



Magnus Andersson, 026-24 04 90
magnus.e.andersson@sandviken.se

Kopia till
Länsstyrelsen Gävleborg
Lantmäteriet Gävle
Kommunfullmäktige Hofors kommun

**Laga kraft bevis gällande detaljplan för del av
fastigheten Hofors 5:85, del av bostadsområdet
Rönningen, Hofors kommun, Gävleborgs län.**

Beslut att anta detaljplanen togs av Kommunfullmäktige i Hofors kommun
2016-12-12 § 104.

Beslutet att anta detaljplanen anslogs på Hofors kommuns anslagstavla
2016-12-19.

Enligt Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltnings diarium har
beslutet att anta detaljplanen inte överklagats.

Detaljplanen vann laga kraft 2017-01-10.

Magnus Andersson
Planeringsarkitekt FPR/MSA

Matti Lappi
Tf. Plan- och byggchef

Bilagor

Bilaga 1	Beslut i Kommunfullmäktige, Hofors kommun
Bilaga 2	Plan- och genomförandebeskrivning
Bilaga 3	Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
Bilaga 4	Utlåtande efter granskning
Bilaga 5	Fastighetsförteckning
Bilaga 6	Samrådsredogörelse

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Hofors 5:85, del av bostadsområdet Rönningen i Hofors kommun, Gävleborgs län.

Upprättad av Byggservicekontoret i maj 2015.
Normalt planförfarande



Kartan visar planområdet och dess omgivningar.

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser och illustration

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

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



REDAKTIONELL ANMÄRKNING

Under arbetet med denna detaljplan har det skett förändringar som påverkar dokumentets layout och i viss del dess innehåll men inte dess syfte och huvuddrag eller andra delar som kan ses som bärande för planförslaget. Det som syftas till är att arbetet med detaljplanen inleddes av Byggservicekontoret i Hofors kommun men i och med sammanslagningen av samhällsbyggnadsförvaltningarna i Hofors, Ockelbo och Sandviken den 1 april 2016 då Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning (VGS) skapades flyttades arbetet med samhällsbyggnad för alla tre kommunerna till VGS som har sitt säte i Sandviken. Det påverkar det grafiska utseendet på dokumentet samt att det har fått ett nytt diarienummer. Utöver det ersätts Byggservicekontoret med Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning i plan- och genomförandebeskrivningen eftersom Byggservicekontoret upphörde att existera under arbetet med detaljplanen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny markanvändning efter rivning av två flerbostadshus i området Rönningen som ligger söder om genomfartsleden E-16 och ligger på så vis i den södra delen av centrala Hofors. I och med att flerbostadshusen rivs skapas det möjligheter för en etablering av ett nytt parkområde på fastigheten.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Genomförandet av detaljplanen anses inte ha någon betydande påverkan på hushållningen av mark och vatten eller övriga allmänna intressen enligt Miljöbalkens kap. 3,4 och 5.

PLANDATA

Lägesbestämning

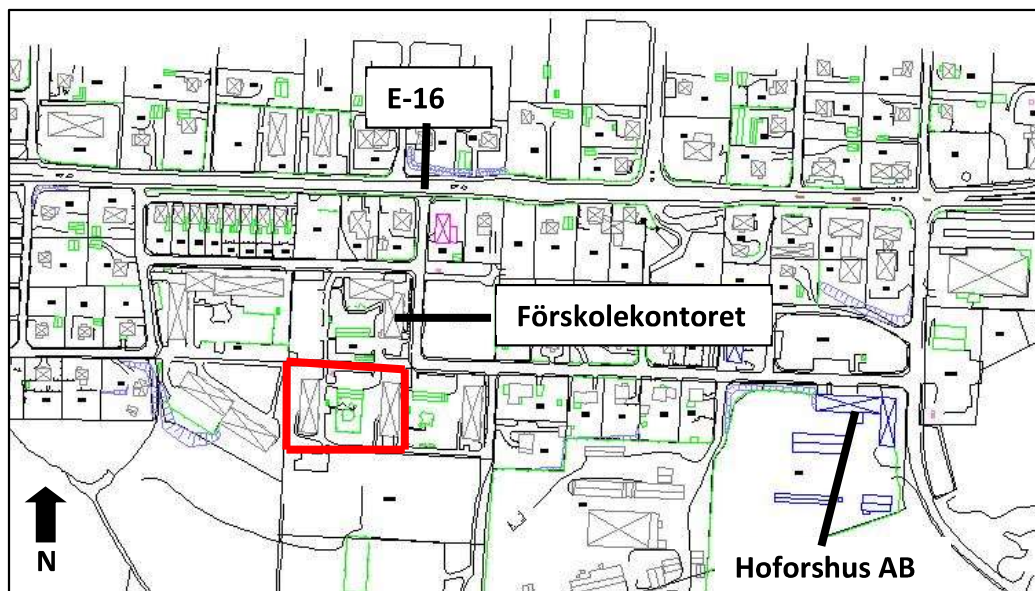
Planområdet avgränsas av flerbostadshus i öst och väst, kommunens förskolekontor i norr och ett större sammanhållet grönområde i söder.

Areal

Planområdets totala areal är cirka 0,5 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hofors 5:85 ägs av Hoforshus AB och gränsar till planområdet i både norr och öst. Planområdets västra gräns utgörs av fastigheten Hofors 4:77 som ägs av bostadsrättsföreningen Skogsbrynet medan den södra gränsen bildas av Hofors 13:161 som ägs av Hofors kommun.



Kartan visar planområdet för den nya detaljplanen samt dess förhållande till omgivningarna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Det aktuella planområdet finns inte redovisat för något speciellt ändamål i översiktsplanen. Eftersom översiktsplanen inte nämner planområdet finns det inte heller några stridigheter med 3 och 4 kap. Miljöbalken eller några riksintressen.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller detaljplan D 81, antagen 1988-11-21, vilken betecknar området som del av ett område för bostäder med flerbostadshus med en maximal höjd på tre våningar samt komplementbyggnader och anläggningar, såsom exempelvis parkeringsplatser, som behövs för bostadsändamålet. Plankartan i detaljplan D 81, är till stora delar betecknad med prickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas.

I samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft kommer delar av detaljplan D 81 att upphävas.

Bostadsförsörjningsprogram

Hofors kommun har i dagsläget inget aktuellt bostadsförsörjningsprogram det senast gällande som sträckte sig mellan åren 2009 – 2011 påtalar att det finns behov av både rivningar och renoveringar av bostadsbeståndet. Befolkningen i Hofors kommun har minskat de senaste åren och bedömningen görs att minskningen fortsätter även om befolkningsminskningen har avstannat något de senaste åren.

Behovsbedömning av miljöpåverkan för detaljplan

Inom planområdet har ingen annan markanvändning förekommit än för bostadsändamål. I och med det har inte marken utsatts för andra verksamheter som har påverkat den negativt.

Planområdet ligger i Hofors södra delar och angränsar till bostäder främst flerbostadshus men även villabebyggelse samt att planområdets södra gräns utgörs av ett sammanhållet grönområde.

Den nya detaljplanens genomförande bedöms inte att leda till någon betydande miljöpåverkan eftersom varken planområdet eller dess omgivningar har varit föremål för någon form av industriverksamhet eller någon annan verksamhet som har haft negativ miljöpåverkan. Den framtida användningen som parkmark kommer inte heller att ge någon negativ miljöpåverkan

FÖRUTSÄTTNINGAR; FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Eftersom planområdet idag används för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus är marken förhållandevis jämn och platt. I och med att planområdet har använts för bostadsändamål har det inte funnits någon nämnvärd vegetation på platsen men det förekommer givetvis gräsytor och vissa inslag av träd- och buskvegetation. De kringliggande bostadsfastigheterna har en liknande karaktär medan planområdets södra gräns ligger intill ett sammanhängande naturområde som sträcker sig längs med stora delar av Hofors södra delar innan det blir en del av de stora skogsområdena som omger centralorten.

Bebyggelseområden

Eftersom planområdet går från att vara ett bostadsområde till ett parkområde genom att byggnader rivs på fastigheten innebär det givetvis att antalet bostäder i Hofors minskar men skapar även nya rekreationsmöjligheter för den kringliggande bebyggelsen. I området rivs 38st lägenheter fördelade på två flerbostadshus.

Det är inget lätt beslut att riva delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet men eftersom att Hofors har genomgått ett omfattande stålbad i och med kommunens negativa utveckling med en minskning av arbetsplatser. Invånarantalet har minskat i samband med de minskade arbetstillfällena och det har resulterat i ett stort antal tomma lägenheter inom allmännyttan. På grund av detta har politikerna i Hofors varit tvungna att fatta beslut om att minska antalet tomma lägenheter. För att behålla någon form av samhällsbyggnad och stadssiluett har Hofors valt att riva flerbostadshus i samhällets yttre delar och på så sätt krympa orten med en tanke på samhällets strukturer istället för att byggnader med lägst avskrivningsvärde rivs och bildar lucktomter i kvartersstrukturen som uppfattas likt sår i samhället. Att Hofors har valt metoden att riva utifrån och in innebär även att det kan bibehållas en viss nivå av samhällsservice i stora delar av orten i och med att upptagningsområden till förskolor, skolor etc. kan behållas relativt intakt.

Friytor

I den nya detaljplanen kommer planområdet att betecknas som "park" vilket att innebär att området kortfattat kan beskrivas; *"med park menas ett grönområde som åtminstone till viss del anlagd och kräver skötsel."* Det betyder att bestämmelsen lämnar ett stort utrymme för olika aktiviteter som lämpas på en grönyta. När flerbostadshusen rivs så bildas möjligheterna att låta naturen krypa in mellan fastigheterna bildas gröna korridorer vilka fungerar som länkar mellan bostadsområdet och den kringliggande skogen.

Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till Rönningsgatan som idag sköter all trafik till och från flerbostadshusen även om gatan inte är öppen för genomfartstrafik förbi området. När planområdet går från att vara ett område med flerbostadshus till ett parkområde kommer byggnaderna rivas och markens beläggning kommer att rivas upp. Dock så kommer parkeringsplatsen intill Rönningsgatan att behållas eftersom de intilliggande kommunala verksamheterna behöver ytterligare parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Inom planområdets västra del finns en transformatorstation som är nödvändig för elförsörjningen i närområdet. Elledningarna kommer att bibehålla sin dragning även i framtiden. Utöver det finns även VA-ledningar, fjärrvärme, fiberkabel samt ledningar för kabel-tv. Det är inte aktuellt med att flytta några ledningar i detta skede.

Förändringar och konsekvenser för fastighetsbildningen

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att delar av fastigheten Hofors 5:85 läggs till fastigheten Hofors 13:161. Fastigheten Hofors 5:85 ägs av Hoforshus AB och är idag kvartersmark för bostadsändamål. När detaljplanen genomförs övergår den delen till att bli allmänplats mark för PARK och Hofors kommun blir ägare av det aktuella markområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande kommer att innebära att markanvändningen inom planområdet ändras eftersom två flerbostadshus och ett förråd rivs i Rönningen, varpå ett nytt parkområde anläggs med anslutning till de omfattande grönområden som omgärdar Hofors. Parkytan kräver skötsel och ger möjligheter för de boende i omgivningarna att utnyttja den för ett antal olika aktiviteter som lämpar sig på platsen. Genom att skapa påtagliga kopplingar till den bostadsnära naturen ger det förutsättningar att etablera en grönkorridor in i stadsbilden som kan bli ett uppskattat inslag i kvartersstrukturen.

Nollalternativet

Om planen inte genomförs så kommer planområdet vara en tom yta som inte utnyttjas eftersom den gällande detaljplanen endast tillåter bostäder inom området. Byggnaderna är redan rivna vilket innebär att planområdet kommer att vara en tom lucktomt som riskerar att bli ett öde område med ovårdad karaktär och uppställningsplats för fordonsvrak med mera.

Sociala konsekvenser

I och med att planområdet omvandlas från ett visserligen trevligt men slitet bostadsområde till ett parkområde med tydliga och påtagliga kopplingar till den omgivande tätortsnära skogen ökar tillgängligheten till naturen. Boverket har i flera av sina publikationer påvisat sambandet mellan folkhälsa och möjligheterna att nå den tätortsnära naturen. När parkområdet etableras så kommer det att skapas möjligheter till att säkerställa ännu tydligare kopplingar till den tätortsnära skogen som finns i omgivningarna och genom att utnyttja de nya förutsättningarna till att etablera ett större och sammanhållet grönområde.

Barn

Hofors kommun har en intention om att vid alla planprojekt låta barn och ungdomar komma till tals och göra sin röst hörd. Dock är detta projekt en nödvändig åtgärd som inneburit en minskning av det totala bostadsbeståndet i Hofors och innebär en ökning av parkmark som inte har varit öppen för diskussion. När parken anläggs kommer den att kräva skötsel och blir på så sätt tillgänglig för olika utomhusaktiviteter som lämpar sig på ytan. Det är alltid en positiv utveckling när antalet tillgängliga parkområden ökar som barn och unga kan utnyttja.

Tillgänglighet

I alla projekt som berör Hofors kommun är tillgängligheten för alla av kommunens invånare en viktig del. Planområdet kommer att genomkorsas av tydliga stråk som skall vara lätta att orientera sig efter oavsett om det är brukare med funktionsnedsättningar eller inte. Individer med intellektuella nedsättningar eller brukare med nedsatt syn, perceptionssvårigheter eller förlitar sig av olika hjälpmedel för att förflytta sig skall ha samma förutsättningar att vistas inom planområdet som andra brukare. Byggservicekontoret vill att stråken inom parken skall vara breda nog samt ha ett underlag som möjliggör för att brukare med rullstolar eller andra former av gånghjälpmedel skall kunna ta sig fram med enkelhet i området. För individer med nedsatt syn kommer det avvikande underlagsmaterialet på stråken vara ett medel att orientera sig efter. För personer som är beroende av en taktilkäpp för att orientera sig är Byggservicekontoret av den åsikt att gräsytan och det underlagsmaterial som gångstråken får skall skapa en så tydlig kontrast att den skall fungera som ett ledstråk. Eftersom det inte i dagsläget är bestämt vilket underlag som stråken genom parkområdet skall ha anser Byggservicekontoret att det är en gestaltningsfråga som får lösas i senare insatser även om gestaltningen av området inte skall avvika från de tillgänglighetskriterier som nämns ovan i texten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tidplan för detaljplan:

Samråd: Juli/Augusti 2015

Granskning: December 2015/Januari 2016

Antagande: November 2016

Laga kraft: December 2016

Övriga åtgärder som behöver genomföras samt vilken aktör som tar initiativ till genomförande listas nedan:

Markförvärv (Hofors Kommun)

Markarbeten (Hoforshus AB)

Ekonomiska frågor

Hofors kommun kommer i samband med detaljplanens genomförande köpa en del av fastigheten Hofors 5:85 från Hoforshus AB. Hofors kommun tar initiativ till att upprätta ett avtal som reglerar köpeskilling och andra villkor för markförvärvet. Hofors kommun bekostar lantmäteriförrättningen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Hofors Kommun är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Hofors Kommun ansvarar för att markinköp kommer till stånd samt att ansöka hos Lantmäteriet om en fastighetsbildning i enlighet med Fastighetsbildningslagen (FBL)

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Detaljplanens genomförande medför inget behov av tekniska utredningar.

REVIDERINGAR

Förtydligande gällande varför flerbostadshusen rivs har förts in i plan- och genomförandebeskrivningen.

En förändring av detaljplanens syfte har införts i plan- och genomförandebeskrivningen eftersom byggnaderna på fastigheten redan har rivits. Detaljplanens syfte hanterar istället det faktum att marken inom fastigheten byter användning.

Då det har fallit bort text i plan- och genomförandebeskrivningen under stycket "Tillgänglighet" har Byggservicekontoret valt att ytterligare förtydliga de riktlinjer som gäller för tillgängligheten inom planområdet. Dock har inte Byggservicekontoret valt att skapa en detaljerad gestaltning av parkområdet utan ser det som en fråga för framtiden.

Förtydligande i styckena gällande "konsekvenser av planens genomförande" och "nollalternativet" i samband med att den föreslagna detaljplanens syfte ändras då byggnaderna redan är rivna.

Under rubriken organisatoriska frågor tas åtgärden "rivning av fastigheter" bort då byggnaderna redan är rivna.

Revidering efter granskning

Redaktionell anmärkning har lagts till i dokumentet för att tydliggöra de skillnader som finns mellan antagandehandlingarna och granskningshandlingarna.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklandssamhällsbyggnadsförvaltning genom Magnus Andersson.

Plan- och byggenheten

Magnus Andersson
Planeringsarkitekt FPR/MSA

Anna Tengqvist
Plan- och byggchef