



Granskningsutlåtande

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMRÅD	3
HUR SAMRÅDSPROCESSEN HAR BEDRIVITS	3
SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER TILL INKOMNA SYNPKUNKTER	3
<i>Statliga myndigheter</i>	3
<i>Länsstyrelsen Dalarnas län, 2025-02-19</i>	3
<i>Kommentar</i>	3
<i>Lantmäteriet, 2025-03-05</i>	4
<i>Kommentar</i>	4
<i>Trafikverket, 2025-01-22</i>	6
<i>Kommentar</i>	6
<i>Bolag</i>	7
<i>Postnord 2025-01-22</i>	7
<i>Kommentar</i>	7
<i>Vattenfall 2025-02-05</i>	7
<i>Kommentar</i>	7
<i>Kommunala bolag och förbund</i>	7
<i>Hedemora Energi AB, 2025-04-02</i>	7
<i>Kommentar</i>	7
SAMRÅDSMÖTE	8
SAMMANFATTNING	8
<i>Dagvattenhantering</i>	8
<i>Egenskapsbestämmelser</i>	8
GRANSKNING	9
SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER TILL INKOMNA SYNPKUNKTER	9
<i>Statliga myndigheter</i>	9
<i>Trafikverket, 2025-07-07</i>	9
<i>Kommentar</i>	9
<i>Lantmäteriet, 2025-08-20</i>	9
<i>Kommentar</i>	9
<i>Länsstyrelsen, 2025-08-21</i>	12
<i>Kommentar</i>	12
<i>Privatpersoner</i>	13
<i>Yttrande 1, 2025-08-31</i>	13
<i>Kommentar</i>	13
<i>Yttrande 2, 2025-09-01</i>	13
<i>Kommentar</i>	13
<i>Kommunala bolag och förbund</i>	14
<i>Hedemora Energi AB, 2025-08-11</i>	14
<i>Kommentar</i>	14
ÄNDRINGAR TILL ANTAGANDE	14

Samråd

Hur samrådsprocessen har bedrivits

Aktuell detaljplan utgjorde underlag för samråd under tiden 21 januari till och med 5 mars 2025. Sakägare, myndigheter, sammanslutningar och föreningar med flera har underrättats genom brev eller mejl.

I det samrådet inkom totalt 4 yttranden från följande: Länsstyrelsen Dalarnas län, Lantmäteriet, Trafikverket och Hedemora Energi AB. Varav ett inkom sent.

Sammanfattning och kommentarer till inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av alla yttranden i vänsterspalten med kommentarer och eventuella åtgärder i högerspalten. Alla yttranden återges inte i sin helhet men yttrandets innebörd ska framgå. Yttranden som inte bedöms beröra detaljplanen eller som hanteras separat återges inte. Alla yttranden är diarieförda och finns tillgängliga på Kommunstyrelsen förvaltning, Hedemora kommun.

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Dalarnas län, 2025-02-19	Kommentar
Överprövningsgrundande synpunkter Länsstyrelsen har identifierat några överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap 10§ plan- och bygglagen. Riksintresse kulturmiljövård Det aktuella planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (W 35) Hedemora stad. Motiven för riksintresset är bland annat att Hedemora utgör en småstad med senmedeltida ursprung, huvudsakligen formad av successiva regleringar under 1600-, 1700- och 1800-talen med småskalig träbebyggelse. Riksintresset kommer till uttryck genom gatunätet med kvarvarande rester av det medeltida, oregelbundna planmönstret, gamla infartsvägar och det i etapper utbyggda rutnätssystemet samt torgmiljön och den äldre träbebyggelsen. Det aktuella planområdet ligger invid en av de gamla infartsvägarna i Hedemora, som återfinns på de allra äldsta kartorna över staden från 1600-talet. Långgatan har här även kvar sin medeltida sträckning. På platsen finns det Wahlmanska varmbadhuset som har ett mycket högt kulturhistoriskt värde genom sin arkitektur skapad av Lars Israel Wahlman och sin tidigare funktion som badhus. Planområdet är härigenom en viktig del av riksintresset för kulturmiljövården. Området präglas av småskalig bebyggelse med betydande inslag av grönska. För att säkerställa områdets kulturvärden och förhindra skada på riksintresset och skapa en god anpassning av den tillkommande bebyggelsen till områdets äldre karaktär, behöver planbestämmelserna utvecklas för det område som avses att exploateras med nya bostadshus.	Till granskning kommer planförslaget ha mer detaljerade planbestämmelser gällande ny bebyggelses utformning. Det handlar då om fasadfärg, fasadmaterial, taklutning, takmaterial och nockhöjd.

Tydligare bestämmelser behöver tas fram vad gäller byggnadsvolymer, placering av hus, utformning av fasader och detaljutformning vad gäller material och färgsättning. För att riksintressets värden ska bibehållas i denna del av Hedemora stad, är det väsentligt att den tillkommande bebyggelsens skala och volymer anpassas väl till områdets småskaliga småstadskaraktär.	
Rådgivande synpunkter Kulturmiljövård I samband med framtagande av aktuell detaljplan bör kommunen även överväga att med planbestämmelser skydda kulturvärdena på angränsande fastighet Göken 1, som är en mycket välbevarad villaanläggning i jugendstil från 1913, ursprungligen uppförd som disponentbostad för Stora Långviks gruvaktiebolag.	Noterat.
Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.	Noterat
Lantmäteriet, 2025-03-05	Kommentar
För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras <i>Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen</i> Fastighetsgränser med osäkert läge som gränsar till planområdet Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Årlan 5 och 6 samt Göken 20, fastigheter för bostadsändamål. De aktuella gränserna har enligt digitala registerkartan 0,14 meter i lägesosäkerhet. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att ”Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data” (Rekommendation 3.4 c). Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risker med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart	Grundkartan kommer att uppdateras till granskningen. Kartan som använts i samband med samråd har varit en primärkarta. Kommunen är medvetna om att samrådskartan är bristfällig.

som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.	
Delar av planen som bör förbättras Grundkartan • Grundkartans linjer och beteckningar bör redovisas på ett enhetligt sätt. Inom planområdet redovisas de med grå färg medan de utanför planområdet redovisas delvis med grå och delvis med svart färg. Färgen på grundkartans linjer och beteckningar bör vara enhetlig och förslagsvis ändras till grå. • Teckenförklaring till grundkartan saknas. • Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till grundkartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta • I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.	Grundkartan är uppdaterad till samråd.
Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens I planbeskrivningen anges att egenskapsbestämmelsen p1 innebär att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, medan på plankartan med bestämmelser anges att byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.	Planbeskrivningen är uppdaterad så att planbestämmelsen säger detsamma i plankarta och planbeskrivning.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas I planbeskrivningen finns på sidan 13 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med <i>"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."</i> Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.	Planbeskrivningen är uppdaterad med föreslagen text.
Redovisning av marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar I planbeskrivningen på sida 29-30 radas några marksamfälligheter och en gemensamhetsanläggning upp. Gemensamhetsanläggningen ligger långt ifrån planområdet och bör därmed inte påverkas av planen. Samfälligheterna bör endast tas upp om de påverkas av planen och de ska också läggas in i grundkartan om de ligger inom planområdet. Om samfälligheterna påverkas av planen ska det också anges hur samfälligheterna påverkas av planen.	Planbeskrivningen är uppdaterad och gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter är borttagna då det inte finns några inom planområdet. I nuläget finns ett avtal med Hedemora Energi om att de får ha ledningar på kommunens mark. Detta kommer att föras över vid markköp och exploatering av bostadsmark, planbeskrivningen är uppdaterad med den informationen.
Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas I planbeskrivningen på sida 30 anges att området berörs av ett flertal servitut och avtal. Det saknas redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Redovisningen blir för otydlig för att rättighetshavare ska kunna förstå konsekvenserna av planen.	Planbeskrivningen är uppdaterad och servitut är borttagna då det inte finns några i dagsläget. Kommunen har som tidigare nämnts ett avtal med Hedemora energi, information om detta finns i planbeskrivningen.
Redovisning om planekonomin är knapphändig I planbeskrivningen finns det inte någon tydlig redovisning av planekonomin. Enligt 4 kap. 33 § PBL ska planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare redovisas.	Planbeskrivningen uppdateras.
Trafikverket, 2025-01-22	Kommentar
Trafikverket har inga synpunkter.	Noterat

Bolag

Postnord 2025-01-22	Kommentar
PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.	Noterat
Vattenfall 2025-02-05	Kommentar
Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.	Noterat

Kommunala bolag och förbund

Hedemora Energi AB, 2025-04-02	Kommentar
Stadsnät och fjärrvärme: Fjärrvärme och stadsnät har ledning som korsar avsedd mark på östra sidan, ca 8 meter från transformatorstationen. Fjärrvärme behöver 4 m på var sida om sin ledning, för tillgänglighet och säker schakt för framtida behov att komma åt ledningen. Detta innebär att minsta u-område på östra sidan, från transformatorstationen till närmaste fastighetsgräns, behöver vara minst 12 m.	Plankarta och planbeskrivning uppdateras med önskade avstånd på u-område.
Vatten och avlopp: Vatten och avlopp har 2 befintliga serviser till avsedd mark.	Noterat, planbeskrivningen är uppdaterad där dagvattenhanteringen tydliggörs i form av LOD. Plankartan är uppdaterad med en

Det är oklart med hur dagvattnet ska hanteras, därav efterfrågas en dagvattenutredning. Det saknas anvisad plats för eventuell fördröjning av dagvatten i plankartan.	planbestämmelse för att säkerställa rätt lutning för hantering av dagvatten.
Elnät: Elnät har inget att erinra	Noterat
Renhållning: Elnät har inget att erinra	Noterat

Samrådsmöte

På samrådsmötet som hölls den 5 februari 2025 lyftes frågor gällande den hårt prickade marken runt Wahlmanska varmbadhuset, det gällde främst att prickningen innebar att det inte är tillåtet att bygga skjul/skydd för exempelvis bilar och sopsortering.

Då planförslaget innebär centrum behöver inga skydd för bilar angöras och planen tillåter markparkering. Däremot kan det vara lämpligt med skydd för sophantering och inkomna synpunkter tas om hand samt ses över vid revidering av planförslaget.

Under samrådsmötet lyftets även vikten av att ny bebyggelse behöver vara anpassad till den träbebyggelse som angränsar planområdet.

Sammanfattning

I föregående avsnitt redovisas samtliga ställningstaganden och de förslag till ändringar som de inkomna synpunkterna under granskningen leder till.

Dagvattenhantering

Kommunen har i planbeskrivningen tydliggjort att tanken för dagvattenhantering är lokalt omhändertagande av dagvatten inom egenfastighet. Planförslaget utvecklas även med egenskapsbestämmelser om markens lutning för hantering av dagvatten.

Egenskapsbestämmelser

U-område har införts på det tänkta bostadsområdet.

Utformningsbestämmelser har införts på det tänkta bostadsområdet.

Ytterligare höjdbestämmelser har införts på det tänkta bostadsområdet.

Granskning

Hur granskningsprocessen har bedrivits

Aktuell detaljplan utgjorde underlag för granskning under tiden 7 juli till och med 1 september 2025. Sakägare, myndigheter, sammanslutningar och föreningar med flera har underrättats genom brev eller mejl.

Under granskningstiden inkom totalt 6 yttranden från följande: Länsstyrelsen Dalarnas län, Lantmäteriet, Trafikverket, Hedemora Energi AB samt privatpersoner.

Sammanfattning och kommentarer till inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av alla yttranden i vänsterspalten med kommentarer och eventuella åtgärder i högerspalten. Alla yttranden återges inte i sin helhet men yttrandets innebörd ska framgå. Yttranden som inte bedöms beröra detaljplanen eller som hanteras separat återges inte. Alla yttranden är diarieförda och finns tillgängliga på Kommunstyrelsen förvaltning, Hedemora kommun.

Statliga myndigheter

Trafikverket, 2025-07-07	Kommentar
Trafikverket har inga synpunkter.	Noterat
Lantmäteriet, 2025-08-20	Kommentar
För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras <i>Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen</i> Stängselkrav/utfartsförbud inte ok i planområdesgräns På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken. Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet. Se även över hur bestämmelsen utfartsförbud redovisas i plankartan. De runda ringarna ligger	Kommunen tar lantmäteriets råd och utökar allmän platsmark GATA för att kunna säkerställa utfartsförbud. När det gäller redovisning av planbestämmelsen i plankartan har kommunen haft problem med det vid exportering av plankartan. Kommunen har varit i kontakt med programmets support och problemet är löst till plankartan som ska antas. Planbestämmelsen visas även korrekt digitalt och kommer vara korrekt vid den digitala leveransen till NGDP.

väldigt tätt på vissa ställen och långt ifrån på vissa. Är det t.ex. utfartsförbud på det kvartersmarken planlagd som	
<u>Delar av planen som bör förbättras</u> Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens I planbeskrivningen anges att egenskapsbestämmelsen p₁ innebär att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, medan på plankartan med bestämmelser anges att byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.	Kommunen har reviderat så att planbeskrivning och plankarta stämmer överens. Placering av huvudbyggnad ska vara 4,5 meter från fastighetsgräns.
Grundkarta • Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas. • Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta. • I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.	Kommunen har lagt till datum för upprättande av grundkarta samt datum för senaste revidering av grundkarta. Koordinatkryss och angivelse av koordinater i grundkartan är tillagd. Fastighetsbeteckningarna ska nu visas i plankartan.
Rapportera in inmätningar och förbättringar av gränsers lägesosäkerhet Lantmäteriet konstaterar att kommunen i sina kommentarer till samrådssynpunkter ska uppdatera grundkartan innan granskningen. Lantmäteriet kan dock konstatera att kvalitén på fastighetsgränserna inte är uppdaterade. Är det så att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet, men de aktuella gränspunkterna inte är uppdaterade i den digitala registerkartan? Det är av stor vikt att förbättringar och kompletteringar av geometrier även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske. Se till så att alla inmätningar av gränspunkters lägesosäkerhet rapporteras in till Lantmäteriet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Lantmäteriet kommer därefter att lägga in uppgifter om	Inmätningarna ska vara inlämnade till Lantmäteriet under september 2025. Plankartan är ritad utifrån ny inmätta fastighetsgränser, gränsernas läge ska därför vara korrekta. Gränsen mot Göken 20 har en lägesosäkerhet på 14 cm, kommunen bedömer att det är en acceptabel osäkerhet. Kommunen är medvetna om att detaljplanen följer gränser i plankarta och att det är plankartan som blir det juridiskt gällande i samband med laga kraft. Kommunen har därför bett kart och mät att säkerställa att gränserna är korrekta och korrigera byggnaden intill Wahlmanska varmbadhuset så att gränserna där är korrekta. Lägesosäkerheten på en av gränserna är 14 cm. Osäkerheten är mot fastighetsgränsen Göken 20.

inmätningarna så att det framgår av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan vilka gränspunkter som mätts in och vilka som beräknats samt dessa gränspunkters gränskvalitet. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare. Lantmäteriet vill påminna om sina synpunkter på samrådshandlingen att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.	
Är allmän plats GATA tillräckligt bred?  Inom ovan inringade område på plankartan smalnar allmän plats GATA av så att den endast ser ut att vara cirka 4,5 meter bred. Är detta tillräckligt för planerad trafik? Det är viktigt att det finns tillräckligt med utrymme för beräknad trafik. I ett rättsfall (P 3157-23) från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) konstaterades att kommunen hade anpassat gatumark efter en befintlig fastighetsgräns, vilket lett till att gatumarken smalnade av och understeg 3 meter i bredd vid det smalaste avsnittet. För en gata där dubbelriktad trafik ska kunna möjliggöras ska den enligt Boverket inte ha en bredd som understiger 5,5 meter. MÖD ansåg därför att planen i fråga inte var utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse-, äganderätts och fastighetsförhållanden. Antagandebeslut upphävdes i sin helhet eftersom det stred mot 2 kap. 6 § första stycket 2 och 6 samt 4 kap. 36 § första stycket PBL.	Det markerade området är 5 meter brett och följer den befintliga bredden på gatan. Gatan är dock dubbelriktad, kommunen breddar området för allmän plats GATA så att det följer Boverkets föreskrifter.
Endast u-område säkerställer inte ledningarna Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut	Kommunen har tydliggjort i genomförandebeskrivningen att en ledningsrätt/ ett servitut krävs för de allmännyttiga ledningarna.

upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.	
Länsstyrelsen, 2025-08-21	Kommentar
Överprövningsgrundande synpunkter Länsstyrelsens granskning har identifierat följande överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen. Riksintresse kulturmiljövård Det aktuella planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (W 35) Hedemora stad. Delar av det område söder om Wahlmanska varmbadhuset som i planförslaget anges som område där parkeringar är möjliga att anläggas, ligger inom byggnadsminnets skyddsområde. Enligt skyddsbestämmelserna för byggnadsminnet skall området hållas i traditionellt skick och inga nybyggnader får ske inom området. Anläggande av parkeringsplatser inom detta område kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt Kulturmiljölagens 3 kap. Länsstyrelsen är inte beredd att lämna erforderligt tillstånd för parkering inom den del som omfattas av byggnadsminnet, utom för någon enstaka parkeringsplats för rörelsehindrade. I samrådsversionen av planen angavs inte att parkering var aktuell på denna plats.	Kommunen håller med Länsstyrelsen om att vi ska begränsa möjligheten till parkeringar inom kvartersmarken för byggnadsminnet. Kommunen har reviderat planförslaget och lämnar en yta för en parkeringsplats i entrénära läge för funktionshindrade. Kommunen har även lagt in en egenskapsbestämmelse n4 – Endast parkeringsplatser för funktionshindrade är tillåtna. Med tillhörande motiv: <i>Wahlmanska varmbadhusets skyddsbestämmelser är att området runt om ska hållas i traditionellt skick och inga nybyggnader får ske inom området. Vilket innebär att bestämmelser som tillåter parkeringsplatser behöver vara restriktiva. Planbestämmelsen används för att säkerställa möjligheten att genom bygglovsärende kunna anlägga markparkeringsplatser för funktionshindrade inom det berörda egenskapsområdet. Detta för att centrumverksamheter ska kunna uppfylla tillgänglighetskrav, där det måste finnas funktionshindersparkeringar inom 25 meter från entréer.</i>
Rådgivande synpunkter Fornlämning Planområdet ligger inom fornlämning i form av Hedemoras gamla stadslager. Länsstyrelsens tillstånd enligt Kulturmiljölagens 2 kap krävs därför för allt ingrepp i mark inom planområdet, varvid Länsstyrelsen kan ställa krav på arkeologisk undersökning i samband med exploatering. Planbeskrivningen bör förtydligas med denna uppgift, då det i planbeskrivningen finns olika formuleringar gällande fornlämningens hantering i samband med nybyggnad inom området.	Planbeskrivningen är uppdaterad så att det står samma information om fornlämning på samtliga ställen. Formuleringen som har använts är med några variationer denna: <i>”Planområdet ligger inom befintlig fornlämning, därför krävs Länsstyrelsens tillstånd för alla ingrepp i mark inom planområdet. Länsstyrelsen kan ställa krav på arkeologisk undersökning i samband med exploatering.”</i>
Plankarta På plankartan saknas beskrivning av vad planbestämmelserna q₁ och r₁ innebär för Wahlmanska varmbadhuset i listan över planbestämmelser. Planbestämmelsen p₁ anger att ”Byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns”. Bestämmelsen bör formuleras som ”... ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns” förutsatt att inte avsikten är att byggnad endast får placeras exakt 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen bör också preciseras att den avser huvudbyggnad.	Bestämmelserna q₁ och r₁ finns inlagda i teckenförklaringen. Otydligheterna gällande placeringsbestämmelsen ”Byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns” är reviderad. Planbestämmelsen lyder nu p₂ – Huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns Kommunen har även reviderat planbestämmelsen för komplementbyggnader som nu lyder: p₁ – Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Planbestämmelsen om nockhöjd för komplementbebyggelse h_2 5,0 anger att "Nockhöjden på komplementbyggnader ska vara angivet värde i meter". Bestämmelsen bör formuleras som högsta nockhöjd förutsatt att inte avsikten är att komplementbebyggelse endast får uppföras med en exakt nockhöjd om 5,0 meter. Planbestämmelsen h_1 bör preciseras att den avser huvudbyggnad. Planbestämmelsen n_2 anger att "Markens lutning bör vara minst 1:20 inom 3 meters avstånd från byggnad". Bestämmelsen bör förtydligas med att lutningen ska vara bort från byggnad. Ringarna som illustrerar utfartsförbudet är otydligt utlagda på plankartan vilket gör det svårt att utläsa var förbudet gäller.	Planbestämmelserna för nockhöjd är omformulerade så att de gäller "högsta nockhöjd" dessutom har kommunen preciserat vilken höjd som gäller huvudbyggnad respektive komplementbyggnad. Planbestämmelsen för markens lutning har förtydligats med att lutningen ska ske bort från byggnad. Problemet med ringarna för utfartsförbud ska vara löst.
---	--

Privatpersoner

Yttrande 1, 2025-08-31	Kommentar
Jag har tagit del av förslaget till ny detaljplan och vill att den kompletteras med följande: Längs vår tomtgräns vill vi ha ett servitut på 2 meter för att kunna underhålla vårt staket samt att ingen bebyggelse får ske närmare än 4 meter från vår tomtgräns.	Kommunen tackar för er synpunkt och tydliggör genomförandebeskrivningen att ett nyttjanderätts avtal krävs mellan fastighetsägare och fastighet, så att tillgång till staket för skötsel säkerställs. Kommunen sätter även en planbestämmelse som innebär att komplementbyggnader, det vill säga mindre förrådshus, får placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
Yttrande 2, 2025-09-01	Kommentar
 Den bruna ytan, yta C används idag som en enda stor trottoar. Många passerar här. Då denna yta omvandlas till kvartersmark, blir den inte allmän plats, och kan säljas till privatperson. För att säkerställa en framtida trafiksäker framkomlighet för fotgängare föreslår vi att spetsen på yta C, märkt G, behålls som gatumark. Kommunen vill förtäta både öster och väster om yta C, så möjligheten till ett övergångsställe behövs.	Kommunen tackar för er synpunkt. Vi kommer inte lägga till en specifik yta för gång inom område markerat med C. Detta då det är ett byggnadsminne och området ska bevaras i det traditionella skicket så långt som möjligt. Dessutom innebär C – centrumverksamheter vilket är verksamheter öppna för allmänheten och därmed inte privat. Om kommunen säljer av fastigheten kommer framtida verksamheter vara centrum, det kan handla om kontor, handel och tillfällig vistelse. Kommunen anser dock att det är ett positivt inslag i miljön med ett övergångsställe och kommer ta den synpunkten vidare till ansvarig för Gata.

Kommunala bolag och förbund

Hedemora Energi AB, 2025-08-11	Kommentar
Stadsnät Så länge man är införstådd att kommunen i samråd med oss måste flytta på fiberslangen från det tilltänkta byggområdet ut till E området som vi tidigare visat på karta så har stadsnät ingenting att erinra.	Kommunen har fört en dialog med stadsnät där vi tillsammans har sett över ledningarnas placering. Samtliga ledningar ligger inom u-område eller E och flytt av ledningar behövs därmed inte.
Vatten och avlopp: VA har inget ytterligare att erinra	Noterat
Elnät: Elnät har inget att erinra	Noterat
Fjärrvärme: Fjärrvärme har inget att erinra	Noterat
Renhållning: Elnät har inget att erinra	Noterat

Ändringar till antagande

De ändringar som har skett efter granskning är främst i formulering av planbestämmelser. Det berör bestämmelserna:

- p_1 – Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns
- p_2 – Huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns
- h_1 8,0 – Högst nockhöjd på huvudbyggnad är angivet i meter
- h_2 5,0 – Högst nockhöjd på komplementbyggnader är angivet i meter
- n_2 – Markens lutning bör vara minst 1:20 inom 3 meters avstånd från byggnad, lutningen ska vara bort från byggnad

Två bestämmelser har tillkommit på användningsområdet för teknisk anläggning, E. Det är:

- h_3 5,0 – Högst totalhöjd är angivet i meter
- b_1 – Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Kommunen bedömer att införandet av dessa bestämmelser rymmer inom en mindre ändring och därför behöver inte granskningsskedet göras om. Bestämmelserna läggs till för att säkerställa höjd på tekniska anläggningar och genomsläpplighetsgrad på ytan så att det inte anläggs anläggningar som inte är lämpliga i stadsmiljön.

En planbestämmelse har tillkommit på användningsområdet centrum, C. Det är:

- n_4 – Endast parkeringsplatser för funktionshindrade är tillåtna

Kommunen bedömer att införandet av denna bestämmelse rymmer inom en mindre ändring. Detta då den innebär en begränsning av tidigare planbestämmelse. Att kommunen begränsar

Dessutom har kommunen utvecklat genomförandedelen. Kommunen har tydliggjort dessa avsnitt:

- Fastighetsbildning och fastighetsreglering
- Servitut och ledningsrätt
- Utbyggnad av allmän plats
- Planekonomisk bedömning