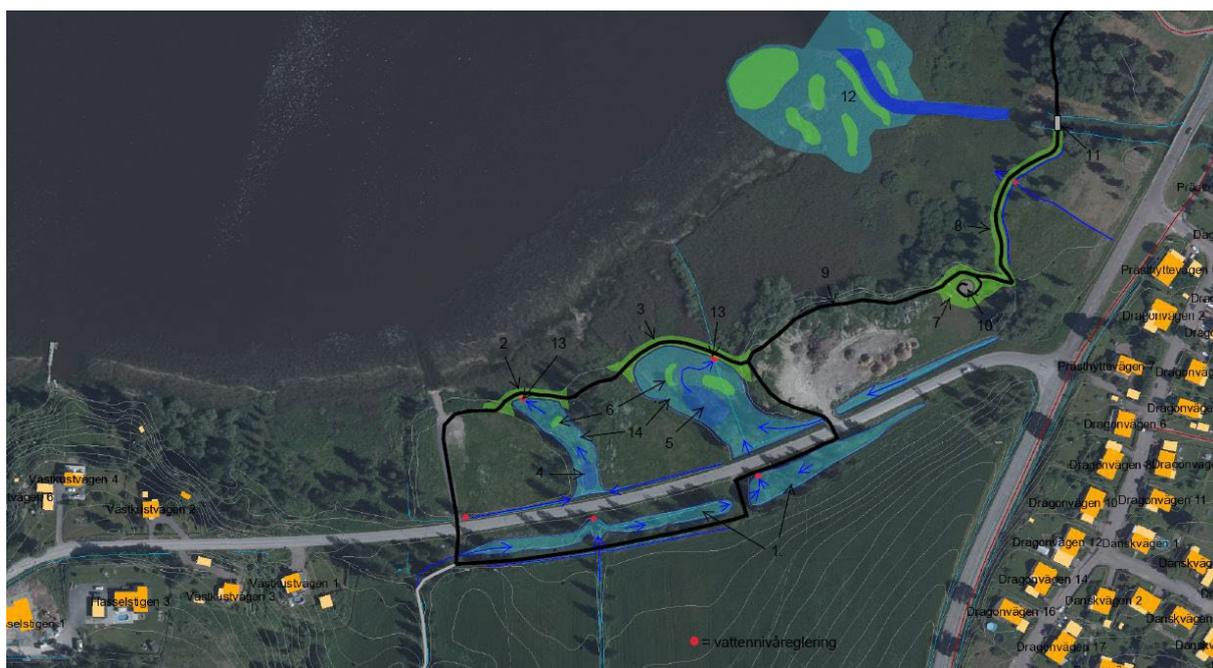
Med planerad exploatering förväntas hårdgörningsgraden i området att öka från en avrinningskoefficient ( $\varphi$ ) på 0,15 till 0,29. Det dimensionerande dagvattenflödet för ett 2-

## Detaljplan för del av Brunnsjöberget 1:122

års regn förväntas öka från 81 l/s till 470 l/s. Vid ett 10-års regn förväntas flödet öka från 136 l/s till 790 l/s. Ett 100-årsregn resulterar i en förväntad ökning från 289 l/s till 1700 l/s.



Dagvattenhantering baseras på de principer som togs fram i dagvattenutredningen (WRS, 2022-10-28) med avskärande diken som leder dagvatten västerut eller österut. I västra delen av planområdet anläggs en dagvattendamm för rening innan vattnet leds vidare ner i befintligt dike mot Brunnsjön. I östra delen leds dagvattnet ned mot planerad vattenpark där vattnet kan renas innan det släpps vidare ut i Brunnsjön. Delar av vattenparken är redan anlagd och syftar till rening av vattnet och ökad biologisk mångfald. Områdets dammar kommer även bära gång- och cykelvägar.



Vattenpark vid Brunnsjön

## 1.22 Hälsa och säkerhet

### 1.22.1 Omgivningsbuller

På andra sidan Brunnsjön löper Dalabanan som har frekvent trafik med både gods- och persontåg. Avståndet till järnvägen är ca 1,2km och buller därifrån bedöms inte överstiga gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå.

Planområdet ligger ca 600m från närmsta större väg, Prästhyttevägen, och kommer inte påverkas i större utsträckning av trafikbuller därifrån.

I övrigt väntas området inte påverkas av buller.

### 1.22.2 Risk för olyckor

Området ligger inte i riskzon för farligt gods. Risken för olyckor bedöms som låg.

### 1.22.3 Risk för översvämning

Risk för översvämning är låg. Hela planområdet ligger på en höjd som sluttar ned mot Brunnsjön och de lågpunkter ned mot Västkustvägen där vatten kan samlas utgör inte kvartersmark. Föreslagen dagvattenhantering kommer leda bort dagvatten från fastigheterna.

### 1.22.4 Risk för erosion och skred

Enligt den geotekniska utredning (SWECO 2020-01-09) som genomförts bedöms ingen stabilitetsrisk förekomma i området under förutsättningar att de naturliga slänterna i området ej ställs brantare än befintlig lutning. Inte heller någon direkt skred- eller rasrisk bedöms förekomma med hänsyn till förekommande jordarter av morän.

### 1.22.5 Förorenad mark

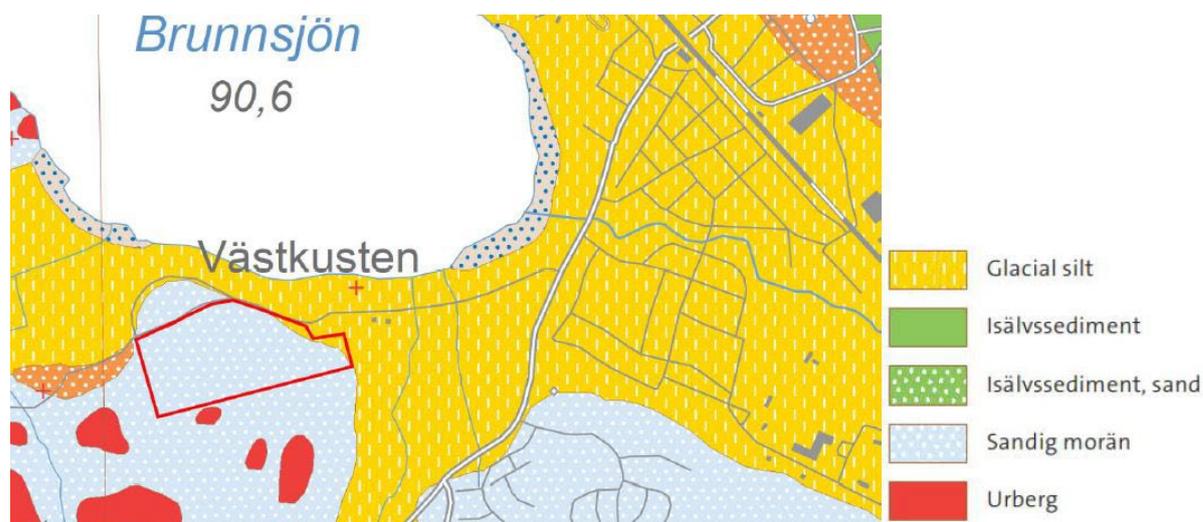
Enligt Länsstyrelsens geodataportal finns det varken inom fastigheten Brunnsjöberget 1:122 eller i anslutning till fastigheten några kända markföroreningar (Länsstyrelserna, 2021).

## 1.23 Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts av SWECO 2020-01-09.

Området är beläget på Brunnsjöbergets norra sluttning och sträcker sig ned mot Brunnsjön. Området är ca 10 hektar stort (0,5x0,2 km<sup>2</sup>). Stora delar av området består av uppvuxen granskog där markvegetationen består av mossa och blåbärsris. Block förekommer ställvis på sina ställen över hela området, normal storlek är ca 1–2 m i diameter dock förekommer enstaka större block. Mindre delar av området i den östra delen består av lövskog. Höjdskillnaden mellan högsta och lägsta punkten är ca 40 m. Inom delar av området står det vatten i svackor samt små rännilar med vatten som rinner ner mot sjön.

Enligt jordartskartan består marken av sandig morän som i norr gränsar till siltområden och i söder till områden med berg i dagen.



Ingen stabilitetsrisk bedöms förekomma i området under förutsättningar att de naturliga slänterna i området ej ställs brantare än befintlig lutning. Inte heller någon direkt skred- eller rasrisk bedöms förekomma med hänsyn till förekommande jordarter av morän. Byggnation bedöms kunna utföras inom hela området.'

Vid byggande av flerbostadshus ska en geoteknisk kontroll utföras efter att läge för bostäderna är bestämt.

## 1.24 Bebyggelse

Syftet med detaljplanen är att tillföra småbostadshus i ett attraktivt läge med närhet till centrala Hedemora.

### Nuläge

Ett befintligt småhusområde ligger norr om planområdet ned mot Brunnsjön. Befintligt område har en del äldre bebyggelse från mitten av 1900-talet men området har kompletterats under 70-talet fram tills idag.

Inom planområdet finns ingen bebyggelse och området utgörs av skogsbruk.

### Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet tillförs ett trettiotal småhusfastigheter i varierade storlekar. Fastigheterna tillåter en- och tvåbostadshus samt att flerbostadshus och radhus möjliggörs i vissa delar. Småskaliga flerbostadshus möjliggörs närmast Västkustvägen där användningen Bostäder inte preciseras närmre. Storleken hålls ner med begränsade byggrätter på högst 200m<sup>2</sup> byggnadsarea per huvudbyggnad och högst 250m<sup>2</sup> byggnadsarea per fastighet. Radhus möjliggörs genom att inte sätta en gräns för minsta tomtstorlek inom en mindre del av västra planområdet.

Västkustvägen utformas som en huvudgata eller bygata med hus på bägge sidor och entréer i gatunivå vilket syftar till att ge ökad trygghet i området. För fastigheterna närmast Västkustvägen ska huvudbyggnaderna utformas som suterränghus för att befintlig terräng ska bibehållas och schaktbranter undvikas. Tillsammans med bestämmelse om placering högst 4,5 meter från tomtgräns mot Västkustvägen undviks placering av huvudbyggnader högt upp i terrängen. Detta leder till att huvudbyggnaderna har kontakt med vägen och får bättre tillgänglighet.



Syftet reglering av utnyttjandegrad och byggrätter är att få till en variation av fastighetstorlekar och möjliga boenden. Västkustvägen blir områdets gemensamma offentliga rum där det även skapas förutsättning för större flöde av människor som ger underlag för mindre verksamheter och enklare service. Utformningen baseras på de principer som lyfts fram i boken Botryggt 2030.

Mot väst och söder dras vägar ut mot planområdesgränsen för att möjliggöra framtida kopplingar. Vid den södra kopplingen görs även plats för allmän parkering varifrån allmänheten kan nå motionsspåret uppe på Brunnsjöberget.

## 1.25 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, ha möjlighet till aktiviteter, möjligheter till ett boende för hela livet m.m. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

Närmsta busshållplats, trafikerad av linje 264, ligger i korsningen Västkustvägen – Prästhyttevägen ca 750m från planområdet. Längsmed Prästhyttevägen finns GC-vägar som leder in till centrala Hedemora. Hedemora centrum med Åsgatan och centrumgallerian ligger ca 1,8km från planområdet. Närmsta skola ligger ca 1km från planområdet.

### Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn i alla åldrar då området kommer bebyggas med småhus och utgöra attraktiva bostäder för barnfamiljer. Positivt är närheten till natur och friluftsområdet vid Brunnsjöberget.

### Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, Lagen om enkelt avhjälpna hinder. Utvärderingen av tillgängligheten vid nybyggnationen sker i samband med bygglovsprövningen.

Detaljplanen bedöms ej innebära svårigheter för att uppnå krav på tillgänglighet.

### **Planförslag och konsekvenser**

Gång- och cykelvägar planeras inom och från planområdet fram till Prästhyttevägen där befintliga GC-vägar tar vid.

Inom planområdet möjliggörs i vissa delar handel och kontor samt förskola och skola för att tillgodose framtida behov.

## **1.26 Trafik**

### **1.26.1 Bilvägar**

#### **Nuläge**

Området nås via Västkustvägen som leder vidare ut på den större Prästhyttevägen. Befintligt småhusområde har infarter från Västkustslungan som löper som en halvcirkel ned mot Brunnsjön från Västkustvägen. Planområdet är kuperat med brantare terräng i den östra delen vilket påverkar möjliga vägdragningar.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Dragningen av vägar är till stor del en konsekvens av den branta terrängen där vägarna har dragits med syfte att få till bra former och storlekar på fastigheterna och samtidigt hålla ner mängden väg som behöver byggas. Västkustvägen ses som en naturlig huvudled som binder ihop planområdet med det befintliga småhusområdet. Västkustvägen utformas som en lokalgata med angöring direkt från gatan och entréer i gatunivå. Syftet är att ge förutsättningar för ett tryggt huvudstråk med social närvaro.

Gatornas dragning har tagits fram i samarbete med trafikonsult (Afy, 2022) där beräkningar gjorts på vägens lutning. Det finns två vägar in i området, en mitt på och en i änden av planområdets västra del där det bildas en fyrvägs korsning med Västkustslungan och Västkustvägen. Syftet med att ha två infarter till det nya bostadsområdet är att skapa ett mindre sårbart vägnät, få till bättre flöden inom området och större tillgänglighet för allmänheten. Den västra infarten får en högsta lutning på 10% vilket innebär att vägen ligger precis inom gränsen för god standard. Den östra infarten får en högsta lutning på 12% vilket innebär mindre god standard. Angöring till fastigheter har undvikits i branta partier och vägarna flackar ut vid vägkorsningar som även utformats med marginal för att få till ordentliga siktlinjer för god trafiksäkerhet. Vägarnas övriga utformning med separata gång- och cykelvägar samt säkerhetshöjande räcken gör att det bedöms acceptabelt att en av vägarna får mindre god standard. Alternativa vägdragningar har provats och lett till större ingrepp där vägar behöver slingra sig upp vilket skulle leda till stora schaktbranter och otillgängliga fastigheter.

### **1.26.2 Gång- och cykelvägar**

#### **Nuläge**

Västkustvägen är en mindre väg och saknar gång- och cykelväg. Där Västkustvägen möter Prästhyttevägen finns GC-väg som leder vidare in till centrala Hedemora. Befintliga stigar finns inom planområdet från vilka man kan nå de motionsspår som finns uppe på Brunnsjöberget.

### **Planförslag och konsekvenser**

Gång- och cykelvägar planeras inom planområdet längsmed lokalgatorna men även genom området där de följer ett avskärande svackdike och vidare via en lokalgata till en befintlig stig som leder vidare österut mot åkermarken och Västkustvägen. Stigen planeras rustas upp till en GC-väg. Ner mot Brunnsjön öster om planområdet kommer nya GC-vägar planeras in i samband med att man även bygger dagvattenbarriärer för vattenparken. Förslagen innebär en trafikseparerad GC-väg fram till Prästhyttevägen där befintlig GC-väg tar över och leder vidare in mot centrala Hedemora.

## 1.26.3 Parkering

### **Nuläge**

Parkering sker inom varje enskild fastighet.

### **Planförslag och konsekvenser**

Parkering planeras ske inom varje enskild fastighet. En allmän parkering föreslås anläggas i planområdets södra del som kan användas för besökare till bostadsområdet men också för besökare till friluftsområdet.

## 1.27 Service

### **Nuläge**

Ingen service finns i närområdet idag.

### **Planförslag och konsekvenser**

I och med den nya detaljplanen möjliggörs för service som mindre handel, kontor och förskola ned mot västkustvägen.

## 1.28 Teknisk försörjning

### 1.28.1 Vatten, avlopp och dagvatten

#### **Nuläge**

Området omfattas av verksamhetsområde för VA men inte för dagvatten. Kommunalt vatten och avlopp finns i Västkustvägen och leder till befintligt bostadsområde. Dagvattenhanteringen består av diken och trummor som leder vattnet ut i recipienten, Brunnsjön. Se vidare under rubriken 1.21 Dagvatten.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Nytt bostadsområde kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp av Hedemora Energi AB. Dagvatten hanteras lokalt inom den egna fastigheten samt inom planområdet för att sedan fördröjas och renas i diken och dammar delvis inom och utanför planområdet innan det når recipienten, Brunnsjön. Se vidare under rubriken 1.21 Dagvatten.

### 1.28.2 El, tele, optokablar och uppvärmning

#### **Nuläget**

En högspänningsledning samt optokablar finns nedgrävda i västra delen av planområdet och når nere vid Västkustvägen en transformatorstation.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Ledningarna planeras läggas om och dras i nya vägar som anläggs inom planområdet. Transformatorstationen blir kvar.

### 1.28.3 Avfallshantering

#### **Nuläget**

Befintligt bostadsområde har fastighetsnära hämtning av avfall. Närmaste återvinningsstation finns i Hamre ca 3,8km bort.

#### **Planförslaget och konsekvenser**

Fastighetsnära hämtning av avfall planeras inom hela planområdet.

## Genomförandefrågor

### 1.29 Organisatoriska frågor

#### 1.29.1 Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för ett standardförfarande. (PBL 2010:900).

#### 1.29.2 Genomförandetid

60 månader från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

#### **Preliminär tidsplan**

Beslut om samråd	maj 2023
Beslut om granskning	september 2023
Beslut om antagande	december 2023
Laga kraft	januari 2024

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

#### 1.29.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer tecknas med fastighetsköpare där kommunen kan ställa krav på påbörjad byggnation inom en viss tid från försäljning.

#### 1.29.4 Markanvisning

Markanvisning kan bli aktuell inom vissa delar av planområdet.

#### 1.29.5 Exploatörssamverkan

Detaljplanen är framtagen utifrån den efterfrågan på mark för småhusbyggande i attraktiva lägen nära centrala Hedemora som bland annat pekats ut i kommunens bostadspolitiska riktlinjer 2021-2024.

#### 1.29.6 Ansvarsfördelning

**Fastighetsägaren/exploatören** är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartsmarken såsom anläggning av uppfart och dragning av vatten och avlopp inom den egna fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar även för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) från den egna fastigheten.

**Kommunen** ansvarar för lokalgator inom planområdet samt utbyggnad och drift av lämplig dagvattenhantering i enlighet med den dagvattenutredning som tagits fram med syfte att inte öka utsläpp av föroreningar från området.

### 1.29.7 Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap råder för hela planområdet.

## 1.30 Fastighetsrättsliga frågor

Huvuddelen av marken inom planområdet ingår i fastigheten Brunnsjöberget 1:122 och ägs idag av Hedemora kommun med undantag för att del av fastigheter i befintligt bostadsområde inkluderas i detaljplanen, KRÄFTAN 1 och 2.

Ingen inlösen av mark behövs för detaljplanens genomförande.

### 1.30.1 Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Fastigheten Brunnsjöberget 1:122 kommer styckas upp i lämpliga fastigheter i enlighet med detaljplanen. Befintliga bostadsfastigheter, KRÄFTAN 1 och 2, får möjligheten att stycka av en del av sina fastigheter.

### 1.30.2 Gemensamhetsanläggningar,

Inga gemensamhetsanläggningar finns i området idag och inga planeras att bildas i och med detaljplanens genomförande.

### 1.30.3 Rättigheter

I västra delen av planområdet finns högspänningsledning och optokablar som har servitut. Kablarna kommer läggas om och dras i de nya vägarna inom planområdet.

## 1.31 Tekniska frågor

### 1.31.1 Tekniska utredningar

ÅDT för Engelsforsvägen (RV270), daterad januari 2021.

Dagvattenutredning, WRS, 2022-10-28.

Geoteknisk utredning, Sweco, 2020-01-09.

Naturvärdesinventering, Norconsult. 2020-09-23.

Utredning av betydande miljöpåverkan, Hedemora kommun, 2023-04-24.

Afry har utrett vägdragningar i samarbete med Hedemora kommun. Rapport saknas.

### 1.31.2 Utbyggnad allmän plats

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmän plats i enlighet med detaljplanen. Planförslaget får utföras helt eller etappvis. Efter detaljplanens genomförandetid löpt ut kan detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas.

### 1.31.3 Utbyggnad vatten och avlopp

- 2 Hedemora energi AB är ansvarig för utbyggnad av allmän plats i enlighet med detaljplanen. Planförslaget får utföras helt eller etappvis i samverkan med kommunen. Efter detaljplanens genomförandetid löpt ut kan detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas.

## 2.1 Ekonomiska frågor

### 2.1.1 Planekonomisk bedömning

Planen bekostas av Hedemora kommun som en investering för centrala Hedemoras utveckling. Kostnader för planen ska ingå vid kommande fastighetsförsäljning.

Stora kostnader bedöms vara anläggandet av gator inom planområdet.

### 2.1.2 Planavgift

Planavgiften ingår i fastighetspriset för de enskilda fastigheterna.

### 2.1.3 Drift allmän plats

Kommunen har ansvar för drift av allmän plats: gata, park, natur och områdesgemensam dagvattenhantering.

# Medverkande tjänstemän

Handlingarna är framtagna av Olle Söderström, planarkitekt, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Hedemora kommun.

## Övriga medverkande tjänstemän

Erik Olsson - Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ingela Norén - Planingenjör

Muhsen Zaki - Planerare

Isabel Lamberg - Planerare

Muna Nagash - Planarkitekt

Peter Sennblad - Landskapsstrateg

## Miljö och samhällsbyggnadsförvaltning

POSTADRESS Hedemora kommun, Box 201, 776 28 Hedemora

BESÖKSADRESS Hökargatan 6 TFN 0225-340 00

E-POST [kommun@hedemora.se](mailto:kommun@hedemora.se) WEBBPLATS <https://hedemora.se/>