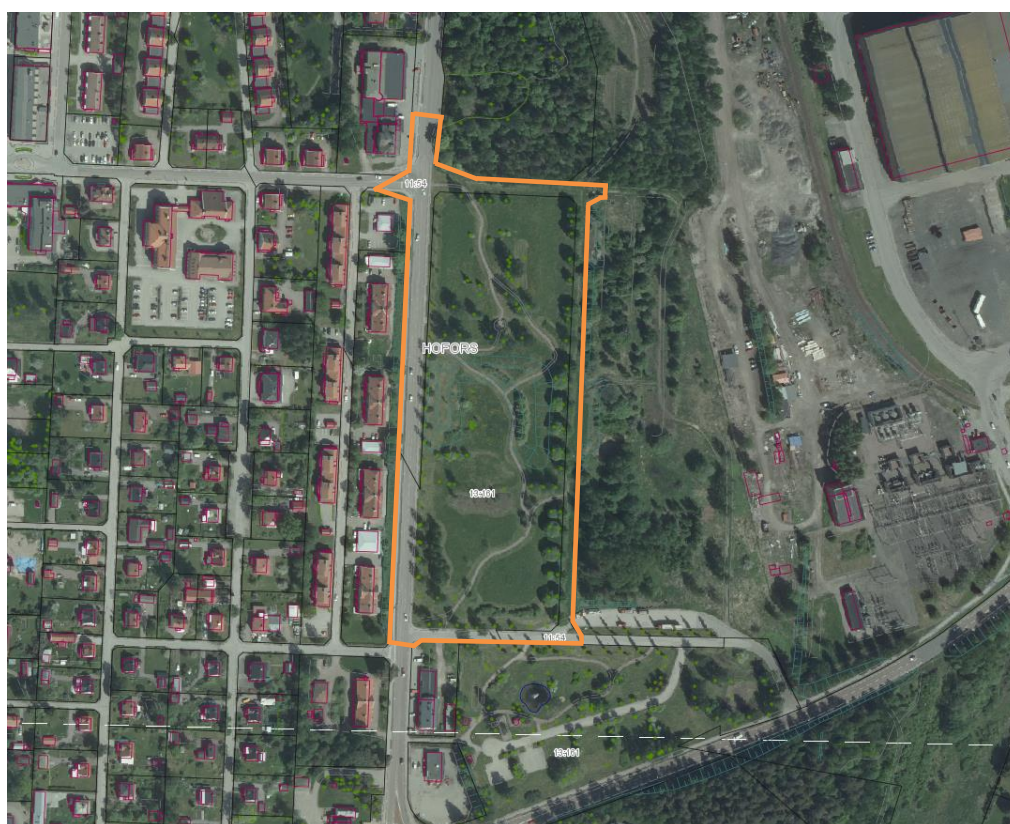


ANTAGANDEHANDLING

Antagen 2017-10-24

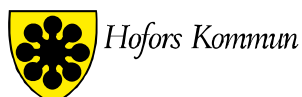
Laga kraft 2017-11-20

Detaljplan för Hagaparken, del av fastigheten HOFORS 13:161 m.fl. , Hofors kommun, Gävleborgs län



Ortofoto över östra delarna av centrala Hofors med planområdet markerat.

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning verkar för en hållbar utveckling i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Postadress
Sandvikens Kommun
Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning
811 80 Sandviken

Besöksadress
Stadshuset, Odengatan 37

Telefon
026-24 00 00
Fax
026-27 07 75

E-post
vgs@sandviken.se
Hemsida
www.sandviken.se

Organisationsnr
212000-2346

Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning 2017-06-02

Samrådsredogörelse, 2017-06-29

Plankarta med bestämmelser, 2017-08-18

Illustrationskarta, 2017-08-18

Grundkarta 2017-06-02

Granskningsutlåtande, 2017-08-15

Övriga bilagor

Dagvattenutredning, 2017-06-02

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för odling i växthus inom nuvarande park. Inom planområdet redovisas ett område avsett för odling (L) inom kvartersmark. Inom området för odling ska möjligheter att uppföra byggnader, växthus och tillhörande ekonomibyggnader finnas. Området kan även inrymma forskning och utbildning som har anknytning till odlingsverksamheten. Även försäljning av odlade produkter kan förekomma.

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, areal

Planområdet är beläget i centrala Hofors i anslutning till Ovako Steels nuvarande industriområde. Lokaliseringen är vald med hänsyn tagen till att det aktuella planområdet tidigare har varit bebyggt med flerbostadshus och all teknisk infrastruktur finns kvar inom planområdet. Växthusen kan värmas upp med fjärrvärme som även den finns i området. Närheten till Europaväg 16 är viktig för varuleveranser samt besökare till växthusen.

Planområdet begränsas av fastigheten Hofors 32:3 (Brf Synaren) i väster, i norr fastigheten Hofors 11:184 (ägs av Ovako), Hofors 11:172 (ägs av Ovako) i öster och Kaserngatan i söder.

Planområdets areal är ca 40 930 m² (4,1 ha), fördelat enligt tabell:

Planbestämmelse	Area (m ²)	Huvudman
Odling L	25 503	Enskild
Teknisk anläggning E	150	Enskild
PARK	3 972	Hofors kommun
GATA	9 029	Hofors kommun
GÅNG- OCH CYKELVÄG	2 272	Hofors kommun

Markägoförhållanden

Marken är i dag i kommunal ägo och utgör i gällande detaljplan allmän plats, PARK. En större del av området föreslås bli kvartersmark för Odling (L). Marken kommer att ägas av kommunen men det finns möjligheter att på sikt försälja marken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller Översiktsplan Hofors 2010 som vann laga kraft 2010.

Den planerade förändringen strider inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplaner :

Detaljplan (namn)	Akt-nummer	Antagande /fastställelse datum	Laga kraft
Detaljplan för del av Hagaområdet, del av kvarteret Gjutaren och Gärdet samt del av fastigheten Hofors 11:60 samt del av fastigheten Hofors 11:54	2104-/P02/4	2002-08-27	2002-09-24
Detaljplan för del av Hagaområdet, del av kvarteret Gjutaren och Gärdet samt del av fastigheten Hofors 13:161	2104-P01/1	2000-10-02	2002-10-30
Byggnadsplan för Gjutaren, Gärdet och Smeden	21-TOR-2952	1956-02-02	
Byggnadsplan för Fagersta 13:144, 13:264 och 29:1 inom kvarteret Gärdet	21-TOR-3118	1961-01-31	

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.

Miljöbedömningen resulterade i att en MIFO 1-utredning gjordes och i den konstaterades det att det inte finns någon anledning att misstänka att marken skulle vara förorenad av tidigare markanvändning. Markanvändningen har begränsats till bostadsändamål sedan 1870-talet. I samband med att ett antal flerbostadshus revs i början av 2000-talet sanerades fastigheten. Saneringen har godkänts av Miljö- och byggnadsnämnden i Hofors kommun. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Miljömål

Det svenska miljömålssystemet består av generationsmål, 16 st miljö kvalitetsmål med preciseringar och 24 etappmål.

Generationsmålet visar riktningen för vad som måste göras inom en generation för att miljö kvalitetsmålen ska nås. Generationsmålet är vägledande för miljömålet på alla nivåer i samhället.

Miljö kvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Preciseringarna ska förtydliga vad miljö kvalitetsmålen innebär och används även som kriterier vid uppföljningen av målen.

Etappmålen är steg på vägen för att nå generationsmålet och ett eller flera miljö kvalitetsmål.

Hofors kommun har kommit överens med Länsstyrelsen Gävleborg om ett antal åtgärder för miljömål och klimatanpassning som redovisar åtgärder för att nå etappmålen.

Detaljplanen för odling i växthus uppvärmt med överskottsvärme via fjärrvärmenätet som den här detaljplanen möjliggör är en av åtgärderna från Hofors kommun för att bidra till miljömålen *”Begränsad klimatpåverkan”*, *”Ett rikt odlingslandskap”* samt *”God bebyggd miljö”*.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka luftkvalitetsnormerna negativt. Växthusen värms upp med överskottsvärme via fjärrvärmenätet. Ledningar finns redan inom planområdet och det finns möjligheter att ansluta växthusen till fjärrvärmenätet.

Vatten

En dagvattenutredning har gjorts för planområdet och föroreningsberäkningen visar att andelen tungmetaller ökar i dagvattnet inom planområdet med den nya exploateringen. Recipienten Hoån har idag måttlig god ekologisk status och ska inte försämrats. För att undvika en försämring är det viktigt att rena dagvattnet innan det leds vidare till recipienten.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Kommunstyrelsen i Hofors kommun beslutade 2015-02-03 att uppdra åt Byggservicekontoret att upprätta en ny detaljplan som ersätter Detaljplanerna D113 (Del av kvarteren Gjutaren och Gärdet samt del av fastigheten Hofors 13:161, Hofors kommun, Gävleborgs län) och D119 (Del av HAGAOMRÅDET, Del av kvarteret Gjutaren, fastigheten Hofors 11:60 samt del av fastigheten Hofors 11:54). Den nya detaljplanen ska medverka till att skapa liv och rörelse i området som idag inte är så frekvent besökt.

Detaljplanen D113 ersätts inte i sin helhet av denna detaljplan då den södra delen av detaljplanen kommer att ingå i en kommande detaljplan.

Riksintressen

Inom planområdet finns inget område för riksintressen redovisade.

E16 är ett riksintresse för kommunikationer och finns i närheten men utanför planområdet. E16 är även rekommenderad led för farligt gods.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Den största delen av planområdet redovisas som område för Odling i växthus (L). Det finns även möjlighet att bedriva forskning och utbildning som har anknytning till odlingsverksamheten. All odling ska ske i växthus. Inom kvartersmarken ska parkering för verksamhetens behov samt personalutrymmen inrymmas. Inom planområdet finns även ett mindre område för transformatorstation (E). En möjlighet för att förse området med den el som behövs för en eventuell utbyggnad i angränsande områden.

Växthusen får som högst ha en nockhöjd på 9 m och en takvinkel som är mellan 24-34°. Största tillåtna byggnadsarea mot mark är 2 500 m².

Uppsamling av takvatten kommer att ske för att sedan användas för bevattning av odlingarna.

Möjligheter till kompostering finns inom fastigheten. Komposteringen ska ske på betongplatta och lakvattnet ska samlas upp.

Inom planområdet kommer även en yta som redovisas som PARK att finnas, området är idag PARK och där finns gräsytor och gångvägar.

De gångvägar som finns idag kommer att behållas i så stor utsträckning som möjligt och de gångvägar som tas bort kommer att ersättas av nya för att bilda ett genomgående promenadstråk, från Kaserngatan till korsningen Storgatan/Skolgatan. Dessutom kommer en förbindelse mellan Kaserngatan och Bergsstigen att anläggas för möjligheter att nå Hälsans Stig via Bergsstigen. Inom kvartersmarken för Odling kan även en dagvattendamm anläggas som kan samla upp dagvatten och fungera som en fördröjningsdamm för dagvattnet genom att samla upp dagvattnet skapas även en möjlighet att rena det innan utsläpp till recipienten som är Hoån. Hoån är idag ett vattendrag som är känslig för ytterligare tungmetaller.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet är idag obebyggt och består av en anlagd park med gångstigar och gräsytor för rekreation och utevistelse. I parken finns även parkbänkar och en grillplats.

Området är kuperat med både naturliga höjdskillnader och anlagda kullar som anlagts i samband med omställningen från bostadsmark till park.

Parken är lummig med buskage och planterade träd en rad med planterade björkar bildar en gräns mot Storgatan som är huvudgata för trafik från E16 till centrala Hofors , kyrka, järnvägsstation och bostadsområden.



Bilden är tagen från Storgatan och mot blivande Hagagatan och E16.

I direkt anslutning finns ett skogbevuxet område (i norr) fastigheten Hofors 11:184 och i öster ansluter området till naturmark som också fungerar som skyddszon kring industri (Ovako AB), fastigheten Hofors 11:172.

Naturområdet är i privat ägo. Naturområdet ligger väldigt mycket lägre än parken och är inte lika tillgängligt som parken vilket också innebär att det inte är så frekvent besökt. Området är tillgängligt för allmänheten.

I anslutning till naturområdet finns en parkering iordningställd för långa fordon. Parkeringen används ofta både för rast och för övernattnig. Denna parkering berörs inte av den nya detaljplanen.

Söder om planområdet finns en park med lekutrustning, boulebana, rastplatsmöbler samt parkeringsplatser för pendlare och besökare. I parken finns även tillgång till offentliga toaletter.

Gestaltning och byggnadskultur

Inom planområdet kommer växthus att byggas. Runt om växthusen kommer parkkaraktären att behållas så långt som möjligt med befintliga stigar och träd. En dagvattendamm kan anläggas för att fungera som fördröjningsdamm och ge möjligheter för rening av dagvattnet innan det släpps till befintliga dagvattenledningar. Dagvattendammen kan även fungera som skydd vid breddning av uppsamlingskärl för takvattnet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag inga arbetsplatser. Den nya verksamheten kommer att i ett första skede inrymma ungefär 40 arbetsplatser. Personalutrymmen kommer att finnas i anslutning till växthusen. Utanför planområdet i direkt anslutning finns Ovakos industriområde som inrymmer ca 1 000 anställda.

Offentlig och kommersiell service

I anslutning till planområdet finns viss kommersiell service, restauranger och en livsmedelsbutik. Offentlig service finns inte inom området och inte i anslutning till planområdet heller.

Verksamheten inom planområdet kommer att i viss mån bli offentlig service i form av arbetsmarknadsinsatser och sociala företag inom odling.

I anslutning till växthusodlingen kan viss försäljning av producerade produkter ske. En mindre servering kan också finnas inom i området för odling.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är kuperat och bevuxet med planterade träd och buskage. Det är viktigt att behålla växtligheten så långt det är möjligt speciellt i de östra delarna av planområdet som gränsar mot GATA och GÅNG- OCH CYKELVÄG. I anslutning till planområdet finns områden för rekreation. Gång- och cykelvägen ska förbinda Kaserngatan med Bergstigen i norra delen av planområdet. En gångväg som förbinder Storgatan med Bergstigen kommer att anläggas.

Park

I den södra delen av planområdet behålls en del av den mark som i gällande detaljplan markerats med PARK. Parkområdet bildar även en bebyggelsefri zon som rekommenderas intill väg som är rekommenderad för farligt gods.



Bilden visar den tänkta infarten till växthuset och västerut. Parken kommer att sträcka sig lite bortom första trädparet.

Lek och rekreation

Ingen plats för lek och rekreation kommer att finnas inom planområdet, en gång och cykelväg kommer att förbinda området med ett rekreationsområde i anslutning till planområdet. Inom planområdet kommer det att finnas möjligheter att passera på gångvägar som anläggs för att ersätta de gångstigar som försvinner när växthuset byggs. Söder om planområdet finns en mindre lekplats och möjlighet för rekreation.

Radon

Området är beläget inom normal riskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Gator och trafik

Inom planområdet finns en huvudgata (Storgatan) för trafik inom samhället samt två lokalgator.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet består av ett gatunät bestående av Storgatan för genomfartstrafik från E16 och till centrala Hofors med bostäder och handel samt till de norra delarna av kommunen.

Kaserngatan är idag infart från E16 till parken och befintliga parkeringar. Kaserngatan blir den gata som kommer att vara infart till växthusodlingen. Som förbindelse mellan Kaserngatan och växthuset kommer en lokalgata för infart att anläggas. Lokalgatan föreslås få namnet Hagagatan.



Bilden är tagen från Kaserngatan mot Bergstigen och visar den gata Hagagatan som kommer att anläggas för infart till växthusen.

Gång- och cykelväg

I området ska en gång och cykelväg anläggas från Storgatan och fram till Bergstigen samt från blivande Hagagatan fram till Bergstigen.

Kollektivtrafik

I dag finns en busshållplats för regionaltrafik (Gävle-Falun samt Storvik-Hofors järnvägsstation - Torsåker) inom planområdet. Dessa förändras inte av den nya planen.

Det finns två busshållplatser inom planområdet där båda linjerna trafikerar idag. Den södra busshållplatsen "Rondellen" blir sannolikt den som kommer att användas mest frekvent av resande till och från verksamheterna. Där finns möjlighet att uppföra en busskur på mark som är markerad med PARK.

Det finns även en busshållplats söder om planområdet som också benämns "Rondellen" där regionaltrafiklinjen till Gävle har en hållplats. Avståndet från planområdet är ca 300 meter.

Parkering, varumottagning och utfarter

All parkering förutsätts ske på kvartersmark för växthusodling (L). Där ska även besöksparkeringar inrymmas.

All varumottagning ska ske via Kaserngatan och den nya gatan (Hagagatan).

Ett utfartsförbud införs från odlingsområdet mot Storgatan, all utfart från planområdet sker via den nya lokalgatan (Hagagatan) och Kaserngatan mot Storgatan och sedan till E16.

Störningar

Belysning

Belysningen från växthusen kan bli störande för framför allt boende i anslutning till planområdet. För att minska riskerna för störning från belysningen ska bebyggelsen koncentreras till den östra sidan av planområdet. Att behålla så mycket som möjligt av träd och buskage minskar risken för störningar. Speciellt den rad av björkar som finns utmed Storgatan är viktig att hålla intakt med plantering av ersättningsträd för de träd som av olika anledningar kan behöva tas bort. För att minska eventuella störningar är det lämpligt att väggarna får en icke ljusgenomsläpplig fasad mot väster och taket utförs i ett icke ljusgenomsläppligt material mot väster.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Gästrike Vattens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det finns ledningar för VA i planområdet som tidigare försörjt de nu rivna bostäderna med vatten och avlopp.

Inom området kommer regnvatten från taket att samlas upp och användas för bevattning i verksamheten.

Ledningarna ligger i f.d. Hagagatan, som revs upp i samband med rivningarna av bostadshusen. Gatan är idag bevuxen med gräs men det syns fortfarande vad som varit gata. Vid ett genomförande kommer gatan att anläggas på nytt och redovisas som GATA eller GÅNG inom allmän plats som kommunen är huvudman för.

Exploatören ska ha en dialog med Gästrike Vatten angående vattenförsörjning.

Dagvatten

Det dagvatten som kommer från takytorna samlas upp och används för bevattning av växthuset.

I området finns ett befintligt dagvattennät med brunnar och ledningar.

En dagvattenutredning har tagits fram för projektet som visar att det finns förutsättningar för att anlägga en dagvattendamm som ska fungera som fördröjning och möjlighet till att rena dagvattnet innan det når recipienten Hoån.

Det dagvatten som kommer från parkeringarna bör samlas upp och renas innan utsläpp till dagvattennätet eller recipienten. En oljeavskiljare för dagvattnet ska finnas om antalet parkeringsplatser kräver det enligt gällande krav.

Värme

I området finns möjligheter att ansluta sig till befintligt fjärrvärmenät.

Ledningar finns i förlängningen av Skolgatan och österut samt i f.d. Hagagatan i östra delen av planområdet. Ledningsrätt finns för ledningarna, se fastighetsförteckningen.

El

Inom planområdet finns ett område redovisat som teknisk anläggning, transformator för att ge möjligheter för en ny transformator för en utökad verksamhet i området (även utanför planområdet).

Inom planområdet kan det finnas ett avtalsservitut för kraftledning.

Avfall

I Hofors kommun är det Gästrike Återvinnare som hanterar avfallet. All avfallshantering ska finnas inom kvartersmark.

Hälsa och säkerhet

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min (bebyggelse upp till 4 våningar) alternativt 1200 l/min (bebyggelse över 4 våningar eller verksamhetslokaler). Inbördes avstånd mellan brandposterna ska maximalt vara 150 meter. Om avståndet mellan brandposterna blir större än 150 meter ska samråd ske med Gästrike Räddningstjänst. En flödesmätning visar det att det inte finns tillräcklig kapacitet i brandpostnätet för den aktuella exploateringen.

Utbyggnad av brandpostnätet och drift och underhåll av brandpostnätet ansvaras av Gästrike Vatten AB. Brandpostnätet ska byggas ut så att det uppfyller Svensk vattens riktlinjer och anvisningar.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande och beräknas kunna antas av Kommunfullmäktige i Hofors kommun efter godkännande av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning.

Samråd februari 2017
Granskning juli/augusti 2017
Antagande september 2017

Administrativa frågor

Normal lovplikt gäller inom planområdet.

Genomförandetiden har satts till 5 år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden har valts med hänsyn tagen till att ett genomförande är planerat att påbörjas redan under hösten 2017.

Kommunen är huvudman för allmänna platser i plan- och bygglagens mening.

Konsekvenser av planens genomförande

När detaljplanen genomförs kommer den park som finns i området att övergå till kvartersmark och privatiseras. Det kommer att byggas växthus för odling, forskning och utbildning. Inom området kommer att finnas ett 40-tal arbetsplatser. I området kan även en viss försäljning ske av de odlade produkterna. Parkeringsmöjligheter kommer att finnas för personal och

besökare inom området för boende. En del av det södra planområdet kommer att fortsätta vara park på allmän plats dit allmänheten har tillträde. En gång- och cykelväg kommer att anläggas som förbinder Kaserngatan med Bergstigen och ersätter de gång- och cykelstråk som finns inom parkmark idag.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

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

I genomförandet av detaljplanen ingår en fastighetsbildning genom avstyckning. Det är en del av fastigheten Hofors 13:161 som styckas av och bildar en egen fastighet för odlingsändamål. Endast den del som omfattas av odlingsändamålet ska ingå i den nya fastigheten.

Ett avtal som reglerar villkor och ersättning upprättas mellan parterna.

Hofors kommun tar initiativ till fastighetsbildningen.

Området för Teknisk anläggning kan bilda en egen fastighet och styckas av för ändamålet. Om området inte styckas av är det lämpligt att en ansökan om ledningsrätt görs.

All fastighetsbildning sker genom Lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns ett antal ledningsrätter för fjärrvärme och teleledningar.

Om ledningarna behöver flyttas är det exploatören bekostar detta.

Nya ledningsrätter kan bli aktuella när den nya transformatorn byggs.

Åtkomsten till ledningar och transformator säkerställs genom att ledningsrätt bildas för aktuellt område.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastighetsägaren bekostar ledningsdragning inom kvartersmark och till anslutningspunkt.

Kostnader för fastighetsbildning betalas av köparen. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteriets taxa.

Kostnad för flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Hofors kommun. Planavgift tas ut i samband med att bygglov beviljas för att utnyttja de rättigheter som detaljplanen medger om exploatören är någon annan än kommunen.

Inlösen, ersättning

Planområdet är idag i kommunens ägo, genomförandetiden har gått ut för de berörda detaljplanerna därför bedöms det inte finnas några krav på ersättning eller inlösen.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning genom Eva Stigeberg, planingenjör.

Plan- och byggenheten

Matti Lappi
T.f. Plan- och byggchef

Eva Stigeberg
Planingenjör