

Detaljplan fastigheterna CYKELN 1–6

Hedemora

Hedemora kommun, Dalarnas län





Sammanfattning

Den 17 januari 2023, fick kommunen en begäran om planansökan gällande en ny detaljplan för fastigheterna Cykeln 1-6. Syftet är att bygga om befintliga lokaler för att möjliggöra bostäder, verksamheter och handel. Den 27 februari 2023 § 8 gavs ett positivt planbesked för att påbörja arbetet med en detaljplan över berörda fastigheter.

Planområdet ligger i nordvästra delen av centrala Hedemora, i anslutning till bostadsområdet Emaus och naturreservatet Stadsberget. Området omfattar cirka 0,88 hektar och innehåller två bostadshus, komplementbyggnader och naturmark. Planområdet omges av tre vägar med en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Till fastigheten finns idag tre infarter, men två av dessa stängs av. Utfarten mot Sätervägen kommer finnas kvar, liksom en av utfarterna mot Emausvägen.

Planen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan och medföra ingen betydande miljöpåverkan. Området påverkas inte av några riksintressen men påverkas av vattenskyddsområdet Petersburg med gällande föreskrifter för hanteringen av bland annat petroleumprodukter och kemikalier. Planområdet är däremot förorenat på grund av den tidigare användningen som småindustri, inom detaljplanearbetet har en riskbedömning gjorts.

Under arbetets gång har planområdet ändrat form och Cykeln 7 har tagits ut ur planen. Detaljplanen gäller därför endast Cykeln 1-6. Syftet innebär utöver bostäder, verksamheter och handeln att befintlig komplementbyggnad på Cykeln 3 ska användas som garage och förråd. Detta grundar sig i att byggnaden är förorenad och inte lämplig att nyttja till bostäder.

Detaljplanen genomförs med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen. Samtliga gator inom planområdet har ett kommunalt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för genomförandet inom kvartersmark inklusive eventuella saneringsåtgärder. Framtida byggnader kommer anslutas till det befintliga kommunala VA-nätet och dagvattenhanteringen ska ske lokalt inom fastigheten.

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	INLEDNING	5
1.1	VAD ÄR EN DETALJPLAN.....	5
1.1.1	Planförfarande	5
1.1.2	Planhandlingar	5
2.	SYFTE.....	6
3.	BESKRIVNING	6
3.1	OMRÅDESBESKRIVNING	6
3.2	PLANFÖRSLAG	7
3.2.1	Allmän plats.....	7
3.2.2	Kvartersmark	7
3.3	KOMMUNALA BESLUT	7
3.3.1	Planuppdrag	7
3.3.2	Undersökning av betydande miljöpåverkan	7
3.4	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	8
3.5	GENOMFÖRANDETID.....	8
3.6	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	8
4.	DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
4.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	9
4.1.1	Användning av allmän plats	9
4.1.2	Användning av kvartersmark	9
4.1.3	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	10
	Begränsning av markens utnyttjande	10
5.	GÄLLANDE PLANER OCH INTRESSEN.....	12
5.1	DETALJPLAN.....	12
5.2	ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	13
5.2.1	Planeringsstrategi	13
5.2.2	Översiktsplan	13
5.2.3	Fördjupad översiktsplan	13
5.3	RIKSINTRESSEN	13
5.4	FRILUFTSLIV	13
5.5	KULTURHISTORISKA INTRESSEN	14
5.6	NATURMILJÖ.....	14
5.7	VATTENDRAG OCH STRANDSKYDD	14
5.7.1	Vattenskyddsområde.....	14
6.	NULÄGE OCH PLANFÖRSLAG	16
6.1	MILJÖKVALITETSNORMER	16
6.1.1	Luft.....	16
6.1.2	Buller	16
6.1.3	Vatten.....	16
6.2	NATUR OCH KULTURMILJÖ	17
6.2.1	Mark och vegetation	17
6.2.2	Landskapsbilden	17
	HÄLSA OCH SÄKERHET	18



6.2.3	Omgivningsbuller.....	18
6.2.4	Risk för olyckor	18
6.2.5	Risk för översvämning	19
6.2.6	Risk för erosion och skred.....	19
6.2.7	Markradon.....	20
6.2.8	Förorenad mark.....	20
6.3	BEBYGGELSE.....	22
6.3.1	Bostäder	22
6.3.2	Verksamheter och service.....	23
6.4	TRAFIK.....	23
6.4.1	Gator och angöring till planområdet.....	23
6.4.2	Gång- och cykelvägar	24
6.4.3	Parkering	25
6.4.4	Varumottagning.....	26
6.4.5	Kollektivtrafik	26
6.5	TEKNISK FÖRSÖRJNING	27
6.5.1	Vatten och avlopp.....	27
6.5.2	Dagvatten.....	27
6.5.3	El, tele, optokablar och uppvärmning	27
6.5.4	Avfallshantering	28
6.6	SOCIALA FRÅGOR	28
6.6.1	Jämställdhet	28
6.6.2	Barnperspektiv.....	28
6.6.3	Tillgänglighet.....	29
6.6.4	Miljömål	29
7.	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	30
7.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR	30
7.1.1	Planförfarande	30
7.1.2	Genomförandetid	30
	Preliminär tidplan.....	30
7.1.3	Exploateringssamverkan	30
7.1.4	Ansvarsfördelning.....	30
7.1.5	Huvudmannaskap.....	30
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	30
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	31
7.3.1	Tekniska utredningar.....	31
7.3.2	Utbyggnad allmän plats.....	31
7.3.3	Utbyggnad vatten och avlopp	31
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR.....	31
7.4.1	Planekonomisk bedömning	31
7.4.2	Planavgift	31
7.4.3	Drift allmän plats.....	31
7.5	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	31
8.	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	32



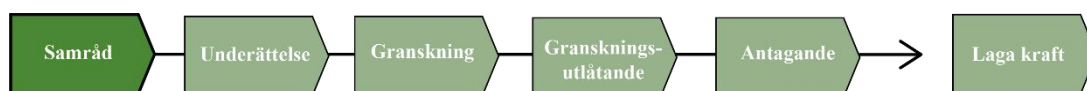
1. Inledning

1.1 Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som upprättas enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplaner ska reglera 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 Planförfarande

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och saknar betydande intresse för allmänheten, är i inte av stor betydelse samt medför ingen betydande miljöpåverkan. Detaljplanen genomförs därför med ett standard förfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900). Nedan visas en processbild på hur standardförfarande det går till enligt Plan- och bygglagen.



1: Processgång för standardförfarande, planarbetet är just nu i samrådsfasen.

Under arbetets gång finns det två tillfällen för berörda sakägare, kommuner, myndigheter och liknande att lämna in skriftliga synpunkter. Det är under samråd och granskning. Dessa synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande, där kommunen även besvarar kommentarer samt reviderar planförslaget. Innan samråd ska kommunen informera om samrådet med en kungörelse som görs via en annons i ortstidningen och anslås på kommunens anslagstavla.

De som har lämnat in **skriftliga synpunkter senast** under granskningstiden, och som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda har en möjlighet att överklaga planen. Information om detta skickas ut till berörda efter antagande.

1.1.2 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

För planprocessen finns dessutom:

- Samrådsredogörelse (utarbetas efter samrådet)
- Granskningsutlåtande (utarbetas efter granskningen)
- Fastighetsförteckning



- Undersökning om betydande miljöpåverkan

2. Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, handel och verksamheter inom fastigheterna Cykeln 1–6. Planen syftar även till att specificera byggnadsanvändningen på Cykeln 3 till garage och förråd, detta på grund av att bygganden är förorenad och inte lämpar sig till bostadsanvändning.

3. Beskrivning

Här under beskrivs planområdets omfattning och lokalisering, samt kortfattat vad planförslaget innebär för allmän plats, kvartersmark och vattenområdet. En djupare genomgång av planförslaget kommer i avsnitt x

3.1 Områdesbeskrivning

Planområdet är lokaliserat i nordvästra delen av centrala Hedemora. Området ligger i anslutning till det befintliga bostadsområdet Emaus och det utpekade naturreservatet Stadsberget. Området berör fastigheterna Cykeln 1–6 som idag består av två bostadshus, ett flertal mindre komplementbyggnader, naturmark och en större fastighet vars tidigare användningar bland annat har varit cykeltillverkning och mataffär. Idag används utrymmena till förråd.

Planområdet har en areal på cirka 0,85 hektar.



2: Karta över planområdet



3.2 Planförslag

3.2.1 Allmän plats

Allmän plats utgörs av gator inom planområdet. Huvudmannaskapet är kommunalt inom hela planområdet.

3.2.2 Kvartersmark

Planförslaget innebär att planområdet kommer planläggas med kvartersmark för bostäder, vilket blir en ny markanvändning då stora delar av planområdet idag är planlagt som småindustri.

3.3 Kommunala beslut

3.3.1 Planuppdrag

Ansökan om planbesked är inkommen från en privat fastighetsägare, och syftade till en ombyggnation av befintliga byggnader för att möjliggöra 5–10 hyreslägenheter, vilket strider mot gällande detaljplaners syften. Det kräver en ny detaljplan, då planändringar måste vara förenlig med gällande plans syfte enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 32§ (2010:900)

Kommunstyrelsens strategiutskott beslutade den 27 februari 2023 § 8 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Cykeln 1–6. Efter inkommen planansökan i januari 2023 för att ändra markanvändningen inom fastigheterna. Uppdraget ligger efter en omorganisation hos Näringsliv- och samhällsutvecklingsavdelningen.

Planuppdraget gavs 2023-02-27, diarienummer: KS054-23 214.

3.3.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och enligt 6 kap. 3 § Miljöbalk (SFS 1998:808) ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning. Förutsatt att genomförandet av upprättandet eller ändringen av planen eller programmet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Visar undersökningen på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med planarbetet.

En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen, daterad 2024-12-13. Den visar att planförslaget inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning enligt 6 kap. Miljöbalk (SFS 1998:808) krävs. Bedömningen grundas på följande:

- Planförslaget ger en positiv påverkan på hushållning med mark genom en omvandling av befintlig bebyggelse till bostäder inom Hedemora tätort. Det finns gångavstånd till service och kollektivtrafik, dessutom utnyttjas befintlig infrastruktur mer effektivt



- Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära risker för människors eller djur- och växtlivets hälsa
- Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas

En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte upprättas.

3.4 Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanen kommer prövas mot annan lagstiftning. Den berörda lagstiftningen är miljöbalken, då planområdet är förorenat.

3.5 Genomförandetid

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

3.6 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 flexiblere 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 inte av några riksintressen och påverkas därför inte av bestämmelserna i 4 kap. Miljöbalk (SFS 1998:808).

Hänsyn har tagits till den befintliga landskapsbilden och till kulturmiljö- och naturvärden inom området. Planområdet ligger mellan ett redan exploaterat bostadsområde och ett naturreservat. Delar av området är idag bebyggt.



4. Detaljplanens regleringar

4.1 Motiv till regleringar

4.1.1 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.

Motiv: Befintliga gator som ansluter till planområdet. Gatorna har ett kommunalt huvudmannaskap och sköts därför av kommunen. Inom gata ska lokal dagvattenhantering finnas i form av diken.

4.1.2 Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Motiv: Befintliga bostäder finns kvar. Dessutom möjliggörs det för bostäder på Cykeln 3–6 i form av lägenheter på övervåningen. Eventuella bulleråtgärder som kan krävas på grund av verksamheterna hanteras i bygglovsprocessen.

H₁ – Handel utom livsmedel och skrymmande varor

Användningen detaljhandel ska tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen.

Motiv: Möjlighet till handel ska finnas på Cykeln 3–6. Handeln får ej ske av skrymmande varor och livsmedel. Handeln får inte tillföra ett omgivningsbuller, som överskrider riktvärden för zon b, det vill säga omgivningsbuller från inte överstiga 60 dBA under dagtid, 55 dBA under kvällstid och 50 dBA under nattetid.

Z – Verksamheter

Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Motiv: Möjlighet till verksamheter ska finnas på Cykeln 3–6. Verksamheterna får inte bidra till ett ökat omgivningsbuller, maximalt tillåts buller upp till 60 dBA under dagtid och 50 dBA nattetid. Under kvällstid får 55 dBA inte överstigas.

G₁ – Garage och förråd

Användning tillämpas för område där det inte är lämpligt med bostäder.



Motiv: Det aktuella området ska användas till garage och förråd. Detta beror på att byggnaden inte är lämpligt att använda som bostäder. Dels på grund av föroreningar, dels på grund av att den inte är anpassad till användningen bostäder. För att säkerställa att byggnaden inte används som bostäder i framtiden utan att föroreningsåtgärder tas planläggs den berörda byggnaden istället efter det tänkta användning garage och förråd.

4.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

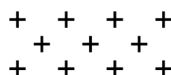
Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får endast förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark.



Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Berört område får inte byggnadsverk upprättas på. Det är ok med markparkering.



Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får endast förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark.

Motiv: Enklare komplementbyggnader är tillåtet såsom miljöhus kopplat till lägenheter och cykelförråd.

e₁ – Största byggnadsarean i procent

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

Motiv: Största byggnadsarean är 20 % av fastighetsarean.

e₂ – Hårdgörningsgrad

Max 30 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Motiv: En hårdgörningsgrad sätts för att säkerställa en god dagvattenhantering inom fastigheterna. Då asfaltering och användning av icke genomsläppliga material innebär att vattnet inte kan tas hand om på marken utan måste ledas bort. Hårdgörningsgraden säkerställa då möjligheten för lokal omhändertagning av dagvatten.

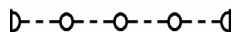
h₁ - Nockhöjd: Högsta nockhöjden är 10 meter

Motiv: Nockhöjden på ny och befintlig bebyggelse begränsas till 10 meter. Detta för att bebyggelsen inte ska medföra en betydande påverkan på landskapsbilden och inte ska störa omkringliggande hus genom skuggning.

h₂ - Nockhöjd: Högsta nockhöjden är 13 meter



Motiv: Nockhöjden på ny och befintlig bebyggelse begränsas till 13 meter. Detta för att bebyggelsen inte ska medföra en betydande påverkan på landskapsbilden och inte ska störa omkringliggande hus genom skuggning. En högrenockhöjd möjliggör även för utbyggnad av ytterligare en våning på befintlig byggnad.



Utfartsförbud

Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång ska tillämpas på allmän plats och kvartermark för att reglera var stängsel ska finnas samt var utfart och annan utgång får respektive inte få anordnas mot allmän plats.

Motiv: Utfart får ej ske mot allmän plats GATA, detta ur ett trafiksäkerhetsskäl.

Genomförandetid

Genomförandetid ska regleras i varje detaljplan. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

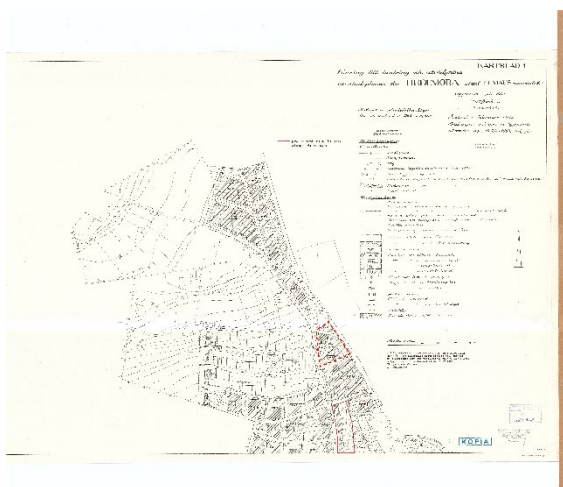
Motiv: Genomförandetiden är 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.



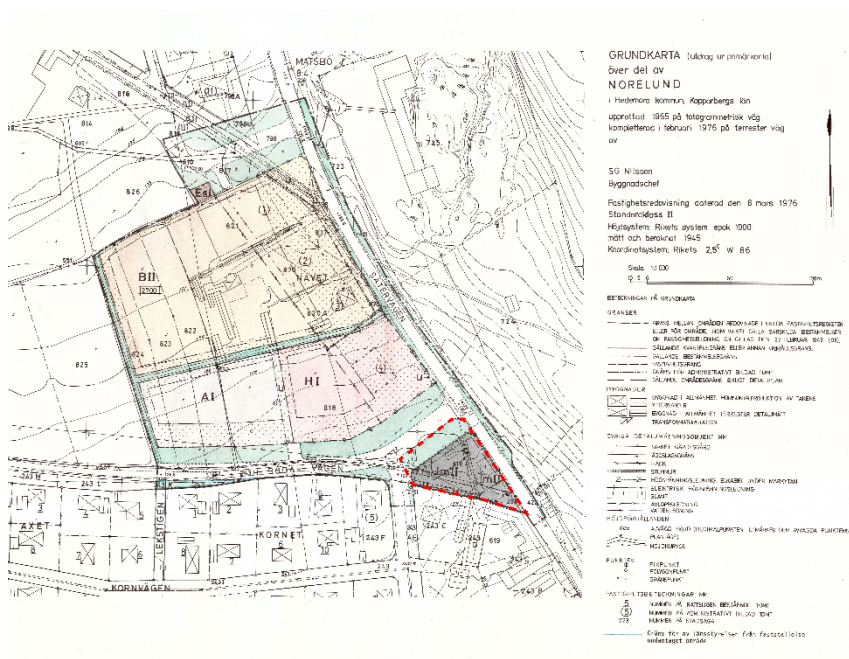
5. Gällande planer och intressen

5.1 Detaljplan

Området omfattas idag av två detaljplaner, A108 och A139. Detaljplan A108 (laga kraft 1962-09-20) gäller för fastigheten Cykeln 1 och detaljplan A139 (laga kraft 1976-08-26) gäller för fastigheterna Cykeln 2–6. Enligt gällande detaljplaner är fastigheten Cykeln 2 planlagd för fristående bostäder och Cykeln 1, 3–6 är planlagda som småindustri.



3: Gällande detaljplan A108, den del av planområdet som berörs av denna detaljplan är markerad i rött.



4: Gällande detaljplan A139, den del av planområdet som berörs av denna detaljplan är markerad i rött.



5.2 Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

5.2.1 Planeringsstrategi

Planeringsstrategin antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2024. Planeringsstrategin berör inte det aktuella området i detalj, i huvuddrag är den samlade bedömningen att översiktsplanen är i behov av en revidering men att bakgrund och nulägesbeskrivningar samt flera planförslag är relevanta.

Planförslaget strider inte mot den gällande översiktsplanen och berör främst målet om bebyggelseutveckling som till stora delar är relevant enligt planeringsstrategin. Planområdet berör även jordbruksmark och därmed målet om areella näringar.

5.2.2 Översiktsplan

I Översiktsplan 2030 för Hedemora kommun (laga kraft 2016-04-29) är en hållbar bebyggelseutveckling för kommunens långsiktiga tillväxt ett viktigt mål. Målet innebär att skapa attraktiva boenden, både genom nybyggnation och genom om- och tillbyggnader. Den nya bebyggelsen ska uppföras på ett sådan sätt att goda livskvaliteter skapas för alla oavsett härkomst, ålder eller funktionsvariation.

Genomgående i översiktsplanen är att hålla bebyggelsestrukturen koncentrerad i tätorterna. Det ska finnas en variation av bostäder och upplåtelseformer som tilltalar och möjliggör för olika former av hushåll, både i nya och befintliga bostadsområden. Målet är att underlätta för invånare att byta bostad inom samma områden, vilket är positivt för önskade flyttkedjor.

Det aktuella planområdet benämns inget särskilt i översiktsplanen, och planförslaget bedöms inte strida mot kommunens översiktsplan.

5.2.3 Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen över Hedemora stad med omland (2009) pekar inte ut det berörda området särskilt. Området är förorenat och den fördjupade översiktsplanens rekommendation är att de geologiska förutsättningarna ses över vid detaljplaneringen.

Den fördjupade översiktsplanen belyser att det bör finnas en blandning av bostäder i olika storlekar, upplåtelseformer och lägen. Det är svårt att upprätthålla goda flyttkedjor då äldre människor som idag bor i villa har svårt att hitta lägenheter med god tillgänglighet vilket resulterar i stillastående flyttkedjor.

5.3 Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse i 3 och 4 kap. Miljöbalk (SFS 1998:808). I direkt anslutning till planområdet ligger naturreservatet Stadsberget vilket skyddas av riksintresse för naturvård. Stadsberget är även utpekad Natura2000 område och är skyddat av art- och habitatdirektivet.

5.4 Friluftsliv

Det finns inget aktivt friluftsliv inom planområdet. På Stadsberget öster om området finns ett flertal mindre stigar och ett elljusspår.



5.5 Kulturhistoriska intressen

Det finns inga kända fornlämningar eller någon särskilt värdefull bebyggelse i området. Däremot finns det två utpekade fornlämningar i närheten av planområdet, den ena är en milsten cirka 50 meter norr om planområdet öster om Sätervägen. Den andra är belägen på Stadsberget cirka 100 meter öst om planområdet och är en minnessten. Båda har pekats ut av Riksantikvarieämbetet som historiska lämningar.

5.6 Naturmiljö

Stadsberget är ett naturreservat i direkt anslutning till planområdet. Området är skyddat av riksintresse för naturvård, är ett utpekat natura2000 område och är utpekat i art- och habitatdirektivet, där åsens resning mot det kringliggande flacka landskapet beskrivs som en ovanligt intressant bild.

5.7 Vattendrag och strandskydd

Området omfattas inte av något strandskydd. De närmsta sjöarna är Munkbosjön och Hönsan vilka ligger cirka 340 meter respektive 420 meter från planområdet.

5.7.1 Vattenskyddsområde



Länsstyrelsen
Teckenförklaring
VV Vatten vattenskyddsområde

5: Vattenskyddsområdet för Petersburg, sträcker sig över hela planområdet det är den streckade blågröna ytan, planområdet är markerat i rött.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde vid Petersburg. Den 7 mars 2011 (20 FS 2012:08) beslutade Länsstyrelsen Dalarna med stöd av 7 kap. 21 och 22 §§ Miljöbalk (1998:808) att upprätta skyddsområdesavgränsning och skyddsföreskrifter för vatten-skyddsområdet vid Petersburg i Hedemora tätort.

Föreskrifterna för Petersburg behandlar:

- Lagring av petroleumprodukter i mark är förbjuden inom primär och sekundär zon, tillstånd krävs för petroleumcisterner ovan mark i sekundär zon
- Yrkesmässig användning, hantering och lagring av kemiska bekämpningsmedel kräver tillstånd, kemiska produkter och växtnäringsämnen får endast förekomma i den omfattning som erfordras för normalt nyttjande av fastigheter för jordbruk och boskapskötsel
- Upplag av asfalt och oljegrus är förbjuden, upplag av vägsalt tillåts i sekundär skyddszon men kräver tillstånd från kommunen. Upplag av timmer, massaved eller bark som överstiger 40 m³ och ligger längre än sex månader är förbjuden inom primär skyddszon och kräver tillstånd inom sekundär skyddszon
- Avledning av obehandlat avloppsvatten är förbjuden inom primär skyddszon och tillstånd krävs inom sekundär skyddszon. Nyanläggning och ombyggnation av avloppsanläggning kräver tillstånd från kommunen



- Tåktverksamhet för husbehovståkt kräver tillstånd hos kommunen, övrig tåktverksamhet är förbjuden. När det gäller pålning, spontning och schaktningsarbeten krävs tillstånd från kommunen. Övrig tåktverksamhet är förbjuden
- Nyanläggning för utvinning eller lagring av värme eller kyla ur berg, jord eller vatten genom uttag av vatten från berg eller jord är förbjuden inom primär skyddszon. Inom sekundär skyddszon krävs tillstånd från kommunen. Befintlig avläggning inom primär skyddszon kräver tillstånd
- Uppställning av fordon eller släp med farligt gods är förbjuden inom vattenskyddsområdet
- Vaghållning, åtgärder för att minimera användningen av vägsalt och dammbindningsmedel ska förespråkas inom hela vattenskyddsområdet
- Skyltning för var vattenskyddsområdet börjar och slutar ska finnas längs vägar och gator



6. Nuläge och planförslag

6.1 Miljökvalitetsnormer

6.1.1 Luft

Nuläge

Luftkvaliteten i området påverkas till viss del av trafiken på Sätervägen. Trafikbelastningen är relativt låg och bedöms därmed ha låg påverkan på luftkvaliteten i området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms medföra en mindre trafikökning till och från området, däremot utan risk för att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

6.1.2 Buller

Nuläge

Planområdet berörs främst av buller från Sätervägen, Bodavägen och Emausvägen (se avsnitt 4.5.1 Trafik). Hastighetsbegränsningen på samtliga vägar är 40 km/h.

Planförslag och konsekvenser

Trafikmätningar har gjorts utmed två punkter på Sätervägen det är Sätervägen 7 och 18. Den totala årsdygnstrafiken (ÅDT) på Sätervägen 7 var 1579 och på Sätervägen 18 var 575. Planförslaget bedöms inte behöva bulleråtgärder då hastigheten är låg och ÅDT är inte särskilt hög.

Miljökvalitetsnorm för buller överskrids inte.

6.1.3 Vatten

Nuläge

Inom planområdet finns inga vattendrag eller sjöar. Cirka 340 meter söder om planområdet finns Munkbosjön. Sjön har i nuläget inga framtagna miljökvalitetsnormer, det saknas även uppgifter kring den kemiska och ekologiska statusen. Sjön saknar tillflöden och utlopp samt har vissa problem med övergödning.

Då planområdet är förorenat har riskbedömningen tagit med miljökvalitetsnormer för ytvatten, föroreningarna bedöms inte bidra till miljökvalitetsnormer.

Munkbosjön ligger inom vattenskyddsområde för Petersburg. Föreskrifter för vattenskyddsområdet gäller, se avsnitt 3.7.1. där föreskrifterna beskrivs.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kan bidra till en påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten i samband med eventuell schaktsanering. Då en risk med schaktsanering är att nya spridningsvägar kan öppnas upp och därmed finns en risk att miljökvalitetsnormer för vatten påverkas. Det är därför viktigt vid eventuell schaktsanering att ta hänsyn till riskerna.



6.2 Natur och kulturmiljö

6.2.1 Mark och vegetation

Nuläge

Marken inom planområdet består till största del av gräs, där en del används som gräsmatta och övrig mark som ängsområde. Marken framför byggnaden som vetter mot Sätervägen, består av asfalt och området bakom byggnaden är grusbelagd. En av tre infarter till området utgörs av asfalt, övriga används inte och är övervuxna med gräs. Marken fram till befintliga bostadshus är asfalterad.

Inom området finns ett flertal större träd och buskage. Dessa är främst lokaliserade i anslutning till bostadshusen i den norra delen av planområdet och i en mindre klunga längs Sätervägen. I planområdets västra gräns i anslutning till det större bostadshuset finns ett antal björkar och invid korsningen Bodavägen/Sätervägen står ett mindre lövträd.

I de södra delarna av planområdet finns ett antal träd som går ihop med ett befintligt grönområde söder om planområdet. Området sluttar något åt söder mot Munkbosjön och en större lågpunkt finns i det befintliga grönområdet.



Figur 6: Bilden visar de fruktträd, det större träd samt del av buskaget som finns i de norra delarna av planområdet.



Figur 7: Bilden visar samlingen av träd som växer längs Sätervägen i den sydöstra delen av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Vid befintliga bostadshus kommer ingen förändring av marken ske. Bakom den stora byggnaden ska marken fortsätta vara belagd med genomsläppliga material, exempelvis grus eller planteringar, eftersom genomsläppliga material är positivt för det lokala omhändertagandet av dagvatten. Befintliga träd och buskage bör bevaras i den mån det går, då befintlig växtlighet hanterar temperaturreglering och dagvattenhantering mer effektivt än nyplantering.

6.2.2 Landskapsbilden

Nuläge

Landskapet kring planområdet består främst av exploaterade bostadsområden i en till två våningar. Söder om området mot Munkbosjön finns ett mindre grönområde, området ligger i en sänka och utgörs främst av lövträd samt sly. Landskapet öster om området domineras av Stadsbergets resning.



Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning från småindustri till bostäder, handel och verksamheter. Den huvudsakliga markanvändningen i närliggande område är bostäder, vilket innebär att planförslaget bedöms ha en låg påverkan på landskapsbilden.

Hälsa och säkerhet

6.2.3 Omgivningsbuller

Nuläge

Sätervägen som löper mellan planområdet och Stadsberget har en hastighetsbegränsning på 40 km/h vilket medför ett visst buller. Cirka 150 meter söder om planområdet finns en handelsträdgård vilket kan generera ett visst buller vid leveranser och i anslutning till planområdets norra del ligger två förskolor, dessa bedöms medföra ett visst omgivande ljud under dagtid, vardagar. I övrigt består närområdet av villakvarter. Dessa bedöms inte generera något större omgivningsbuller.

Planförslag och konsekvenser

Då planförslaget innebär en förändrad markanvändning från småindustri till bostäder, handel och verksamheter kan det innebära en trafikökning i området. I huvudsak bedöms detta inte medföra något större omgivningsbuller. Beroende på vilken typ av verksamhet som etableras kan en större ökning av omgivningsbuller ske. Det innebär att uteplatser för bostäder i området ska utformas på så sätt att ljudnivåerna för utomhusbuller klaras av, både vid fasad och uteplats.

	Leq dag (kl. 06-18)	Leq kväll (kl. 18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar Leq dag + kväll (kl. 06-22)	Leq natt (kl. 22-06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljud-dämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

8: Urklipp från Boverkets hemsida gällande Riktvärden för buller utomhus

Figur 8 visar på de olika bullernivåerna en bostadsbyggnad ska klara av, detta är indelat i olika zoner där zon A och B tillåter bostäder utifrån vissa förutsättningar. Om max 50 dBA klaras under dagtid och 45 dBA under nattid krävs inga särskilda anpassningar. När max 60 dBA under dagtid och 50–55 dBA under kväll och nattid uppstår krav på luddämpad sida och att byggnaden bulleranpassas. Eventuella byggnadsanpassningar regleras i bygglovsprocessen.

Det innebär att verksamheter inte får medföra ett omgivningsbuller som stiger över 60 dBA, vilket regleras i användningsbestämmelsen.

6.2.4 Risk för olyckor

Nuläge

Inga utökade risker för brand eller explosion finns i eller i anslutning till planområdet. Räddningstjänstens beräknade insattid är cirka 10 minuter, den närmsta brandstationen är belägen cirka 2 kilometer från planområdet.



6.2.7 Markradon

Nuläge

Uranhalten inom planområdet är 2.5–3.5 ppm (parts per million). De högre radonhalterna återfinns i de mellersta samt södra delarna av området.



10: Uranstrålningskarta, hämtad från SGU:s kartvisare. Uranstrålningen visar på markradon i området. Planområdesgränsen är ungefärlig och visas med röd streckad linje.

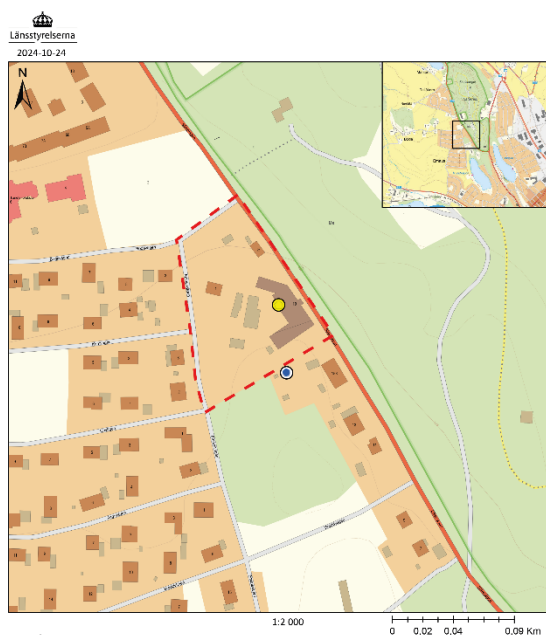
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ingen förändring på befintlig markradon. Radonsäkert byggande förordas.

6.2.8 Förorenad mark

Nuläge

Inom planområdet finns det markföroreningar inom Bernard Hedlunds före detta metallfabrik på fastigheterna Cykeln 3–6 i Hedemora. Den historiska verksamheten omfattade ytbehandling av metaller med användning av bland annat klorerade lösningsmedel. Föroreningar, klorerade alifater, metaller, PAH:er, PCB samt cyanid, har tidigare påvisats i mark, grund- och ytvatten samt porluft inom och nedströms nämnda fastigheter.



Teckenförklaring
11: Karta över förorenade områden, hämtad från Länsstyrelsen Dalarnas planeringsunderlag. Planområdesgränsen är ungefärlig och markerad med röd streckad linje.

Planförslag och konsekvenser

Länsstyrelsen Dalarna har beställt en utredning av WSP för att undersöka åtgärder som krävs för mindre känslig markanvändning. Utredningen resulterade i att Länsstyrelsen Dalarna bedömde att riskklassen för föroreningarna kunde sänkas från nivå 2 till 3. Det innebär att befintlig användning, små industri kan fortgå utan saneringsåtgärder.

Planförslaget innebär däremot en ändring av markanvändning från MKN till känslig markanvändning (KM). I samband med framtagande av planförslaget har en riskbedömning för KM gjorts av SWECO. Utredningen var uppdelad i två moment där den första var en sammanställning av WSP:s utredning för att se vilka resultatdelar som är applicerbart på KM. Den andra delen fokuserade på en riskbedömning.

Riskbedömningen resulterade i att riskreducerande åtgärder kan komma att krävas för att minska risker för människor som kommer att vistas inom området vid den planerade markanvändningen (bostäder) samt för markmiljön inom området. Det finns flera olika metoder som kan tillämpas för att uppnå detta syfte och marken bedöms således kunna göras lämplig för sitt planerade ändamål¹.

Riskbedömningen bedömer att markföroreningar i ytliga marken (0 – 1 m under markytan) utgör en oacceptabel risk för människornas hälsa med avseende på den planerade markanvändningen. Detta avser arsenik, barium, bly, kadmium, zink, PCB samt PAH-H, som styrs främst av intag av växter som exponeringsväg, förutom bly där exponeringsrisken är störst för intag av jord.

En del av konsultens uppgift var att ta fram övergripande åtgärds mål, dessa är:

1. Påvisade föroreningar inom planområdet ska inte innebära oacceptabla hälsorisker för människor som kommer att bo och vistas på området vid den planerade markanvändningen
2. Spridningen av föroreningar från planområdet ska inte medföra oacceptabla hälsorisker för människor som bor eller vistas i angränsande områden

¹ Cykeln 3 – 6, Hedemora – Riskbedömning avseende påträffande föroreningar vid Bernard Hedlund f.d. metallfabrik, SWECO (2025-03-06)



3. Spridningen från området ska inte innebära oacceptabla risker för ytvattenrecipient Munkbosjön samt ytvattenförekomsten nedströms, Brunnsjön
4. Spridning från området ska inte innebära oacceptabla risker för djupa grundvattenförekomsten under och nedströms fastigheterna
5. Föreningssituationen inom planområdet ska inte innebära en oacceptabel påverkan på markecosystemets förmåga att utföra de funktioner som förväntas vid den planerade markanvändningen.

För att möjliggöra den tänkta användningen, bostäder, behöver fastighetsägaren därför säkerställa att marken är sanerad till en godkänd nivå för KM. Saneringen kan ske genom en så kallad schaktsanering ner till 1 meters djup, en risk med den här typen av åtgärd är att nya spridningsvägar kan öppnas upp för föroreningarna i samband med grävning. Ett annat alternativ är att istället fylla ut marken med 1 meter ny jord, detta medför risker såsom förändrad dagvattenhantering och ställer större krav på hur dagvattnet ska lösas då det blir en meter höjdskillnad mot grannfastigheterna i söder. Det sista alternativet är ett nollalternativ och bara låta marken vara kvar och istället anlägga en gräsmatta.

6.3 Bebyggelse

6.3.1 Bostäder

Nuläge

Det finns två bostadshus inom fastigheterna idag, en uppförd i två våningar på fastigheten Cykeln 2 och ett enplanshus med källare på fastigheten Cykeln 1. Utöver dessa finns en stor byggnad längsmed Sätervägen som är planlagd för småindustri. Det finns även sex komplementbyggnader i varierande storlek. Alla byggnader utöver bostadshusen används i dagsläget som förråd.



12: De två bostadshusen och en av komplementbyggnader som finns inom planområdet idag.

I direkt anslutning till planområdet väster om Emausvägen ligger bostadsområdet Emaus, bestående av cirka 100 villor. Söder om området finns en oexploaterad träddunge i en sänka och tre bostadshus i två till tre våningar. Norr om området ligger två förskolor och ett bostadsområde med flerbostadshus.



Planförslag och konsekvenser

En förändrad markanvändning inom planområdet är en positivutveckling både för närområdet och Hedemora stad. Möjligheten att upprätta tillgängliga bostäder i ett centrum-nära läge ger potential för att önskade flyttkedjor uppstår.

Det kommer inte ske någon ändring av byggnader i den norra delen av planområdet. Fastigheten Cykeln 1 får i och med planförslaget en ändrad markanvändning från småindustri till bostäder. I byggnaden mot Sätervägen som berör fastigheterna Cykeln 4–6 möjliggör planförslaget flera användningar såsom bostäder, verksamheter och handel. En mindre byggrätt ges i anslutning till befintlig byggnad i södra delen av planområdet. I befintlig komplementbyggnad på Cykeln 3 kommer användningen vara garage och förråd, detta då byggnaden inte är lämplig för att nyttjas till bostäder.

6.3.2 Verksamheter och service

Nuläge

Byggnaden inom fastigheterna Cykeln 4–6 mot Sätervägen har tidigare använts som mataffär och färghandel. Idag används byggnaden till största delen som förråd, verkstad och garage. I en mindre del av byggnadens övre plan vistas en målare. Den större komplementbyggnaden på fastigheten Cykeln 3 har tidigare använts som cykelverkstad med cykeltillverkning och används idag som förråd och garage.

Planförslag och konsekvenser

Ändring av markanvändning från småindustri till bostäder, verksamheter och handel kommer möjliggöra att fastigheterna Cykeln 4–6 kan nyttjas till service, verksamheter och bostäder. Det skulle på sikt innebära en etablering av service i en del av Hedemora stad som idag saknar det, vilket bedöms vara en positiv områdesutveckling. Cykeln 3 kommer fortsättningsvis användas som förråd och garage.

6.4 Trafik

6.4.1 Gator och angöring till planområdet

Nuläge

Planområdet omges av tre vägar, Sätervägen i öst, Bodavägen i norr och Emausvägen i väst. Hastighetsbegränsningen på samtliga vägar är 40 km/h.

Till området finns det tre infarter, en som ansluter från Sätervägen och två med anslutning från Emausvägen. Infarten från Sätervägen används idag för åtkomst till samtliga fastigheter. De övriga två infarter är övervuxna med gräs och en av de är helt avstängd för tillträde då betongplintar står utställda längs fastighetsgräns.



13: Betongplintar som stänger av en av infarterna. Vid Cykeln 7.



14: Befintliga infarter till planområdet. Endast den från Sätervägen används idag.

Planförslag och konsekvenser

Hastighetsbegränsningen kommer inte förändras utan kommer fortsatt vara 40 km/h.

Infarten från Sätervägen kommer bevaras och nyttjas till bostadsfastigheterna Cykeln 1 och 2 det samma gäller för de föreslagna bostäderna i byggnaden mot Sätervägen. Den lägre av de två infarterna från Emausvägen kommer att stängas av helt, då det inte är en optimal infart ur en trafiksäkerhetssynpunkt. Infarten vid Cykeln 7 föreslås att stängas av permanent.



15: Kartan visar de två föreslagna infarterna.

6.4.2 Gång- och cykelvägar

Nuläge

En gång- och cykelväg (GC-väg) löper längs Sätervägen i planområdets östra del. Längs Bodavägen och Emausvägen finns det smalare trottoarer och Emausvägen övergår cirka 400 meter söder om området till endast GC-väg.



Planförslag och konsekvenser

Inga ändringar befintliga GC-vägar kommer ske i samband med den nya detaljplanen.

6.4.3 Parkering

Nuläge

Det finns tre ytor inom planområdet som idag används till parkering. Parkeringsområdet i mitten bakom byggnaden mot Sätervägen och ytan i södra delen av planområdet utgörs av grus, och används förutom som parkeringsyta till upplag av bland annat virke. Parkeringsytan i norra delen används idag till parkering. Samtliga parkeringsytor går att nå från infarten vid Sätervägen.



16: Befintliga parkeringsytor inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Den norra parkeringsytan kommer användas till befintliga bostadshus inom fastigheterna Cykeln 1 och 2, ytan kommer fortsättningsvis angöras från Sätervägen. Parkering till bostadshuset längs Sätervägen kommer anordnas inom fastigheten på gården, där sker angöringen från Sätervägen eller Emausvägen. Södra parkeringsytan utgår då planförslaget medger en ökad byggrätt.



17: Föreslagna parkeringsytor.



6.4.4 Varumottagning

Nuläge

I dagsläget finns ingen varumottagning, eftersom byggnaderna i dagsläget endast nyttjas till förråd. På den tiden det fanns verksamheter skedde varumottagningen från Emausvägen.

Planförslag och konsekvenser

Uppstår det behov för varumottagning i och med planförslaget, gäller infart via Emausvägen eller Sätervägen.

6.4.5 Kollektivtrafik

Nuläge

Busslinjerna 261, 262 och 268 trafikerar närområdet och den närmsta busshållplatsen finns på Emausvägen i direkt anslutning till planområdet.



18: Den orange cirkeln visar på ett ungefär vart det finns en busshållplats.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga ändringar på kollektivtrafiken i området, det kan däremot ske en marginell ökning belastning på kollektivtrafiken. Då planförslaget innebär fler bostäder och möjligheter till handel och verksamheter i området, kan en ökning av rörelse ske till och från området.



6.5 Teknisk försörjning

6.5.1 Vatten och avlopp

Nuläge

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp (VA).

Planförslag och konsekvenser

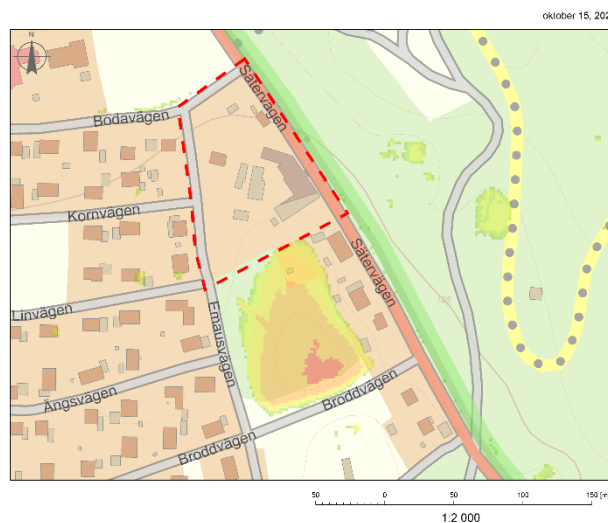
Framtida byggnader kommer ansluta till det befintliga kommunala VA-nätet.

6.5.2 Dagvatten

Nuläge

Inom planområdet finns ett flertal hårdgjorda ytor. Däremot består majoriteten av marken av genomsläppliga material såsom gräs och grus. Söder om planområdet finns en större lågpunkt, den har möjligheten att hantera dagvatten som tillkommer från planområdet och intilliggande områden.

Hedemora energi har två dagvattenledningar från bostadsområdet på Emaus med utlopp i lågpunkten. Vatten som samlas där leds sedan vidare genom trummor under Broddvägen och handelsträdgården söder om Broddvägen innan det får sitt utlopp i Munkbosjön.



19: Kartan visar lågpunkter, den i direkt söder om planområdet kan hantera dagvatten från planområdet och närliggande områden.

Planförslag och konsekvenser

I och med att planområdet främst består av befintliga fastigheter som ska inredas med bostäder, innebär det ingen särskild påverkan på befintlig dagvattenhantering. Då inga större nya hårdgjorda ytor tillkommer. En hårdgörningsgrad på 30 % sätts i plankartan, detta för att säkerställa att den ökade byggrätten som medges inte bidrar till en allt för hög grad nya hårdgjorda ytor. Då hårdgjorda ytor försvårar för dagvattenhanteringen. I den mån det är möjligt ska genomsläppliga material användas.

Dagvattenhanteringen ska hanteras lokalt inom gällande fastigheter, det kan vara genom diken och vegetation. Lågpunkten söder om planområdet har möjlighet att hantera dagvatten som tillkommer från planområdet. En lokalfördröjning av dagvatten ses ändå som ett positivt inslag för dagvattenhanteringen. Vid den lokala fördröjningen är det viktigt att säkerställa att risken för spridning av föroreningar minimeras.

6.5.3 El, tele, optokablar och uppvärmning

Nuläge

Befintliga byggnader inom planområdet är idag anslutna till distributionsnät för el vilket Hedemora energi ansvarar för. Fjärrvärme finns framdraget.



Planförslag och konsekvenser

Framtida byggnader kommer anslutas till befintligt nät. Fjärrvärme finns framdraget till fastigheterna Cykeln 4–6.

6.5.4 Avfallshantering

Nuläge

Avfallshanteringen sker idag i samråd med Hedemora energi. En återvinningsstation finns cirka 1 km från planområdet. En större återvinningscentral finns i utkanten av Hedemora cirka 3 km från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Avfallshanteringen kommer fortsatt ske i samråd med Hedemora energi, inom planområdet ska det finnas en avsatt yta för avfallshantering.

6.6 Sociala frågor

6.6.1 Jämställdhet

Nuläge

I ett jämställt samhälle har kvinnor och män samma rätt och möjlighet att vara aktiva samhällsmedborgare. Inom samhällsplaneringen eftersträvas minskad segregation, jämlika uppväxt- och levnadsvillkor och goda livschanser för alla. Det handlar om tillgänglighet till arbete, kommunikationer, aktiviteter och service. Detta oavsett tillgång till bil, kollektiv eller gång och cykel.

I anslutning till planområdet finns det idag en busshållplats, Målarboden, där tre linjer avgår. Samtliga linjer går endast skoldagar, det finns inga avgångar från Målarboden under helgen.

Det finns GC-vägar och trottoarer hela vägen in till Hedemora centrum.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring på befintlig kollektivtrafik eller befintliga GC-vägar.

6.6.2 Barnperspektiv

Nuläge

Barn och ungas rättigheter måste enligt FN:s barnkonvention, svensk lag från januari 2020, säkerställas inom samhällsutvecklingen. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) lyfter fyra artiklar som är särskilt viktiga för den fysiska planeringen det är:

- Artikel 4: genomföra ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
- Artikel 23: barn med funktionsnedsättning och deras rätt till aktivt deltagande i samhället
- Artikel 27: rätt till levnadsstandard som krävs för utvecklingen
- Artikel 31: rätt till vila, fritid, lek och rekreation

I närheten av planområdet finns det i dagsläget en lekplats och två förskolor, vilket säkerställer barns rätt till fritid, lek och rekreation. Längs Bodavägen och Emausvägen finns



smalare trottoarer och längs med Sätervägen finns en GC-väg, vilket säkerställer en trygg gångväg för föräldrar och barn till och från förskolor samt lekplats. Dessutom hålls en låg hastighetsbegränsning på samtliga vägar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för byggande av bostäder, verksamheter och handel. Området kan i framtiden komma att användas i en större utsträckning av barn och unga, vilket kan ställa krav på friyta för lek inom fastigheterna. Något som bland annat ska prioriteras vid bygglovspliktiga ärenden.

6.6.3 Tillgänglighet

Nuläge

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt Boverkets Byggregler och lagen om enkelt avhjälpta hinder. Utvärdering av tillgänglighet vid nybyggnation sker i samband med bygglovsprövning.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär inte några svårigheter att uppnå krav på tillgänglighet.

6.6.4 Miljömål

Nuläge

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 lång sikt.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms bidra till miljömålet god bebyggd miljö. Miljömålet syftar till:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Planförslaget möjliggör en flexibel användning av fastigheten och det finns möjlighet till ett varierat utbud av bostäder, verksamheter och service. Utveckling av området medför en möjlighet till varierad bebyggelse, dessutom har planområdet en etablerad infrastruktur, goda kommunikationer via gång- och cykel och närhet till grönområden.



7. Genomförandefrågor

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

7.1 Organisatoriska frågor

7.1.1 Planförfarande

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

7.1.2 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

Samråd mars - april 2025

Granskning juni-augusti 2025

Antagande september 2025

Laga kraft oktober 2025

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

7.1.3 Exploatörssamverkan

Detaljplanen är framtagen efter inkommen efterfrågan från markägare om att ändra markanvändningen för ett mer ändamålsenligt markutnyttjande.

7.1.4 Ansvarsfördelning

Exploatören är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken. Om befintliga ledningar- och kablar behöver flyttas för att säkerställa befintlig funktion ska flytt bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för eventuella saneringsåtgärder.

7.1.5 Huvudmannaskap

Hedemora kommun är huvudman för allmän plats – gata. Övrig mark inom planområdet har enskilt huvudmannaskap.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna som berörs av planområdet är Cykeln 1–6. Cykeln 1–2 är privatägda och Cykeln 3–6 ägs av ett företag.



7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Tekniska utredningar

Det har gjorts ett flertal utredningar dessa är:

- Markförening WSP
- Markförening SWECO
- Trafikmätning

7.3.2 Utbyggnad allmän plats

Ingen utbyggnad av allmän plats kommer ske.

7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp i samråd med Hedemora energi AB.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Detaljplanen och tillhörande utredningar bekostas av exploatören, detta enligt befintlig planavgiftstaxa.

7.4.2 Planavgift

Planavgiften är utifrån Hedemora kommuns plantaxa.

7.4.3 Drift allmän plats

Hedemora kommun är huvudman för allmän plats – gata och ansvarar därför för drift.

7.5 Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanen prövas inte enligt annan lagstiftning.



8. Medverkande tjänstemän

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

Övriga medverkande tjänstemän

Christian Fredin - Näringsliv- och samhällsutvecklingschef

Sophie Loch - Planarkitekt

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/>