

Detaljplan för del av fastigheten Hedemora 6:1

Wahlmanska varmbadhuset

Hedemora
Hedemora kommun, Dalarnas län





Sammanfattning

Den 9 oktober 2020 § 79 gavs Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet med Wahlmanska varmbadhuset, syftet var att planlägga byggnadsminnet Wahlmanska varmbadhuset som centrum och den oexploaterade grönytan öster om varmbadhuset som bostäder. Detaljplanearbetet pausades och återupptogs av Näringsliv- och samhällsutvecklingsavdelningen den 30 september 2024, vilket även ses som detaljplanens startdatum.

Planförslaget syftar till att planlägga Wahlmanska varmbadhuset, som byggnadsminnesförklarades 2010 av länsstyrelsen Dalarna på grund av byggnadens arkitektoniska och socialhistoriska värden, som centrum. Syftet är även att planlägga grönytan öster om Wahlmanska varmbadhuset till bostäder i form av radhus eller parhus. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och strider inte mot översiktsplanen. En förtätning så pass centralt anses vara en positiv utveckling för Hedemora kommun och på sikt kan det bidra till ökning av flyttkedjor inom tätorten. Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövård vilket innebär att ny bebyggelses utformning styrs med egenskapsbestämmelser, detta för att den nya bebyggelsen inte ska bidra med en negativ påverkan på kulturmiljön.

Planområdet är beläget i centrala Hedemora och berörs av fornlämning – stadslager, som enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (SFS 1988:950) omfattas av ett generellt skydd. Alla mark ingrepp kräver därmed tillstånd från Länsstyrelsen, som kan ställa krav på arkeologisk undersökning i samband med exploatering.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
<i>INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....</i>	<i>3</i>
1. INLEDNING	6
1.1 VAD ÄR EN DETALJPLAN	6
1.1.1 Planförfarande	6
1.1.2 Planhandlingar.....	7
1.2 KOMMUNALA BESLUT	7
1.1.3 Planuppdrag	7
1.1.4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	7
1.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	8
2. SYFTE	9
3. BESKRIVNING	10
3.1 OMRÅDESBESKRIVNING	10
3.2 PLANFÖRSLAG	10
3.2.1 Allmän plats	10
3.2.1.1 Huvudmannaskap	10
3.2.2 Kvartersmark	11
3.2.3 Genomförandetid.....	11
4. GÄLLANDE PLANER OCH INTRESSEN	12
4.1 NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL.....	12
4.1.1 Miljömål	12
4.1.2 Dalastrategin	12
4.2 STATLIGA OCH ÖVRIGA INTRESSEN	13
4.2.1 Riksintressen	13
4.2.1.1 Kulturmiljö	13
4.2.2 Naturvärden.....	14
4.2.3 Fornlämningar	14
4.2.4 Vattenområden	14
4.2.4.1 Vattendrag och strandskydd	14
4.2.4.2 Vattenskyddsområde.....	14
4.3 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	15
4.3.1 Planeringsstrategi.....	15
4.3.2 Översiktsplan.....	15
4.3.3 Fördjupad översiktsplan	15
4.3.4 Bostadspolitiska riktlinjer.....	16
4.4 DETALJPLAN.....	16
5. NULÄGE OCH PLANFÖRSLAG	17
5.1 NATUR OCH KULTURMILJÖ.....	17
5.1.1 Markförhållanden.....	17
5.1.2 Stadsbilden/Landskapsbilden.....	18



5.1.3	Grönytor och rekreation	19
5.1.4	Fornlämningar och värdefull bebyggelse.....	20
5.2	BEBYGGELSE	22
5.2.1	Bostäder.....	22
5.2.2	Verksamheter och service.....	22
5.3	TRAFIK	23
5.3.1	Kollektivtrafik	23
5.3.2	Gång- och cykelvägar	23
5.3.3	Parkering	24
5.3.4	Gator och angöring till planområdet	24
5.3.5	Varumottagning.....	25
5.4	SOCIALA FRÅGOR.....	25
5.4.1	Social hållbarhet	25
5.4.2	Barnperspektiv.....	26
5.4.3	Tillgänglighet.....	27
5.4.4	Trygghet.....	27
5.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	28
5.5.1	Omgivningsbuller	28
5.5.2	Risk för olyckor	29
5.5.3	Risk för översvämning.....	29
5.5.4	Risk för erosion och skred	30
5.5.5	Markradon	30
5.5.6	Förorenad mark	30
5.6	MILJÖKVALITETSNORMER	31
5.6.1	Luft	31
5.6.2	Buller	31
5.6.3	Vatten.....	32
5.7	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	32
5.7.1	Vatten och avlopp	32
5.7.2	Dagvatten	32
5.7.3	El, tele, optokablar och uppvärmning.....	32
5.7.4	Avfallshantering	33
6.	DETALJPLANENS REGLERINGAR	34
6.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	34
6.1.1	Användning av allmän plats	34
6.1.2	Användning av kvartersmark	34
6.1.3	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	35
7.	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	41
7.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	41
7.1.1	Ansvarsfördelning	41
7.1.2	Markanvisning.....	41
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	41



7.2.1	Fastighetsbildning och fastighetsreglering	41
7.2.2	Servitut och ledningsrätt	Fel! Bokmärket är inte definierat.
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	42
7.3.1	Utbyggnad av allmän plats	42
7.4	PLANEKONOMISK BEDÖMNING	42
7.4.1	Planavgift	42
7.4.2	Drift av allmän plats	Fel! Bokmärket är inte definierat.
7.4.3	Anslutning till VA	42
7.5	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	43
8.	ÄRENDEINFORMATION	44
8.1	PLANFÖRFARANDE	44
8.2	GENOMFÖRANDETID	44
	Preliminär tidplan	44
8.2.1	Medverkande tjänstepersoner	44



1. Inledning

1.1 Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som upprättas enligt Plan- och bygglagen (SFS 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 inte av stor betydelse samt medför ingen betydande miljöpåverkan. Detaljplanen genomförs därför med ett standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planförslaget medför ingen betydande påverkan på de riksintressen som planområdet omfattas av eller angränsar till. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 och 4 kap. Miljöbalk (SFS 1998:808) avseende till de grundläggande bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden. Detaljplanen bedöms vara förenligt med miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap. Miljöbalk (SFS 1998:808). Nedan visas en processbild på hur standardförfarande går till enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).



Figur 1: Processgång för standardförfarande, planarbetet är just nu i antagande fasen.

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. Vid ett standardförfarande finns inget krav på att kommunen måste göra en samrådsredogörelse, utan samtliga inkomna synpunkter kan redovisas i granskningsutlåtandet. Detaljplanen är nu i granskningsskedet, det är den andra och sista tillfället för inlämning av synpunkter på 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.



1.1.2 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

För planprocessen finns dessutom:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

1.2 Kommunala beslut

1.1.3 Planuppdrag

Kommunstyrelsens strategiutskott beslutade den 9 oktober 2020 § 79 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Hedemora 6:1 Wahlmanska varmbadhuset.

Planuppdraget gavs 2020-10-09, sen dess har planarbetet pausats och återupptagits av näringsliv- och samhällsutvecklingsavdelningen den 30 september 2024, vilket även ses som planarbetets startdatum. Diarienummer: KS021-18 292 ärendet har delats nytt diarienummer är: KS334-24 214.

1.1.4 Undersökning av 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.

Hedemora kommun har den 15 maj 2025 antagit på delegation ett särskilt beslut om att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan.

1.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3, 4 och 5 kap.

Miljöbalken

Detaljplanen medför en ändring av markanvändning som utifrån en allmän synpunkt och föreliggande behov bedöms vara god hushållning. Planförslaget 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 av riksintresse för kulturmiljövården.

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



2. 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 radhus eller parhus. Befintliga tekniska anläggningar ska finnas kvar och området för detta utökas i samband med den nya detaljplanen.



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 beläget i Hedemora tätorts centrala delar och omfattar del av den kommunala fastigheten Hedemora 6:1. 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 Wahlmanska varmbadhuset. Området omfattar även delar av Sjögatan, Långgatan och Melinsgatan, se figur 2.

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.



Karta 1: Planområdet är markerat med röd linje.

3.2 Planförslag

3.2.1 Allmän plats

Allmän plats utgörs av gator inom planområdet

3.2.1.1 Huvudmannaskap

Enligt 4 kap. 7§ plan- och bygglagen (SFS 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.

3.2.2 Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet planläggs som centrum, för Wahlmanska varmbadhuset. Byggnadsminnet är i gällande detaljplan planlagt som GATA och ändringen i användningen bedöms vara positivt för byggnadsminnet.

Den idag outnyttjade grönytan kommer att planläggas för bostäder. Vilket bedöms vara positivt för bostadsutvecklingen i kommunen.

3.2.3 Genomförandetid

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



4. Gällande planer och intressen

4.1 Nationella och regionala mål

4.1.1 Miljömål

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



Figur 2: Illustration till vänster är för begränsad klimatpåverkan. Illustrationen till höger är för god bebyggd miljö. Båda illustrationerna är hämtade från Sveriges miljömål.

Byggnation enligt förslaget innebär mer effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur, det skapar ett ökat underlag för handel och service samt tillför ytterligare möjligheter för bostäder i attraktiva lägen. Planområdets läge i närheten av centrum och kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil.

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.

4.1.2 Dalastrategin

Dalastrategin är Dalarnas regionala utvecklingsstrategi, som togs fram i juni 2021 under en omvälvande tid mitt i en global pandemi. Tiden ställde kopplingen mellan välfärd och tillväxt på sin spets och som visade att förmåga till omställning och möjligheten att möta förändringar är avgörande för samhällets utveckling. Strategin ska vägleda kommuner, näringsliv, akademi, det civila samhället samt länsstyrelse och andra statliga myndigheter i det gemensamma arbetet med regional utveckling. Den bidrar även till genomförandet av internationella och nationella utvecklingsstrategier.



Det övergripande och långsiktiga målet för Dalastrategin är ett hållbart Dalarna med utvecklingskraft i alla delar av länet. Dalastrategin innehåller tre målområden som driver arbetet mot ett hållbart Dalarna. Målområdena, se figur 3, kopplar om till de tre hållbarhetsdimensionerna – miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet målen är:

- Ett klimatsmart Dalarna
- Ett konkurrenskraftigt Dalarna
- Ett sammanhållet Dalarna

Dessa målområden är nära sammanlänkande med varandra och insatser inom ett område kan ofta bidra till måluppfyllelse även inom andra områden. Fyra vägledande principer ska utgöra grunden för samhandling och ge kraft i förändringsarbetet:

- Vi utövar ett ledarskap som kännetecknas av tillit och möjliggörande
- Vi arbetar kunskapsbaserat, samtidigt som vi har ett utforskande angreppssätt
- Vi tar tillvara olika platserns förutsättningar och möjligheter
- Vi tar tillvara människors drivkraft, kompetens och engagemang.



Figur 3: Figuren är hämtad från Region Dalarna:
<https://www.regiondalarna.se/dalarnasutveckling/ett-hallbart-dalarna/materialbank/>

Genom arbetet för ett hållbart Dalarna bidrar länet också i genomförandet av Agenda 2030. Precis som de globala målen är målen i Dalastrategin integrerade och odelbara, vilket innebär att ett mål inte får nås på bekostnad av andra mål. För att Dalarna ska nå hållbarhet krävs omställning i alla delar av samhället. Konflikter mellan olika mål och samhällsutmaningar kommer att uppstå. De behöver då lyftas, synliggöras och vägas mot varandra.

4.2 Statliga och övriga intressen

4.2.1 Riksintressen

4.2.1.1 Kulturmiljö

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. Odlingensmönster 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 småstadskarakter 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.

4.2.2 Naturvärden

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 områdeskydd 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 miljökvalitetsmålen:

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

4.2.3 Fornlämningar

Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd, Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§, det innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt.

Planområdet berörs av fornlämning Stadslager, vilket är ett område där kulturlager från medeltid, 1500- och 1600-tal kan förväntas påträffas.

Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd, Kulturmiljölagen (SFS: 1988:950) 2 kap. 10§, det innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. 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.

4.2.4 Vattenområden

4.2.4.1 Vattendrag och strandskydd

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

4.2.4.2 Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.



4.3 Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

4.3.1 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 berör främst målen om bebyggelseutveckling vilket planeringsstrategin bedömer är ett mål i behov av omformulering. Däremot är det till stora delar fortfarande relevant.

4.3.2 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.

Det berörda planområdet är inte specifikt utpekat 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.

4.3.3 Fördjupad 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.



4.3.4 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.

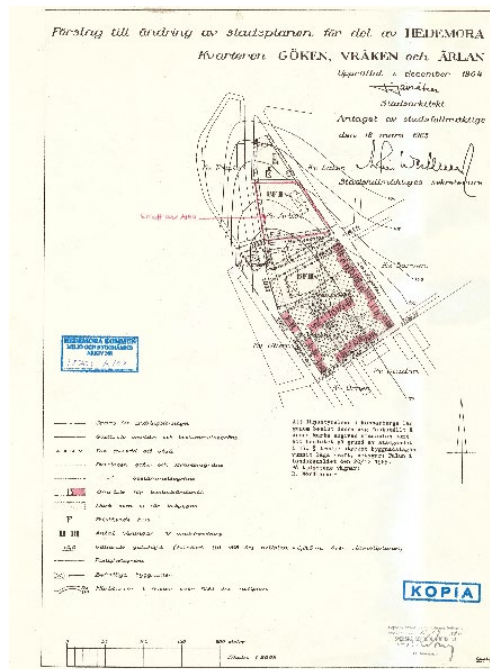
Planförslaget bidrar med en bostadsutveckling i attraktiva boendemiljöer, detta då området är centralt beläget med närhet till grönområden, skolor och service. Moderna radhus eller parhus kan både säljas och hyras ut och på så sätt nå ut till en bredare marknad samt bidrar i längden till ökade flyttkedjor.

4.4 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, se figur 6.

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.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare



Karta 2: Gällande detaljplan för området, Wahlmanska varmbadhuset är planlagt som gatumark och den oexploaterade fastigheten öster om som bostäder.



5. Nuläge och planförslag

5.1 Natur och kulturmiljö

5.1.1 Markförhållanden

Det här avsnittet hanterar jordart, markens utformning ex. hårdgjorda ytor, jordbruksmark, vegetation etc.

Nuläge

Kring Wahlmanska huset finns åtta lindar som omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. För att fälla träd i alléer måste tillstånd sökas hos länsstyrelsen. Den oexploaterade kvarterensmarken 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 formellt i dagsläget. Däremot är det en yta som är öppen för allmän användning och kan därmed programmeras utifrån besökares behov.



Bild 1: 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 n3 – **De åtta lindarna i allé får endast fällas om de är sjuka 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. Det innebär även att en yta för valfri användning försvinner, däremot finns det flera grön- och rekreationsytor i närområdet.



5.1.2 Stadsbilden/Landskapsbilden

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 en till tre våningar med fasader i trä eller puts. Väster om planområdet finns ett större sammanhängande grönområde.



Bild 2: Bilderna 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 på ny huvudbyggnad till **h₁**. Vilket görs för att hålla en sammanhållen höjd i förhållande till befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse får även flera utformningsbestämmelser som rör bland annat fasadfärg, fasadmateriäl, färg på husets knutar, fönster och dess utformning, taklutning samt förbud om takkupor. Den nya bebyggelsen bedöms därför inte påverka stadsbilden negativt. Planförslaget medför även en högsta nockhöjd på komplementbyggnader. Det är för att säkerställa att komplementbyggnaderna inte tar över i miljön.

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.



5.1.3 Grönytor och rekreation

Nuläge

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



Bild 3: 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, som den gällande detaljplanen A107, att grönytan öster om Wahlmanska varmbadhuset, se bild 4, kan bebyggas med bostäder. Vid den framtida exploateringen försvinner allmänhetens möjligheter till nyttjande av grönytan.



Bild 4: Bilden visar den obbyggda grönytan som planläggs för bostäder.

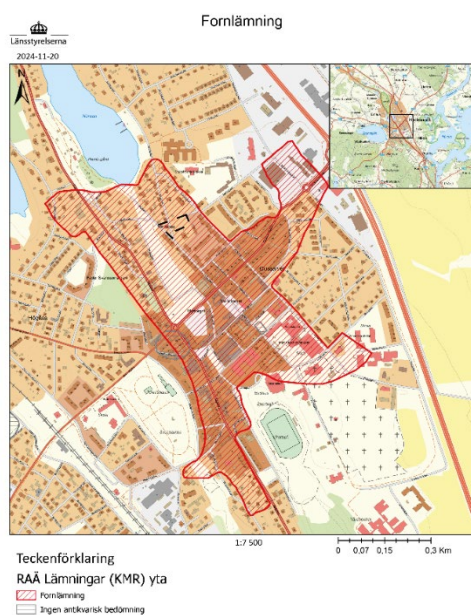


I övrigt medför planförslaget ingen förändring på grönområden runtomkring planområdet.

5.1.4 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 9. 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. Då 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.



Karta 3: 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 med ett högt arkitektoniskt värde. Byggnaden har även ett socialhistoriskt värde som Hedemoras före detta varmbadhus.

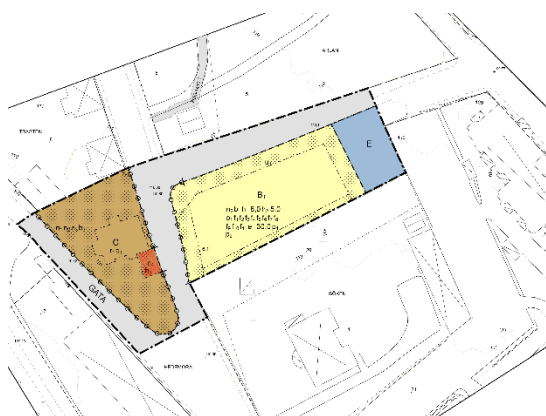


Bild 5: Bilderna visar Wahlmanska varmbadhuset som är byggnadsminnesförklarad.

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. Då planområdet ligger inom befintlig fornlämning och den berörda grönytan inte är bebyggd är det sannolikt att fynd kan göras.

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 rivas. Stora delar av området för centrum har markparkeringsförbud, förutom en yta, se figur 11, intill Wahlmanska varmbadhuset för att möjliggöra parkeringsplatser för personer med funktionshinder, detta säkerställs genom planbestämmelsen **n4 – Endast parkeringsplatser för funktionshindrade är tillåtna**. Parkeringsförbudet i övriga delar styrs med planbestämmelsen **n1 – Marken får inte användas för parkering**.



Karta 4: Den rödmarkerade ytan inom området C tillåter markparkerings. Med fördel anpassas dessa parkeringar för funktionsnedsatta



5.2 Bebyggelse

5.2.1 Bostäder

Nuläge

Planområdet innehåller i dagsläget inga bostäder. I närområdet finns en blandning av flerbostadshus och villor i två till fyra våningar, området har en bebyggelse som är blandad från olika tidsepoker.



Bild 6: Bilden visar bostadsområden i närheten av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för bostäder, i form av radhus och parhus i en till två våningsplan, på den idag oexploaterade kvartersmarken. Tillskottet av bostäder bedöms vara positivt för Hedemora stad, och en central förtätning är i linje med gällande översiktsplans bostadsutvecklingsinriktning.

För att ny bebyggelse inte ska påverka stadsbilden negativt, regleras högsta nockhöjd på huvudbyggnad till 8 meter för området med markanvändning **B₁**. Den nya bebyggelsen bedöms därmed inte påverka befintliga bostäder negativt. Bebyggelsen begränsas till radhus eller parhus. Det tillkommer även ett flertal utformningsbestämmelser för att den nya bebyggelsen ska kunna anpassas till den befintliga miljön. Planförslaget medför även en högsta nockhöjd på komplementbyggnader, denna sätts till 5 meter. Det är för att säkerställa att komplementbyggnaderna inte tar över i miljön.

5.2.2 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**. Då Wahlmanska varmbadhuset är ett byggnadsminne som gäller både interiört och exteriört är det viktigt att centrumanvändningen anpassas utifrån byggnadens förutsättningar. Planförslaget möjliggör för några parkeringsplatser intill



Wahlmanska varmbadhuset, detta för att säkerställa att nya lokaler är tillgänglighetsanpassade och har tillgängliga parkeringar i anslutning till verksamheter.

Det är framför allt bottenvåningens interiör som är byggnadsminnesförklarad och inga ändringar får ske här, därför kan bottenvåningen återigen nyttjas som utställningslokal. Interiöra ändringar på övervåningen är däremot tillåtet vilket öppnar för flera möjligheter.

Planområdet är i dagsläget väl försörjt med offentlig och kommersiell service. Möjliggörandet av ytterligare centrumutveckling i Hedemora tätort bedöms vara positivt för bidragandet till en levande tätort.

5.3 Trafik

5.3.1 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.

5.3.2 Gång- och cykelvägar

Nuläge

Väster om planområdet finns en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning, i anslutning till Henemoren. 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.



Bild 7: Vänster bild visar gång- och cykelvägen vid Henemoren. Höger bild visar bit av gång- och cykelväg vid Melinsgatan.



Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att del av Melinsgatan som idag är en gång- och cykelväg kommer öppnas upp i samband med exploatering, detta för att möjliggöra för angöring till bostadsområdet. I och med att Melinsgatan ska bli gångartsområde kommer trafiken på



vägen anpassas efter gående och cykeltrafik. Det är positivt ur ett barnperspektiv och ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Övriga gång- och cykelvägar i och runtom planområdet påverkas inte av planförslaget.

5.3.3 Parkering

Nuläge

I planområdet finns det inte några utpekade parkeringsplatser. Möjligheten för parkering finns på parkeringen vid Henemoren, som angörs via Gussarvsgatan.

Hedemora kommun har ingen parkeringsnorm eller riktlinjer för parkering i Hedemora.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för några parkeringsplatser i anslutning till Wahlmanska varmbadhuset, dessa bör vara anpassade för funktionshindrade. I övrigt hänvisas besökare till Wahlmanska varmbadhuset till parkeringsplatserna vid Henemoren eller övriga parkeringar inom Hedemora stad.

Inom kvartersmark för bostad anordnas parkeringsplatser inom fastighet. Det innebär att exploatören/fastighetsägaren ansvarar för boende parkeringar inom fastighetsgränsen. Uppskattningsvis är behovet av parkeringar i Hedemora 1 – 1,2 parkeringsplatser per bostad, på grund av planområdets centrala läge går de möjligtvis att minska till 0,7 – 1 parkeringsplats per bostad.

Det är även viktigt att anlägga cykelparkeringsplatser både intill Wahlmanska varmbadhuset och inom bostadsfastighet. Cykelparkeringar ska vara utformade på så vis att de inger trygghet och med en god översikt på vilka som finns i området. Då det inte tillåts byggnation på Wahlmanska varmbadhuset är cykelställ ett lämpligt alternativ och fördelaktigt om dessa utformas på så sätt att det tas hänsyn till kulturmiljön.

5.3.4 Gator och angöring till planområdet

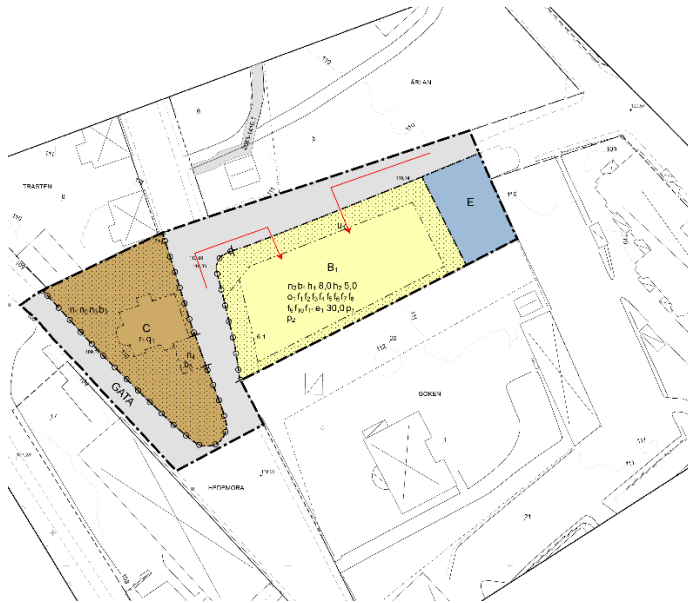
Nuläge

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 att Melinsgatan, som idag nyttjas till gång- och cykelväg, öppnas upp för biltrafik som gångfartsområde. Att Melinsgatan blir till ett gångfartsområde är för att säkerställa en låg hastighet. Det medför även att tungtrafik och allmän trafik minskas förbi den nya bostadsbebyggelsen. De trafikföreskrifter som krävs för gångfartsområde hanteras enskilt och efter detaljplanen vinner laga kraft.

Angöringen till nya bostadshus sker via Melinsgatan, se figur 14, och till Wahlmanska varmbadhuset kommer angöringen fortsättningsvis ske via Långgatan /Sjögatan.



Karta 5: Detaljplanekartan över området. De röda pilarna pekar ut vilka håll angöringen till bostadsområdet kan ske ifrån. Melinsgatan kommer vara dubbelriktad vilket innebär att bilar kan ansluta till planområdet från båda hållen.

Planförslaget innebär därmed att det som idag är grönområde intill gång- och cykelväg kommer att hårdgöras ytterligare för att möjliggöra för biltrafik. Det innebär att kommunen som huvudman behöver säkerställa att dagvattnet hanteras korrekt, läs mer om dagvattenhantering i avsnitt 4.6.2.

5.3.5 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.

5.4 Sociala frågor

5.4.1 Social hållbarhet

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 som sammanlänkas med en gång- och cykelväg som går precis utanför planområdet. Busshållplatser finns knappt 300 meter sydväst om planområdet. Exploatering av området bedöms vara positivt för jämställdheten.



5.4.2 Barnperspektiv

Nuläge

Den 1 januari 2020 blev FN:s barnkonvention svensk lag. Den gäller för alla under 18 år och består av 54 artiklar, varav fyra är grundprinciper:

- Artikel 2: Barns lika värde
- Artikel 3: Barnets bästa
- Artikel 6: Rätt till liv och utveckling
- Artikel 12: Rätt att uttrycka åsikter och få dem respekterade

Barnkonventionen betonar att alla barn ska ses och behandlas som självständiga individer. Inom fysisk planering är fyra artiklar särskilt viktiga enligt PBL (2010:900):

- 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



Figur 4: Illustration hämtad från Boverket: Annika Carlsson/Boverket

Deras rätt till fritid, lek och rekreation ställer krav på utomhusmiljöerna i bostadsområden. Barn har även rätt att vara delaktiga i samtliga samhällsutvecklingsprocesser.

Planförslag och konsekvenser

Då planförslaget innebär bostäder, berör det per automatik barn. Planförslaget innebär inget särskilt för barn såsom lekplatser och rekreationsytor. 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. Hastigheten är dock även här låg och trafiksäkerheten bedöms vara god.

5.4.3 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. Detaljplanen möjliggör för en parkering för funktionshindrade inom kvartersmark för Centrum. Att det är begränsat beror på att området berör byggnadsminnet Wahlmanska varmbadhuset vars skydds-bestämmelser lyder: Wahlmanska varmbadhusets skyddsbestämmelser är att området runt om ska hållas i traditionellt skick och inga nybyggnader får ske inom området. För att kunna tillgänglighetsanpassa behöver det finnas utrymme för parkeringsplatser för funktionshindrade inom 25 meter från entré. Kommunen kan även möjliggöra för funktionshinderparkeringar utmed gata, dessa går däremot inte att arrendera ut till verksamheter inom centrum då det ses som allmänna parkeringsplatser.

5.4.4 Trygghet

Nuläge

Planområdet består idag av gator och obebyggd mark samt Wahlmanska varmbadhuset. Det finns gatubelysning däremot inga övergångsställen.

Planförslag och konsekvenser

För att öka tryggheten i området bör kommunen titta på anläggandet av ett övergångsställe då det är många som rör sig i området. Kommunen bör även tänka på att bredda befintlig gångväg för att öka tryggheten i området, detta är däremot inget som regleras i detaljplan men får ske inom allmän plats gata. Melinsgatan som kommer öppnas upp för biltrafik medför ett ökat trafikflöde och därmed en ökad otrygghet. Därför bör kommunen titta på att göra Melinsgatan till ett gångfartsområde. Vilket är positivt



för ny bebyggelse då trafikhastigheten hålls låg utanför deras infarter, det säkerställer även angringen till kvartersmark för bostäder.

5.5 Hälsa och säkerhet

5.5.1 Omgivningsbuller

Nuläge

Plan- och bygglagen (SFS 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 (SFS 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:

- § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 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. Vid exploatering av bostäder är det viktigt att ta hänsyn till att ny bebyggelse och öppnad väg kan medföra till en ökning av trafik. Då Melinsgatan öppnas upp som ett gångfartsområde, bedöms inte den ökade trafiken i samband med ny bebyggelse att påverka bullernivåerna markant.

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



5.5.2 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, såsom bostadsområden.

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.

5.5.3 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 (regnvolymen 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 översvämningsflöde från ett 100 års regn, planområdet ligger även utanför beräknat högsta flöde.

Inom planområdet finns inga lågpunkter. 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

Planförslaget innebär att planområdet kommer att bebyggas och upp till 40% av fastigheten kommer att kunna hårdgöras. Det innebär att risken för att vatten samlas ökar



och kan leda till översvämning. Det ställer därför krav på dagvattenhanteringen inom fastigheten och längsmed vägar, se avsnitt 4.6.2.

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.

5.5.4 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.

5.5.5 Markradon

Vad är markradon?

Markradon är en osynlig och luktfri gas som finns naturligt i marken. Den bildas när ämnen som uran och radium bryts ner. Radon kan komma in i hus och orsaka hälsorisker.

- Vanliga källor till radon i bostäder är:
- Marken under huset
- Byggmaterial

Radon tar sig in genom sprickor i husgrunden, särskilt när lufttrycket är lägre inomhus.

- Hur mycket radon som finns beror på:
- Berggrunden – vissa bergarter innehåller mer uran
- Jordarten – sand och grus släpper igenom radon lätt, medan lerjord bromsar gasen

Nuläge

Planområdet är inte beläget inom ett högriskområde för markradon.

Planförslag och konsekvenser

Radonsäkert byggande förordas.

5.5.6 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.

5.6 Miljökvalitetsnormer

5.6.1 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 2024².

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.

5.6.2 Buller

Miljökvalitetsnormen 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.

² <https://hedemora.se/wp-content/uploads/2024/10/atgardsprogram-pm10-hedemora.pdf> [hämtad: 2024-04-29]



5.6.3 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.

5.7 Teknisk försörjning

5.7.1 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, enligt befintlig VA-taxa.

5.7.2 Dagvatten

Nuläge

Inom planområdet finns kommunala dagvattenssystemsledningar. Planområdet är inte anslutet till dagvattennätet i dagsläget. Fastighetsägare ansvarar i första hand för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, inom fastigheten genom lokala fördröjningar och infiltrationssystem.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten ska hanteras lokalt inom fastigheten så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Fastighetsägaren ansvarar för en lokal fördröjning och infiltration av dagvattnet.

För att underlätta för fastighetsägaren att hantera dagvattnet styr detaljplanen en genomsläpplighetsgrad på 60% av markytan, det innebär att 60% av fastighetens area ska vara av genomsläppliga material såsom gräs och grus. Fastighetsägaren kan även använda dagvattnet som bevattning genom att samla takvattnet i tunnor.

Utöver genomsläpplighet på markytan ställer planförslaget även krav på markens lutning, detta då marken runt en byggnad ska anordnas så att byggnaden inte kan skadas av markytvatten eller markfukt. Marken ska luta från byggnaden. Lutningen bör vara minst 1:20 inom 3 meters avstånd. Det är inte tillåtet att leda dagvattnet till grannfastigheten utan inom LOD ska dagvattnet hanteras på egen fastighet, är det inte möjligt får fastighetsägaren ansluta sig till kommunens dagvattennät, detta sker i samråd med Hedemora energi AB.

5.7.3 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.

5.7.4 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. Insamling sker på egen fastighet.



6. Detaljplanens regleringar

6.1 Motiv till regleringar

6.1.1 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, den delen planläggs som gata för att möjliggöra angöring till område planlagt som B₁.

6.1.2 Användning av kvartersmark

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.

B₁ – Bostäder, endast i form av radhus eller parhus

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 parhus, vilket beror på områdets centrala läge och fastighetensyta. Möjliggörandet för bostäder i ett centralt läge anses positivt för flyttkedjorna.

E – Tekniska anläggningar

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

Motiv: Befintliga tekniska anläggningar inom området ska finnas kvar.



6.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Prickmark – Marken får inte förses med byggnadsverk

Motiv: Marken får inte förses med byggnadsverk. **Markens anordnande och vegetation**

n₁ – Marken får inte användas för parkering

Motiv: Markparkering är inte tillåtet inom stora delar av området C. Detta då hela miljön kring byggnaden har höga kulturvärden och bör därför inte påverkas i större utsträckning.

n₂ – Markens lutning bör vara minst 1:20 inom 3 meters avstånd från byggnad, lutningen ska vara bort från byggnad

Motiv: En lutning av marken bestäms för att underlätta den lokala omhändertagningen av dagvatten, LOD, för fastighetsägarna. Det är viktigt att lutningen blir korrekt så att byggnader inte tar skada. Vattnet får inte ledas mot andra fastigheter och därmed riskera skada på dessa utan ska hanteras lokalt inom fastighetsgränser.

n₃ – De åtta lindarna i allé får endast fällas om de är sjuka eller 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.

n₄ – Endast parkeringsplatser för funktionshindrade är tillåtna

Motiv: 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.

Rivningsförbud

r₁ – Byggnaden får inte rivas

Motiv: Byggnaden är byggnadsminnesförklarad och får ej rivas.



Skydd av kulturvärden

q₁ – Byggnaden 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 – Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

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.

b₂ – Marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Marken inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig. Detta för att inte öka den hårdgjorda ytan runt byggnadsminnet Wahlmanska varmbadhuset. Inom området är det möjligt att anordna markparkeringar för dessa ska det användas genomsläppliga material. Genomsläppligheten säkerställer även att annat markbeläggingsmaterial såsom gräs, grus och annan växtlighet används vilket är positivt för den biologiska mångfalden och bidrar till en naturlig fördröjning av dagvatten.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 8,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet i meter

Motiv: Nockhöjden på den nya bebyggelsen begränsas till 8 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.

h₂ 5,0 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet i meter

Motiv: Nockhöjden på komplementbyggnader får inte vara högre än 5 meter. Detta så att komplementbyggnaderna inte medför en betydande påverkan på stadsbilden.

h₃ 5,0 – Högsta totalhöjd är angivet i meter

Motiv: Hösta totalhöjden på tekniska anläggning är 5 meter. Detta så att det inte anläggs anläggningar som medför en betydande påverkan på stadsbilden.



Takvinkel

o₁ – Takvinkel ska vara mellan 33 och 37 grader

Motiv: Takvinkeln styrs på grund av områdets placering i riksintresse för kulturmiljö, det är en del av Hedemora som utgörs av en småstadskaraktär med småskalig träbebyggelse. Takvinkeln styrs i detaljplan för att säkerställa att områdets kulturvärden inte skadas och att den nya bebyggelsen bidrar till en god anpassning till områdets äldre karaktär.

Utformning

f₁ – Fasadmaterial ska vara av trä på huvudbyggnad och komplementbyggnader

Motiv: Inom det berörda området ska fasadmaterial på bostadsbyggnad och komplementbyggnader vara av trä. Det med hänsyn till områdets placering i riksintresse för kultur-miljö, det är en del av Hedemora som utgörs av en småstadskaraktär med småskalig träbebyggelse. Fasadmaterial för huvudbyggnad och komplementbyggnad styrs därför i detaljplan, för att säkerställa att områdets kulturvärden inte skadas och att den nya bebyggelsen bidrar till en god anpassning till områdets äldre karaktär.

f₂ – Fasadfärg ska vara av faluröd färg på huvudbyggnad och komplementbyggnader

Motiv: Inom det berörda området ska fasadfärgen på bostadsbyggnad och komplementbyggnader vara av falurödfärg. Det med hänsyn till områdets placering i riksintresse för kulturmiljö, det är en del av Hedemora som utgörs av en småstadskaraktär med småskalig träbebyggelse. Fasadfärgen för huvudbyggnad och komplementbyggnad styrs därför i detaljplan, för att säkerställa att områdets kulturvärden inte skadas och att den nya bebyggelsen bidrar till en god anpassning till områdets äldre karaktär.

f₃ – Husknutar ska vara i ljus oljefärg på huvudbyggnad och komplementbyggnader

Motiv: Inom det berörda området ska husknutar på bostadsbyggnad och komplementbyggnader vara i ljus oljefärg, exempelvis vit eller pärlgrå. Det med hänsyn till områdets placering i riksintresse för kulturmiljö, det är en del av Hedemora som utgörs av en småstadskaraktär med småskalig träbebyggelse. Husknutarnas färg för huvudbyggnad och komplementbyggnad styrs därför i detaljplan, för att säkerställa att områdets kulturvärden inte skadas och att den nya bebyggelsen bidrar till en god anpassning till områdets äldre karaktär.

f₄ – Fönster ska ha mittpost och spröjs

Motiv: Inom det berörda området ska fönster på bostadsbyggnad och komplementbyggnader ha mittpost och spröjs. Det med hänsyn till områdets placering i riksintresse för kulturmiljö, det är en del av Hedemora som utgörs av en småstadskaraktär med småskalig träbebyggelse. Fönsterutformning för huvudbyggnad och komplementbyggnad styrs därför i detaljplan, för att säkerställa att områdets kulturvärden inte skadas och att den nya bebyggelsen bidrar till en god anpassning till områdets äldre karaktär.



f5 – Fönsterfoder och karmar ska vara i trä

Motiv: Inom det berörda området ska fönsterfoder och karmar på bostadsbyggnad och komplementbyggnader vara i trä. Det med hänsyn till områdets placering i riksintresse för kulturmiljö, det är en del av Hedemora som utgörs av en småstadskaraktär med småskalig träbebyggelse. Fönsterfoder och karmar för huvudbyggnad och komplementbyggnad styrs därför i detaljplan, för att säkerställa att områdets kulturvärden inte skadas och att den nya bebyggelsen bidrar till en god anpassning till områdets äldre karaktär.

f6 – Pivofönster är ej tillåtet

Motiv: Inom det berörda området är det inte tillåtet med pivofönster på bostadsbyggnad och komplementbyggnader vara av falurödfärg. Det med hänsyn till områdets placering i riksintresse för kulturmiljö, det är en del av Hedemora som utgörs av en småstadskaraktär med småskalig träbebyggelse. Att pivofönster förbjuds i detaljplan för huvudbyggnad och komplementbyggnader, är för att säkerställa att områdets kulturvärden inte skadas och att den nya bebyggelsen bidrar till en god anpassning till områdets äldre karaktär.

f7 – Takkupor är tillåtet på huvudbyggnad, de ska harmoniera med områdets kulturmiljö

Motiv: Takkupor är tillåtet i området, däremot är det av stor vikt att deras utformning är anpassad och harmonierar med kulturmiljön då planområdet är beläget i riksintresse för kulturmiljö och en del av fornlämning. Flera av byggnaderna i närområdet har idag takkupor, däremot ska som tidigare nämnt takkupor till ny bebyggelse hållas småskaliga och anpassas till småstadskaraktären i området. Takkupor är endast tillåtet på huvudbyggnad.

f8 – Huvudbyggnadens bredd ska vara max 10 meter

Motiv: Inom det berörda området får inte huvudbyggnaden vara bredare än 10 meter. Det med hänsyn till områdets karaktär som en småskalig träbebyggelse i kulturmiljö. Byggnaderna runt omkring är generellt smala. Att ny bebyggelse då ska hållas smala bidrar till en god anpassning till områdets äldre karaktär.

f9 – 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.

f10 – Takmaterial ska vara av rött lertegel

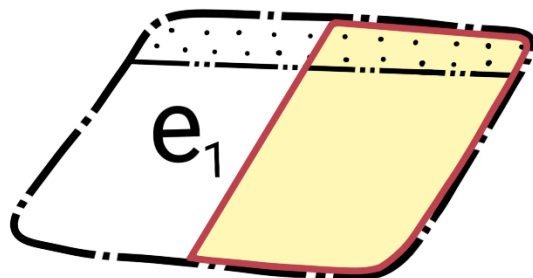
Motiv: Takmaterial föreslås till att vara av rött lertegel. Detta på grund av områdets läge i riksintresset för kulturmiljö.



Utnyttjandegrad

e₁ 30,0 – 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.



Figur 5: Illustrationen är hämtad från Boverket: Boverket (2023). Utnyttjandegrad.
https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_utnyttjandegrad/

Att byggnadsarean inom användningsområdet används är för att säkerställa att det finns tillräckligt med yta för att tillgodose tänkt bostadsbyggnad.

Placering

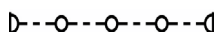
p₁ – Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Motiv: Komplementbyggnad ska placeras 2 meter från fastighetsgräns. Detta för att säkerställa att det lämnas en yta mellan befintliga tomter och ny bebyggelse.

p₂ – Huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns

Motiv: Inom bostadsområdet ska huvudbyggnaden placeras 4,5 meter från fastighetsgräns dels för trafiksäkerheten, dels för att säkerställa en god placering i miljön för att minimera påverkan på kulturmiljö.

Stängsel, utfart och annan utgång



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

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



Markreservat för allmännyttig användning

u1 – Markreservat för underjordiska ledningar

Motiv: Genom området finns det befintliga ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme och el för att dessa fortsatt ska kunna skötas krävs det ett markreservat för underjordiska ledningar. Totalt är u-området 8 meter, detta för att det ska vara möjligt för att arbeta med ledningarna vid behov.

Genomförandetid

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 den dag detaljplanen har vunnit laga kraft.



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 Ansvarsfördelning

Exploatören: ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark för bostäder, 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: är huvudman för allmän platsmark, det är kommunen som ansvarar för utbyggnad och drift av lokalgator i planområdet. Kommunen ansvarar även för att lämpliga dagvattenåtgärder sker inom den allmänna platsen.

7.1.2 Markanvisning

Hedemora kommun arbetar aktivt för att anvisa mark i eftertraktade och centrala lägen. Kommunen har tagit fram en riktlinje för markanvisningar och arbetar utifrån den.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Mark- och utrymmesförvärv

Planområdet omfattas av fastigheten Hedemora 6:1 som ägs av Hedemora kommun.

7.2.2 Fastighetsbildning och fastighetsreglering

För genomförandet av detaljplanen kommer en fastighetsbildning att krävas. Detta görs genom en lantmäteriförrättning och får inte ske i strid mot detaljplanen enligt 3 kap. 2§ Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988). Fastighetsbildningen måste därför följa gränserna för kvartersmark och allmän platsmark. Ansökan kan ske från kommun eller framtida exploatör. Kostnadsfördelning bestäms i markköpsavtalet.

7.2.3 Nyttjanderätt, ledningsrätt och servitut

Inom planområdet på kvartersmark för bostäder finns ett markreservat för allmännyttiga ledningar. För detta krävs en ledningsrätt som ger en laglig rätt att dra fram en ledning över någon annans mark.

Fastigheten GÖKEN 20 har behov av ett nyttjanderättsavtal med grannfastigheten. Detta för att säkerställa att fastighetsägaren har tillgång till sitt staket på grannfastighet för underhåll. Nyttjanderättsavtalet initieras av berörd fastighetsägare och bekostas av berörd fastighetsägare.



7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Utbyggnad av allmän plats

Hedemora kommun ansvarar för drift av allmän platsmark – Gata, detta sker enligt befintlig driftbudget hos kommunen. Detaljplanen reglerar inom allmän plats utformning av gata. Utformningar ska uppfylla befintliga krav enligt VGU:s, samt Boverkets minsta rekommendation om att en dubbelriktad bilväg ska vara minst 5,5 meter bred.

7.3.2 Anslutning till VA

Hedemora energi AB ansvarar för anläggande/framdragning av el, vatten och avlopp fram till anslutningspunkt. Planområdet är redan utbyggt med ledningar. Exploatör ansvarar för anslutning till kommunalt VA. Detta sker enligt befintlig VA-taxa som bland annat baseras på tomtareal och antal lägenheter, med lägenheter omfattas villor och bostadslägenheter.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbart. Exakta kostnader för genomförandet av en detaljplan är svårt att beräkna eftersom det kan dröja flera år innan den byggs ut. Baserat på 2025:s taxor så uppstår nedanstående kostnader för kommunen:

- Breddning av Melinsgatan som 2025 bedöms kosta ca 500 000 kr.
- Eventuellt delar av lantmäteriförrättningen, hur kostnaden fördelas mellan kommun och exploatör bestäms i markköpeavtalet. En lantmätare har 2025 ett timpris på 1100 kr och en förrättning kostar mellan 50 000 – 100 000 kr.

Kommunen får intäkter i samband med försäljning av mark, hur det går till regleras i aktuella riktlinjer för markanvisningar. I köpeavtalet regleras kostnader och kostnadsfördelning, i köpeavtalet ingår även kostnader för utbyggnad av gata. Exploatören bekostar därmed nedanstående:

- Anslutning till kommunalt vatten- och avlopp
- Hela eller delar av lantmäteriförrättningen, fastställs i markköpsavtalet
- Köp av mark, kostnader för utbyggnad av gata ingår i detta

Detaljplanen medför även positiva samhällsvinster då den säkerställer bevarandet av kulturmiljö samt att området kring byggnadsminnet inte får hårdgöras. Dessutom föreslås ett gångfartsområde längsmed Melinsgatan.

7.4.2 Planavgift

Detaljplanen är beställd av kommunstyrelsens strategiutskott och bekostas därmed av Hedemora kommun.



7.5 Prövning enligt annan lagstiftning

I och med att del av planområdet ligger inom fornlämning måste en allmänna göras till Länsstyrelsen vid markarbeten, enligt Kulturmiljölagen 2 kap §12 (SFS 1988:950). Detaljplanen prövas enligt fastighetsbildningslag (SFS 1970:988) och enligt Ledningsrättslag (SFS 1973:1144).



8. Ärendeinformation

8.1 Planförfarande

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

8.2 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	januari - mars 2025
Granskning	juli-september 2025
Antagande	okt 2025
Laga kraft	nov 2025

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

8.2.1 Medverkande tjänstepersoner

Handlingarna är framtagna av tjänstepersoner på Kommunstyrelsens förvaltning, Näringsliv- och samhällsutvecklingsavdelningen i samråd med kommunens bolag och övriga förvaltningar inom kommunen.

Christian Fredin

Sophie Loch

Näringsliv- och
samhällsutvecklingsavdelningschef

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/>