

Antagen av Kf 2009-03-23 §28
Vunnit laga kraft 2009-06-10

**Detaljplan för del av fastigheten Hofors
13:161, samt Hofors 6:81, 6:35, 6:78 m.fl.
Del av Skolgatan- södra parkeringen
Hofors kommun, Gävleborgs län**

Upprättad i september 2008, redaktionella ändringar
gjorda efter utställningstiden av
Byggservicekontoret, Hofors kommun

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Översiktskarta
- **Planbeskrivning**
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en del av den beslutade upprustningen och förnyelsen av Hofors centrum. Som en del i förändringen krävs att Palladiumfastigheten, som idag ligger på kvartersmark med byggrätt, omvandlas till parkering. Den västra delen av fastigheten Hofors 6:35, Lottas Klipperia, tas i anspråk för parkering. Syftet är att Skolgatan, mellan Teaterplan och Centralgatan, skall återgå till att bli entrésida, framsida, för butikerna. Skolgatan blir också på den aktuella delen öppen för biltrafik på de gåendes villkor.

PLANDATA

<i>Lägesbestämning</i>	Området är beläget i centrum av Hofors tätort. Området begränsas av • varuhusen Prix och Rubinen i norr • Teaterplan samt Folkets hus och Park i väster • Södra parkeringen i söder • Centralgatan i öster
<i>Areal</i>	Området för detaljplanen omfattar en areal av totalt ca 0,5 ha.
<i>Markägoförhållanden</i>	Marken inom planområdet ägs dels av Hofors kommun, Konsumentföreningen Gävleborg Ekonomiska förening, en privat markägare samt en bostadsrättsförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

<i>Översiktliga planer</i>	Översiktsplanen för Hofors kommun antogs av kommunfullmäktige 1990-06-18. I översiktsplanen redovisas området för bostäder/handel i centrum.
<i>Detaljplan</i>	För området gäller detaljplan för kv. Boken, kv. Bryggaren samt del av kv. Parken, som vunnit laga kraft 1986-06-24. Detaljplan för Hofors 6:25 m.fl. del av kv. Parken, som vunnit laga kraft 1994-05-16. Detaljplan för del av kv. Parken, Hofors 5:14 m.fl. som vunnit laga kraft 2004-07-13. Genomförandetiden har gått ut för de två först nämnda planerna och den senaste påverkas inte.
<i>Övriga kommunala beslut</i>	Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2008-06-09 §80 att bevilja rivningslov på fastigheten Hofors 6:81, Palladiumfastigheten samt att under § 90 ge Byggservicekontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Palladiumfastigheten, västra Skolgatan m.fl.
<i>Gestaltningssprogram</i>	Kommunfullmäktige har 2008-06-16 beslutat "att som ett inriktningsbeslut ställa sig positiv till beskrivna utvecklingsinsatser enligt ett utvecklingsprogram för Hofors centrum."
<i>Inverkan på miljön</i>	Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2008-10-07 § 119 att ingen miljöbedömning behöver göras. Trafiken beräknas öka på Skolgatan men inte så att det blir någon betydande miljöpåverkan.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR**

<i>Natur</i>	Inom planområdet finns ingen orörd naturmark.
<i>Mark och vegetation</i>	Marken inom området är svagt sluttande mot söder och öster. Stora uppväxta träd finns efter Skolgatan samt på Palladiumtomten. På Skolgatan kommer befintliga träd att tas bort och ersättas med träd som är mindre omfång. Även mark mellan parkeringsytorna kommer att kompletteras med nya träd. Detaljplanens västra gräns mot Teaterplan, skall särskilt noggsamt genomarbetas för att få en tilltalande övergång från parkeringsyta till torg.
<i>Radon</i>	Området betecknas ur radonhänseende som normal-riskmark samt att inga hus av blåbetong är kända.
<i>Fornlämningar</i>	Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområde

<i>Befintlig bebyggelse</i>	Inom planområdet finns idag tre bebyggda fastigheter, alla med sin norrsida mot Skolgatan. Fastigheten Hofors 6:81, Palladium biografen är nedlagd, men fastigheten innehåller även blomsteraffär och en begravningsbyrå i bottenplan samt en lägenhet på övervåningen. Hofors 6:35, Lottas Klipperia, frisörsalong i bottenvåning samt lägenhet på övervåning. Hofors 6:78, Bostadsrättsföreningen Centrum. Färghandel i bottenplan med inlastning från Skolgatan. De två övre våningarna innehåller tolv lägenheter.
-----------------------------	--

De detaljplaner som idag gäller för området tillåter:

- Handel och bostäder
- Högsta antal våningar är två, resp. tre.
- Allmän plats, gånggata, endast fordon med tillstånd för transporter till berörda fastigheter tillåts.
- Minsta resp. största taklutning 18°-45°
- Parkeringar

<i>Förslag till förändringar</i>	För fastigheten Hofors 6:81, Palladium, tas byggrätten bort. Byggnaden rivs och marken får beteckningen Parkering.
----------------------------------	--

För fastigheten Hofors 6:35, Lottas Klipperia, justeras fastighetsgränsen i väster, ca 300 m² mark förs över till mark avsedd för Parkering. Byggrätt med HB II, handel och bostäder i högst två våningar samt att 18-32 grader är minsta respektive största tillåtna takvinkel. Byggrätt för garage skapas.

För fastigheten Hofors 6:78, Bostadsrättsföreningen Centrum gäller att byggrätten, HB III, handel och bostäder tillåts i högst tre våningar samt att 18-32 grader är minsta respektive största tillåtna takvinkel. Möjlighet för in- och utfart till fastigheten finns i sydvästra delen mot Södra parkeringen. I - och urlastning för affärslokalen skall ske från östra sidan av byggnaden, mot Centralgatan. Endast öppning för gående tillåts in på gården från Centralgatan.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns arbetsplatser i två byggnader. Frisörsalongen, Lottas Klipperia har i dagsläget fyra arbetsplatser och inom färgaffären Beckers Nya Hem i Bostadsrättsföreningen Centrums bottenplan finns tre arbetsplatser.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till Södra parkeringen och bostäderna inom planområdet finns tillgång till kollektivtrafik. Busstationen i centrum ligger på södra parkeringen.

*Parkering, varu-
mottag, utfarter*

Området matas via Storgatan och riksväg 80 mot Skolgatan och Centralgatan. In- och utfarter till fastigheterna Hofors 6:35, Lottas Klipperia ska ske söderifrån via södra parkeringen. Bostadsrättsföreningen Centrum, Hofors 6:78, in- och utfarter ska ske söderifrån via södra parkeringen samt för gångtrafik även från Centralgatan. Parkeringar för boende i föreningen anordnas på egen mark. Mottagning av varor till affärslokalen i bostadsrättsföreningen Centrum skall ske från gaveln mot Centralgatan. Butikernas entréer, både norr och söder om Skolgatan, skall vändas mot Skolgatan. Gatan öppnas för biltrafik, från öster, på de gåendes villkor. Parkeringar anordnas efter Skolgatan, som enkelriktas. Trafiken leds från Centralgatan västerut via Skolgatan och sedan söderut mot Södra parkeringen, över f.d. Palladiumfastigheten. Parkeringar tillskapas även på f.d. Palladiumfastigheten och den del av Hofors 6:35 som skall förvaltas av Centumparkeringars Samfällighetsförening. Utfart kan ske över södra parkeringen mot Tallmogatan.

Illustrationskartan redovisar en möjlig lösning av trafikföring och parkeringsplatser.

Tillgänglighet Området är beläget i Hofors centrum med närhet till affärer och service. Tillgänglighet till befintliga och ev. tillkommande butiker skall tillgodoses för funktionshindrade. Parkeringar skall anordnas med närhet till butiksentréer.

Gång- och cykelbanor Gång- och cykeltrafik leds in på Skolgatan från södra parkeringen mellan fastigheterna Hofors 6:35 och Hofors 6:78. Tillgång till gång- och cykelbana, Gc-väg, finns även mellan Hofors 6:78 och Centralgatan. Bred trottoar längs Skolgatans södra sida samt gångyta på norra sidan av Skolgatan utmed Prix och Rubinens södra sida tillskapas.

Teknisk försörjning

Avlopp Området ingår i kommunens verksamhetsområde för avlopp.

Vatten Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten.

Fjärrvärme Fjärrvärmeledningar är dragna i Skolgatan.

El I området finns anslutning till elnätet

Tele Området är anslutet till telenätet.

Avfallshantering Den kommunala sophanteringen sker på entreprenad. Närmaste sopsorteringsanläggning finns i anslutning till norra parkeringen.

Administrativa frågor Område med beteckning Parkering/Gårdsgata skall ingå i Hofors Centrumparkeringars samfällighetsförening.

Genomförandetid Genomförandetiden föreslås bli 5 år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Planens intentioner avses att genomföras under 2009.

Medverkande tjänsteman på Byggservicekontoret har varit plantekniker Maine Westin samt styrgruppen för Centrumförnyelse.

Antagen av Kf 2009-03-23 §28
Vunnit laga kraft 2009-06-10

**Detaljplan för del av fastigheten Hofors
13:161, samt Hofors 6:81, 6:35, 6:78 m.fl.
Del av Skolgatan- södra parkeringen
Hofors kommun, Gävleborgs län**

Upprättad i sept. 2008, rev. dec. 2008, rev efter
utställning av Byggservicekontoret, Hofors kommun

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser.
- Illustrationskarta.
- Planbeskrivning.
- Grundkarta.
- **Genomförandebeskrivning.**
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse daterad 20081208
- Utlåtande daterat 20090203

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR**

Tidplan	För genomförande av planprocessen används normalt planförfarande. Detta innebär att kommunfullmäktige antar detaljplanen. Detaljplanen avses vinna laga kraft under våren 2009.
Genomförandetid	Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Genomförandetidens längd har valts med hänsyn till att området ingår som en del i den upprustning som beslutats för Hofors centrum. Arbetet beräknas starta under våren 2009.
Huvudmannaskap	Huvudman för område som betecknats med Parkering, GÅRDSGATA skall vara kommunen. Fastigheterna skall förvaltas av Hofors centumparkeringars samfällighetsförening.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Del av fastigheten Hofors 6:35, ca 300 m² överförs genom fastighetsreglering till Hofors 13:161. om markköp. Fastighetsbildning skall lösas genom tillämpning av Fastighetsbildningslagen. Kommunens byggservicekontor tar initiativ till ny fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Kommunen bekostar detta. Den befintliga gemensamhetsanläggningen för parkeringsändamål, Hofors ga:5, Hofors centrum-parkeringsars samfällighetsförening, skall utökas till ett större område än idag. Avsikten är att fastigheten Hofors 6:81 söker medlemskap i samfällighetsföreningen samt även att de ytor som tillkommer från fastigheterna Hofors 6:35 och Hofors 13:161 skall ingå. Det krävs en ny lantmäteriförrättning (omprövning) enligt anläggningslagen för att genomföra detta. Kommunens byggservicekontor tar initiativ till ny lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättning skall ske så snart planen vunnit laga kraft.
Planekonomi	Hofors kommun svarar för framtagande av denna detaljplan. Inom område för Parkering, GÅRDSGATA bekostar kommunen genomförandet av markarbeten som krävs. Genomförandet beräknas ske under våren 2009.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk utredning	Något behov av teknisk utredning har ej ansetts föreligga.
-------------------	--

Medverkande tjänsteman på Byggservicekontoret har varit plantekniker Maine Westin samt styrgruppen för Centrumförnyelse.