

Bilaga till detaljplan A186 - Ändring av detaljplan Norden 1, del av Vinstragården

Hedemora
Hedemora kommun, Dalarnas län



 HEDEMORA KOMMUN	Ändring av detaljplan		Sida 1(44)
	Datum 2026-10-29	Omfattning Kommunen	
	Giltighet fr o m: åååå-mm-dd	Publicering Författningssamling	
Godkänt/antaget av Kommunstyrelsen	Dokumentägare Kommunstyrelseförvaltningen	Dokumentansvarig Planarkitekt	

Dok. Kategori:	Ändring av detaljplan A186 - Norden 1, del av Vinstragården
Diarienummer:	KS170-25 214
Stadie:	Samrådshandling
Förfarande:	Standardförfarande
Genomförandetid:	5 år
Gallring:	Bevaras tills den upphävs eller ersätts

Sammanfattning

Den 8 april 2025 inkom en planansökan för ändring av detaljplan Norden 1, del av Vinstragården (A 186). Kommunstyrelsens strategiutskott beslutade den 19 maj 2025 (§31) om ett positivt planbesked och gav Näringsliv- och samhällsutvecklingsavdelningen uppdraget att påbörja arbetet med planändringen.

Planområdet är lokaliserat i sydöstra delen av Hedemora tätort, med närhet till både centrum och naturområden. Öster om planområdet sträcker sig riksväg 70. Stora delar av planområdet utgörs av åkermark och omges av ett öppet jordbrukslandskap. Den västra delen av planområdet är bebyggd med ett särskilt boende inom fastigheten Norden 1.

Gällande detaljplan medger markanvändning för bostäder, handel, vård, kontor och teknisk anläggning inom kvartersmarken. Syftet med planändringen är att möjliggöra en högre exploateringsgrad inom fastigheten Norden 1, samtidigt som hänsyn tas till områdets bebyggelsekaraktär och identifierade värden. Planändringen syftar även till att aktualisera detaljplanen utifrån de förändrade förutsättningar som uppkommit sedan planen antogs och vann laga kraft.

Planändringen är förenlig med kommunens översiktsplan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planändringen bedöms inte medföra en betydande påverkan på de riksintressen som planområdet omfattas av eller angränsar till.

Planändring genomfördes med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). SFS 2025:519 har använts vid handläggning av detaljplanen. Genomförandetiden är 5 år från det datum planändringen vinner laga kraft.

Innehållsförteckning

1.	Inledning	5
1.1	Vad är en detaljplan?.....	5
1.2	Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	7
1.3	Kommunala beslut	8
1.4	Kommunala, regionala och nationella mål	8
2.	Planens huvuddrag	11
2.1	Områdesbeskrivning	11
2.2	Syftet med planändringen	12
2.3	Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken	12
3.	Planeringsunderlag.....	13
3.1	Planeringsstrategi	13
3.2	Översiktsplan	13
3.3	Fördjupad översiktsplan.....	13
3.4	Handlingsplan för bostadsförsörjning	13
3.5	Gällande detaljplan	14
3.6	Övriga planeringsunderlag.....	15
4.	Nuläge, planförslag och konsekvenser.....	16
4.1	Natur och kulturmiljö.....	16
4.2	Bebyggelse	21
4.3	Trafik.....	23
4.4	Sociala frågor	25
4.5	Hälsa och säkerhet	27
4.6	Teknisk försörjning	32
4.7	Miljökvalitetsnormer.....	35
4.8	Riksintressen	36
5.	Motiv till detaljplanens reglering.....	38
	Nya bestämmelser	38
	Upphävda bestämmelser	41
6.	Genomförandefrågor.....	42
6.1	Organisatoriska frågor.....	42
6.2	Fastighetsrättsliga frågor.....	42
6.3	Ansvarsfördelning.....	42
6.4	Planekonomisk bedömning	43
6.5	Prövning enligt annan lagstiftning	43

7.	Ärendeinformation	44
7.1	Planförfarande	44
7.2	Genomförandetid	44
7.3	Medverkande tjänstepersoner	44

1. Inledning

I det inledande avsnittet beskrivs vad en detaljplan är, hur planprocessen går till, framtagna planhandlingar och kommunala beslut. I avsnittet redovisas även de kommunala, regionala och nationella mål som detaljplanen ska bidra till.

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. Vid planläggning av mark- och vattenområden, samt vid lokalisering, placering och utformning av bebyggelse, ska kommunen ta hänsyn till och göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. Efter att detaljplanen antagits och vunnit laga kraft gäller den tills det att planen ändras, ersätts eller upphävs.

Ändring av detaljplan

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) innefattar ingen uttalad gräns kring vad som ryms inom ramen för en ändring av detaljplan. Enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:8) om planbeskrivning 2 kap. 15§ ska en planändring vara förenlig med den ursprungliga detaljplanens syfte, samt uppfylla tydlighetskravet. Tydlighetskravet innebär att samtliga ändringar ska redovisas på ett tydligt sätt i både plankarta och planbeskrivning. Kravet på tydlighet medför att alltför omfattande ändringar i en detaljplan kan anses olämpligt. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan eller om det krävs en ny detaljplan.

En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och aktualisera den, utan att genomföra hela den lämplighetsprövning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Vid en planändring prövas endast lämpligheten för de ändringar som gjorts i detaljplanen. Ändringar kan omfatta borttagande, införande och justering av bestämmelser inom ett detaljplanelagt område. Det är även möjligt att minska planområdets geografiska omfattning inom ramen för en planändring. Om det krävs en utökning av planområdet ska det upprättas en ny detaljplan, då lämpligheten för det nya markområdet inte prövats tidigare.

Vid ändring av detaljplan ska kommunen komplettera befintlig planbeskrivning med en beskrivning av ändringen. Kompletteringen kan göras på flera sätt, antingen genom att tillföra en beskrivning av ändringen i befintlig planbeskrivning eller bifoga en separat beskrivning. I beskrivningen ska det tydligt framgå vad syftet med planändringen är, varför kommunen valde att inte ta fram en ny detaljplan, samt vilka ändringar som gjorts och dess konsekvenser. Vidare ska det framgå vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen. Efter att planändringen antagits och vunnit laga kraft gäller detaljplanen i dess ändrade form.

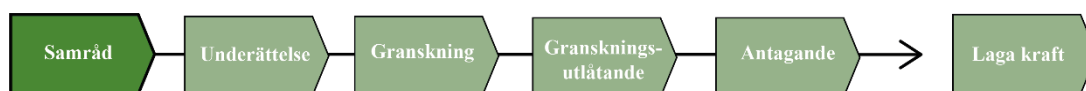
Kommunen har gjort bedömningen att det är lämpligt att genomföra en planändring eftersom ändringarna inte är alltför omfattande och förenliga med detaljplanens

ursprungliga syfte. Planändringen uppfyller tydlighetskravet genom att tydligt redovisa vilka planbestämmelser som utgår och tillkommer, samt dess konsekvenser.

Planprocessen

Vid en ändring av detaljplan är utgångspunkten att kommunen ska tillämpa motsvarande planprocess som gäller vid framtagande av en ny detaljplan.

Planändringen är förenlig med kommunens översiktsplan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planändringen genomförs därför med ett standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Nedan visas en processbild över ett standardförfarande.



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

Under planprocessen ges berörda sakägare, kommuner, myndigheter och övriga remissinstanser möjlighet att lämna skriftliga synpunkter vid två tillfällen: under samrådet och granskningen. Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. I dessa redovisar kommunen även sina ställningstaganden till synpunkterna samt eventuella revideringar av planförslaget.

De som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda har rätt att överklaga detaljplanen. Information om överklagande skickas till berörda efter att detaljplanen har antagits.

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och planbeskrivning för planändring (denna handling)

För planprocessen finns dessutom:

- Samrådsredogörelse (utarbetas efter samrådet)
- Granskningsutlåtande (utarbetas efter granskningen)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att utreda förutsättningarna på platsen har följande utredningar tagits fram av konsulter:

- Riskanalys för farligt gods (utförd av Fire Safety Nordic 2026-09-30)

- Bullerutredning (utförd av Afry 2026-03-05)

1.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt 6 kap. 3, 5 och 6 § miljöbalken (SFS 1998:808) ska en kommun som upprättar eller ändrar en detaljplan undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och samråder med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen.

Undersökningen ska redovisa om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan genom att identifiera, beskriva och bedöma planens miljöeffekter. Med miljöeffekter avses direkta eller indirekta effekter som är positiva eller negativa, som är tillfälliga eller bestående, som är kumulativa eller icke kumulativa och som uppstår på kort, medellång eller lång sikt.

Om planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan är det sannolikt att åtgärderna är för omfattande för att behandlas inom ramen för en ändring av detaljplan.

Sammanvägd bedömning

En undersökning av betydande miljöpåverkan finns framtagen, daterad 2026-10-27.

Sammantaget bedöms planändringen inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken (SFS 1998:808). En strategisk miljöbedömning behöver därför inte genomföras. Kommunens bedömning grundas på följande:

- Planändringen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna för mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (SFS 1998:808). Vid exploatering tas jordbruksmark i anspråk, ianspråktagandet motiveras utifrån 3 kap. 4 § miljöbalken.
- Planändringen bedöms inte medföra en påtaglig skada på de riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken (SFS 1998:808) som planområdet omfattas av eller angränsar till. Planändringen möjliggör dock en ökad exploateringsgrad som bedöms kunna ha negativ påverkan på kulturmiljön, landskapsbilden och stadsbilden. För att begränsa planändringens negativa påverkan regleras krav på huvudbyggnadens visuella uttryck med syftet att nya byggnader ska harmonisera med omgivande bebyggelsekaraktär och kulturmiljön.
- Planändringen bedöms inte medföra en överskridning av miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap. miljöbalken (SFS 1998:808).
- Planändringen reglerar de riskreducerandeåtgärder som bedöms behöva vidtas för att inte medföra negativ påverkan på människors hälsa.

- Planändringen bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på natur, djur- och växtarter.
- Planändringen omfattar inte en verksamhet som ska antas medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbedömningsförordningens 6 § (SFS 2017:966).

1.3 Kommunal beslut

Planuppdrag

Den 8 april 2025 inkom en planansökan för ändring av detaljplan Norden 1, del av Vinstragården (A 186). Syftet med planansökan är att kunna uppföra ett nytt särskilt boende med cirka 80 platser inom fastigheten Norden 1. Inom fastigheten Norden 1 finns redan ett särskilt boende med 47 platser. Det nya särskilda boendet ska sammanbyggas med det befintlig utifrån målsättningen att gemensamma funktioner, såsom huvudentré och varumottagning, ska kunna samutnyttjas. Gällande detaljplan omfattas av planbestämmelser som begränsar byggnadernas våningsantal och byggnadsarea. Detaljplanen behöver ändras för att möjliggöra en högre exploateringsgrad inom fastigheten Norden 1, detta görs genom att öka byggnadsarea och våningsantal.

Kommunstyrelsens strategiutskott beslutade den 19 Maj 2025 (§31) om ett positivt planbesked och gav Näringsliv- och samhällsutvecklingsavdelningen uppdraget att påbörja arbetet med planändringen. I planuppdraget ingår genomförandet av samråd och granskning.

1.4 Kommunal, regionala och nationella mål

Övergripande mål för Hedemora kommun

År 2038 är vi 17 500 invånare i kommunen:

Vi kan erbjuda attraktiva och hållbara boendemiljöer. Vi strävar ständigt efter att förbättra skola, vård och omsorg genom att främja innovation, samarbete och hög kvalitet för att möta invånarnas behov på bästa möjliga sätt.

Hedemora kommun är en trygg plats att bo, verka i och besöka:

Vårt brottsförebyggande- och säkerhetsarbete ska bidra till ökad trygghet i kommunen. År 2038 ska Hedemora kommun vara Dalarnas tryggaste kommun för boende, företag och besökare.

Vi har en god förvaltningskultur:

Vi genomför våra uppdrag på ett strukturerat, demokratiskt, effektivt och rättssäkert sätt. Tillsammans motverkar vi oegentligheter samt säkerställer grundläggande friheter och medborgarnas förtroende för kommunen.

Dalastrategin 2030

Dalastrategin är en övergripande strategi för det gemensamma regionala utvecklingsarbetet i Dalarna. Strategin innehåller mål och prioriteringar fram till år 2030. Det övergripande och långsiktiga målet är ett hållbart Dalarna med utvecklingskraft i länets alla delar. Arbetet för ett hållbart Dalarna bedrivs inom tre sammanlänkade målområden:

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



Figur 1: Figuren är hämtad från Region Dalarnas materialbank.

Dalastrategin betonar hållbar utveckling, vilket innebär att detaljplaneringen ska integrera miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter.

Agenda 2030

De globala hållbarhetsmålen inom Agenda 2030 innebär att vi ska uppnå hållbarhet inom tre dimensioner: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga. Detaljplanen berörs främst av mål 11 *Hållbara städer och samhällen*, målet beskrivs så här:



”Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer. Inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna säkra och hållbara för framtiden.”

Figur 3: Illustrationen är hämtad från Regeringskansliet.

Sveriges miljömål

Sveriges miljömål beskriver hur den miljömässiga dimensionen av de globala hållbarhetsmålen ska uppnås i Sverige. Sveriges miljömål består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål. Detaljplanen berörs främst av miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*, målet beskrivs så här:



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

Figur 4: Illustration för god bebyggd miljö är hämtad från Sveriges miljömål.

2. Planens huvuddrag

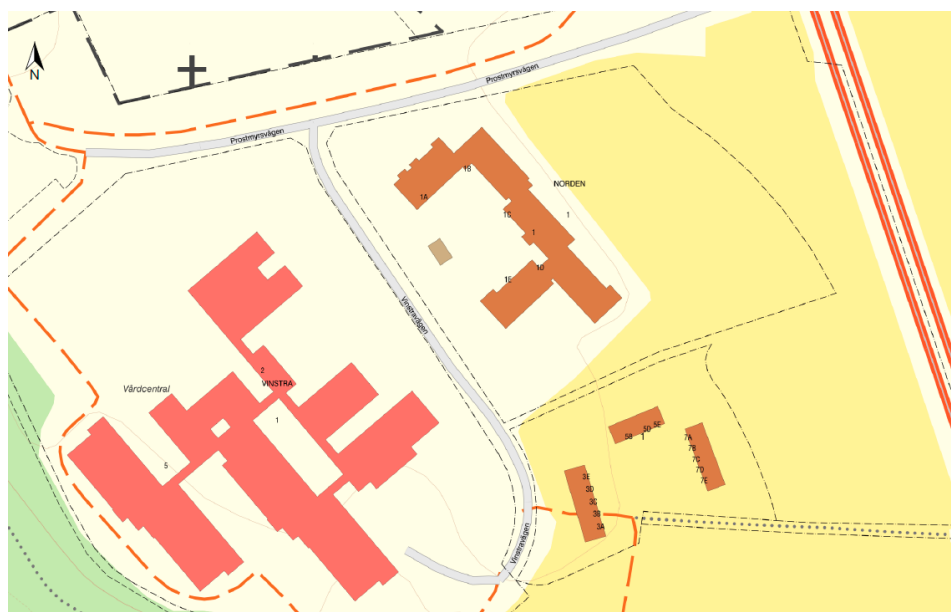
I detta avsnitt beskrivs planområdets omfattning, lokalisering och syfte.

2.1 Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Hedemora tätort, med närhet till både centrum och naturområden. Den västra delen av planområdet är bebyggd med ett särskilt boende inom fastigheten Norden 1. Planområdet för planändringen omfattar cirka 2 hektar. Stora delar av planområdet utgörs av åkermark och omges av ett öppet jordbrukslandskap. Norr om planområdet ligger Hedemora kyrka med omgivande kyrkogård. I den västra delen angränsar planområdet till Hedemora vårdcentral. I närområdet finns även en förskola och en idrottsanläggning. Planområdet omges av tre vägar, på öster sida sträcker sig riksväg 70, norr om går Prostmyrsvägen och väster om går Vinstravägen.



Figur 5: Lokaliseringskarta med ortofoto från år 2025. Planområdesgränsen för planändringen är röd markerad.



Figur 6: Karta från © Lantmäteriet, som visar fastigheten Norden 1 och angränsande fastigheter och vägar år 2026.

2.2 Syftet med planändringen

Syftet med planändringen är att möjliggöra en högre exploateringsgrad inom fastigheten Norden 1, samtidigt som hänsyn tas till områdets bebyggelsekaraktär och identifierade värden. Planändringen syftar även till att aktualisera detaljplanen utifrån de förändrade förutsättningar som uppkommit sedan planen antogs och vann laga kraft.

Genom planändringen säkerställs att en viss andel av planområdet utgörs av genomsläpplig mark för att främja en hållbar dagvattenhantering. Planändringen säkerställer även att riskreducerande skyddsåtgärder genomförs med anledning av planområdets närhet till riksväg 70.

2.3 Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Planändringen antas inte medföra en påtaglig skada på de riksintressen som planområdet omfattas av eller angränsar till och bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna för mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (SFS 1998:808).

Planändringen bedöms vara förenlig med miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap. miljöbalken (SFS 1998:808).

3. Planeringsunderlag

I detta avsnitt redovisas de planeringsunderlag som är relevanta för detaljplanen. Planeringsunderlagen utgörs av redan dokumenterade förutsättningar, värden och ställningstaganden.

3.1 Planeringsstrategi

I *Planeringsstrategi Hedemora kommun* (antagen 2024-06-18) ges en samlad bedömning av den kommunövergripande översiktsplanens aktualitet, där slutsatsen är att översiktsplanen ska revideras.

Kommunen gör bedömningen att planändringen inte strider mot planeringsstrategin.

3.2 Översiktsplan

I *Översiktsplan 2030* (laga kraft 2016-04-29) betonas vikten av en koncentrerad och blandad bebyggelsestruktur med varierade boendeformer och funktioner, både i Hedemora tätort och i de kringliggande utvecklingsorterna. Planändringen möjliggör en ökad exploatering av bostäder, vård, handel och kontor i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Planändringen skapar därmed förutsättningar för förtätning och ett nyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

I översiktsplanen görs ställningstagandet utifrån lagstiftning i 3 kap. 4§ miljöbalken (SFS 1998:808) att byggande på brukningsvärd jordbruksmark endast bör ske om det tillgodoser väsentliga samhällsintressen, samt att marken som tas i anspråk är det mest lämpade alternativet ur allmän synpunkt. Planområdet utgörs och omges av jordbruksmark, men är utpekad som *bebyggelse/tätort* i översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta.

Kommunen gör bedömningen att planändringen inte strider mot den kommunövergripande översiktsplanen.

3.3 Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen *Utvecklingsplan för Hedemora stad med omland* (antagen 2009-10-20) presenteras visionen för centralortens utveckling. Planändringen bidrar till att uppfylla följande målbilder i den fördjupade översiktsplanen:

- Natur och kultur inpå knuten
- Varierat näringsliv
- Mångsidigt boende

Kommunen gör bedömningen att planändringen inte strider mot den fördjupade översiktsplanen.

3.4 Handlingsplan för bostadsförsörjning

I *Hedemora kommuns handlingsplan för bostadsförsörjning 2025–2029* (antagen 2025-12-16) betonas behovet av att möta demografiska förändringar och säkerställa ett varierat bostadsutbud. Kommunen ser en efterfrågan av fler småhustomter och lägenheter i centrala

lägen. Behovet av särskilt boende, trygghetsboende samt boenden för personer med funktionsnedsättning lyfts även fram. Handlingsplanen betonar social hållbarhet, trygghet, god tillgänglighet och samverkan mellan kommunen, fastighetsägare och regionala aktörer för att skapa attraktiva, trygga och långsiktigt hållbara boendemiljöer.

Kommunen gör bedömningen att planändringen går i linje med handlingsplanen för bostadsförsörjning.

3.5 Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan *Norden 1, del av Vinstragården* (laga kraft 2003-07-05). Detaljplanens genomförandetid har utgått. Detaljplanen innefattar användningsbestämmelserna *B - Bostäder*, *D - vård*, *H₁ - mindre handelsverksamhet*, *K - kontor* och *E - tekniska anläggningar* på kvartersmarken. Byggnadsarean är begränsad till 20% av fastighetsarean och byggnader får maximalt uppföras med två våningar. Vidare begränsas markens utnyttjande av prickmark och korsmark. Utfart får inte anordnas i norra och nordöstra delen av fastigheten Norden 1. Planområdet innefattar även användningsbestämmelserna *LOKALGATA – lokaltrafik* och *NATUR – naturområde* på den allmänna platsmarken. När föreslagen ändring av detaljplan antas och vinner laga kraft innebär det att detaljplanen gäller i dess ändrade form.



Figur 7: Gällande detaljplan A186.

3.6 Övriga planeringsunderlag

Kommunala

- Dagvattenstrategi Hedemora kommun (2026-03-24)
- Vattentjänstplan Hedemora kommun (2026-03-24)

Regionala och nationella

- Länsstyrelsen Dalarnas län - LstW Kartvisare
- Länsstyrelsen Dalarnas län - Regional vattenförsörjningsplan
- Länsstyrelsen Dalarnas län - Farligt gods, riskhantering i fysisk planering
- Länsstyrelsen VISS – Vattenkartan
- Riksantikvarieämbetet - Fornsök
- Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) - Artportalen
- Naturvårdsverket – Kartverktyget skyddad natur

4. Nuläge, planförslag och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar samt planförslaget och dess konsekvenser. I avsnittet redovisas även hur hänsyn tas till platsens befintliga värden och förutsättningar.

4.1 Natur och kulturmiljö

Markförhållanden

Nuläge

Planområdet är övervägande flackt och består till stor del av jordbruksmark i form av åkermark. Marken utgörs av jordarten glacial silt och bergarten granodiorit-granit. I anslutning till befintlig byggnad inom fastigheten Norden 1 förekommer asfalts- och gräsytor. Marken inom planområdet är till stor del genomsläpplig, men gällande detaljplan förhindrar inte ett hårdgörande av hela markytan.



Figur 8: Nuvarande åkermark inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en ökad exploatering inom fastigheten Norden 1, vilket medför en större andel hårdgjord markyta inom planområdet. För att begränsa hårdgörandet av mark införs egenskapsbestämmelsen b_6 - *Minst 10 % av egenskapsområdet ska utgöras av genomsläpplig mark.*

Jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4§ miljöbalken (SFS 1998:808) får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Nuläge

Stora delar av planområdet utgörs av åkermark och omges av ett öppet jordbrukslandskap.

Jordbruksmarken är planlagd för andra markanvändningar i gällande detaljplan och till viss del redan ianspråktagen.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen bedöms medföra viss negativ påverkan på jordbruksmarken. Åkermarken är redan planlagd för andra markanvändningar men ett ianspråktagande medför fortfarande en påverkan.

Ianspråktagandet av brukningsvärd jordbruksmark motiveras med att planändringen tillgodoser väsentliga samhällsintressen och att ny bebyggelse kan upprättas i anslutning till befintlig bebyggelse. Särskilt då ett särskilt boende kan upprättas i direkt anslutning till befintlig särskilt boende och vårdcentral.

Natur och biologisk mångfald

Nuläge

Biosfärsområde nedre Dalälven täcker planområdet och stora delar av Hedemora kommun. Ett biosfärsområde ska utgöra ett modellområde för hållbar utveckling, där insatser görs för att främja naturvård och värna om biologisk mångfald. I närheten av planområdet finns naturområdet Prostmyran, som är en anlagd våtmark och lärplats om levande vatten.

Planområdet omfattas inte av eller angränsar till naturreservat eller natura 2000-områden. Det förekommer inga utpekade hotade djur- och växtarter inom planområdet. I närområdet, främst omkring Prostmyran, förekommer en del observationer av skyddade arter. Inom planområdet finns gräsytor med ett antal större träd, och längs med Vinstravägen står en allé av uppvuxna lövträd som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. miljöbalken (SFS 1998:808).



Figur 9: Allén av uppvuxna lövträd längst med Vinstravägen.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen bedöms inte påverka närliggande naturområden. I genomförandeskedet är det viktigt att tillföra varierad vegetation och att befintliga träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Träd och varierad vegetation bidrar till ökad biologisk mångfald, temperaturreglering, minskad bullerpåverkan samt förbättrad hantering av dagvatten och skyfall.

I genomförandeskedet ska hänsyn tas till biotopskyddet. Alléer är en biotop som har ett generellt skydd i hela landet. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön och naturvärdena i biotopen. Plöjning, grävning, schaktning och markbearbetning i och intill allén får inte förorsaka skada på trädens rötter. Om det bedöms finnas en risk för att biotopen kan skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen. Om det finns särskilda skäl kan dispens från förbudet beviljas i det enskilda fallet.

Vattendrag och strandskydd

Nuläge

De närmaste större vattendragen är Stadssjöns naturreservat och Dalälven (Hovran) som ligger på cirka 1,3–1,5 kilometers avstånd från planområdet. Det närmaste vattendraget är Broån, som ligger inom 600 meter och mynnar ut i Dalälven (Hovran). Planområdet omfattas inte av strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken (SFS 1998:808).

Planförslag och konsekvenser

Planändringen bedöms inte medföra påverkan på närliggande vattendrag.

Stads- och landskapsbilden

Nuläge

Planområdets östra delar utgörs och omges av öppet jordbrukslandskap, detta medför ett starkt karaktärsdrag i landskapsbilden och skapar in- och utblickar från riksväg 70. Planområdet utgör en del av entrén till Hedemora stad och angränsar till Hedemora kyrka med omgivande kyrkogård. Hedemora kyrka är en väsentlig del av stadsiluetten och utgör ett landmärke som är väl synlig över stora delar av stadsbebyggelsen. Utöver kyrkan har byggnader i närområdet en låg höjd med 1–3 våningar.

Gällande detaljplan reglerar att byggnader får uppföras i upp till två våningar och begränsar byggnadsarean till 20% av fastighetsarean. Den befintliga byggnaden inom fastigheten Norden 1 är i två våningsplan med entré från Vinstravägen. Fasaden utgörs av gulmålad träpanel med vita foder och knutbrädor. Taket är klätt med röda takpannor och har en takvinkel på 23 graders lutning.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en ökad exploatering inom fastigheten Norden 1, vilket medför påverkan på både stads – och landskapsbilden. Det omgivande öppna landskapet bidrar till att ny bebyggelse kommer vara väl synligt från riksvägen och över jordbruksfälten. Påverkan på landskapsbilden blir inte lika påtaglig då nya byggnader kommer uppföras i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Närheten till befintlig bebyggelse och läget som

utgör en del av entrén till Hedemora stad medför att nya byggnader får en stor påverkan på stadsiluetten.

Planändringen möjliggör en större byggnadsarea genom införandet av egenskapsbestämmelserna e_1 – *Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 15% av den totala fastighetsarean* och e_2 – *Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 25% av den totala fastighetsarean*. Planändringen möjliggör även för ett högre våningsantal genom införandet av egenskapsbestämmelserna h_1 – *Högsta nockhöjd är 121,0 meter över angivet nollplan* och h_2 – *Högsta nockhöjd är 116,0 meter över angivet nollplan*. För att minska påverkan på stads – och landskapsbilden regleras höjderna på byggnaderna utifrån angivet nollplan, vilket säkerställer en bestämd höjdnivå i relation till den omgivande bebyggelsen.

Ny bebyggelse kommer utgöra en väsentlig del av stadsiluetten och vara en del av entrén till Hedemora. Det är därför viktigt att ny bebyggelse harmonierar med kringliggande bebyggelse och landskap. En byggnad ska även ha en god form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § 2 plan- och bygglagen.

För att ta hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär regleras minsta takvinkel genom egenskapsbestämmelsen o_1 – *Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 23,0 grader för minst 75% av byggnadsarean*. Att tillåta 25% avvikelse skapar förutsättningar för att taklandskapet blir mer varierat.

Planändringen innefattar även krav på byggnaders utformning för att säkerställa att hänsyn tas till omgivande kulturmiljö, detta genom införandet av egenskapsbestämmelsen f_2 – *Huvudbyggnadens fasadmateriäl och färgsättning ska harmonisera med omgivande bebyggelse. Fasadmateriäl ska vara övervägande i trä, puts eller tegel. Fasadfärg ska vara övervägande i dämpade ljusare kulörer eller i kulörer som efterliknar lokalt kulturhistorisk färgsättning*. Bestämmelsen möjliggör fortfarande en variation av materialet och färger, som med fördel kan användas för att skapa varierande uttryck i en större byggnadskropp.

Planändringen reglerar även våningsantalet genom införandet av egenskapsbestämmelsen f_1 – *Huvudbyggnadens fasad ska utformas med 1 till 4 våningar*. Utformning motiveras med att nockhöjden är utökad för att möjliggöra träkonstruktion och verksamhet i bottenvåning inom tre-fyra våningar, men att det visuella intrycket av byggnaden skulle förändras om det tillkom ytterligare en våning.

Fornlämningar och särskilt värdefull kulturmiljö

Byggnader och anläggningar kan vara skyddade som byggnadsminne, kyrkligt kulturminne eller fornlämning enligt kulturmiljölagen (1988:950). Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd enligt kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§, det innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. Enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) får byggnader eller miljöer som har ett särskilt kulturhistoriskt värde inte förvanskas.

Nuläge

Det förekommer inga utpekade fornlämningar eller särskilt värdefull bebyggelse inom planområdet. I nära anslutning till planområdet ligger Hedemora kyrka med omgivande kyrkogård. Kyrkan utgör ett kyrkligt kulturminne och den omgivande kyrkomiljön har identifierade kulturhistoriska värden.

Hedemora kyrka uppfördes under 1200 - 1300 talet. Den vitputsade kyrkan är stadens äldsta byggnad, ursprungligen uppförd i natursten och tegel. Kyrkan har renoverats och restaurerats vid flera tillfällen. Hedemora kyrka utgör ett landmärke för Hedemora stad och är väl synlig över stora delar av stadsbebyggelsen.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en ökad exploatering inom fastigheten Norden 1, vilket medför en viss påverkan på den omgivande kulturhistoriska bebyggelsemiljön. I genomförandeskedet är det viktigt att hänsyn tas till kulturmiljön och att siktlinjerna mot kyrkan ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.



Figur 10: Planområdet och kyrktornet som skymtar bakom träden.

4.2 Bebyggelse

Bostäder

Nuläge

Demografiska förändringar har lett till att det i dagsläget finns brist på boende för äldre i Hedemora kommun. Gällande detaljplan medger markanvändning för bland annat bostäder och vård. Fastigheten Norden 1 är bebyggd med ett särskilt boende i två våningsplan. Intilliggande fastighet är bebyggd med flerbostadshus i två våningar. I närområdet finns ett småhusområde med villor samt en mer spridd bostadsbebyggelse som omringas av jordbruksmarken.



Figur 11: Befintligt särskilt boende inom fastigheten Norden 1.

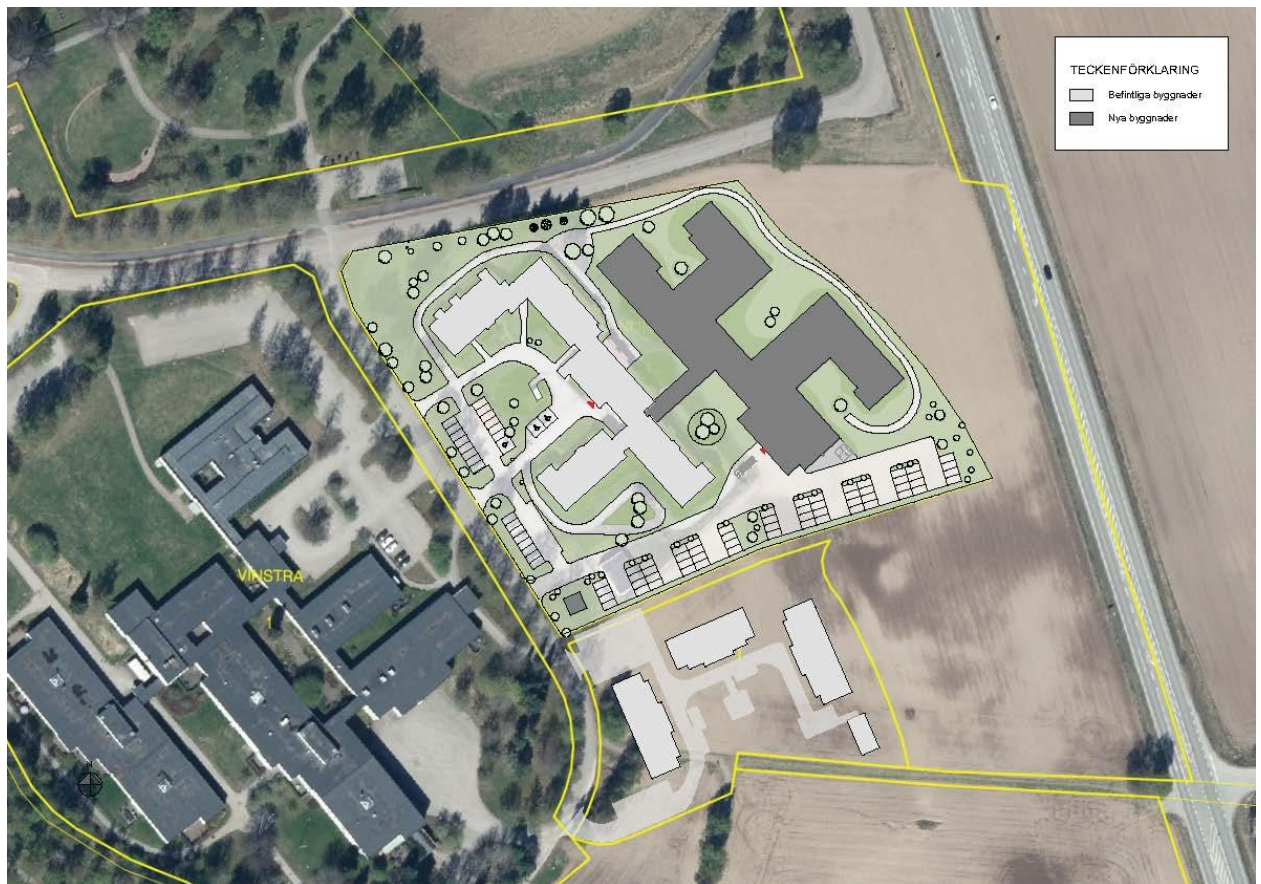
Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en ökad exploatering av bostäder och vård inom fastigheten Norden 1. Därmed medför planändringen att behovet av olika boendeformer, såsom ett särskilt boende för äldre, kan tillgodoses.

Planändringen möjliggör en större byggnadsarea genom införandet av egenskapsbestämmelserna e_1 - Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 15 % av den totala fastighetsarean och e_2 - Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 25 % av den totala fastighetsarean.

Planändringen möjliggör en ökning av våningsantal, genom införandet av egenskapsbestämmelserna h_1 – Högsta nockhöjd är 121,0 meter över angivet nollplan och h_2 - Högsta nockhöjd är 116,0 meter över angivet nollplan.

Våningshöjder kan variera utifrån användningen, exempelvis krävs en högre höjdsättning per våning för ett särskilt beroende. Utformningen av KL-trästommar kräver också en högre våningshöjd men det främjar samtidigt en lägre klimatpåverkan och lokal produktion. Planändringen reglerar våningsantal genom införandet av egenskapsbestämmelserna f_1 – *Huvudbyggnadens fasad ska utformas med 1 till 4 våningar*. Utformning motiveras med att nockhöjden är utökad för att möjliggöra bland annat träkonstruktion men att det visuella intrycket av byggnaden skulle förändras om det tillkom ytterligare en våning.



Figur 12: Förslag på utformning av ett nytt särskilt boende. Illustrationsplan är framtaget av AgnasARK.

Verksamheter och service

Nuläge

Gällande detaljplan medger markanvändning för bland annat handel, vård och kontor. I direkt anslutning till planområdet ligger Hedemoras vårdcentral och i närområdet finns en förskola. Planområdet ligger även inom 1 km från centrum som har ett stort utbud av service och handel.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en ökad exploatering av handel, vård och kontor inom fastigheten Norden 1. Aktiva bottenvåningar och blandade funktioner skapar levande boendemiljöer och nockhöjden är utökad för att möjliggöra bland annat verksamhet i bottenvåningen.

4.3 Trafik

Kollektivtrafik

Nuläge

Det finns möjlighet att ta sig med kollektivtrafiken till och från planområdet. Den närmaste busshållplatsen finns inom cirka 50 meter vid Hedemora vårdcentral, som utgör en viktig målpunkt. Den näst närmaste busshållplatser finns inom cirka 600 meter vid Hovslagarvägen. Turtätheten för busshållplatserna är dock begränsad.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en ökad exploatering av bostäder, vård, handel och kontor inom fastigheten Norden 1. Dessa användningar utgör viktiga målpunkter som medför ett ökat underlag för kollektivtrafiksresenärer.

Gång- och cykelvägar

Nuläge

I nära anslutning till planområdet sträcker sig en gång – och cykelväg längs med Prostmyrsvägen, i riktning mot centrum. I dagsläget finns ingen säker gång- och cykelövergång till planområdet och det saknas trottoarer längs med Vinstravägen.



Figur 13: Gång- och cykelväg längs med Prostmyrsvägen.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen medför ingen påverkan på befintliga gator. Planområdets närhet till centrum skapar dock goda förutsättningar för hållbara resor i vardagen med gång och cykel. Gällande detaljplan möjliggör för utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Vinstravägen och planändringen begränsar inte den möjligheten.

Parkering

Hedemora kommun har i dagsläget ingen antagen parkeringsnorm för bil och cykel eller riktlinjer för mobilitetsåtgärder.

Enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2024:13) ska det på eller i nära anslutning till en tomt kunna ordnas minst en tillgänglig och användbar parkeringsplats för fordon.

Parkeringsplatsen ska utformas och placeras så att det är möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att självständigt använda parkeringsplatsen.

Gångavståndet till en tillgänglig och användbar entré får maximalt vara 25 meter.

Nuläge

Inom och i anslutning till planområdet finns stora asfalterade parkeringsytor för bilar. Det finns endast ett fåtal cykelparkeringar inom planområdet och dessa saknar väderskydd.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en ökad exploatering inom fastigheten Norden 1, vilket medför att parkeringsbehovet för både cykel och bil ökar. Parkering ska tillgodoses av fastighetsägaren. För att främja cyklandet i vardagen bör det uppföras väderskyddade cykelparkeringar i närheten av entréer.

Parkeringsytor kan fördelaktigt utformas med genomsläppligt material. För att begränsa hårdgörandet av mark införs egenskapsbestämmelsen *b₆ - Minst 10 % av egenskapsområdet ska utgöras av genomsläpplig mark.*

Gator och angöring

Enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2024:13) ska det på eller i nära anslutning till en tomt finnas minst en angöringsplats för fordon inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Angöringsplatsen ska utformas och placeras så att det är möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda angöringsplatsen.

Nuläge

Planområdet angränsar till Vinstravägen och Prostmyrsvägen. Prostmyrsvägen sträcker sig norr om planområdet i öst-västlig riktning. Gällande detaljplan reglerar utfartsförbud ut mot Prostmyrsvägen. Västra delen av planområdet innefattar Vinstravägen, som sträcker i nord-sydlig riktning. Öster om planområdet sträcker sig riksväg 70 i nord-sydlig riktning. Angöringen till fastigheten Norden 1 sker från Vinstravägen i södra delen av planområdet. Angöringsplatsen är inom 25 meter från entrén.



Figur 14: Korsningen mellan Prostmyrsvägen och Vinstravägen.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen medför ingen påverkan på befintliga gator. Vid ytterligare exploatering inom Norden 1 kan det ske ett nyttjande av redan utbyggda gator och det kan fortsatt ske en angoring från Vinstravägen.

Varumottagning

Nuläge

Det saknas en utpekad varumottagning för befintligt särskilt boende inom fastigheten Norden 1. I dagsläget sker varulämning och hämtning på parkeringsområdet i anslutning till Vinstravägen.

Planförslag och konsekvenser

I genomförandeskedet ska det upprättas en varumottagning inom fastigheten Norden 1 om markanvändningen kräver det. Varumottagning är möjligt i anslutning till Vinstavägen i södra delen av planområdet. Utformning och lokalisering av varumottagningen ska bidra till att främja en god arbetsmiljö, säkerställa trafiksäkerhet och minimera störning för omgivande fastigheter.

4.4 Sociala frågor

Äldreperspektiv

Nuläge

Inom planområdet finns ett särskilt boende och i angränsning till området finns funktioner som är viktiga för ett gott liv när man blir äldre, såsom vårdcentral, kyrkogård och

kollektivtrafik. Det finns även närhet till centrum och naturområden samt utblickar över öppna landskap.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör bland annat för utbyggnad av ett särskilt boende, vilket bidrar till att möta behovet av bostäder och omsorgsplatser för äldre. Planområdets tillgång till service, rekreation, vyer och hållbara transportmöjligheter bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett äldreperspektiv.

Barnperspektiv

Barnkonventionen är svensk lag genom lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter. Vid fysisk planering ska särskild hänsyn tas till barnets bästa, barns rätt till utveckling, delaktighet och en god livsmiljö. Särskilt viktiga aspekter är barns möjlighet till lek, rekreation, tillgänglighet och delaktighet i samhället.

Nuläge

I planområdets närområde finns stora naturområden som möjliggör lek och utevistelse för barn. Inom 700 meter från planområdet finns en förskola, skolor och flertalet anläggningar för sport- och fritidsaktiviteter för barn i olika åldrar.

Planområdets närhet till riksväg 70 utgör en säkerhetsrisk för barn eftersom den är hårt trafikerad och har begränsat med övergångar. Vinstravägen utgör även en säkerhetsrisk för barn då det saknas en gång- och cykelväg och en säker övergång till befintlig gång- och cykelväg.

Planförslag och konsekvenser

Planområdets närhet till naturområden, skolor och aktiviteter för barn i olika åldrar är positivt ur ett barnperspektiv. Det är viktigt att det skapas säkra gång- och cykelstråk från planområdet till andra målpunkter.

Friluftsliv och rekreation

Nuläge

I planområdets närområde finns större grönytor och naturområden som skapar möjlighet till rekreation. Inom planområdet finns möjligheter att vistas på innergården i anslutning till befintlig bebyggelse. Innergården har gröna inslag, sittplatser och odlingsmöjligheter. Stora delar av kvartersmarken går dock inte vistas på för den utgörs av åkermark.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en större byggnadsarea inom fastigheten Norden 1, vilket resulterar i en minskad markyta för utevistelse. Vid utformning av innergårdsmiljöer är det viktigt att nyttja markytan yteffektivt och utforma kvalitativa miljöer som möjliggör vistelse för människor med olika behov och förutsättningar.

Tillgänglighet

Byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt de krav som ställs i plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och Boverkets föreskrifter (BFS 2024:12).

Tillgängliga gångvägar ska om möjligt utformas utan nivåskillnader, om det inte kan undvikas ska ramper utjämna nivåskillnaden. Krav ställs på att ramper ska ha en lutning på högst 1:12, det vill säga 8,3 procent lutning. En lutning på 1:20, det vill säga 5 procent lutning är rekommenderat ur ett säkerhetsperspektiv. Det krävs även minst 2 meter långa vilplan med en nivåskillnad på högst 0,5 meter mellan vilplanen.

Nuläge

Planområdet är relativt flackt utan större lutning. Det förekommer en viss nivåskillnad mellan västra och östra delarna av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen reglerar inte markens höjdnivåer. I genomförandeskedet ska lagkrav följas så att både inomhus- och utemiljön är tillgänglighetsanpassad för människor med olika behov och förutsättningar.

Trygghet

Nuläge

Inom planområdet finns ett särskilt boende inom fastigheten Norden 1, och i närområdet finns en vårdcentral och förskola. Dessa målpunkter bidrar till mänsklig närvaro vilket ökar tryggheten under främst vardagar på dagtid. Avsaknad av mänsklig närvaro på kvällar och helger kan bidra till en känsla av otrygghet över att vistas i området. I närområdet finns även stora parkeringar och grönytor med långa avstånd till närmaste byggnad. Den utbyggda gatubelysningen i området bidrar till en ökad upplevd trygghet.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en ökad exploatering av bostäder, kontor, handel och vård inom fastigheten Norden 1. Blandade funktioner bidrar till ett ökat antal människor som vistas i området, olika tider på dygnet.

4.5 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

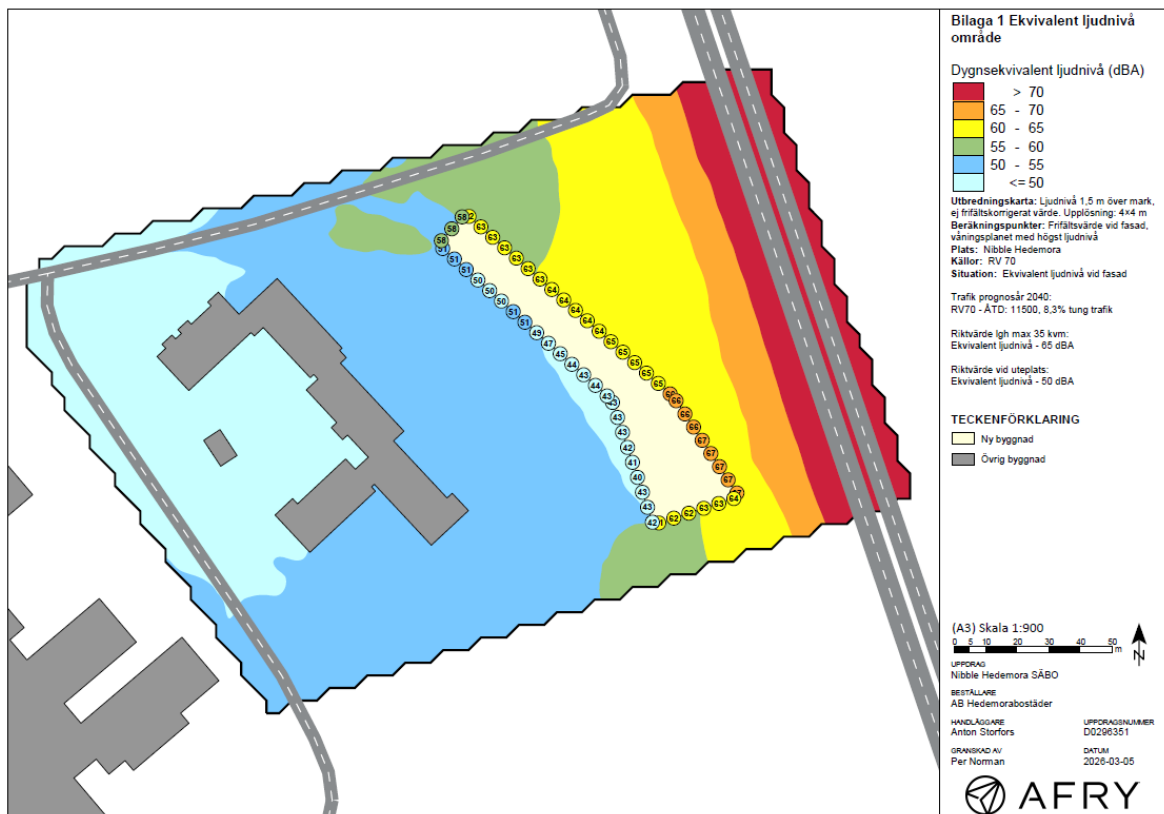
Nuläge

Planområdet är bullerutsatt på grund av dess närhet till riksväg 70. Befintlig byggnad inom fastigheten Norden 1 har ett säkerhetsavstånd på cirka 115 meter från riksväg 70. Gällande detaljplan möjliggör byggnader cirka 60 meter från riksvägen. Den befintliga byggnadens utformning och placering skapar en luddämpad sida på innergården.

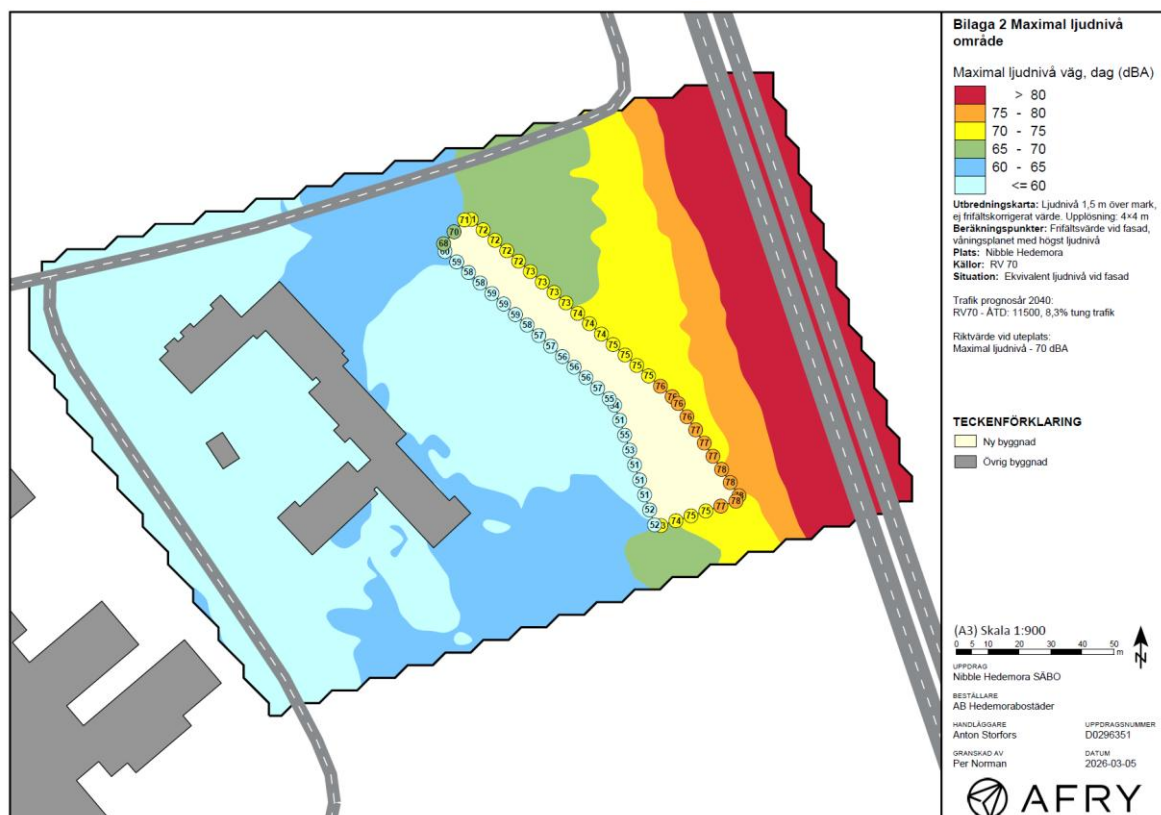
Planförslag och konsekvenser

Planändringen innebär ett upphävande av korsmarken, vilket möjliggör byggnader närmare riksväg 70 på cirka 50 meters avstånd. I genomförandeskedet ska godkända riktvärden för omgivningsbuller säkerställas. Det har tagits fram bullerberäkningar utifrån prognosår 2040. Bullerberäkningarna har utgått ifrån Trafikverkets trafikutvecklingstal för Dalarna utifrån mätår 2023. Byggnadsvolymen i bullerutredningen utgör endast ett beräkningsexempel.

Bullerberäkningar har genomförts i ett tidigt skede för att undersöka platsens lämplighet för bostäder. I scenariot är byggnaden placerad längs med prickmarken för att hamna så nära riksvägen som möjligt. Längs stora delar av fasaden uppfylls inte godkända riktvärden för bostäder över 35 kvadratmeter gällande 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. För bostäder under 35 kvadratmeter uppfylls riktvärdet på 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Bulleruträkningen visar på att det inte är lämpligt att uppföra uteplatser eller balkonger som vetter direkt ut mot riksvägen. Planändringen reglerar detta genom införandet av egenskapsbestämmelsen *b₅ - Uteplatser och balkonger ska finnas på luddämpad sida*.



Figur 15: Bullerberäkningar för planområdet utifrån ekvivalent ljudnivå. Kartan är framtagen av Afry.



Figur 16: Bullerberäkningar för planområdet utifrån maximal ljudnivå. Kartan är framtagen av Afry.

Risk för olyckor

Länsstyrelsen i Dalarna har tagit fram det vägledande dokumentet *Farligt gods - riskhantering i fysisk planering*. Vägledningen innebär att en riskhanteringsprocess ska genomföras när detaljplaner tas fram inom 150 meter från en farligt gods led. Samma förutsättningar gäller för väg och järnväg. Om skyddsavstånden i figur 5 inte kan upprättas vid byggnation krävs det särskilda skyddsåtgärder (exempelvis sänkt hastighet, barriärer eller byggnadstekniska åtgärder) för att skydda människor som vistas inom riskområdet.

NÄRMRE ÄN 30 METER	30-70 METER	70-150 METER	ÖVER 150 METER
Odlingar Trafikytor Ytparkeringar Friluftsområden	Bilservice Industrier Mindre handel Tekniska anläggningar Övrig parkering Lager	Bostäder i högst 2 plan Mindre samlingslokaler Handel Mindre kontor (inte hotell) Kultur- och idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats	Bostäder i mer än 2 plan Vård Kontor i flera plan Hotell Skolor Större samlingslokaler Kultur- och idrottsanläggningar med betydande åskådarplats

Figur 17: Tabell är hämtad från Länsstyrelsen Dalarna och visar på lämplig användning utifrån olika skyddsavstånd till farligt gods- led.

Nuläge

Riksväg 70 som ligger i nära angränsning till planområdet utgör en rekommenderad väg för farligt gods. I gällande detaljplan tillåts byggnader med maximalt två våningar inom cirka 60 meter från riksväg 70. Gällande detaljplan medger markanvändning för bostäder, handel, vård och kontor.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en ökad exploatering inom fastigheten Norden 1 och att byggnader kan uppföras närmare riksväg 70. Planändringen innebär ett upphävande av korsmark vilket medför att säkerhetsavståndet till riksväg 70 minskar till cirka 50 meter.

Då det krävs ett säkerhetsavstånd på 150 meter eller att särskilda skyddsåtgärder vidtas har en riskanalys tagits fram. Riskanalysen har gjorts med syftet att identifiera, kvantifiera och bedöma riskbilden och vilka riskreducerande åtgärder som kan behöva vidtas och säkerställas genom detaljplanen. Riskanalysen har utgått ifrån Trafikverkets trafikutvecklingstal för Dalarna utifrån mätår 2023. Personbilstrafiken bedöms öka med 0,6 % per år och lastbilstrafiken med 1,2 % per år fram till år 2045 i Dalarna.

Beräkningarna både avseende individ- och samhällsriskerna visar att risknivåerna hamnar inom ALARP ("As Low As Reasonably Practicable"), det innebär att risknivån är högre än den undre acceptansgränsen men lägre än den högre acceptansgränsen. Risknivåer som hamnar inom ALARP-området kan accepteras förutsatt att riskreducerande åtgärder vidtas.

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och föremål som kan orsaka skador på människor, miljö eller egendom, om de inte hanteras på rätt sätt under en transport. Farligt gods delas in i nio olika klasser. Klassificeringen utgör grunden för hur bestämmelserna i föreskrifterna ADR-S ska användas. Riskanalysen visar på att det främst är transporter av farligt gods inom ADR-klass 1 och 2 som medför risker för planområdet, det vill säga

explosion och gasutsläpp. Riskanalysen har fastställt ett antal riskreducerande åtgärder som behöver vidtas för den nya bebyggelsen. Riskanalysen har utgått från befintliga markförutsättningar, som idag innebär att fastigheten Norden 1 ligger på en högre marknivå än riksvägen. För att säkerställa att boenderum hamnar högre än riksvägen införs egenskapsbestämmelsen *b₁ - Lägsta färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst 104,0 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen omfattar inte källarvåning med utrymmen för bostadskomplement*. Det kan därför möjligt att uppföra utrymmen i källarplan för teknisk anläggning, förråd, tvättstuga eller liknande funktioner.

Utifrån riskanalysen resultat har även följande egenskapsbestämmelser införts:

b₂ - Friskluftsventiler ska placeras så att de vetter bort från riksvägen.

b₃ - Ventilationssystem ska kunna stängas av manuellt vid behov.

b₄ - Entréer och utrymningsvägar ska inte vara placerade direkt ut mot riksvägen.

b₅ - Uteplatser och balkonger ska finnas på ljuddämpad sida.

I riskanalysen belyses även risken med öppningsbara fönster direkt ut mot riksvägen. För att den nya byggnaden ska kunna ha öppningsbara fönster direkt ut mot riksvägen behöver en skyddande ridå av träd (och annan växlighet) uppföras mellan byggnaden och riksvägen. Ridån skapar därmed en skyddsbarriär vid ett eventuellt gasutsläpp eller en explosion, samt att växligheten tillför mervärden, såsom dagvattenhanteringen, ökad biologiska mångfald och hälsoeffekter. Planändringen möjliggör ett genomförande av samtliga riskreducerande åtgärder inom fastigheten Norden 1.

Risk för översvämning

Ett riskområde för översvämning av 100- och 200-årsflöde innebär ett geografiskt område som statistiskt sett översvämmas en gång på 100 år respektive 200 år. Riskområde för högsta flöde innebär områden som översvämmas när alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar. Ett 100- och 200-årsregn beskriver den statistiska sannolikheten för att ökade nederbördsmängder som leder till översvämning.

Nuläge

Planområdet är lokaliserat utanför beräknat riskområden för översvämning vid 100- och 200-årsflöde samt för beräknat högsta flöde.

Inom Hedemora tätort finns en del områden där det finns risk för översvämning i händelse av kraftigt regn. I dagvattenstrategin finns en framtagna lågpunktskartering för Hedemora tätort som visar på att planområdet inte omfattas av någon större lågpunkt. Planområdet sluttar dock en del mot riksväg 70 vilket medför en vattenavrinning. I närområdet finns det en del större lågpunkter som utgörs av vegetation och genomsläpplig mark.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en ökad exploatering inom fastigheten Norden 1. Detta medför en större andel hårdgjord markyta, vilket försvårar fördröjning och infiltration av större

regnmängder. För att minska risken för översvämning införs egenskapsbestämmelsen b_6 - *Minst 10 % av egenskapsområdet ska utgöras av genomsläpplig mark.*

I genomförandeskedet är det viktigt att höjdsättningen av marken inte bidrar till att vattenavrinningen skadar ny eller befintlig bebyggelse i närområdet. Hänsyn behöver tas till instängningseffekter vid vattenavrinning. Naturbaserade lösningar och grönytor kan skapa fördröjning av tillfälligt större regnmängder.

Risk för erosion, ras och skred

Nuläge

Planområdet är beläget på en erosionsbenägen jordart glacial silt. Men är inte utpekade som ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör en ökad exploatering inom fastigheten Norden 1, vilket medför en större andel hårdgjord markyta. I genomförandeskedet behöver hänsyn tas till markens geotekniska förhållande.

Markradon

Nuläge

Planområdet är inte beläget inom ett högriskområde för markradon.

Planförslag och konsekvenser

I genomförandeskedet ska åtgärder vidtas så att gränsvärden för radon inte överskrids i både nya och befintliga byggnader. Ett radonsäkert byggande förordas där hänsyn tas till markförhållanden och byggmaterialets egenskaper.

Förorenad mark

Nuläge

Det finns inga potentiellt förorenade markområden utpekade inom eller i nära anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Åtgärder behöver vidtas om föroreningar i marken riskerar att skada människors hälsa eller miljön. Om det i genomförandeskedet uppstår överskottsmassor vid schaktningsarbete kan det krävas provtagning. Visar provtagningen att massorna innehåller föroreningshalter som överstiger Mindre än Ringa Risk (MRR) måste det ske en anmälan till kommunens tillsynsmyndighet om eventuella schaktmassor ska återanvändas.

4.6 Teknisk försörjning

Vattenskyddsområde

Nuläge

Planområdet omfattas inte av ett vattenskyddsområde.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen medför ingen påverkan på befintliga vattenskyddsområden.

Vatten och avlopp

Enligt 6 § i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster är kommunen skyldig att inrätta verksamhetsområden för vattenförsörjning och avlopp när behovet av sådana vattentjänster behöver lösas i ett större sammanhang för befintlig eller planerad bebyggelse, med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön. Verksamhetsområde är det geografiska område inom vilket en eller flera vattentjänster ordnats genom en allmän va-anläggning. Det är kommunen, i egenskap av en huvudman, som äger och ansvarar för den allmänna va-anläggningen.

Nuläge

Hedemora kommun har fastställda verksamhetsområden för spillvatten, dricksvatten och dagvatten. Planområdet ingår i dessa verksamhetsområden och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Det kommunala bolaget Hedemora energi AB är huvudman.

Planförslag och konsekvenser

Nya byggnader kommer anslutas till den allmänna va-anläggningen enligt de krav som ställs i KFVA (Kommunala föreskrifter om användningen av den allmänna va-anläggningen i Hedemora kommun) och ska erlägga avgifter enligt fastställd taxa.

Dagvatten

Nuläge

Belastningen på dagvattensystemet i Hedemora ökar till följd av större nederbördsmängder och hårdgörande av mark. Inom verksamhetsområdet för det allmänna dagvattensystemet ansvarar Hedemora Energi AB för dagvattnet som kommer från de anslutna fastigheterna och den allmänna platsmarken. Fastighetsägaren är ansvarig för dagvattenhanteringen inom egen fastighet och ska avleda dagvatten från fastigheten till anvisad förbindelsepunkt.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten kommer anslutas till det allmänna dagvattensystemet enligt fastställd dagvatten-taxa. Påkoppling till anvisad förbindelsepunkt och behov av utökad kapacitet för befintliga ledningar utreds i genomförandeskedet och görs i dialog mellan fastighetsägare och Hedemora Energi AB.

För att minska belastningen på ledningsnätet kan dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration eller fördröjning inom den egna fastigheten. Inom verksamhetsområdet behöver dagvatten fördröjas lokalt före anslutning till kommunens dagvattensystem. För att främja dagvattenhanteringen och skapa fördröjningsytor införs egenskapsbestämmelsen *b₆ - Minst 10 % av egenskapsområdet ska utgöras av genomsläpplig mark.*

Grönska fungerar som naturliga infiltrations- och fördröjningsytor av dagvatten. Gröna och öppna dagvattenlösningar såsom dagvattendiken och växtbäddar ger även mervärden såsom estetiskt värden och en ökad biologisk mångfald. En ökad exploatering inom fastigheten Norden 1 leder till en mer begränsad markyta för dagvattenhantering. När markytan är begränsad kan exempelvis gröna sedumtak användas till fördröjning av regnvatten.

Planområdet för ändringen innefattar en remsa av naturmark inom allmän platsmark, där det förekommer en förbindelsepunkt för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Naturremsan består av uppvuxet gräs och är endast några meter bred. För en hållbar dagvattenhantering är det viktigt att marken fortsatt är genomsläpplig.

El

Nuläge

El-ledningar finns framdraget till fastigheten Norden 1. Hedemora Energi AB är lokalnäsägare inom distributionsnätet och har områdeskoncession i Hedemora tätort.

Planförslag och konsekvenser

Nya byggnader kan anslutas till elnätet. Eventuell ledningsflytt och påkoppling till befintliga elledningar sköts i dialog mellan fastighetsägare och Hedemora Energi AB. Kapacitet av befintliga ledningar och effektbehovet kommer behöva utredas i genomförandeskedet. En ökad exploatering inom fastigheten Norden 1 medför en större efterfrågan på energi och ett större behov av infrastruktur för exempelvis elbilsladdning. Om det krävs ökad kapacitet finns möjlighet att bygga ut en teknisk anläggning.

Fiber

Nuläge

Hedemora energi AB ansvarar för stadsnätet. En fiberkabel finns framdraget till befintlig byggnad inom fastigheten Norden 1.

Planförslag och konsekvenser

Nya byggnader kan anslutas till befintligt fibernät. I genomförandeskedet kan det krävas en förflyttning av befintlig fiberkabel inom fastigheten Norden 1 och eventuell ledningsflytt och påkoppling sköts i dialog mellan fastighetsägare och Hedemora Energi AB.

Uppvärmning

Nuläge

Fjärrvärme finns framdraget till fastigheten Norden 1 och är det primära uppvärmningsalternativet i kommunen. Hedemora Energi AB ansvarar för fjärrvärmenätet.

Planförslag och konsekvenser

Det finns möjlighet att ansluta nya byggnader till fjärrvärmenätet. En ökad exploatering inom fastigheten Norden 1 medför ett större energibehov. I genomförandeskedet kommer effektbehovet utredas i dialog mellan fastighetsägare och Hedemora Energi AB. Det görs för att avgöra om det krävs nya kopplingar från förbindelsepunkten eller om befintliga ledningar har tillräcklig med kapacitet.

Avfallshantering

Nuläge

Hedemora Energi AB ansvarar för kommunens avfallshämtning. Fastighetsägares ansvar kommer även öka gällande avfallshantering då det senast den 1 januari 2027 kommer införas krav på fastighetsnära insamling. Närmaste återvinningscentral är ÅVC Hamre.

Planförslag och konsekvenser

Nya byggnader ska ha avfallsanordningar eller avfallsutrymmen som möjliggör en fungerande avfallshantering som inte påverkar människors hygien och hälsa negativt. Hedemora energi AB ska involveras i genomförandeskedet för att säkerställa att det finns möjlighet för upphämtning av avfall. Utformning och lokalisering av avfallsanordningar ska bidra till att främja en god arbetsmiljö samt minimera störningen för boende inom fastigheten och omgivande fastigheter.

4.7 Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kap. miljöbalken (SFS 1998:808) ska planförslaget vara förenligt med miljökvalitetsnormerna. Miljökvalitetsnormer innebär föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, med syftet att varaktigt skydda människors hälsa och miljön. Myndigheter och kommuner ansvarar för att miljökvalitetsnormer följs.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts, vilket innebär att dessa föroreningsnivåer inte får överskridas.

Nuläge

Hedemora kommun mäter kontinuerligt luftkvaliteten i de centrala delarna av staden. Mätningar visar att gränsvärden för mängden små partiklar (PM10) överskridits på Gussarvsgatan i centrum.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen bedöms inte medföra en överskridning av miljökvalitetsnormerna för luft inom planområdet. Planändringen kan medföra en viss ökning av trafik, vilket kan påverka luftkvaliteten. För att bidra till en bättre luftkvalitet i hela centrum är det viktigt att främja fossilfria alternativ och skapa mer grönska i stadsmiljön.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten omfattar vattenförekomster, som ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. För att ett planområde ska omfattas av miljökvalitetsnormer för grundvatten ska området bestå av en eller flera grundvattenförekomster med tillrinningsområden.

Nuläge

Planområdet omfattas inte av en grundvattenförekomst eller tillrinningsområden. Broån, som ligger inom 600 meter från planområdet, utgör en vattenförekomst och omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. I planområdets närområde sträcker sig även Badelundaåsen som är en grundvattenförekomst av regionalt intresse. Planområde är därför utpekad att vara av regionalt intresse för vattenförsörjning.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen bedöms inte medföra en överskridning av miljökvalitetsnormerna för vatten eller påverka närliggande grundvattenförekomst eller vattendrag.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Kommuner med mer än 100 000 invånare har en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram. Alla kommuner ska eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen är en målsättning och det finns inga beslutade riktvärden.

Nuläge

Planområdet är påverkat av trafikbuller till följd av närheten till riksväg 70. Hedemora kommun har färre än 100 000 invånare och omfattas därför inte av kraven på bullerkartläggning och åtgärdsprogram.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen möjliggör byggnader närmare riksväg 70. I genomförandeskedet ska det säkerställas att omgivningsbullret inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

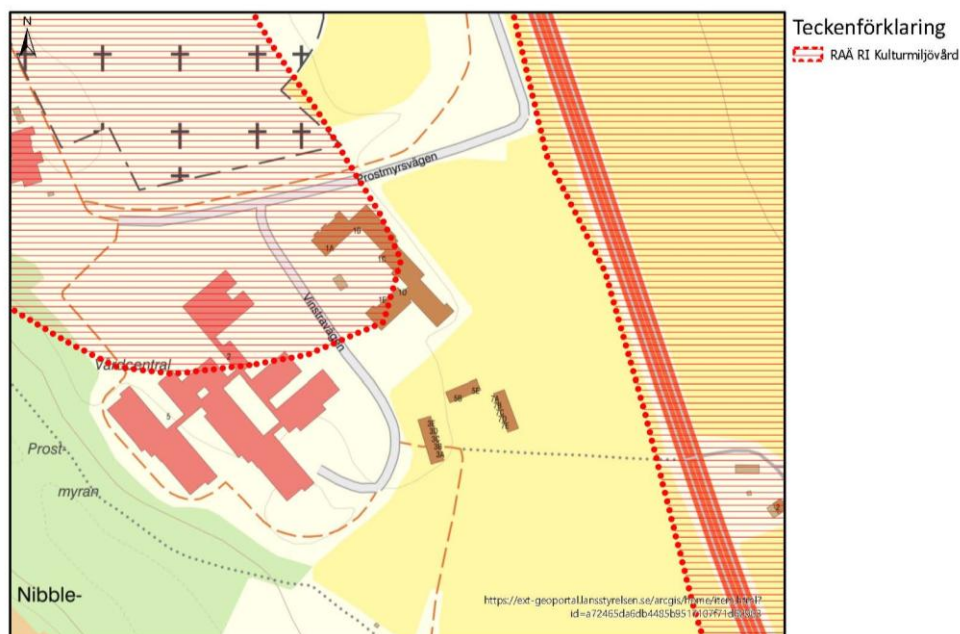
4.8 Riksintressen

Planändringen bedöms inte medföra en påtaglig skada på de riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) som planområdet omfattas av eller angränsar till.

Kulturmiljövård

Nuläge

Planområdet berörs av riksintressen för kulturmiljövård utifrån 3 kap. miljöbalken (SFS 1998:808). Den nordvästra delen av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Hedemora stadskärna, som täcker stora delar av centrala Hedemora.



Figur 18: Kartöversikt över närliggande riksintressen, hämtad från Länsstyrelsens kartvisare. Bakgrundskartan är ursprungligen från © Lantmäteriet.

Riksintresset beskrivs och motiveras med: *"Stadsmiljö, småstad med senmedeltida ursprung, huvudsakligen formad av succesiva regleringar under 1600-, 1700- och 1800-*

talen och med småskalig träbebyggelse. Odlingsmönster inom stadsjordarna av unikt slag.”

Länsstyrelsen understryker de förutsättningar som krävs för att kulturvärdena skall bibehållas: *”Befintlig struktur och äldre bebyggelse bevaras och vårdas. Ny bebyggelse bör anpassas väl till den befintliga äldre miljön.”*

Den nordöstra delen av planområdet ligger nära anslutning till riksintresse för kulturmiljövård Grådö-Hamre-Husby. Riksintresset beskrivs och motiveras med: *”Centralbygd vid Dalälven, som illustrerar förhistorisk och medeltida intressekoncentration vid betydelsefull älvövergång som belyser den tidiga kolonisationen av landskapet och den senare organisationen av bergshanteringen.”*

Planförslag och konsekvenser

Då planområdet ligger i utkanten av riksintresset för kulturmiljövård och utgör en del av entrén till Hedemora stad, kan en ökad exploatering kan ha negativ påverkan på upplevelsen av de omgivande kulturhistoriska miljöer och landskapet, samt begränsa vissa siktlinjer mot Hedemora kyrka.

I genomförandeskedet är det viktigt att hänsyn tas till kulturmiljön och det omgivande landskapet och att siktlinjerna mot kyrkan bevaras i så stor utsträckning som möjligt. För att begränsa planändringens påverkan på kulturmiljön regleras höjderna på byggnaderna utifrån angivet nollplan, vilket säkerställer en bestämd höjdnivå i relation till den omgivande bebyggelsen. Nockhöjden är dock högre än omgivande byggnader och kan därför medföra negativ påverkan på siktlinjerna från riksväg 70 till kyrkan.

Planändringen reglerar krav på huvudbyggnadens utformning för att säkerställa att hänsyn tas till omgivande kulturmiljö, detta genom införandet av egenskapsbestämmelserna f_1 – *Huvudbyggnadens fasad ska utformas med 1 till 4 våningar* och f_2 – *Huvudbyggnadens fasadmaterial och färgsättning ska harmonisera med omgivande bebyggelse.*

Fasadmaterial ska vara övervägande i trä, puts eller tegel. Fasadfärg ska vara övervägande i dämpade ljusare kulörer eller i kulörer som efterliknar lokalt kulturhistorisk färgsättning. Med hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär regleras även minsta takvinkel genom egenskapsbestämmelsen o_1 – *Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 23,0 grader för minst 75% av byggnadsarean.*

Planändringen bedöms inte medföra en påtaglig skada på riksintressen för kulturmiljövård enligt 3 kap. miljöbalken (SFS 1998:808).

Kommunikationer

Nuläge

Planområdet ligger i nära anslutning till riksväg 70 som utgör ett riksintresse för kommunikationer. De funktioner som riksintresseanspråket avser att skydda utgörs av att riksväg 70 är ett funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter och långväga personresor, samt binder samman anläggningar av riksintresse.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen bedöms inte medföra en påtaglig skada på riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. miljöbalken (SFS 1998:808).

5. Motiv till detaljplanens reglering

Enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) ska kommunen i planbeskrivningen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Nedan följer en tabell som visar bestämmelser, motivering och symboler i plankartan.

Nya bestämmelser

Nya planbestämmelser som upprättats inom planändringen.

Egenskapsbestämmelser

Bestämmelse	Motiv	Symbol i kartan
<i>Marken får inte förses med byggnad.</i>	Bestämmelsen syftar till att förhindra att byggnader uppförs i direkt anslutning till angränsande fastigheter. Uppförande av bebyggelse som inte är byggnader är tillåtet för att möjliggöra skyddsåtgärder inom 4,5 meter från fastighetsgränsen.	
<i>Högsta nockhöjd är 121,0 meter över angivet nollplan.</i>	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högre exploateringsgrad. Höjden regleras utifrån angivet nollplan för att säkerställa en bestämd höjdnivå i relation till den omgivande bebyggelsen. Angivet nollplan är utifrån höjdsystemet RH2000.	h_1
<i>Högsta totalhöjd är 112,0 meter över angivet nollplan.</i>	Bestämmelsen syftar till att begränsa den totala höjden för tekniska anläggningar. Höjden regleras utifrån angivet nollplan för att säkerställa en bestämd höjdnivå i relation till den omgivande bebyggelsen. Angivet nollplan är utifrån höjdsystemet RH2000.	h_2

<i>Högsta nockhöjd är 116,0 meter över angivet nollplan.</i>	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högre exploateringsgrad. Höjden regleras utifrån angivet nollplan för att säkerställa en bestämd höjdnivå i relation till den omgivande bebyggelsen. Angivet nollplan är utifrån höjdsystemet RH2000.	h_3
<i>Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 23,0 grader för minst 75% av byggnadsarean.</i>	Bestämmelsen syftar till att anpassa huvudbyggnaden till omgivande bebyggelsekaraktär genom att säkerställa en minsta takvinkel.	α_1
<i>Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 15% av den totala fastighetsarean.</i>	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högre exploateringsgrad.	e_1
<i>Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 25 % av den totala fastighetsarean.</i>	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högre exploateringsgrad.	e_2
<i>Huvudbyggnadens fasad ska utformas med 1 till 4 våningar.</i>	Bestämmelsen syftar till att anpassa huvudbyggnadens visuella uttryck till omgivande bebyggelsekaraktär med hänsyn till kulturmiljön.	f_1
<i>Huvudbyggnadens fasadmaterial och färgsättning ska harmonisera med omgivande bebyggelse.</i> <i>Fasadmaterial ska vara övervägande i trä, puts eller tegel. Fasadfärg ska vara övervägande i dämpade ljusare kulörer eller i kulörer som efterliknar</i>	Bestämmelsen syftar till att anpassa huvudbyggnadens visuella uttryck till omgivande bebyggelsekaraktär med hänsyn till kulturmiljön. En variation av materialet och färger kan med fördel användas för att skapa ett varierande uttryck.	f_2

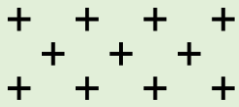
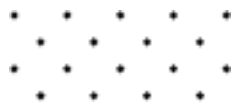
<i>lokalt kulturhistorisk färgsättning.</i>		
<i>Lägsta färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst 104,0 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen omfattar inte källarvåning med utrymmen för bostadskomplement.</i>	<p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att riskreducerande skyddsåtgärder genomförs med anledning av planområdets närhet till riksväg 70. Byggnadernas lägsta golvnivå ska vara högre än riksvägens marknivå.</p> <p>Bestämmelsen syftar även till att begränsa möjligheten att uppföra byggnader med ytterligare en våning i suterräng.</p>	b ₁
<i>Friskluftsventiler ska placeras så att de vetter bort från riksvägen.</i>	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att riskreducerande skyddsåtgärder genomförs med anledning av planområdets närhet till riksväg 70.	b ₂
<i>Ventilationssystem ska kunna stängas av manuellt vid behov.</i>	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att riskreducerande skyddsåtgärder genomförs med anledning av planområdets närhet till riksväg 70	b ₃
<i>Entréer och utrymningsvägar ska inte vara placerade direkt ut mot riksvägen.</i>	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att riskreducerande skyddsåtgärder genomförs med anledning av planområdets närhet till riksväg 70	b ₄

<i>Uteplatser och balkonger ska finnas på ljuddämpad sida.</i>	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att riskreducerande skyddsåtgärder genomförs med anledning av planområdets närhet till riksväg 70	b ₅
<i>Minst 10 % av egenskapsområdet ska utgöras av genomsläpplig mark.</i>	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en andel genomsläpplig mark för att främja en hållbar dagvattenhantering.	b ₆

Upphävda bestämmelser

Planbestämmelser som upphävts inom planändringen och markeras genom en röd överstrykning i plankartan.

Egenskapsbestämmelser

Bestämmelse	Motiv	Symbol i kartan
<i>Marken får endast bebyggas med uthus och garage</i>	Upphävandet av bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högre exploateringsgrad.	
<i>Marken får inte bebyggas</i>	Upphävandet av bestämmelsen syftar till att införa ny prickmark som är anpassad till planens förändrade förutsättningar.	
<i>Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea</i>	Upphävandet av bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högre exploateringsgrad.	e ₂₀
<i>Högst antal våningar</i>	Upphävandet av bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högre exploateringsgrad.	II

6. Genomförandefrågor

I detta avsnitt redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

6.1 Organisatoriska frågor

Inga särskilda organisatoriska åtgärder bedöms krävas till följd av planändringen.

6.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter

Planområdet omfattas av fastigheterna:

Norden 1

Hedemora 6:1

Fastigheten Norden 1 ägs av AB Hedemorabostäder och kommunen är fastighetsägare för Hedemora 6:1. Det krävs inga fastighetsregleringar till följd av planändringen.

Ledningsrätt och servitut

Det förekommer ett servitutsavtal för fjärrvärme på fastigheten Norden 1, mellan Hedemora Energi AB, ägare till fastigheten El verket 1, och AB Hedemora bostäder, ägare till fastigheten Norden 1.

6.3 Ansvarsfördelning

Kvartersmark

Fastighetsägaren är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken. För kvartersmark är det fastighetsägaren som står för alla kostnader för exploatering och anpassning mot angränsade allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar bygglovsavgift och avgift för anslutning till den kommunala tekniska infrastrukturen.

Allmän plats

Enligt 4 kap. 7§ plan- och bygglagen (2010:900) ska all allmän platsmark i detaljplaneområden ha en huvudman. Kommunen ska ordna, upplåta och underhålla de allmänna platser som har kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är huvudman för den allmän platsmarken och ansvarar därmed för utbyggnad och drift av gata och natur. Om genomförandet av detaljplanen medför behov av åtgärder inom allmän plats till följd av exploateringen inom kvartersmark kan kommunen och exploatören ingå avtal om finansiering av dessa åtgärder. Kostnadsansvaret ska stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av detaljplanen.

6.4 Planekonomisk bedömning

I genomförandeskedet kan det ske ett nyttjande av redan utbyggda gator och annan infrastruktur. Planändringen medför inga utökade kostnader för drift och anläggning på allmän plats. Samtliga kostnader för exploatering och anpassning mot angränsade allmän platsmark bekostas av exploitören.

Planavgift

Detaljplanen är exploitörsbeställd och framtagandet av planhandlingar har bekostats av planbeställaren. Det ska därför inte tas ut någon planavgift för detaljplanen vid bygglovsansökan.

6.5 Prövning enligt annan lagstiftning

Om kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövning enligt annan lagstiftning ska kommunen redovisa detta i planbeskrivningen.

Lag (2003:778) om skydd mot olyckor, kan bli aktuell med anledning av riskhänsyn till farligt gods led och räddningstjänstens framkomlighet.

7. Ärendeinformation

7.1 Planförfarande

Ändringen av detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). SFS 2025:519 har använts vid handläggning av detaljplanen. Det planförfarandet som har använts är standardförfarande.

Preliminär tidplan

Samråd: oktober 2026

Granskning: januari 2026

Antagande: februari 2027

Laga kraft: mars 2027

7.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år från det datum ändringen vinner laga kraft. Genomförandetiden gäller de planbestämmelser som planändringen avser. Efter att genomförandetiden har utgått kan detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas.

7.3 Medverkande tjänstepersoner

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

Christian Fredin

Näringsliv- och
samhällsutvecklingsavdelningschef

Hanna Olsson Ranta

Planarkitekt

Näringsliv- och samhällsutvecklingsavdelningen

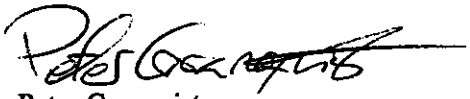
POSTADRESS Hedemora kommun, Box 201, 776 28 Hedemora

BESÖKSADRESS Hökargatan 6 TFN 0225-340 00

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

Detaljplan för
Norden 1, del av Vinstragården
Hedemora kommun,
Dalarnas län

Upprättad av JL Consult i Avesta AB, 2002-10-18.
Reviderad 2002-10-22 samt 2003-04-15.


Peter Grangvist
Planingenjör

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget utgörs av följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Dessutom finns i ärendet följande handlingar:
Grundkarta
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE Syftet med planen är att anpassa den mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark, till den verklighet som råder idag. När detta genomförts kan permanenta bygglov beviljas för redan befintliga byggnader. Dessutom blir planen något mer flexibel då den inte fastställer var byggnader ska placeras.

PLANDATA

Läge Planområdet är beläget i sydöstra delen av Hedemora tätort. Strax norr om Nibblesen mellan vårdcentralen och Rv. 70.

Areal Planområdet omfattar ca 2,5 ha.

**Markägo-
förhållanden**

Fastigheten Norden 1 ägs av Hedemorabostäder och den mark som utgör natur-området ägs av Hedemora kommun.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGANDEN****Detaljplaner**

För området gäller för närvarande **stadsplan för HÄLLA, NIBBLE, PROSTHAGEN**, fastställd 1980-11-20.

Program

Eftersom den nya detaljplanen i enbart innebär en anpassning av tillåten användning och mark som får bebyggas till nu rådande situation är ett program uppenbart onödigt.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH PLANENS INNEHÅLL****Natur****- Topografi**

Planområdet är i princip helt plant på en höjd av +104 meter, Den enda avvikelse som kan urskiljas är att marken i väster lutar upp mot Vinstravägen som ligger på en höjd av ca. +106 meter.

**- Mark och
vegetation**

Marken i området är gammal ängs/åkermark och vegetationen består till största delen av gräsmattor och gräsbevuxen ängsmark. Vissa inslag av vild och planterad lövvegetation förekommer.

- Naturvärden

Planområdet har inga utpekade naturvärden.

**- Geotekniska
förhållanden**

Byggnad inom området bör när så erfordras föregås av geoteknisk undersökning.

- Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden**- Bostäder**

~~Inom planområdet tillåts i enlighet med den gamla planen bostäder i högst två våningar. Högst 20% av fastighetsarean får bebyggas.~~

**- Arbetsplatser, övrig
bebyggelse**

Planen medger även vård, kontor och mindre handelsverksamhet. Inom området finns idag ett flertal arbetsplatser inom vård- och omsorgsboendet.

- Tillgänglighet Vid byggande inom området skall mark och byggnader utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (BVL kap 2 § 8).

- Kulturmiljö Planområdet har inga utpekade kulturvärden.

Friytor

- Naturmiljö Inom planområdet finns ett naturområde i den nordöstra delen. Denna består av gräsbevuxen åkermark. Marken är av ringa värde för friluftslivet.

Gator och trafik

- Gatunät I västra delen av planområdet finns Vinstravägen som är en lokalgata med ringa trafikbelastning. Alldeles utanför planområdets norra gräns ligger Åkargatan som slutar strax väster om planområdet.

- Utfart Inga utfarter får anordnas i planområdets norra och nordöstra del.

- Parkering Parkering för fastighetens användning ska finnas inom fastigheten.

Störningar Om lokalgatan i östra delen av planområdet byggs ska plank eller planterad häck uppföras i naturområdet öster om gatan för att förhindra att trafiken på riksväg 70 störs av bländning.

Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Byggnader skall vid nybyggnad, tillbyggnad eller ändrad användning i enlighet med planbestämmelserna utformas så att de skyddar mot störningar utifrån, varvid den högsta ekvivalenta ljudnivån inomhus ej får överskrida 30 dB(A). Om någon verksamhet kan tillåta avsteg från riktvärdet får detta bedömas som mindre avvikelse i varje enskilt fall. Som skydd mot eventuell störning från riksvägen medges utrymme för skyddsvall i området mellan Åkargatan och riksvägen.

Teknisk försörjning

- Va, värme, tele och el Fastigheten är ansluten till befintliga ledningar.

- Avfall Hushållsavfall hämtas genom kommunens försorg. Källsortering av hushållsavfall vid fastigheten ska kunna ske i framtiden.

- Ekologiskt byggande

Vid eventuell byggnation bör möjligheten till byggande med ekologiska hänsyn beaktas t ex ifråga om materialval, energiförsörjning, ventilation, sophantering/kompostering. Dagvatten bör om möjligt omhändertas lokalt.

Konsekvenser	Detaljplanen medger en något större exploatering av fastigheten än den tidigare planen. Detta medför att fastigheten kan nyttjas även vid ett eventuellt behov av utökad verksamhet. Den ökade exploateringsmöjligheten innebär dock inte att fastigheten förlorar sin glesa karaktär då endast 20% av fastighetsarean får bebyggas, idag är ca. 10% bebyggd.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vann laga kraft.
Övrigt	Grundkartan är upprättad i mars 2002 av Hedemora kommun. Planen behandlas med enkelt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 5 kap 28 § vilket innebär att planen kan antas av Miljö- och Byggnämnden efter lagstadgat samråd.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- Tidplan	Planen avses att behandlas med enkelt planförfarande enligt följande preliminära tidplan. Beslut om samråd; 2002-11-04. Antagande av planen; 2003-05-12. Planen vinner laga kraft; juni 2003
- Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vann laga kraft.
- Huvudmannaskap	Detaljplanen omfattar kvartersmark för bostäder, vård, mindre handelsverksamhet och kontor. För byggnation och andra åtgärder på kvartersmark svarar fastighetsägaren. Hedemora kommun är huvudman för allmänna platser. Hedemora kommun är även ansvarig för vatten- och avloppsnätet fram till förbindelsepunkt.
- Nybyggnadskarta	Nybyggnadskarta skall användas vid byggande inom området.
- Planekonomi	Detaljplanen föranleder inga kommunala investeringar.