



HEDEMORA
KOMMUN

Diarienummer:
Genomförandetid:
Samrådshandling

KS021-18 292
5 år
2025-01-21

Detaljplan för del av fastigheten
Hedemora 6:1
”Wahlmanska varmbadhuset”,
Hedemora
Hedemora kommun, Dalarnas län



Sammanfattning

Den nya detaljplanen berör det Wahlmanska varmbadhuset som är uppfört i en nationalromantisk stil i sten år 1899, byggnaden är ritad av Lars Israel Wahlman. I den gällande stadsplanen som ändrades 1965 pekades det Wahlmanska varmbadhuset ut som gatumark och det framgår att fastigheten ska upphöra. Detta då byggnaden inte ansågs vara av sådan standard att den var lämplig för bevaring. Fram till 1974 nyttjades byggnaden som stadens varmbadhus, därefter stod den tom fram tills att den restaurerades år 1983. Mellan 1983 – 2013 har byggnaden använts som utställningslokal. År 2010 byggnadsminnes förklarades huset av Länsstyrelsen i Dalarna. Detta på grund av det arkitektoniska värdet då byggnaden är en typisk Lars Israel Wahlman byggnad och på grund av det socialhistoriska värdet.

Detaljplanen berör även en obebyggd gräsyta öster om Wahlmanska varmbadhuset. I den aktuella stadsplanen är området planlagt för bostäder och det kommer det nya planförslaget innebära med. Den nya detaljplanen specificerar bostäder till radhus och flerbostadshus.

Planområdet är beläget i centrala Hedemora och berörs av fornlämning – stadslager vilket innebär att det med stor sannolikhet kan påträffas fornlämningar vid markarbete. Påträffas fornlämning vid markarbete ska arbetet genast pausas och rapporteras in till Länsstyrelsen. Då fornlämningar omfattas av ett generellt skydd, Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§, det innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt.

Ett planuppdrag gavs till dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen den 9 oktober 2020 att påbörja arbetet med upprättandet av ny detaljplan, för att möjliggöra försäljning av Wahlmanska varmbadhuset. Det aktuella planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen och genomförs med ett standard förfarande.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	INLEDNING.....	5
1.1	VAD ÄR EN DETALIPLAN.....	5
1.1.1	<i>Förfarande.....</i>	5
1.2	PLANHANDLINGAR:	5
1.3	OMRÅDESBESKRIVNING	6
1.4	SYFTE	6
1.5	GENOMFÖRANDETID	6
1.6	ALLMÄN PLATS.....	6
1.6.1	<i>Huvudmannaskap.....</i>	7
1.7	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	7
1.8	PLANUPPDRAK.....	7
2.	DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
2.1	MOTIV TILL REGLERINGAR.....	8
2.1.1	<i>Användning av allmän plats.....</i>	8
2.1.2	<i>Användning av kvartersmark</i>	8
2.1.3	<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	9
3	GÄLLANDE PLANER OCH INTRESSEN	12
3.1	REGIONALA- OCH STATLIGA RIKTLINJER.....	12
3.1.1	<i>Miljömål</i>	12
3.2	ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDLUPAD ÖVERSIKTSPLAN	12
3.3	DETALIPLAN	13
3.4	BOSTADSPOLITISKA RIKTLINJER	13
3.5	RIKSINTRESSEN.....	13
3.5.1	<i>Kulturhistoriska intressen</i>	14
3.6	NATURMILJÖ	14
3.7	VATTENDRAG OCH STRANDSKYDD	14
3.7.1	<i>Vattenskyddsområde</i>	15
3.8	UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	15
4	NULÄGE OCH PLANFÖRSLAG.....	16
4.1	NATUR OCH KULTURMILJÖ.....	16
4.1.1	<i>Mark och vegetation</i>	16
4.1.2	<i>Grönytor och rekreation</i>	16
4.1.3	<i>Fornlämningar och värdefull bebyggelse</i>	17
4.1.4	<i>Stadsbilden</i>	19
4.2	BEBYGGELSE	20
4.2.1	<i>Bostäder</i>	20
4.2.2	<i>Verksamheter och service.....</i>	20
4.3	TRAFIK.....	21
4.3.1	<i>Gator och angöring till planområdet.....</i>	21
4.3.2	<i>Gång- och cykelvägar</i>	21
4.3.3	<i>Kollektivtrafik</i>	22
4.3.4	<i>Parkering</i>	22
4.3.5	<i>Varumottagning.....</i>	22
4.4	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	23
4.4.1	<i>Omgivningsbuller</i>	23
4.4.2	<i>Risk för olyckor</i>	24

Detaljplan för del av fastigheten Hedemora 6:1 "Wahlmanska varmbadhuset"

4.4.3	<i>Risk för översvämning</i>	24
4.4.4	<i>Risk för erosion och skred</i>	25
4.4.5	<i>Förorenad mark</i>	25
4.4.6	<i>Radon</i>	25
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER	25
4.5.1	<i>Luft</i>	25
4.5.2	<i>Buller</i>	26
4.5.3	<i>Vatten</i>	26
4.6	TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
4.6.1	<i>Vatten och avlopp</i>	26
4.6.2	<i>Dagvatten</i>	26
4.6.3	<i>El, tele, optokablar och uppvärmning</i>	27
4.6.4	<i>Avfallshantering</i>	27
4.7	SOCIALA FRÅGOR	27
4.7.1	<i>Jämställdhet</i>	27
4.7.2	<i>Barnperspektiv</i>	27
4.7.3	<i>Tillgänglighet</i>	28
5	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	29
5.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR	29
5.1.1	<i>Planförfarande</i>	29
5.1.2	<i>Genomförandetid</i>	29
	<i>Preliminär tidplan</i>	29
5.1.3	<i>Ansvarsfördelning</i>	29
5.1.4	<i>Huvudmannaskap</i>	29
5.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	29
5.2.1	<i>Fastighetsbildning och fastighetsreglering</i>	29
5.2.2	<i>Gemensamhetsanläggningar</i>	29
5.2.3	<i>Rättigheter</i>	30
5.3	TEKNISKA FRÅGOR	30
5.3.1	<i>Utbyggnad allmän plats</i>	30
5.3.2	<i>Utbyggnad vatten och avlopp</i>	30
5.4	EKONOMISKA FRÅGOR	30
5.4.1	<i>Planavgift</i>	30
5.4.2	<i>Drift allmän plats</i>	30
6	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	31

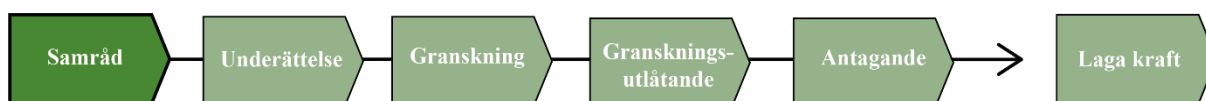
1. Inledning

1.1 Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som upprättas enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplaner reglerar användningen av mark- och vattenområden och hur eventuell bebyggelse får användas inom planens område. Det är kommunen som upprättar detaljplanen och fattar beslut om planens utformning och innehåll.

1.1.1 Förfarande

Detaljplanen strider inte mot kommunens Översiktsplan 2030 (laga kraft 2016). Den saknar betydande intresse för allmänheten och medför ingen betydande miljöpåverkan. Detaljplanen genomförs med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900). Nedan visas en processbild på hur standardförfarande det går till enligt Plan- och bygglagen.



Figur 1: Processgång för standardförfarande.

Under arbetets gång finns det två tillfällen för berörda sakägare, kommuner, myndigheter och liknande att lämna in synpunkter. Det är under samråd och granskning. Dessa synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande, där kommunen även besvarar kommentarer samt reviderar planförslaget.

Efter kommunens beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan får beslutet överklagas till mark- och miljödomstolen. Rätten till att överklaga ett sådant beslut måste:

- Beslutet beröra den klagande och gått emot den
- Den klagande måste ha lämnat in skriftliga synpunkter som kommunen inte tillgodosett i planen. De skriftliga synpunkterna ska ha lämnats in innan granskningstiden har gått ut

Information om detta skickas ut till berörda efter antagande.

1.2 Planhandlingar:

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

För planprocessen finns dessutom:

- Underrättelse
- Samrådsredogörelse (utarbetas efter samrådet)

Detaljplan för del av fastigheten Hedemora 6:1 "Wahlmanska varmbadhuset"

- Granskningsutlåtande (utarbetas efter granskningen)
- Fastighetsförteckning

1.3 Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget i Hedemora tätorts centrala delar och omfattar del av fastigheten Hedemora 6:1, fastigheten är kommunal. Planen omfattar cirka 0,33 hektar och är lokaliserad norr om Hedemora centrum och söder om sjön Hönsan. Planområdet består av Wahlmanska varmbadhuset och en obebyggd gräsyta öster om huset som är en del av fastigheten Hedemora 6:1. Området omfattar även delar av Sjögatan, Långgatan och Melinsgatan.

I norr och söder angränsar planområdet till bostadsbebyggelse i två till tre våningar. Väster om planområdet finns ett större sammanhängande grönområde. Området är i dagsläget planlagt för gata och bostadsändamål i form av fristående hus.



2: Planområdet är markerat med röd streckad linje.

1.4 Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra befintlig markanvändning för Wahlmanska varmbadhuset från allmän plats – Gata till centrum, vilket är en mer lämplig markanvändning. Syftet är även att möjliggöra för bostadsutveckling på grönområdet öster om Långgatan, då i form av flerbostadshus eller radhus.

1.5 Genomförandetid

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

1.6 Allmän plats

Allmän plats utgörs av gator inom planområdet

1.6.1 Huvudmannaskap

Enligt 4 kap. 7§ plan- och bygglagen (2010:900) ska all allmän platsmark i detaljplaneområden ha en huvudman. Allmän platsmark omfattar gator, vägar, naturområden och parker. Huvudmannen är den som har ansvar för att ställa i ordning och förvalta områdena. I huvudsak är kommunen huvudman. Kommunen har däremot möjligheten att bestämma om det ska vara en annan huvudman än kommunen eller om det ska vara flera huvudmän i en detaljplan, vilket kallas för delat huvudmannaskap.

Huvudmannaskapet är kommunalt inom hela planområdet.

1.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Detaljplanen medför en ändring av markanvändning som utifrån en allmän synpunkt och föreliggande behov bedöms vara god hushållning. Ändringen syftar till att ge området en flexiblare användning av den befintliga bebyggelsen, samtidigt som den medför ett ökat nyttjande av redan ianspråktagen mark. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalk (SFS 1998:808) avseende till de grundläggande bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden. Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Hänsyn har tagits till den befintliga landskapsbilden och till kulturmiljö- och naturvärden inom området. Planområdet är beläget i ett bebyggt område.

1.8 Planuppdrag

Kommunstyrelsens strategiutskott beslutade den 9 oktober 2020 § 79 att ge då varande miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Wahlmanska varmbadhuset.

Planuppdraget gavs 2020-10-09, sen dess har planarbetet pausats och återupptas 2024-09-30. Diarienummer: KS021-18 292.

2. Detaljplanens regleringar

2.1 Motiv till regleringar

2.1.1 Användning av allmän plats

Gata: Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Inom området gata får anläggning av gång- och cykelväg ske.

Motiv: Användningen berör den befintliga gatan, Långgatan, som behövs för att säkerställa tillgång till planområdet. Gatan behövs även för att säkerställa tillgång till befintlig bebyggelse norr om planområdet. I vägområdet ska det finnas plats för dagvattendiken för att säkerställa en god dagvattenhantering. Användningen berör även del av Melinsgatan, som idag används till gång- och cykelväg. Befintlig användning ska vara kvar däremot vill kommunen ha möjlighet att öppna upp Melinsgatan för biltrafik om behovet uppstår. Detta för att omdirigera trafik från Gussarvsgatan som är kommunens mest trafikerade väg och är belägen några hundra meter från planområdet.

2.1.2 Användning av kvartersmark

B₁ – Bostäder, endast i form av radhus eller flerbostadshus

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen begränsas till radhus och flerbostadshus.

Motiv: Användningen begränsas till radhus och flerbostadshus, vilket beror på områdets centrala läge och att majoriteten av den omgivande befintliga bebyggelse är i någon form av flerbostadshus. Möjliggörandet för bostäder i ett centralt läge anses positivt för flyttkedjorna.

C - Centrum: Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Motiv: Användningen centrum införs för Wahlmanska varmbadhuset. I och med att fastigheten är byggnadsminnesförklarad både interiört och exteriört ska centrum-användningen anpassas utifrån byggnadens förutsättningar.

E₁ – Transformatorstation

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Motiv: Befintlig transformatorstation som ska finnas kvar.

2.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartermark

Begränsning av markens utnyttjande



Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Inom det berörda området får inte byggnadsverk upprättas. Markparkering är tillåtet.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk.

Motiv: De åtta lindarna inom C betecknat område får endast fällas om de utgör en säkerhetsrisk. Detta då träd har en viktig betydelse för temperaturreglering, dagvattenfördröjning och även viktigt för den biologiska mångfalden. Träden är dessutom skyddade enligt det allmänna biotopskyddet. Dessutom har även sjuka träd ett värde för den biologiska mångfalden och bör därför inte fällas så länge det inte utgör en säkerhetsrisk.

Rivningsförbud

r₁ – rivningsförbud

Motiv: Byggnaden är byggnadsminnesförklarad och får ej rivas.

Skydd av kulturvärden

q₁ - befintligt kulturvärde ska bevaras

Motiv: Wahlmanska varmbadhuset är ett byggnadsminne och byggnaden får därför inte förvanskas. Det befintliga kulturvärdet för byggnaden ska bevaras och skötas varsamt. Befintlig byggnadsminnesförklaring ska ligga till grund för hantering av byggnadens kulturvärden.

Utförande

b₁ – Markens genomsläpplighet

Motiv: Det aktuella användningsområdet ska ha en genomsläpplig yta på 60% av fastighetsarean. Detta för att säkerställa att det finns möjlighet för fördröjning av regn- och smält vatten inom fastigheten. Genomsläppligheten säkerställer även att andra markbeläggingsmaterial såsom gräs, grus och annan växtlighet används vilket är positivt för den biologiska mångfalden.

Höjd på byggnadsverk

Nockhöjd: Högstanockhöjden är 12 meter

Motiv: Nockhöjden på den nya bebyggelsen begränsas till 12 meter. Detta så att ny bebyggelse inte medför en betydande påverkan på stadsbilden. Nockhöjden begränsas även för att säkerställa att ny bebyggelse inte påverkar den befintliga bebyggelsen genom skuggning.

Utformning

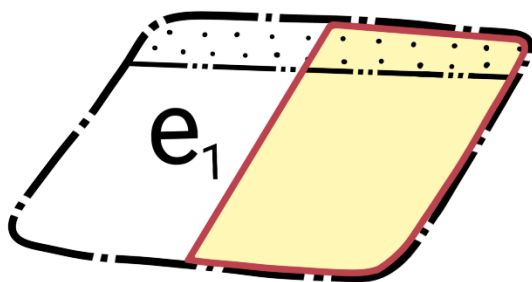
f₁ – Tak ska vara sadeltak

Motiv: Utformningen av taket styrs för att säkerställa att nya tak passar in i den befintliga miljön. Planområdet är beläget i riksintresse för kulturmiljö och ny bebyggelse ska följa de befintliga strukturerna.

Utnyttjandegrad

e₁: Största byggnadsarean i procent av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Största byggnadsarean är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Användningsområdet innebär hela den yta som berörs av planbestämmelsen B₁. Byggnadsarean innebär den yta som en byggnad upptar på marken, och används för att möjliggöra flera våningar på eventuella flerbostadshus och radhus inom planområdet.



3: Illustrationen är hämtad från Boverket: Boverket (2023). Utnyttjandegrad. https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser_/utnyttjandegrad/ Hämtad 2025-01-10

Att byggnadsarean inom användningsområdet används är för att säkerställa att det finns tillräckligt med yta för att tillgodose ett flerbostadshus eller flera radhus.

Placering

p₁ – Placering

Motiv: Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Detta för att säkerställa avstånd mellan trafikerad väg och bostadshus.

p₂ – Placering

Motiv: Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Genomförandetid

Genomförandetid: Genomförandetid ska regleras i varje detaljplan. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven

Detaljplan för del av fastigheten Hedemora 6:1 "Wahlmanska varmbadhuset"

tid. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

Motiv: Genomförandetiden är 5 år från och med den dag detaljplanen har vunnit laga kraft.

3 Gällande planer och intressen

3.1 Regionala- och statliga riktlinjer

3.1.1 Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljöns kvalitet för 16 områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö-, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på långsikt. Den nya detaljplanen berör främst miljömålen *God bebyggd miljö* och *Begränsad klimatpåverkan*.



4: Illustration för begränsad klimatpåverkan. Illustrationen här hämtad från Sveriges miljömål.



5: Illustration för god bebyggd miljö. Illustrationen är hämtad från Sveriges miljömål.

Byggnation enligt förslaget innebär ett mer effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur, skapar ett ökat underlag för handel och service samt tillför ytterligare möjligheter för bostäder i attraktiva lägen. Läget i närheten av centrum och kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Planförslaget ställer även krav på bevarande av grönska, åtta lindar utmed Wahlmanska varmbadhuset och krav på en kvalitativ grönyta för nya bostadsområden.

Planförslaget säkerställer även kulturvärde och möjliggöra för en flexibel användning av befintlig bebyggelse samt förtätning inom ett redan tätbebyggt område. Detta främjar ovan nämnda miljömål.

3.2 Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Översiktsplan 2030 för Hedemora kommun (laga kraft 2016-04-29) betonar vikten av att hålla bebyggelsestrukturen koncentrerad, både i Hedemora stad och i de kringliggande orterna. Planen strävar efter att erbjuda ett varierat utbud av bostäder som tilltalar olika typer av hushåll, i både nya och befintliga områden ska det finnas variation av upplåtelseformer.

Utveckling av bebyggelse är avgörande för kommunens tillväxt, attraktiva boenden ska därför skapas genom nybyggnation och om- och tillbyggnader. Ny bebyggelse ska utformas för att skapa goda livskvaliteter för alla, oavsett härkomst, ålder eller funktionsnedsättning. Det kan underlätta för invånare att byta bostad inom samma område vilket är positivt för flyttkedjorna.

Detaljplan för del av fastigheten Hedemora 6:1 "Wahlmanska varmbadhuset"

Det berörda planområdet är inte specifikt utpekad i kommunens översiktsplan. Däremot är planen förenlig med den generella målbilden för bebyggelseutveckling, både för befintliga och nya byggnader. Planen stämmer också överens med översiktsplanens mål om att värna den lokala byggnadshistorien. Kommunen gör därför bedömningen att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan.

Den fördjupade översiktsplanen för Hedemora stad och omland (laga kraft 2009-10-20) presenterar visioner för tätortens utveckling. Det aktuella planförslaget är i linje med visionerna:

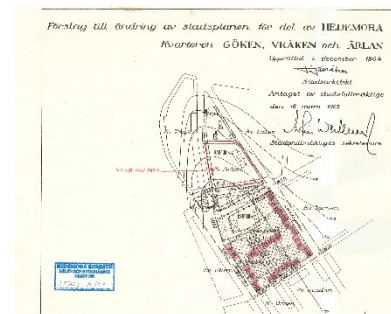
- *Levande stadskärna*
- *Natur och kultur inpå knuten*
- *Varierat näringsliv*
- *Småskalig handel*
- *Mångsidigt boende*

Planförslaget bedöms följa utvecklingsplanens intentioner och strider inte mot den fördjupade översiktsplanen.

3.3 Detaljplan

Gällande detaljplan över området är A107, *Ändring av stadsplanen för del av Hedemora stad, Kvarteren Göken, Vråken och Ärlan*. Ändringen gjordes 1965, stadsplanen för Göken och Vråken är från 1941 och för Ärlan antogs stadsplanen 1955.

Den gällande planen föreslår att Wahlmanska huset rivs och att fastigheten övergår till gatumark. Del av den oexploaterade fastigheten öster om Långgatan är planlagd som gatan, Melinsgatan, resterande del av fastigheten är planlagd som fristående bostadshus och tillhör ett större bostadskvarter.



6: Gällande detaljplan för området, Wahlmanska varmbadhuset är planlagt som gatumark och den oexploaterade fastigheten öster om som bostäder.

3.4 Bostadspolitiska riktlinjer

Kommunens bostadspolitiska riktlinjer 2021–2024 betonar vikten av attraktiva boendemiljöer och goda bostäder som avgörande för att Hedemora ska fortsätta vara attraktivt. Kommunen bedömer att den ökade bostadsefterfrågan, till följd av den demografiska utvecklingen med en åldrande befolkning, riktar sig mot tillgänglighetsanpassade bostäder. Dessutom ser kommunen ett behov av moderna lägenheter för att kunna rekrytera personal till det regionala och lokala näringslivet.

3.5 Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för 3 kap. 6 § Miljöbalk (1998:808), Hedemora Stadskärna – Stadsmiljö från sen medeltid. Motiveringen till riksintresset är följande:

"Stadsmiljö, småstad med senmedeltida ursprung, huvudsakligen formad av successiva regleringar under 1600-, 1700- och 1800-talen och med småskalig träbebyggelse. Odlingsmönster inom stadsjordarna av unika slag"

Stadskärnan utgör Dalarnas enda medeltida stadsbildning med bevarade kulturlager under bebyggelse som tillkommit efter 1600-talets reglering. Stadsmiljön är av småstads-karaktär med torgmiljö, småskalig träbebyggelse och senmedeltida ursprung. Ett antal hus från 1800-talet finns kvar varav Wahlmanska varmbadhuset är ett. Gatunätet visar kvarvarande rester av det medeltid, oregelbundna planmönstret, gamla infartsvägar och det i etapper utbyggda rutnätssystemet.

3.5.1 Kulturhistoriska intressen

Planområdet berörs av fornlämning Stadslager, Område där kulturlager från medeltid, 1500- och 1600-tal kan förväntas påträffas.

Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd, Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§, det innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. I och med att planområdet ligger inom en befintlig fornlämning måste tillstånd sökas för markarbeten hos Länsstyrelsen.

3.6 Naturmiljö

I och i närheten av planområdet finns det ingen särskild naturmiljö. Planområdet ligger cirka 180 meter från Hönsan och 350 meter från badplatsen tillhörande Hönsan.

Inom planområdet kring Wahlmanska huset finns det åtta lindar som ingår i det generella biotopskyddet för alléer med stöd i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdes-skydd enligt miljöbalken med mera, beskrivning och vägledning för biotopen Allé.

Alléer utgör viktiga restbiotoper i ett övrigt rationaliserat landskap och har stor betydelse som bland annat tillflyktsort och spridningskorridor för olika växt- och djurarter. Alléerna utgör en värdefull del av landskapsbilden utifrån ett estetiskt och kulturhistoriskt perspektiv.

Skyddet för biotopen bidrar bland annat till att Sverige uppfyller åtaganden enligt EU:s art- och habitatdirektiv, konventionen om biologisk mångfald, europeiska landskapskonventionen och de nationella miljö kvalitetsmålen:

- Ett rikt odlingslandskap
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

3.7 Vattendrag och strandskydd

Området omfattas inte av något strandskydd. Den närmsta sjön är Hönsan som ligger cirka 180 meter från planområdet.

3.7.1 Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

3.8 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en undersökning om betydande miljöpåverkan. Om den aktuella planen bedöms medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning som upprättas i samband med detaljplanarbetet. En undersökning för det aktuella planförslaget finns framtaget daterat: 2024-12-13.

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

- Planförslaget ger en positiv påverkan på riksintresse för kulturmiljövård genom att Wahlmanska huset skyddas utöver byggnadsminnesförklaringen med planbestämmelser
- Planförslaget ger en positiv påverkan på hushållning med mark genom en förtätning inom Hedemora tätort med gångavstånd till service och kollektivtrafik samt att befintlig infrastruktur kan användas mer effektivt
- Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära risker för människors eller djur- och växtlivets hälsa
- Miljökvalitetsnormerna kommer inte överskridas

Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning behöver därmed inte upprättas.

4 Nuläge och planförslag

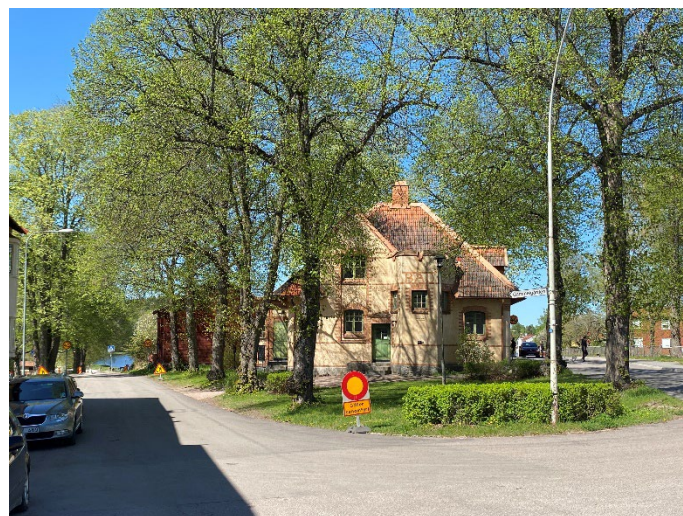
4.1 Natur och kulturmiljö

4.1.1 Mark och vegetation

Nuläge

Kring Wahlmanska huset finns åtta lindar som omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. För att fälla träd inom biotopskyddade alléer måste tillstånd sökas hos länsstyrelsen. Den oexploaterade kvartersmarken är idag en öppen, klippt gräsyta. Grönytan bedöms inte ha några särskilda naturvärden.

Den klippta gränsytan är inte anordnad som park eller natur och brukas inte i dagsläget.



7: Vänster bild visar den oexploaterade gräsytan öster om Långgatan. Bilden till höger visar lindarna kring det Wahlmanska varmbadhuset.

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka naturvärden negativt. I planförslaget skyddas träden som omfattas av biotopskyddet även genom planbestämmelser om prickmark och **n₁ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.** Vilket agerar som ett extra skydd för träden utöver kravet på tillstånd från Länsstyrelsen för åtgärder som kan påverka träden.

Planförslaget innebär att den klippta gräsytan i stället kan bebyggas med bostäder, vilket i samband med personliga trädgårdar eller urbana odlingar kan bidra till den biologiska mångfalden.

4.1.2 Grönytor och rekreation

Nuläge

Närmaste grönyta finns väster om planområdet i form av parken Henemoren. Den större Sveaparken är lokaliserad sydväst om planområdet och cirka 300 meter norr om planområdet finns badplatsen Kallbadhuset Hönsan.

Detaljplan för del av fastigheten Hedemora 6:1 "Wahlmanska varmbadhuset"

Sydöst om planområdet, utanför Hedemora tätort, finns ett större grönområde för rekreation. Området runt Hovran är ett större våtmarksområde kring Dalälven och dess intilliggande sjöar och naturmiljö. Cirka 2 km nordväst om planområdet finns naturreservatet Stadsberget med motionsleder.

Cirka 500 meter sydöst om planområdet finns idrottsplatsen Vasahallen och Vasalidens arena.

Det finns även en grönyta i planområdet som är planlagt för bostäder men ännu inte exploaterad kan nyttjas och programmeras fritt av boende i närområdet.



8: Vänster bild visar gång-och cykelväg förbi Henemoren mot planområdet, på grönytan finns en fotbollsplan. Höger bild visar ett utegym i anslutning till Henemoren i närheten av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

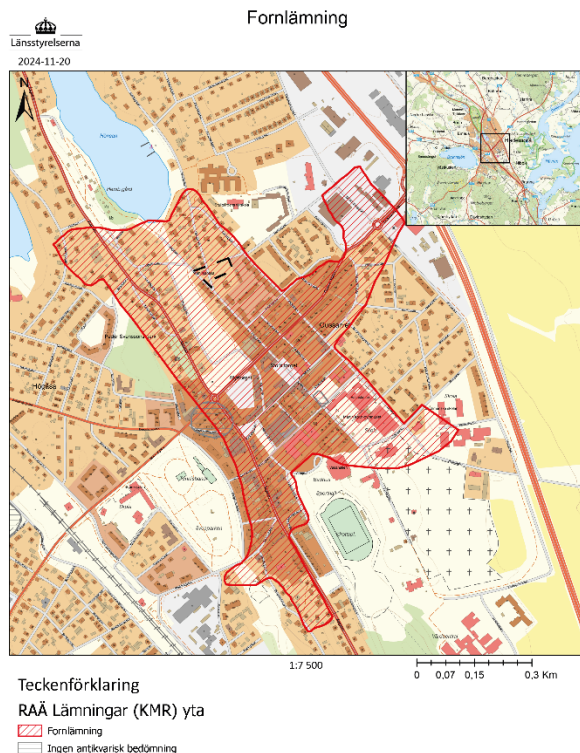
Planförslaget innebär ingen förändring för den oexploaterade grönområdesytan. Området kommer fortsättningsvis vara planlagt för bostäder, vilket innebär att allmänhetens möjligheter att nyttja ytan försvinner vid en framtida exploatering.

4.1.3 Fornlämningar och värdefull bebyggelse

Nuläge

Planområdet är lokaliserat i centrala Hedemora som är utpekad som en fornlämning i form av *kulturlager i miljö av stadskaraktär*, se figur 7. Stadslagret är ett kulturlager under nuvarande bebyggelse med ursprung i stadsbebyggelsen från medeltiden, 1500- och 1600-talet. I stadslager finns det bebyggelselämningar, boplatser och avfall från hantverk och matberedning. Fynd kan förväntas påträffas vid grävning, vid påträffande av fynd ska markarbetet genast stoppas och länsstyrelsen ska meddelas.

Detaljplan för del av fastigheten Hedemora 6:1 "Wahlmanska varmbadhuset"



9: Kartan visar fornlämningen kulturlager som täcker stora delar av Hedemora stadskärna. Planområdet är markerat i svart och hela området hamnar inom fornlämningen.

Planen omfattar även Wahlmanska varmbadhuset som är byggnadsminnesförklarat av Länsstyrelsen Dalarna, 2010. Motiveringen till detta är att byggnaden är ett tydligt exempel på Lars Israel Wahlmans nationalromantiska arkitektur och har ett högt arkitektoniskt värde. Byggnaden har också ett socialhistoriskt värde som Hedemoras före detta varmbadhus.



10: Bilderna visar Wahlmanska varmbadhuset som är byggnadsminnesförklarat.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka fornlämningen negativt eftersom fornlämningen berör ett stort område där planområdet redan är delvis bebyggt. För den obebyggda fastigheten

öster om Långgatan finns inga specifika uppgifter. Eftersom grönytan inte är bebyggd, är det sannolikt att fynd kan göras där under genomförandet av detaljplanen. Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd, Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§. Nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. Om fornlämningar påträffas vid markarbete, ska det omedelbart meddelas till Länsstyrelsen och arbetet ska pausas.

Planen innebär inga förändringar av Wahlmanska, varken exteriört eller interiört, eftersom syftet med detaljplanen enbart är att ändra markanvändningen från **Gata** till **Centrum**. Bestämmelsen om prickmark runt den befintliga byggnaden förhindrar en utökad byggrätt. Byggnaden skyddas även av bestämmelserna förhindrar bestämmelsen om **prickmark** runt befintlig byggnad en utökad byggrätt. Byggnaden skyddas även med bestämmelserna **q₁** (befintligt kulturvärde ska bevaras) och **r₁** (rivningsförbud). Planförslaget säkerställer att byggnadsminnet bevaras, eftersom gällande markanvändning innebär att den får rivras.

4.1.4 Stadsbilden

Nuläge

Planområdet är beläget inom Hedemora tätort, cirka 300 meter från stadens centrum. Angränsande bebyggelse i norr, söder och öster utgörs främst av bostäder i två till tre våningar med fasader i trä eller puts. Väster om planområdet finns ett större sammanhängande grönområde.



11: Bilden visar bebyggelsen i närheten som utgörs av bostäder i två till tre våningar och blandade fasadmateriäl.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger en förtätning i ett redan bebyggt område och ny användning av befintlig bebyggelse. För att säkerställa att den nya bostadsbebyggelsen inte påverkar stadsbilden negativt, regleras högsta nockhöjd till **h₁** (högsta nockhöjd till 12 meter nya

byggnader). Detta görs för att hålla en sammanhållen höjd i förhållande till befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen bedöms därför inte påverka stadsbilden negativt.

Wahlmanska varmbadhuset skyddas genom rivningsförbud och en bestämmelse om att befintliga kulturvärden ska bevaras. Det ska hanteras utifrån den befintliga byggnadsminnesförklaringen. Detta bedöms vara positivt både för stadsbilden och kulturmiljön.

4.2 Bebyggelse

4.2.1 Bostäder

Nuläge

Planområdet innehåller i dagsläget inga bostäder. I närområdet finns en blandning av flerbostadshus och villor i två till fyra våningar.



12: bilden visar bostadsområden i närheten av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för bostäder, i form av radhus, parhus, kedjehus eller lägre flerbostadshus i en till tre våningsplan, på den idag oexploaterade kvartersmarken. Tillskottet av bostäder bedöms vara positivt för Hedemora stad.

För att ny bebyggelse inte ska påverka stadsbilden negativt, regleras **högsta nockhöjd till 12 meter** för området med markanvändning **B**. Det är samma höjd som gäller för befintliga bostadshus söder om planområdet. Den nya bebyggelsen bedöms därmed inte påverka befintliga bostäder negativt. Bebyggelsen begränsas till radhus eller flerbostadshus med utformningsbestämmelsen **f₁**.

4.2.2 Verksamheter och service

Nuläge

Planområdet innehåller inga verksamheter eller service lokaler i dag. I planområdets närhet finns service i form av handel, kontor och restauranger. Grundskola och gymnasium finns cirka 440 meter söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att markanvändningen för Wahlmanska varmbadhuset ändras från **GATA** till **C** (centrum). Det innebär att centrum verksamheter och service har möjlighet att etablera sig. Det kan exempelvis vara handel, kontor och samlingslokaler.

Detaljplan för del av fastigheten Hedemora 6:1 "Wahlmanska varmbadhuset"

Planområdet är i dagsläget väl försörjt med offentlig och kommersiell service.

4.3 Trafik

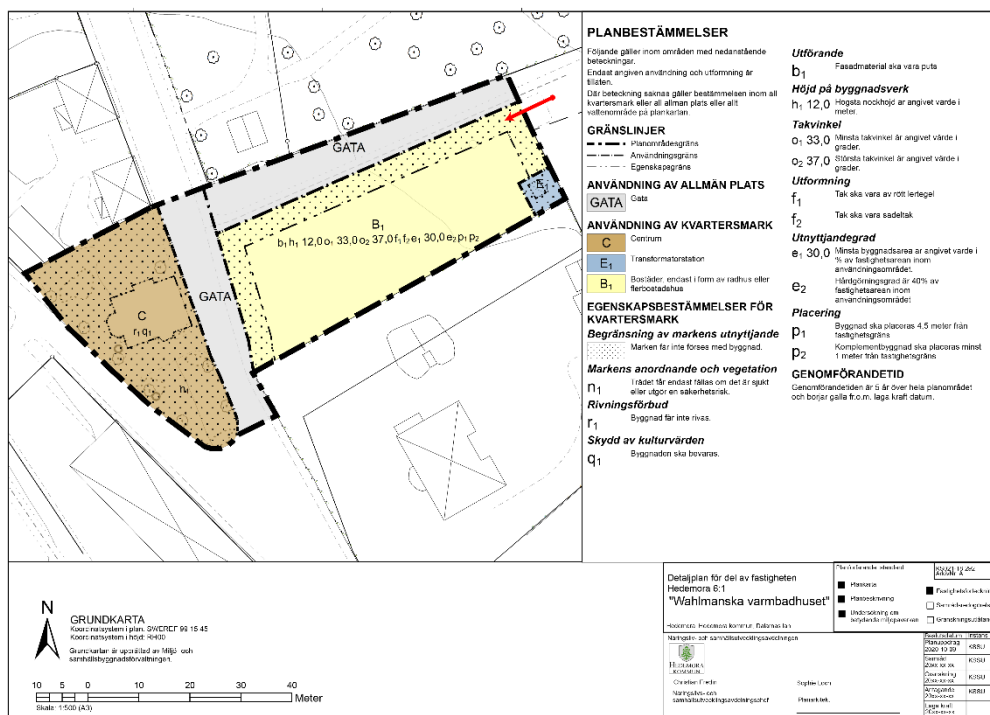
4.3.1 Gator och angöring till planområdet

Nuläge

Genom planområdet löper gatorna Långgatan, Sjögatan och Landsgatan. Långgatan går i nord-sydlig riktning och Sjögatan ansluter i planområdets västra del, Landsgatan angränsar i planområdets östra del. I planområdet östra del löper även en del av Melinsgatan, som är en gång- och cykelväg.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga ändrade förutsättningar för bil, gång- och cykeltrafiken i planområdet. Angöringen till Wahlmanska huset kommer fortsättningsvis ske via Långgatan/Sjögatan. För det planerade bostadsområdet kan angöringen ske via Melinsgatan i östra planområdesgränsen, se figur 12. Planförslaget innebär att delen av Melinsgatan som i dagsläget nyttjas till gång- och cykelväg kan öppnas upp för biltrafik.



13: Detaljplanekartan över området. Den röda pilen pekar ut den föreslagna angöringen till bostadsområdet.

4.3.2 Gång- och cykelvägar

Nuläge

Väster om planområdet finns en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning, i anslutning till Hedemora. Gång- och cykelvägen är separerad från biltrafiken.

Längsmed Långgatan finns trottoarer på båda sidorna om gatan. Mellan Långgatan och Landsgatan, i början av Melinsgatan finns en separat gång- och cykelväg.



Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägen längsmed Melinsgatan planläggs som gata. Planbestämmelsen innebär att det är möjligt för kommunen att öppna upp vägen och återigen använda den som GATA. Det ska däremot samtidigt vara möjligt för området att fortsätta nyttjas som gång- och cykelväg.



14: Vänster bild visar gång- och cykelvägen vid Henemoren. Höger bild visar bit av gång- och cykelväg vid Melinsgatan.

4.3.3 Kollektivtrafik

Nuläge

Närmaste busshållplats finns cirka 300 meter sydväst om planområdet vid Gussarvsgatan. Från vilken bussar mot bland annat Borlänge, Falun och Avesta går.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet är beläget inom gångavstånd från ett flertal busshållplatser. Närheten till busshållplatser bedöms vara positivt för att främja kollektivtrafikresandet.

4.3.4 Parkering

Nuläge

Det finns möjligheter att parkera precis utanför planområdet, längsmed Långgatan. Det finns även en större parkeringsyta cirka 100 meter sydväst om planområdet, Henemoren, som angörs via Gussarvsgatan.

Hedemora kommun har ingen parkeringsnorm eller riktlinjer för parkering i Hedemora. Uppskattningsvis är behovet av parkeringar 1–1,2 parkeringsplatser per bostad.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget planerar inte för anläggning av nya parkeringsplatser. Besökare till Wahlmanska varmbadhuset hänvisas till befintliga parkeringar inom Hedemora stad, närmsta parkering blir Henemoren.

Inom kvartersmark, föreslagna bostadshus, är det fastighetsägaren som ansvarar för parkeringar åt de boendes behov. Detta sker inom fastighetensgränser.

4.3.5 Varumottagning

Nuläge

I planområdet finns inga varumottagningar.

Planförslag och konsekvenser

Om varumottagning behövs för centrumverksamhet inom Wahlmanska är det möjligt att anlägga. Detta styrs inom bygglov och ska anpassas utifrån byggnadens kulturhistoriska värde.

4.4 Hälsa och säkerhet

4.4.1 Omgivningsbuller

Nuläge

Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 33a § reglerar att en detaljplan som avser bostadsbebyggelse ska redovisa beräknade värden för omgivningsbuller, vid bostadsbyggnadens fasad samt dess uteplats om en sådan ska finnas. Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Från 2015-01-02, vissa ändringar från och med 2017-06-01, gäller följande riktvärden:

- 3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:
 - 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
 - 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.¹

För det aktuella planområdet finns trafikmätningar längsmed Långgatan som löper genom planområdet. Enligt mätningen som genomfördes mellan den 4 mars 2019 och 11 mars var det snitt 70 fordon per dygn som färdades längsmed gatan. Hastighetsbegränsningen på Långgatan är 30 km/h.

Planförslag och konsekvenser

I planområdet bedöms bullernivåerna vara låga och ljudnivån ligger uppskattningsvis under de gällande riktvärdena för buller vid bostadsbebyggelse. Någon ytterligare beräkning av bullernivåerna inom planområdet bedöms därför inte nödvändigt.

¹ Boverket (2023). *Regler och riktvärden för buller*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/lamplighetsbedomning/buller-vid-detaljplanering/regler-och-riktvarden-for-buller/> Hämtad 2024-10-31

4.4.2 Risk för olyckor

Nuläge

Gussarvsgatan i Hedemora är en utpekad farligt gods transportled. Länsstyrelsen Dalarna har tagit fram en vägledning *Farligt gods, riskhantering i fysisk planering*. I denna anges ett säkerhetsavstånd om minst 150 meter från farligt godsleder bör upprätthållas för bland annat skolor eller annan markanvändning som innefattar särskilt många eller utsatta personer.

Räddningstjänsten ligger cirka 680 meter norr om planområdet och har en insatstid på 0–15 minuter.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ligger cirka 200 meter från Gussarvsgatan och är därför lokaliserat utanför Länsstyrelsens rekommenderade skyddszon. Farligt godstransporter utgör därför ingen risk för området. Skyddsavståndet eller transportleden kommer inte heller påverkas av planförslaget.

Räddningstjänstens insatstid kommer inte påverkas av planförslaget, då befintliga vägar kommer fortsatt finnas kvar.

4.4.3 Risk för översvämning

Nuläge

Till följd av klimatförändringar kommer antalet skyfall, SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 mm/timme eller 1mm/minuten, att öka under de närmaste åren. Länsstyrelsernas har tagit fram rekommendationer för planering av ny bebyggelse, vilket går att sammanfatta med nedanstående punkter:

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

Planområdet ligger utanför beräknat översvänningsflöde från ett 100 års regn, planområdet ligger även utanför beräknat högsta flöde.

Inom planområdet finns inga lågpunkter inom planområdet. I anslutning till fastigheter öst om planområdet som angränsar till Melinsgatan. Norr om planområdet i anslutning till Hönsan finns en större lågpunkt där vatten kan samlas vid kraftigt regn.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet är idag bebyggt och belägen på en plats där risken för översvämning vid ett 100 års regn bedöms kunna hanteras. Framkomligheten till byggnader bedöms vara god.

4.4.4 Risk för erosion och skred

Nuläge

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består planområdet av glacial silt. Det bedöms inte föreligga en risk för ras eller erosion inom planområdet. Däremot finns det ett större område norr och mindre område sydväst om planområdet där det finns risk för skred i finkornigjordart.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet är sedan tidigare delvis bebyggt och markfastheten bedöms vara tillfredsställande. Ingen översiktlig geoteknisk markundersökning kommer behövas inom ramen för detaljplan.

4.4.5 Förorenad mark

Nuläge

Utifrån Länsstyrelsens planeringsunderlag finns det inga kända eller misstänkta markföroreningar.

Planförslag och konsekvenser

Någon undersökning av markföroreningar bedöms inte behövas då risken för föroreningar är låga. Påträffas föroreningar vid genomförandet ska detta anmälas till Länsstyrelsen Dalarna.

4.4.6 Radon

Nuläge

Planområdet är inte beläget inom ett högriskområde för markradon.

Planförslag och konsekvenser

Radonsäkert byggande förordas.

4.5 Miljökvalitetsnormer

4.5.1 Luft

Partiklar är en av de vanligaste luftföroreningar i Sverige och orsakar betydande negativa miljö- och hälsoeffekter. För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnummer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft. Partiklarna uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion (bland annat vedeldning) och industrier.

Nuläge

Hedemora kommun är medlem i Dalarnas luftvårdsförbund och mätningar utomhusluft sker vart tredje år.

200 meter sydöst om planområdet löper Gussarvsgatan i sydväst-nordöstlig riktning och är en tungt trafikerad huvudled genom Hedemora. Partikelhalten på Gussarvsgatan mäts och 2023 stred partikelhalten av PM10 mot MKN. Detta resulterade i ett åtgärdsprogram som Hedemora kommun har tagit fram under 2024.

Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte finnas någon risk för att MKN för luft överskrids i området, eftersom trafikmängden är låg och området har god luftgenomströmning. Planområdet ligger även tillräckligt långt ifrån Gussarvsgatan för att utsläpp från den ska utgöra en risk för att MKN för luft överskrids.

4.5.2 Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Normen är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kommunerna ska enligt miljöbalken i planering och lovgivning sträva efter att begränsa buller och underskrida angivna riktvärden

Nuläge

Buller i planområdet bedöms vara lågt, då trafikmängden och hastigheten är låg.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverkas av MKN för buller då hastigheten på befintlig gata och trafikmängden är låg.

4.5.3 Vatten

Miljö kvalitetsnormen för vatten omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Syftet med normen är att säkra Sveriges vattenkvalité.

Nuläge

Planområdet omfattas av MKN för grundvatten, Dalälven. Grundvattenförekomsten har en god kemisk och kvantitativ status. MKN för kemisk och kvantitativ status är goda.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på MKN för grundvatten.

4.6 Teknisk försörjning

4.6.1 Vatten och avlopp

Nuläge

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp (VA).

Planförslag och konsekvenser

Nya bostäder kommer anslutas till det kommunala VA-nätet.

4.6.2 Dagvatten

Nuläge

Planområdet är anslutet till kommunalt dagvattensystem. Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenhantering inom fastigheten genom lokala fördröjning och infiltrationssystem. Överskott av dagvatten avleds genom kommunala dagvattenledningar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga nyinvesteringar i dagvattensystem. Däremot införs en genomsläpplighets krav på markytan på 60%. Detta för att säkerställa att 60 % av fastighetens yta består av genomsläppliga material. Vilket bidrar till den lokala fördröjningen och infiltrationen.

4.6.3 El, tele, optokablar och uppvärmning

Nuläge

Planområdet är idag anslutet till befintligt distributionsnät för el som Hedemora energi ansvarar för.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring på det befintliga distributionsnätet. Det finns möjlighet att ansluta fastigheter till befintligt fjärrvärmenät. Det är fastighetsägarens ansvar.

4.6.4 Avfallshantering

Nuläge

Hantering av avfall sker genom fastighetsnära insamling, vilket Hedemora energi ansvarar för. 1,4 km från planområdet ligger en återvinningscentral (ÅVC).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar för avfallshantering, den ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Hedemora Energi.

4.7 Sociala frågor

4.7.1 Jämställdhet

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

Aktuellt planområde ligger i de centrala delarna av Hedemora, vilket gör det tillgängligt för människor att nå planområdet via olika transportsätt. Det finns en större parkering sydväst om planområdet och som sammanlänkas med en gång- och cykelväg som går precis utanför planområdet. Busshållplatser finns knappt 300 meter sydväst om planområdet.

4.7.2 Barnperspektiv

Nuläge

Som barn betraktas alla människor under 18 år, enligt FN:s barnkonvention som blev svensk lag januari 2020.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget berör barn i alla åldrar eftersom detaljplanen möjliggör för bostäder.

I anslutning till planområdet finns en förskola, cirka 100 meter söder om planområdet. Utmed Långgatan finns trottoarer, det finns däremot ett obevakat övergångsställe som behöver passeras. Då sikten är god och hastigheten är låg bedöms vägen till och från förskolan som i huvudsak säker.

Skola för årskurserna F-9 finns inom 500–600 meters avstånd och närmaste gymnasieskola är belägen cirka 550 meter från planområdet. Färdvägen till dessa skolor sker främst via lokalgator med god trafiksäkerhet. Färdvägen korsar däremot

Gussarvsgatan som är en huvudled genom staden. Gussarvsgatan kan korsas på ett trafiksäkert sätt genom att använda befintliga övergångsställen, samtliga är dock obevakade. Trafiksäkerheten bedöms vara säkerställd för trygga skolvägar.

Det finns ett större grönområde väster om planområdet, Henemoren, som barn kan nyttja. Till området måste barn korsa en bilväg för att ta sig till en separat gång- och cykelväg.

4.7.3 Tillgänglighet

Nuläge

Bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och Boverkets byggregler.

Entréer och kommunikationsutrymmen ska där det finns höjdskillnader utjämnas med exempelvis ramp. Övriga utrymmen i byggnaden bör anpassas och nivåskillnader mellan utrymmen utjämnas. Viktiga målpunkter i byggnaden som gångytor och trappor bör vara lätta för människor med nedsatt orienteringsförmåga att upptäcka och hitta fram till. Ett enkelt sätt är att kontrastmarkera.

Planförslag och konsekvenser

Tillgänglighetsfrågor för byggnader bevakas under bygglovsskedet.

5 Genomförandefrågor

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

5.1 Organisatoriska frågor

5.1.1 Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för ett standardförfarande.

5.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Efter detaljplanens genomförandetid löpt ut kan detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas.

Preliminär tidplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras under planarbetets gång.

Samråd	januari 2025
Granskning	mars 2025
Antagande	maj 2025
Laga kraft	juni 2025

5.1.3 Ansvarsfördelning

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark, såsom anläggning av uppfart, dragning av vatten och avlopp och upprättandet av grönytor. Fastighetsägaren ansvarar även för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom den egna fastigheten.

Kommunen ansvarar för lokalgator inom planområdet och utbyggandet och drift av lämpliga dagvattenhanteringar enligt kommunens dagvattenstrategi. Kommunen ansvarar även för parkområde inom planområdet.

5.1.4 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats – gata och park. Det innebär att det är kommunens som ansvarar för iordningställande och drift av den allmänna platsen.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Marken inom planområdet ingår i fastigheten Hedemora 6:1 och ägs idag av Hedemora kommun. Ingen inlösen av mark behövs för detaljplanens genomförande.

5.2.2 Gemensamhetsanläggningar

Över fastigheten finns dessa gemensamhetsanläggningar:

- Hedemora S:18
- Hedemora S:1
- Hedemora S:2
- Hedemora S:7
- Hedemora S:19
- Matsbo GA:2

Ingen av samfällighetsföreningarna och gemensamhetsanläggningarna påverkas av genomförandet av detaljplanen.

5.2.3 Rättigheter

Området berörs av ett flertal avtal och servitut.

5.3 Tekniska frågor

5.3.1 Utbyggnad allmän plats

Planförslaget får utföras helt eller etappvist i samverkan med kommunen. Efter detaljplanens genomförandetid har löpt ut kan detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas.

Den allmänna platsen i planområdet är redan utbyggd.

5.3.2 Utbyggnad vatten och avlopp

Hedemora energi AB ansvarar för anläggande/framdragnin av el, vatten och avlopp fram till anslutningspunkt. Planförslaget får utföras helt eller etappvist i samverkan med kommunen. Efter detaljplanens genomförandetid har löpt ut kan detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas.

Inom planområdet finns redan vatten- och avlopp.

5.4 Ekonomiska frågor

5.4.1 Planavgift

Kommunen bekostar planarbetet.

5.4.2 Drift allmän plats

Drift av allmän plats – gata sköts i enlighet med befintlig driftbudget.

6 Medverkande tjänstemän

Handlingarna är framtagna av Sophie Loch, planarkitekt, Näringsliv- och samhällsutvecklingsavdelningen, Hedemora kommun.

Övriga medverkande tjänstemän

Sophie Loch - planarkitekt

Christian Fredin - Näringsliv- och samhällsutvecklingschef

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/>