



Handläggare: Tobias Wennergrund
E-post: tobias.wennergrund@sandviken.se
Tel: 026-24 04 90

Detaljplan för Hofors 7:80 i Hofors kommun, Gävleborgs län

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd antog detaljplanen den 19 februari 2019.

Beslut

Länsstyrelsen har den 19 mars 2019 beslutat att inte överpröva kommunens antagandebeslut.

LAGAKRAFTBEVIS

Enligt Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnds diarium har kommunens beslut att anta detaljplanen inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft den 20 mars 2019.

Tobias Wennergrund
Planarkitekt

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun



Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2019-02-19
Laga kraft	2019-03-20

Detaljplan för Hofors 7:80, i Hofors kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



Planområde inom röd markering

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Riskbedömning för detaljplan, WSP 2015-02-04

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för handel i Hofors centrala delar samt att möjliggöra tillbyggnation på redan befintlig handelsbyggnad. Delar av planområdet och där befintlig handelsbyggnad står idag utgörs av prickmark, d.v.s. där byggnad inte får uppföras. Den nya detaljplanen föreslår därför att planlägga för handel för att göra befintlig byggnad planenlig.

Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området för detaljplanen ligger i centrala Hofors, söder om Faluvägen (E16) och väster om Torsåkersvägen. Planområdets areal är ca 8000 m² och följer befintliga fastighetsgränser.



Översiktlig karta med det ungefärliga planområdet markerat i en röd cirkel.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Hofors 7:80 som är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Hofors kommun som antogs av kommunfullmäktige 2010 pekar ut området som ett utvecklingsområde för kommunikation. Enligt översiktsplanen bör nya trafiksäkerhetsåtgärder upprättas. Detta är något som redan är planlagt i och med detaljplanen för del av E16 Genomfart Hofors, och kan komma att genomföras inom kort. Översiktsplanen pekar också på att Hofors kommun startat ett arbete för att öka förutsättningarna för näringsliv utmed Riksväg 80 (E16) som ett delprojekt i Gävle-Dala utvecklingsstråk. Detta är något som stämmer väl överens med denna detaljplan och bedöms därför vara förenlig med den gällande översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplan och byggnadsplan:

Detaljplan med arkivnr. 21-P93:163, laga kraft 1993-03-18

Byggnadsplan med arkivnr. 21-TOR-2743, laga kraft 1952-02-04

Angränsande detaljplan:

Arkivnr. 2104-P2018/1, laga kraft 2017-12-08

Miljöbedömning

En behovsbedömning, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB), visar att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Detaljplanen innebär att användningen för kvartersmarken ändras till detaljhandel [**H**], vilket innefattar byggnad för handel samt parkering och kundvagnsservice. Med den nya detaljplanen skapas det möjligheter för befintlig handel att expandera. Ska tillbyggnaden ske i västlig riktning, mot den befintliga bensinstationen och närmare än 15 meter från Östra Parkgatan, krävs en brandskyddad fasad utan friskluftsintag vilket tydliggörs med bestämmelsen [**f**₁]. För att vidare säkerhetsställa brandsäkerheten skapas en zon för **prickmark** på 4 meter i planområdets västra del.

Det införs också ett mindre administrativt område i planområdets sydöstra hörn avsett för befintliga underjordiska ledningar.

Eftersom Faluvägen (E16) norr om planområdet är rekommenderad väg för farligt gods krävs också brandskyddad fasad om tillbyggnad sker inom 25 meter från vägen vilket symboliseras med [**f**₂] i plankartan. Åtgärden gäller endast fasader som vetter mot körbanan.

För att uppnå en trafiksäker lösning skapas ett **utfartsförbud** mot E16 och i närhet av redan befintlig korsning och rondell.

För att inte byggnaden ska upplevas som massiv och storskalig får intenockhöjden överstiga **10 meter** räknat från medelmarknivå invid byggnaden, samt att största bruttoarean inte får överstiga **35 procent** av den totala fastighetsstorleken. För att vidare värna om gaturummet och minska känslan av storskalighet införs en zon på 10 meter prickmark (byggnad får inte uppföras) från E16/Faluvägen och Torsåkersvägen.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet ligger centralt i Hofors strax söder om genomfartsvägen E16 som skär genom Hofors tätort. Inom planområdet finns en handelsbyggnad med gråa detaljer och glasad entré. Det finns också en bilparkering samt tillhörande kundvagnsparkering. Planområdet ligger direkt vid Faluvägen (E16) som är omgiven av villabebyggelse samt mindre kontorsytor.



Befintlig byggnad och parkeringen med kontor i bakgrunden.

Söder och öster om planområdet karaktäriseras av skogs- och parkmiljö. Väster om planområdet är en bensinstation lokaliserad med mindre kontorslokaler, butiker och industrier runt om.



Bensinstationen med mindre kontors- och handelslokaler runt om.

Kulturmiljö och landskapsbild

Inom planområdet finns endast en byggnad, som har post-modernistiska inslag med glasad entré och grå fasad. Omkringliggande bebyggelse är i stora drag äldre trähus av mindre storskalighet. Söder om planområdet ligger en äldre plåtbyggnad med grå fasad.



Den äldre plåtbyggnaden söder om planområdet

Strax öster om området ligger den gamla Hagaskolan, som enligt Länsmuseet troligtvis är en av de bäst bevarade skolbyggnaderna från 1950-talet i hela länet. Byggnaderna och området runt skolan har höga arkitektoniska och miljöskapande värden, skolan är tidstypisk och byggd i tidlösa material.



Gamla Hagaskolans entré.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns idag flertalet arbetsplatser inom dagligvaruhandel. Väster om planområdet finns en bensinmack, kontor och mindre butiker. Norr om E16, nordöst om planområdet ligger ett stort industriområde som är en stor arbetsplats på orten.

Tillgänglighet

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder.

Natur och Friytor

Mark och vegetation

Enligt SGU:s jordartskarta så utgörs marken i planområdet av morän.

Planområdet består till stora delar av hårdgjorda ytor och saknar därför växtlighet och grönska. Inom området finns endast några få träd och en gräsmatta i västlig och sydlig riktning. Det finns istället stora områden för natur och växtlighet utanför planområdet i sydlig och sydvästlig riktning.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. I direkt anslutning, söder om planområdet har dock Hofors Bruks avfallsupplag tidigare varit lokaliserat. I en inventering och sammanställning av förorenade områden gjord av Miljö- och hälsoskyddskontoret i Hofors kommun 1997 ska det gamla avfallsupplaget inte vara av betydelse och inte behöva åtgärdas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas ska kontakt med Länsstyrelsen ske.

Grundvatten

Grundvatten förekommer inte inom eller i anslutning till planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten kommer inte påverkas negativt som konsekvens av planförslaget.

Luft

Enligt luftföroreningskartor gjorda av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund finns det ingen risk att halten av luftföroreningar överskrider miljökvalitetsnormerna.

Enligt beräkningar av kväveoxid (NO₂) är årsmedelshalten på planområdet beräknat till 10-15 µg/m³, normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³. Dygnsmedelvärde är 18-24 µg/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 µg/m³.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM₁₀) vara 0-10 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 16-18 µg/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 µg/m³.

Möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte påverkas negativt som konsekvens av planförslaget.

Gator och trafik

För att ta sig till området används både Östra Parkgatan och Torsåkersvägen, som i sin tur båda knyter an med E16 i form av Faluvägen eller Hoforsvägen. Trafikflödet längs med Faluvägen går upp till ca 5650 ÅDT.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs Faluvägen finns upphöjda trottoarer för gång- och cykeltrafik på båda sidorna av vägen. Det finns även en upphöjd trottoar för gång- och cykeltrafik jäms med Torsåkersvägen, men endast på den östra sidan.

Kollektivtrafik

Ca 150 meter från planområdet ligger en busshållplats (Rondellen) som går till Sandviken varje halvtimme via buss 141. Det finns också en busshållplats (Hagaskolan) ca 50 meter från planområdet som via buss 46 går till Torsåker en gång varje timme.

Parkering

Parkeringsbehovet ska ordnas inom kvartersmark likt parkeringen är i dagsläget. Parkeringsplatserna för kunderna till handelsområdet är förlagda mot Faluvägen och Torsåkersvägen för att få en kundorienterad sida. Handikapparkeringsplatser är lokaliserade i anslutning till entrén.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Gästrike Vattens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Byggnaden är idag kopplad till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Gästrike Vattens verksamhetsområde för dagvatten. Gästrike Vatten har dagvattenledningar fram till den västra sidan av fastigheten som sedan övergår till fastighetsägarens egna.

Värme

Fjärrvärme är inte påkopplat på fastigheten.

El

Hofors Energi äger elnätet och ansvarar för eldistributionen i området. Nedgrävda elledningar finns i norr, väster och söder i planområdet. I planområdets sydvästra hörn finns en gammal elledning kopplad till befintlig bebyggelse som inte längre används.

Söder om planområdet går ett flertal luftburna högspänningsledningar.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagna av Gästrike Återvinnare och antagen av kommunfullmäktige.

Kontakt bör tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

I planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar för räddningsingripande vad gäller tillgång till byggnaderna och uppställningsplatser. Stora hårdgjorda ytor i form av parkeringar påverkar tillgängligheten positivt för räddningsingripande. Avståndet mellan byggnader är större än 8 meter vilket innebär att risken för spridning av brand till närliggande byggnader minskar.

Den närmaste brandposten i området är ca 50 meter nordöst om planområdet strax ovanför rondellen E16/Torsåkersvägen/Storgatan. Det finns även en låst brandpost 25 meter nordväst om planområdet vid korsningen Östra Parkgatan/E16.

Risk för skred

Planområdet ligger inte inom riskområde för skred.

Risk för översvämning

Planområdet riskerar inte att översvämmas vid beräknat högsta flöde.

Buller

Planen ger endast möjlighet för handel, vilka inte har några riktlinjer för buller. Den nya planen bedöms inte förändra antalet trafikanter eller bullernivåerna.

Farligt gods

Norr om planområdet går E16 som är rekommenderad väg för farligt gods. På grund av rekommendationen har WSP, på uppdrag av Hofors kommun, upprättat en detaljerad riskbedömning. Utredningen gjordes i samband med detaljplanen *Del av E16, genomfart Hofors 2015* och bedöms vara aktuell även för denna plan. För att läsa hela riskbedömningen se dokumentet som bifogats planhandlingarna: *Riskbedömning för detaljplan, WSP 2015-02-04*.

I den detaljerade riskbedömningen framgår det att fyra åtgärder bör implementeras för att uppnå en acceptabel individrisknivå. Det är *skyddsavstånd, avåkningsskydd, vägkant* samt *brandskyddad fasad*.

Skyddsavståndet ska vara minst 25 meter. Ingen ny bebyggelse för stadigvarande vistelse får upprättas inom 25 meter från E16.

Avåkningsskydd bör anordnas på känsliga vägavsnitt samt där fastigheter som angränsar till E16 är belägna lägre än körbanan där byggnad för stadigvarande vistelse är placerad inom 25 meter från vägkant.

Någon form av *vägkant* som angränsar körbanan bör implementeras för att begränsa utbredningen av eventuellt vätskespill vid olycka med transport av brandfarlig vätska.

Krav på *brandskyddad fasad* bör ställas inom 25 meter från väg, åtgärden gäller endast ytor som vetter mot körbanan.

Utifrån riskbedömningen anses det nödvändigt att införa bestämmelse om brandskyddad fasad för fasader som är lokaliserade inom 25 meter från E16 som vetter mot körbanan. Resterande åtgärder är redan utförda eller inte aktuella.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd vintern/våren 2019.

Samråd november 2018

Granskning januari 2019

Antagande februari 2019

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Avstyckning och fastighetsreglering

Ingen avstyckning eller fastighetsreglering planeras i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Området ligger inom Gästrike vattens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

I det fall det krävs att ledning flyttas på grund av exploatering ska detta bekostas av exploatören.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägare för Hofors 7:80 och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom Tobias Wennergrund.

Plan- och byggenheten

Henrik Modigh
Stadsarkitekt och enhetschef
Plan- och byggenheten

Tobias Wennergrund
Planarkitekt