



HEDEMORA
KOMMUN

Diarienumr.: 2019.810.214

Granskningshandling: 2024-08-28

Genomförandetid: 5 år

Detaljplan för del av fastigheten Brunnsjöberget 1:122

Hedemora kommun, Dalarnas län



Utökat förfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Granskningshandling

2024-08-28

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| BESKRIVNING AV DETALJPLANEN | 4 |
| 1. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 4 |
| 2. OMRÅDESBESKRIVNING | 4 |
| 3. GENOMFÖRANDETID | 5 |
| 4. HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN | 5 |
| 5. UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN | 5 |
| 6. ALLMÄN PLATS | 5 |
| <i>Huvudmannaskap</i> | 5 |
| 7. PLANUPPDRAK | 6 |
| DETALJPLANENS REGLERINGAR | 7 |
| 8. MOTIV TILL REGLERINGAR | 7 |
| <i>Begränsning av markens utnyttjande</i> | 7 |
| <i>Höjd på byggnadsverk</i> | 7 |
| <i>Utnyttjandegrad</i> | 8 |
| <i>Fastighetsstorlek</i> | 8 |
| <i>Markens anordnande och vegetation</i> | 8 |
| <i>Utförande</i> | 8 |
| <i>Stängsel, utfart och annan utgång</i> | 8 |
| GÄLLANDE PLANER OCH INTRESSEN | 9 |
| 9. DETALJPLAN | 9 |
| 10. ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN | 9 |
| 11. RIKSINTRESSEN | 10 |
| 12. FRILUFTSLIV | 10 |
| 13. KULTURHISTORISKA INTRESSEN | 10 |
| 14. NATURMILJÖ | 10 |
| 15. VATTENDRAG OCH STRANDSKYDD | 10 |
| 16. SKOGSBRUK | 10 |
| NULÄGE OCH PLANFÖRSLAG | 11 |
| 17. MILJÖKVALITETSNORMER | 11 |
| <i>Vatten</i> | 11 |
| 18. NATURMILJÖ | 13 |
| 19. FRILUFTSLIV | 15 |
| 20. STRANDSKYDD | 16 |
| <i>Särskilda skäl för upphävande av strandskydd</i> | 17 |
| 21. DAGVATTEN | 17 |
| 22. HÄLSA OCH SÄKERHET | 19 |
| <i>Omgivningsbuller</i> | 19 |
| <i>Risk för olyckor</i> | 19 |
| <i>Risk för översvämning</i> | 19 |
| <i>Risk för erosion och skred</i> | 19 |
| <i>Förorenad mark</i> | 20 |
| 23. GEOTEKNIK | 20 |
| <i>Områdesbeskrivning</i> | 20 |
| <i>Jordarter</i> | 20 |
| <i>Grundvatten</i> | 21 |

| | | |
|-----|---|-----------|
| | <i>Områdespåverkan</i> | 21 |
| | <i>Grundläggning</i> | 22 |
| 24. | BEBYGGELSE | 22 |
| 25. | SOCIALA FRÅGOR | 23 |
| 26. | TRAFIK..... | 24 |
| | <i>Bilvägar inom planområdet</i> | 24 |
| | <i>Västkustvägen</i> | 25 |
| | <i>Gång- och cykelvägar</i> | 27 |
| | <i>Parkering</i> | 27 |
| 27. | SERVICE | 27 |
| 28. | TEKNISK FÖRSÖRJNING..... | 27 |
| | <i>Vatten, avlopp och dagvatten</i> | 27 |
| | <i>El, tele, optokablar och uppvärmning</i> | 28 |
| | <i>Fjärrvärme</i> | 28 |
| | <i>Avfallshantering</i> | 28 |
| | GENOMFÖRANDEFRÅGOR..... | 29 |
| 29. | ORGANISATORISKA FRÅGOR | 29 |
| | <i>Planförfarande</i> | 29 |
| | <i>Genomförandetid</i> | 29 |
| | <i>Exploateringsavtal</i> | 29 |
| | <i>Markanvisning</i> | 29 |
| | <i>Exploatörssamverkan</i> | 29 |
| | <i>Ansvarsfördelning</i> | 29 |
| | <i>Huvudmannaskap</i> | 29 |
| 30. | FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR | 29 |
| | <i>Fastighetsbildning och fastighetsreglering</i> | 30 |
| | <i>Gemensamhetsanläggningar,</i> | 30 |
| | <i>Rättigheter</i> | 30 |
| 31. | TEKNISKA FRÅGOR | 30 |
| | <i>Tekniska utredningar</i> | 30 |
| | <i>Utbyggnad allmän plats</i> | 30 |
| | <i>Utbyggnad el, vatten och avlopp</i> | 30 |
| 32. | EKONOMISKA FRÅGOR | 30 |
| | <i>Planekonomisk bedömning</i> | 30 |
| | <i>Planavgift</i> | 31 |
| | <i>Drift allmän plats</i> | 31 |
| | MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN..... | 31 |

Beskrivning av detaljplanen

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.



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.



3. Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år inom hela planområdet och börjar från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft.

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.

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 framtagna, daterad 2023-04-24.

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kapitlet kräver att särskild miljöbedömning måste göras. Länsstyrelsen delar denna bedömning i sitt samrådsyttrande, 2023-07-03.

6. Allmän plats

Allmän plats utgörs av vägar inom planområdet

Huvudmannaskap

Huvudmannskapet är kommunalt inom hela planområdet.

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

8. Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

GCVÄG – Befintlig stig ska fortsatt kunna användas som gång- och cykelväg.

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

NATUR₁ Dagvattendike – Bestämmelsen ger utrymme för diken för dagvattenhantering i enlighet med dagvattenutredningen (WRS, 2022-10-28).

GATA₁ Huvudgata – Västkustvägen utgör områdets huvudgata och är den enda vägen till och från området.

GATA₂ Lokalgata – Lokalgatans utformning är anpassad 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 delen av planområdet för att i framtiden möjliggöra fortsatt vägdragning.

Användning av kvartersmark

B₁ En- och tvåbostadshus – Bestämmelsen är till för att begränsa möjligheten för flerbostadshus och skapa en småhuskaraktär i området. Bestämmelsen kan även inrymma radhus.


E₂ 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.

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

h₁ 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 samt hålla nere skalan i området.

H₂ 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 samt hålla nere skalan i området.

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0 Största bruttoarea är angiven som % av fastighetsarean inom användningsområdet – Syftet är att begränsa byggrätterna för att skapa en småhuskaraktär i området.

Fastighetsstorlek

d₁ 0,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m² – Syftet är att begränsa möjligheten till avstyckning av fastigheter för att området ska få en lagom täthet.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Befintliga marknivåer ska i huvudsak bevaras – Syftet är att områdets terräng ska bevaras och att större schaktbranter inte ska tillåtas.

n₂ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk – Syftet är att bevara ett äldre träd inom kvartersmark.

Utförande

b₁ 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.

b₂ Huvudbyggnad ska utföras i suterräng – Syftet är att huvudbyggnaden ska anpassas till terrängförhållandena och inte skapa olägenheter för grannfastigheter genom att marken höjs upp med fyllnadsmassor.

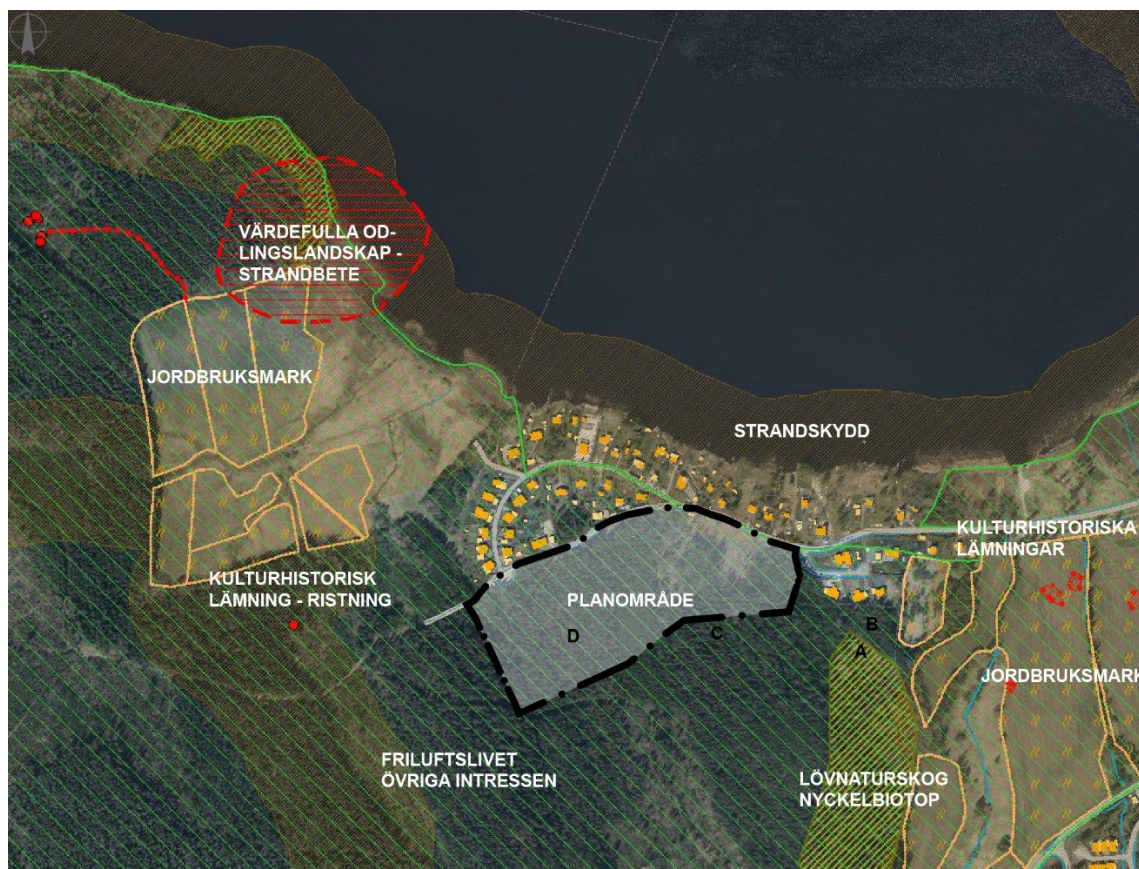
Stängsel, utfart och annan utgång

b o α Utfartsförbud – Bestämmelsen begränsar utfarter där de är olämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt som intill vägkorsningar och i brant terräng.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Gällande planer och intressen



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.

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 utökad förfarande. Planförslaget har anpassats för att inte inkräkta på de rekreativvärden som finns i området.

11. Riksintressen

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

12. Friluftsliv

Planområdet omfattas av ett kommunalt intresse för friluftslivet vilket finns utpekad i gällande översiktsplan (2016). Planförslaget har anpassats för att inte inkräkta på de rekreativvärden som finns i området. Bland annat finns det motionsspår med belysning som löper strax söder om planområdet. På vintern spåras motionsspåret för längdskidåkning.

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.

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 Älvlandskapet 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.

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 som sedimenterats i sjön samt från jordbruk. En utredning av föroreningsbelastningen på Brunnsjön har tagits fram (Föroreningsbelastning, Brunnsjöberget 1:122, SWECO, 2023-11-15). Föroreningsbelastningen beskrivs mer ingående under rubrik 17. Miljö kvalitetsnormer.

Strandskydd råder 100m upp från Brunnsjöns strand och påverkar en liten del av nordöstra planområdet. Strandskyddet avses upphävas inom de delar av planområdet där kvartermark påverkas av strandskydd.

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

17. Miljökvalitetsnormer

Området ligger i glesbebyggt område med långa avstånd från industri, större vägar och jordbruk. Inget överskridande av miljökvalitetsnormer för utomhusluft eller buller (5 kap. MB) kan befaras. I närheten ligger Brunnsjön som enligt VISS ej uppnår god ekologisk eller kemisk status. En utredning av föroreningsbelastningen på Brunnsjön har tagits fram (Föroreningsbelastning, Brunnsjöberget 1:122, SWECO, 2023-11-15).

Vatten

Nuläge

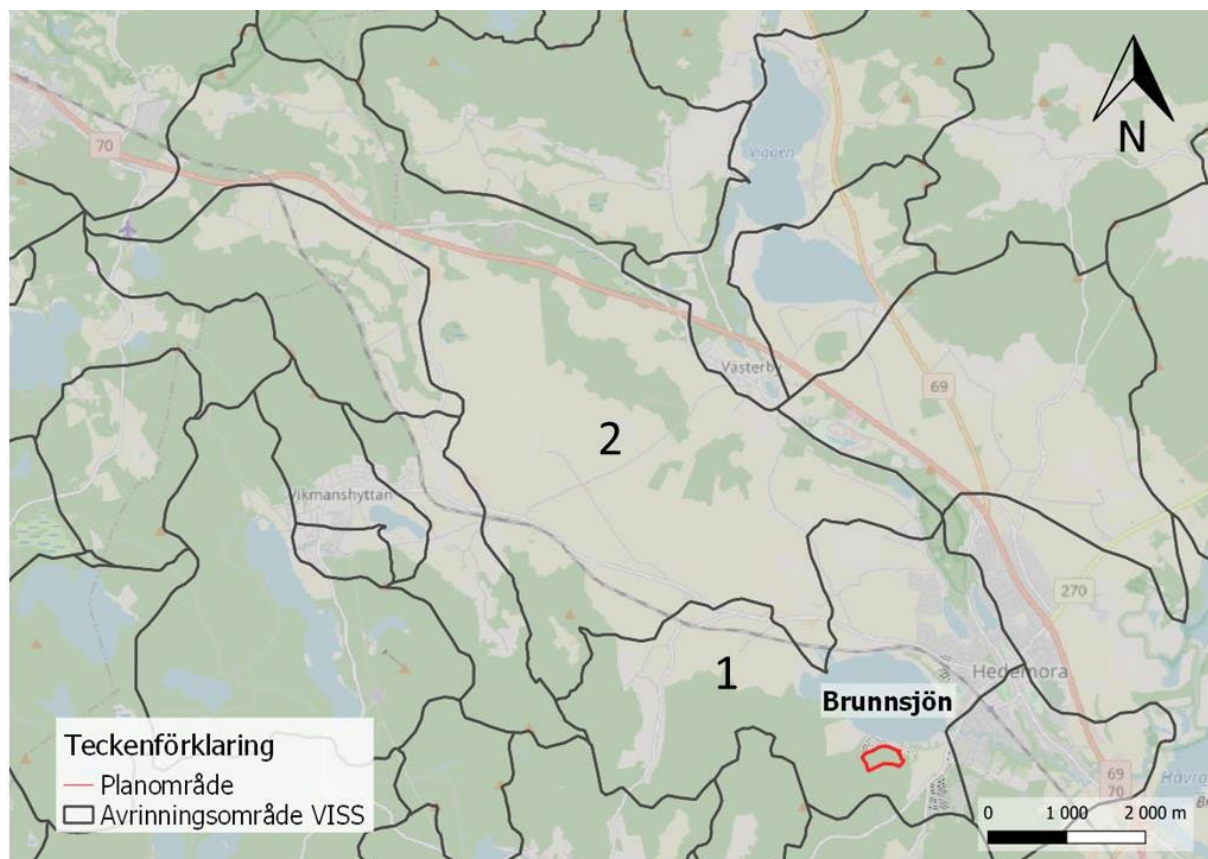
Avrinningsområdena nordväst om Brunnsjön, avrinningsområde 1 och 2, består till stor del av jordbruksmark och bidrar till majoriteten av fosfor- och kvävebelastningen till recipienten.

Tabell 1. Procentuell markanvändning inom avrinningsområdet för Brunnsjön och dess ungefärliga area.

Källa: SMHI, modelldata per område, 23-09-14.

| Belastning | Kväve [kg/år] | Fosfor [kg/år] |
|------------------------|---------------|----------------|
| Sjö och vattendrag | 483 | 13 |
| Skog | 899 | 19 |
| Myrmark | 126 | 3 |
| Jordbruksmark | 5 837 | 368 |
| Övrig öppen mark | 168 | 5 |
| Urbant inkl. dagvatten | 638 | 73 |
| Hygge | 189 | 3 |
| Enskilda avlopp | 83 | 8 |
| TOTALT | 8423 | 492 |

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.

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

Planförslag och konsekvenser

Stormtac visar att belastningen från hela planområdet ökar för samtliga studerade ämnen efter exploatering utan dagvattenåtgärder (Dagvattenutredning, WRS, 2022-10-28). Detta beror på att planområdet i nuläget består av skogsmark som har mycket små utsläpp. En dagvattenhantering med fördröjning och rening av dagvatten planeras för att reducera de ökande föroreningsmängderna. Med dagvattenåtgärder kan föroreningsmängderna minska i sådan omfattning att de inte bedöms försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsmålen.

Det har även genomförts en utredning kring föroreningsbelastningen på Brunnsjön och åtgärder för att förbättra statusen (Föroreningsbelastning, Brunnsjöberget 1:122, SWECO, 2023-11-15). Utredningen kom fram till att mängden näringsämnen till Brunnsjön i samband med planerad exploatering beräknas vara oförändrad men viss ökning beräknas ske för kadmium, krom, nickel, kvicksilver, suspenderad substans och benzo(a)pyren. I dagvattenutredningen beräknas exploateringen tillföra fosfor till Brunnsjön i storleksordningen 1–2 kg per år under förutsättning att de dagvattenlösningar som föreslås genomförs. I båda utredningarna beräknas marginella

ökningar av vissa metaller men även potentiell minskning av bly och krom. Att beräkningarna blivit olika beror på att mängden föroreningar är små. Den ökade mängden fosfor i dagvattenutredningens beräkningar utgör ca 0,3–0,5 % av förbättringsbehovet enligt Vattenmyndigheten och Länsstyrelserna. Jordbruksmark bidrar med majoriteten av näringsämnen till Brunnsjön.

Då föroreningsökningarna är marginella och påverkan är väl begränsad samt saknar reell betydelse för föroreningsmängderna i Brunnsjön bedöms exploateringen kunna genomföras under förutsättning att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs.

Kompenserande åtgärder

Krav på kompensation bör ställas när det är motiverat med hänsyn till en verksamhets eller åtgärds negativa påverkan. En förutsättning är att kraven bedöms vara rimliga med hänsyn till kompensationsåtgärdernas nytta och kostnad.

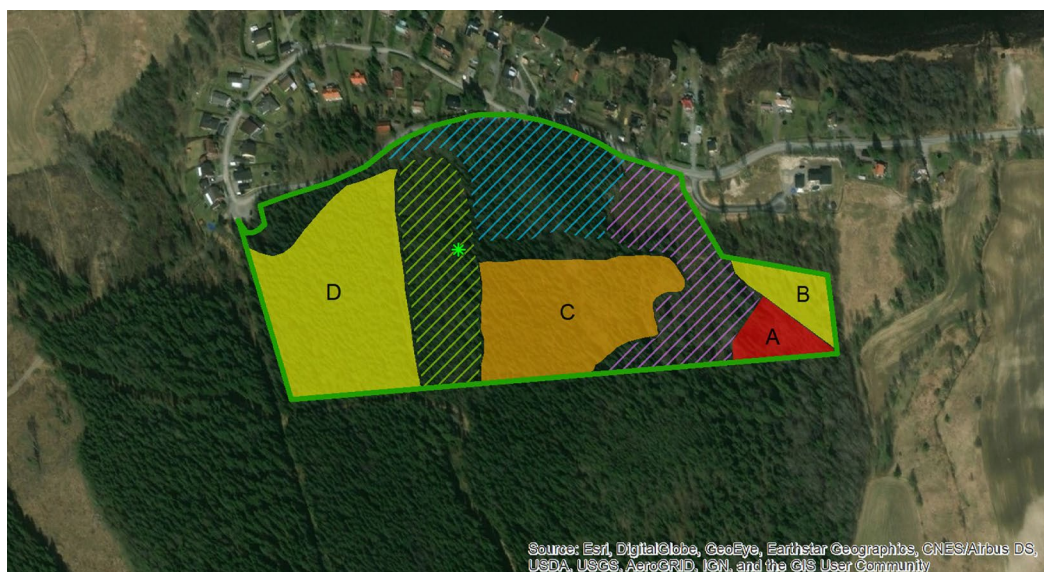
Den dominerande källan till föroreningarna i Brunnsjön är jordbruksmarken och att på lång sikt arbeta aktivt med att minska utsläppen från den är det enda som kan förbättra statusen på Brunnsjön mer än marginellt.

Som kompenserande åtgärd för de små föroreningsmängder som exploatering skulle bidra med har en utredning av föroreningsbelastningar för Brunnsjön tagits fram som en förstudie till ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP). I utredningen listas förslag för att minska föroreningarna. Anpassad skyddszon för vattenförekomster med hög erosionsrisk och anläggning av våtmarker för rening av vattnet står ut som de åtgärder som skulle påverka mest. Detta behöver utredas vidare i ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP).

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 norrlutning 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 |
| Naturvärdesklass |  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

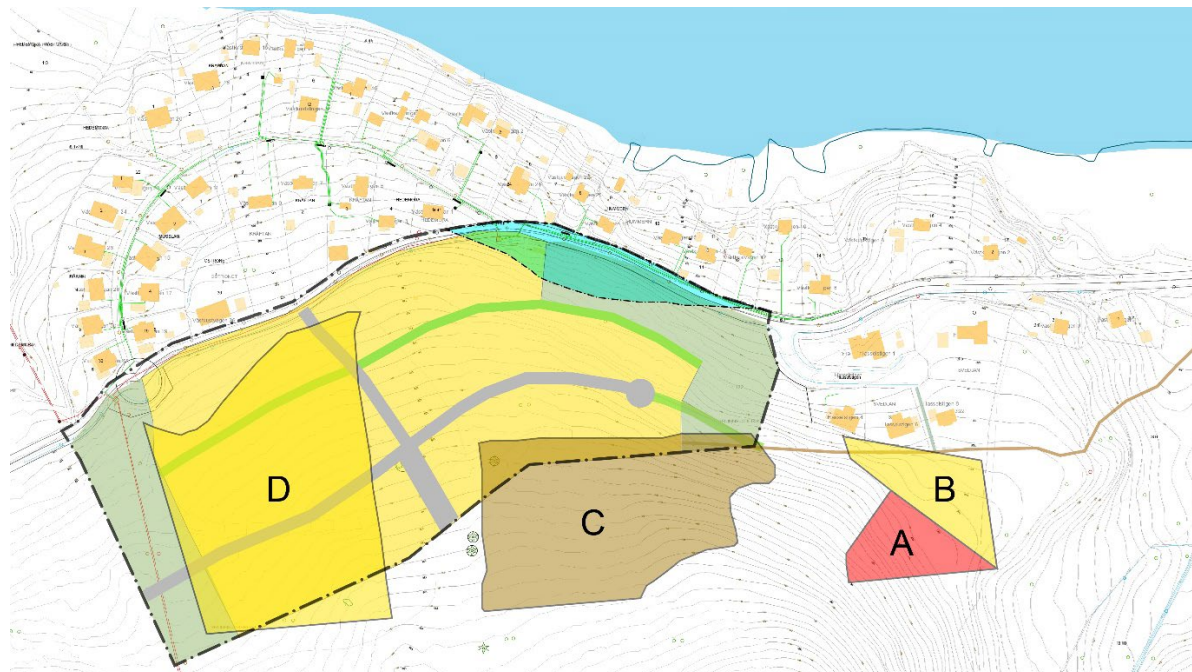
Centralt i planområdets södra del finns ett sammanhängande område med något äldre skog. Naturvärdet bedöms som påtagligt med en hel del liggande död ved med vedsvampar. De döda träden och lågorna är gamla och utgör idag inget lämpligt substrat för granbarkborre. Man bör vara uppmärksam på nya vindfällen 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 i förhållande till planområdet.

19. Friluftsliv

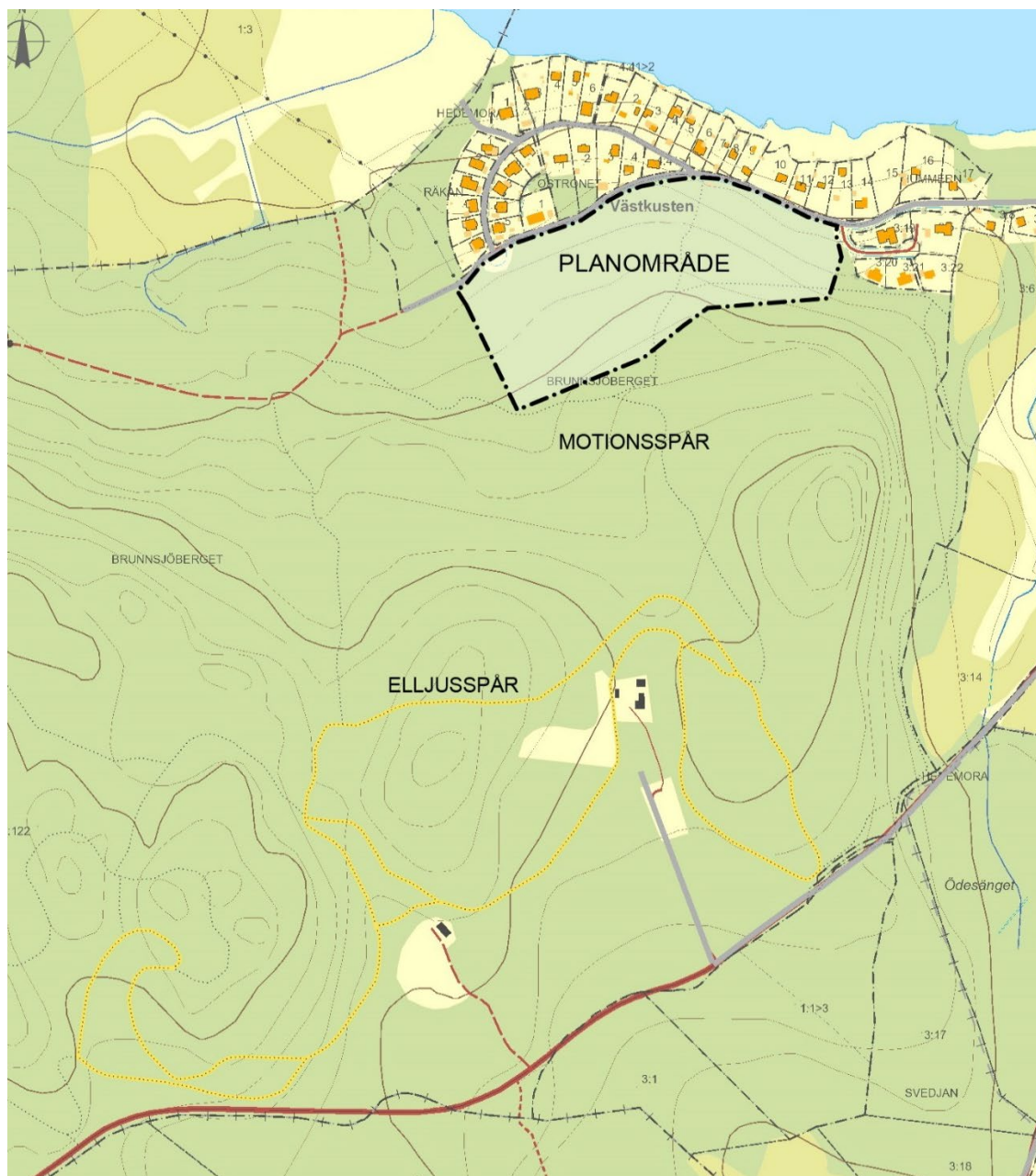
Nuläge

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. Hela skogen används för rekreation men särskilt viktigt är motionsspårerna med belysning. Som helhet kommer stora skogspartier finnas kvar i området och skog med höga naturvärden bevaras. Exploateringen kan även få positiva effekter med ökad trygghet i området. I det nya bostadsområdet planeras för en ny angöring till friluftsområdet norrifrån med parkering som ger förbättrad tillgång till motionsspårerna.



20. Strandskydd

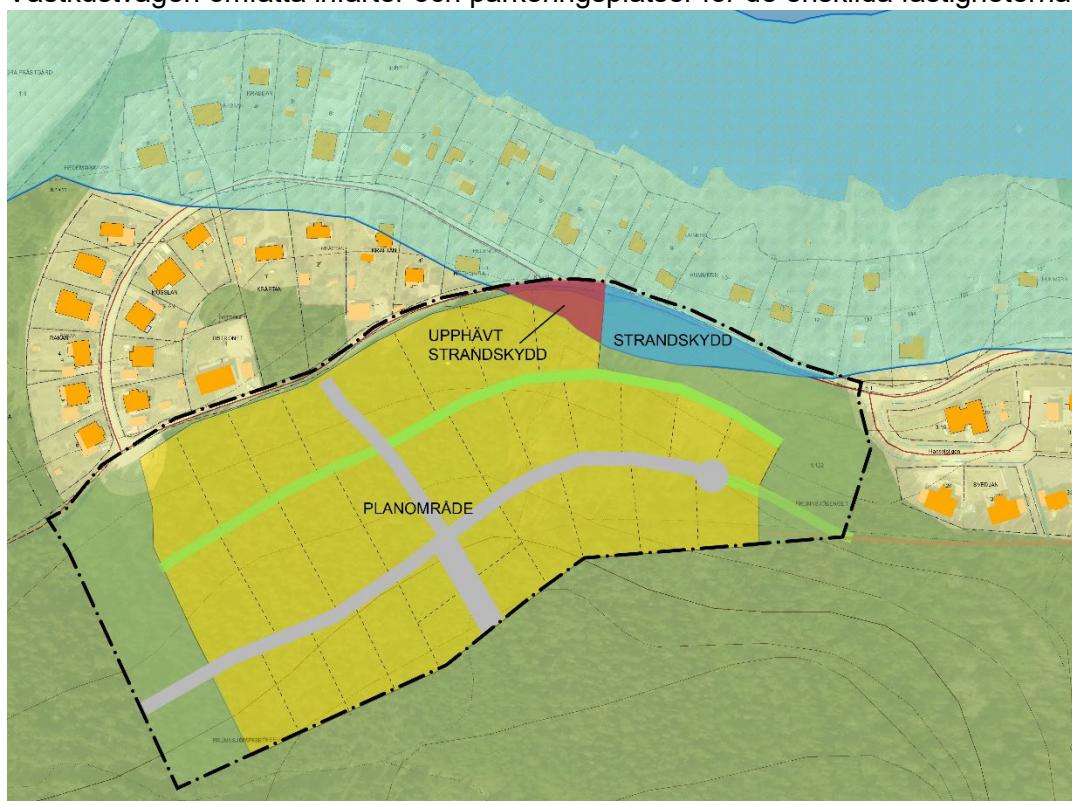
Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

Strandskyddet avses upphävas inom de delar av planområdet där kvartersmark påverkas av strandskydd. Kvartersmarken för bostäder kommer med sitt läge mot

Västkustvägen omfatta infarter och parkeringsplatser för de enskilda fastigheterna.



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 avskild 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.

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 eller kemiska status.

Nuläge

Topografiskt ligger planområdet i en sluttning med höjdnivåer mellan 102 och 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 markundersökning från år 2021, 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_1 - 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 (φ) på 0,15 till 0,29. Det dimensionerande dagvattenflödet för ett 2-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 båda ändarna anläggs två dagvattendammar som renar vattnet innan det leds vidare ner i befintliga diken mot Brunnsjön.

En utförlig beskrivning av föroreningsbelastningen finns under rubrik 17. Miljö kvalitetsnormer.

22. Hälsa och säkerhet

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.

Risk för olyckor

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

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.

Risk för erosion och skred

Enligt de geotekniska utredningar 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.

Förorenad mark

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

23. Geoteknik

Mark inom området bedöms generellt ha gynnsamma geotekniska förutsättningar för exploatering. Risk för ras och skred bedöms inte föreligga med hänsyn till topografi och förekommande geotekniska förhållanden.

Områdets geotekniska förhållanden har utretts i flera omgångar. En första översiktlig utredning utfördes av SWECO, 2020-01-09. En fortsatt utredning genomfördes av SWECO, 2021-07-09, då man även grävde provgropar på fyra punkter.

Efter samrådet genomfördes en ytterligare översyn av SWECO, 2023-09-13, som även sett över en översiktlig stabilitetskartering gjord av MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) 2017. Utredningen gjorde en bedömning av markens byggbarhet inom planområdet samt eventuell omgivningspåverkan i samband med exploateringen. Under samrådet kom en frågeställning om hur exploateringen kan påverka befintlig bebyggelse som är bygd nedströms på mer skredbenägen jord.

Områdesbeskrivning

Området är beläget på Brunnsjöbergets norra sluttning och sträcker sig ned mot Brunnsjön. Området är ca 10 hektar stort (0,5x0,2 km²). Stora delar av området består av uppvuxen granskog där markvegetationen består av mossa och blåbärsris. Block förekommer ställvis 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.

Inom den östra delen av detaljplaneområdet sluttar marken relativt brant mot Västkustvägen vilket skulle innebära svårigheter vid en exploatering med djupa schakter. Området är även utpekade som akksamhetsområde i SGU:s översiktliga kartering av förutsättningar för skred i finkorniga jordarter och har därför inte planlagts för bostäder. I stället sparas ett naturområde här med utrymme för en dagvattendamm längst österut.

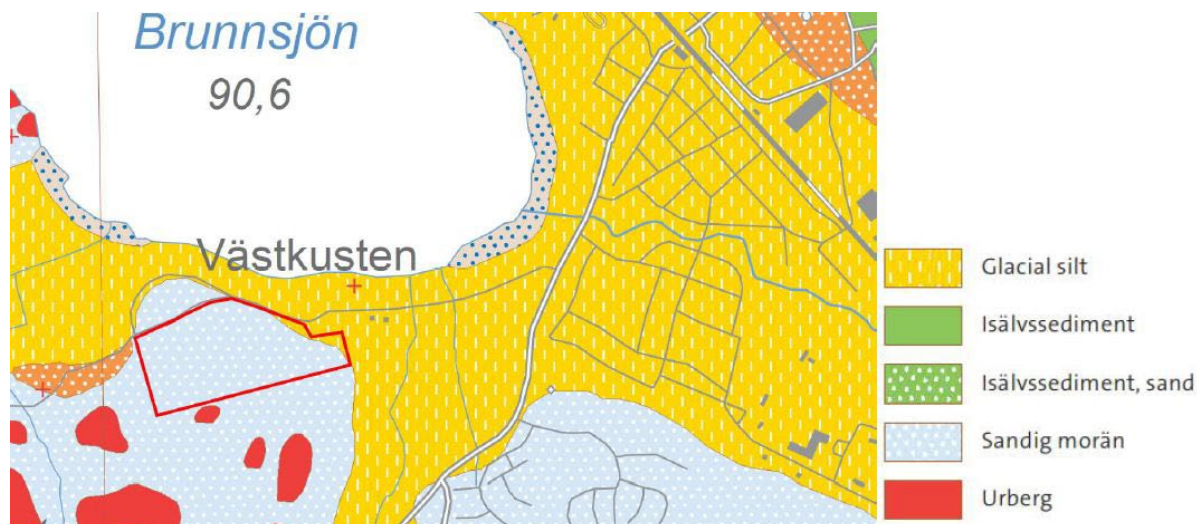
Inom den västra delen av detaljplaneområdet finns ett våtmarksområde i en sänka varifrån vattnet rinner ner via ett djupt dike mot Brunnsjön.

Jordarter

Enligt jordartskartan består marken av sandig morän som i norr gränsar till siltområden och i söder till områden med berg i dagen. Provgropar är utförda med grävmaskin på fyra spridda punkter. Området vid Brunnsjöberget kan generellt beskrivas som moränmark. Moränen är siltig och ställvis även stenig. Inom högre delar i området ligger berget ytligt. Block förekommer i moränen och ytliga block förekommer inom hela området.

Förekommande jordar inom området tillhör materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

Jordarna är relativt stabila ner till 2,5 m djup men kan vid riklig nederbörd eller snösmältning vara flytbenägna. Vid långt öppethållande av schakter förloras slänternas stabilitet varför schaktslänter ska anpassas efter detta. Schaktbarheten i moränjordarna bedöms till schaktbarhetsklass 3-4 på en skala från 1-5 där lägre klass innebär enklare schakt.



Grundvatten

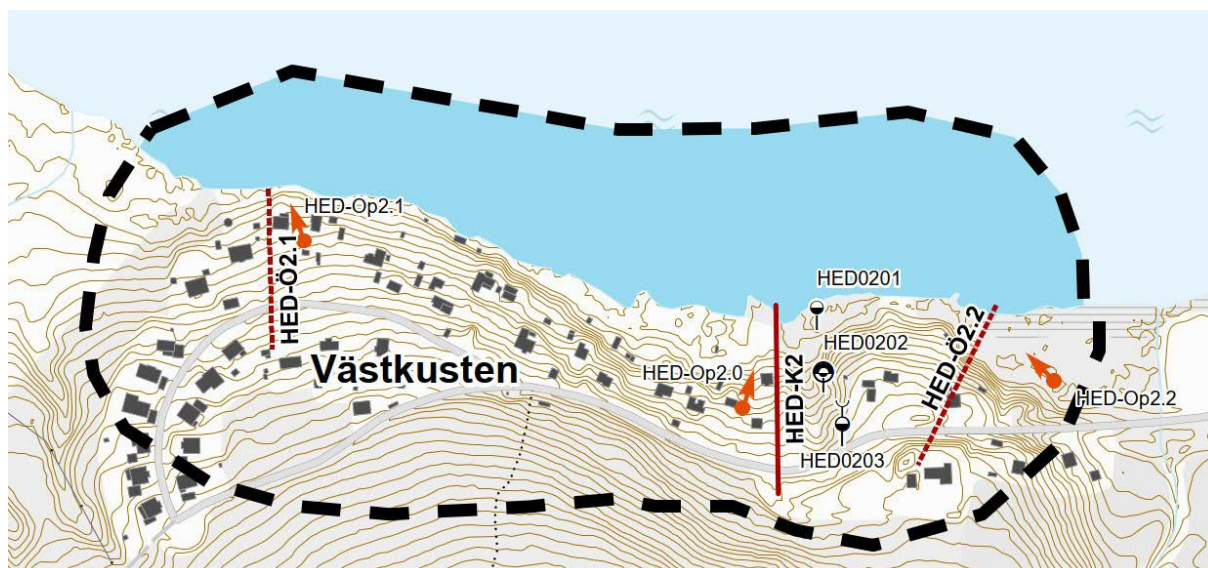
Provgropsgrävningen utfördes i torrhet. Endast i provgrop PG2102 fuktade schaktbotten och vatten sipprade in vid 2,3 m. Generellt kan man anta att grundvattenytan i förekommande jordar ligger relativt djupt.

Områdespåverkan

Delar av bostadsområdet norr om planområdet är byggt på silt med större skredkänslighet än morän som är dominerande jordart inom planområdet. Inga indikationer på rådande stabilitets- och/eller sättningsproblematik kunde noteras på befintliga hus vid observation från Västskustslingan (PM Geotekniskt utlåtande, Sweco, 2023-09-13). Däremot noterades att mindre konstruktioner såsom staket, plintar till verandor och stenläggningar på uppfarter påverkats av markrörelser. Dessa rörelser i marken har högst sannolikt uppkommit till följd av tjällossning. Jorden vid befintlig bebyggelse utgörs av silt vilket är en mycket tjälfarlig jordart med den högsta tjälfarlighetsklassen (tjälfarlighetsklass 4).

En översiktlig stabilitetskartering på uppdrag av MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har utförts för området. Tre olika sektioner över slänten ned mot Brunnsjön har studerats. Totalstabiliteten vid samtliga beräkningar är tillfredsställande (säkerhetsfaktorn, F_0 understiger inte 1,5). Det innebär att ingen risk för stabilitetsbrott föreligger inom bebyggt område idag.

Dagvattenhanteringen för den nya exploateringen ska säkerställa att vattenmängderna inte ökar i befintligt bostadsområde.



Sektioner (röda streckade och heldragna linjer) där stabilitetsberäkningar utförts vid bebyggt område.

Grundläggning

Grundläggning av byggnader kan ske ytligt med plattor på packad fyllning ovan naturligt lagrad jord eller på berg. Slanter i moränjorden ovan grundvattenytan bedöms generellt kunna ställas i lutning 1 :1,5 ner till 2,5 m djup under markytan. Förekommande jordar är tjällyftande och byggnader skall uppföras frostskyddat vid grundläggning.

Mindre byggnader i 1-2 våningar ovan mark kan grundläggas på packad, självdränerande fyllning på naturligt lagrad friktionsjord. Detta förutsätter att villkor för geoteknisk kategori 1 (GK1) uppfylls. Tillåtet grundtryck får uppgå till maximalt 150 kPa enligt TD Plattgrundläggning (IEG 7, 2008). Vid tyngre konstruktioner där GK1 ej kan tillämpas skall detaljerade geotekniska undersökningar genomföras för objektet. Befintliga jordar är inte lämpliga som fyllning under byggnader.

24. Bebyggelse

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

Nuläge

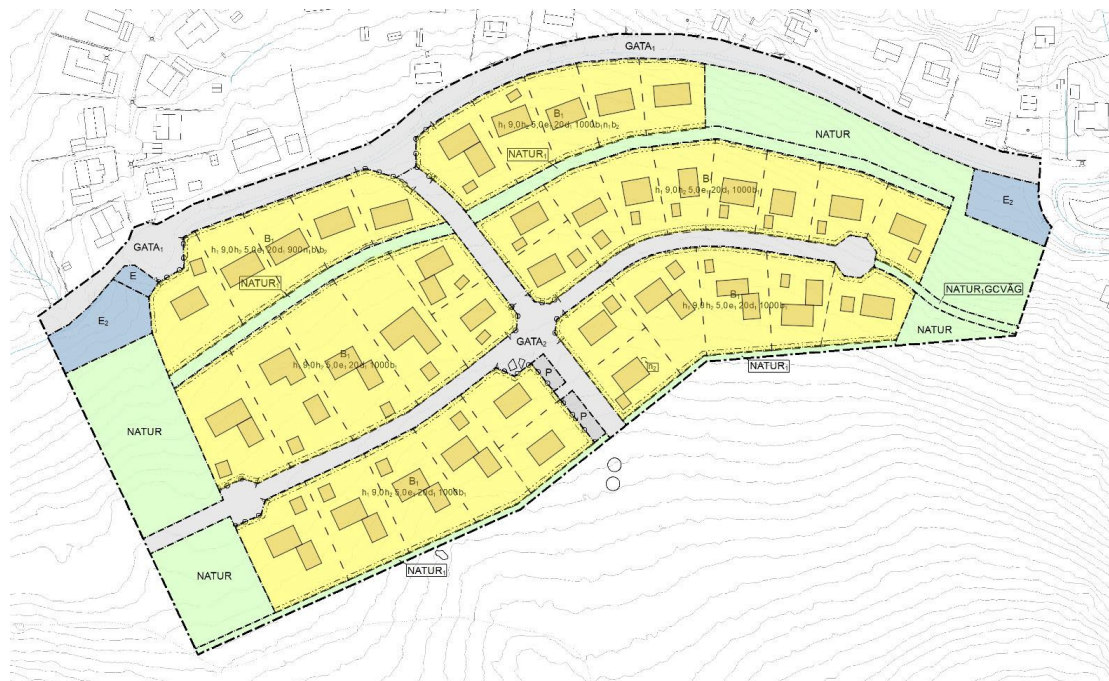
Ett befintligt småhusområde ligger norr om planområdet ned mot Brunnsjön. Befintligt område har en del äldre bebyggelse från mitten av 1900-talet men området har kompletterats under 70-talet fram tills idag.

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 vilket inkluderar radhus. Småskaliga flerbostadshus möjliggörs närmast Västkustvägen där användningen B - bostäder inte preciserats närmre. Storleken hålls ner med begränsade byggrätter med en bruttoarea på högst 25% av fastighetsarean.

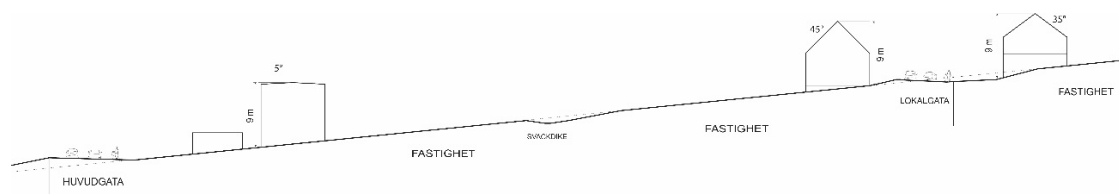
Västkustvägen utformas som en huvudgata med hus på bägge sidor vilket syftar till att ge ökad trygghet i området. För fastigheterna närmast Västkustvägen ska huvudbyggnaderna utformas som suterränghus för att befintlig terräng ska bibehållas och schaktbranter undvikas.



Planskiss över tomtindelning och exploatering

Syftet med 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. 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.



Sektion genom planområdet som visar möjliga byggnadsutformningar och ungefärliga avstånd

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 och möjligheter till ett boende för hela livet. 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. Möjligheterna för barn att själva ta sig till och från bostaden förbättras om gång- och cykelvägar till området separeras från biltrafiken i enlighet med förslagen i planbeskrivningen.

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.

26. Trafik

Bilvägar inom planområdet

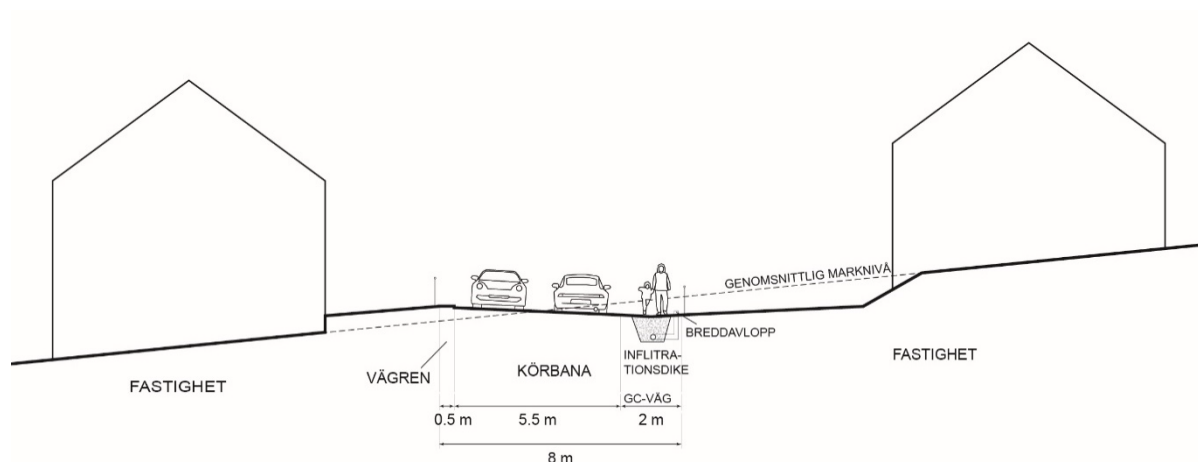
Nuläge

Området nås via Västkustvägen som leder vidare ut på den större Prästhyttevägen. Befintligt småhusområde har infarter från Västkustvägen och Västkustslingan som löper som en halvcirkel ned mot Brunnsjön. 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 en väg in till det nya området som placerats där lutningen blir som mest gynnsam. Infarten får en högsta lutning på 10% vilket innebär att vägen ligger precis inom gränsen för 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. Alternativa vägdragningar har provats och lett till större ingrepp där vägar behöver slingra sig upp vilket skulle leda till stora schaktbranter och otillgängliga fastigheter.

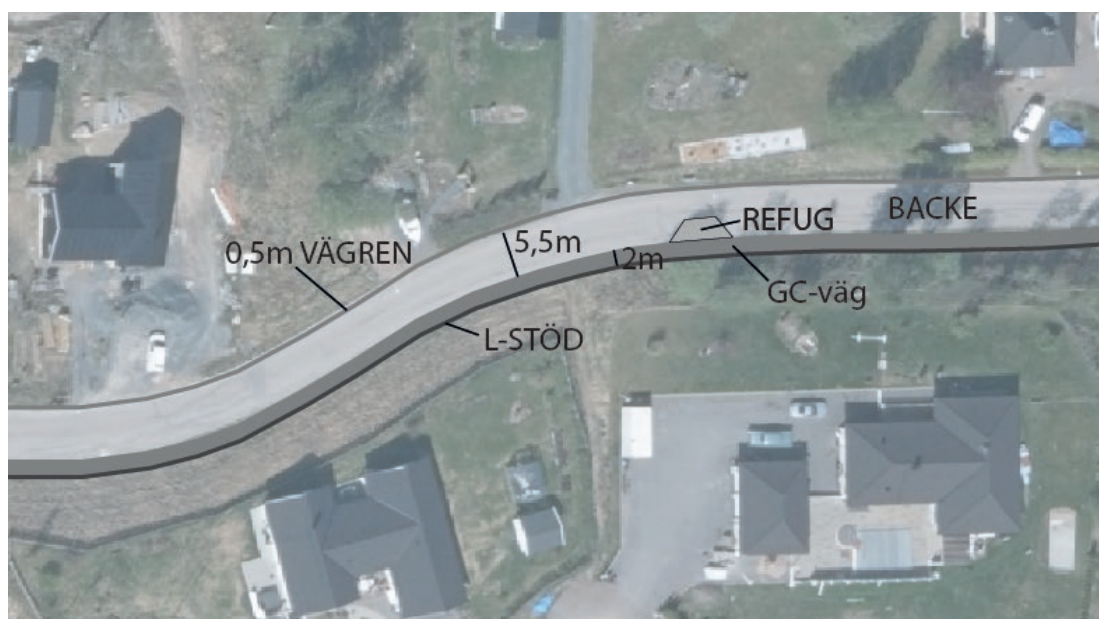


Gatusektion över lokalgata inom planområdet

Västkustvägen

Västkustvägen är i huvudsak ca 6m bred med vissa avsnitt där det som smalast är 5,5m. Detta är en tillräcklig körbredd för en lokalgata som inte har genomfartstrafik och inga målpunkter för allmänheten utan endast för boende i området. Gatan kan i delar upplevas trång vilket också förstärks av att det sker viss parkering längsmed gatan. Det saknas också avgränsad plats för gående och cyklister. På väg in i området finns en brant backe med ett skarpt krön där sikten är dålig. Västkustvägen har en ÅDT på ca 200 fordon och bedöms med vissa trafiksäkerhetshöjande åtgärder klara av mer än det dubbla.

Västkustvägen har ett skarpt backkrön i början av bostadsområdet där sikten är dålig. För att öka säkerheten här föreslås en refug på ena sidan där fordon på väg upp för backen har förtur. Syftet är att trafik som ska ut ur området stannar upp och ser att vägen är fri innan de kör. Ett annat alternativ är att bredda vägen eller att kombinera båda dessa åtgärder.



Typutsnitt. Breddad väg med refug samt separat GC-väg. På grund av brant slänt söderut behöver L-stöd placeras. En extra vägren på 0,5m ökar säkerheten för bilar som ska in och ut från befintliga uppfarter.

Två möjliga principer till trafiksäkerhetshöjande åtgärder för hela Västkustvägen föreslås.

1. Vägen kan målas om till en bygdeväg med ett körfält i mitten av vägen som är 3,5m brett med vägrenar på båda sidor, den ena 1m och den andra 1,5m breda. På detta sätt behöver befintlig väg inte breddas. Bygdevägar har viss effekt för den upplevda tryggheten för oskyddade trafikanter men upplevs enligt studier mindre trygga än separat GC-väg (Fördjupat experiment med 2-1-vägar Bygdeväg, MOVEA, 2018-09-01).



2. Ett annat alternativ är att vägen breddas ca 2m i samband med ledningsläggning. Körbanan blir då 5,5m bred med två körfält och en separat GC-väg som blir ca 2m bred. Det blir även utrymme för en mindre vägren mot befintliga fastigheter vilket ökar säkerheten vid in och utfart. Detta alternativ ökar tryggheten på Västkustvägen markant särskilt för oskyddade trafikanter.



En översiktlig utredning har gjorts av möjligheterna att bredda och anlägga GC-väg längsmed hela Västkustvägen. (Trafikåtgärder Västkustvägen, SBLT, 2023).

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 kan inom planområdet förläggas ovan infiltrationsdike om permeabel beläggning används. På så sätt kan lokalgatorna trafiksparas. Längsmed Västkustvägen kan en separat GC-väg anläggas om vägen breddas. Se utförligare beskrivningar under rubriken "Bilvägar inom planområdet" och "Västkustvägen".

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.

27. Service

Nuläge

Ingen service finns i närområdet idag. Området ligger ca 1,8km från centrala Hedemora där det finns god tillgång till service.

Planförslag och konsekvenser

Ingen service planeras inom det nya planområdet.

28. Teknisk försörjning

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 "21.Dagvatten".

Reningsverket vid Brunna har en kapacitet på 19 950 PE/dygn. Nuvarande medelbelastning är 12 600 PE/dygn. I Hedemora pågår, sedan år 2020, ett centraliseringsprojekt inom befintligt verksamhetsområde där Hedemora Energi lägger ned och avvecklar ett stort antal mindre reningsverk och vattenverk i byarna utanför Hedemora tätort.

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 inom planområdet innan det når recipienten, Brunnsjön via befintliga diken. Se vidare under rubriken "21.Dagvatten".

Reningsverket vid Brunna kommer i och med centraliseringsprojektet närma sig sin maxkapacitet. Om centraliseringen genomförs i sin helhet beräknas medelbelastningen bli ca 18 300 PE/dygn. Hedemora energi AB är medvetna om kommunens planerade exploateringar och planerar även framåt för en tillväxt i kommunen.

Avlopp och andra ledningar dras i Västkustvägen.

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

Inga befintliga ledningar påverkas av exploateringen. Nya ledningar dras i Västkustvägen och nya lokalgator.

Fjärrvärme

Nuläget

Det finns ingen fjärrvärme i området idag. Att dra fram fjärrvärme skulle i dagsläget kräva en större pumpstation och bli mycket kostsamt. Planeringen av ett nytt kraftvärmeverk har påbörjats under 2024 vilket skulle innebära att fjärrvärme till planområdet kan dras till en betydligt lägre kostnad.

Planförslag och konsekvenser

I och med byggandet av ett nytt kraftvärmeverk blir det möjligt att dra fram fjärrvärme till befintliga och planerade fastigheter. Fortsatt dialog förs med Hedemora energi AB under genomförandet av detaljplanen.

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. En återvinningsstation av glas kan vid behov placeras nere vid vändplanen vid Västkustvägen.

Genomförandefrågor

29. Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Genomförandetid

Fem (5) år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Preliminär tidsplan

| | |
|----------------------|----------|
| Beslut om samråd | maj 2023 |
| Beslut om granskning | Q3 2024 |
| Beslut om antagande | Q4 2024 |
| Laga kraft | Q1 2025 |

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

Exploateringsavtal

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

Markanvisning

Markanvisning kan bli aktuell inom vissa delar av planområdet.

Exploatorssamverkan

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.

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.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap råder för hela planområdet.

30. Fastighetsrättsliga frågor

Huvuddelen av marken inom planområdet ingår i fastigheten Brunnsjöberget 1:122 samt fastigheten Hedemora 6:1 (gator) och ägs idag av Hedemora kommun.

Ingen inlösen av mark behövs för detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Fastigheten Brunnsjöberget 1:122 kommer styckas upp i lämpliga fastigheter i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar,

Inga gemensamhetsanläggningar finns i området idag. Det kan bli aktuellt med gemensam in-/utfart för vissa fastigheter beroende på hur de styckas av.

Rättigheter

I västra delen av planområdet finns högspänningsledning och optokablar som har servitut.

31. Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Föroreningsbelastning, Sweco, 2023-11-15.

Trafikåtgärder Västkustvägen, SBLT, 2023.

Geoteknisk utredning, Sweco, 2023-09-13.

Dagvattenutredning, WRS, 2022-10-28.

Geoteknisk markundersökning, Sweco, 2021-07-09.

ÅDT Västkustvägen, februari 2020.

Översiktlig 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.

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.

Utbyggnad el, vatten och avlopp

- 1 Hedemora energi AB är ansvarig för dragnings av el, vatten och avlopp 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.

32. Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Stora kostnader är anläggandet av gator inom planområdet samt dagvattenhanteringen.

Det tillkommer också kostnader för trafikåtgärder på Västkustvägen.

Planavgift

Planavgiften ingår i fastighetspriset för de enskilda fastigheterna.

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, Näringsliv- och samhällsutvecklingsavdelningen, Hedemora kommun.

Övriga medverkande tjänstemän

Niklas Arfs – Mark och exploatering

Peter Sennblad – Landskapsstrateg

Näringsliv- och samhällsutvecklingsavdelningen

POSTADRESS Hedemora kommun, Box 201, 776 28 Hedemora

BESÖKSADRESS Hökargatan 6 TFN 0225-340 00

E-POST kommun@hedemora.se WEBBPLATS <https://hedemora.se/>

