



Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2020-06-16
Laga kraft	2020-07-16
Akt-nummer	2104-P2020/1

Detaljplan för del av Hofors 13:161, i Hofors kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



Planområde inom röd markering

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Dagvattenutredning, Sweco, 2019-10-08
PM Geoteknik, Sweco 2019-07-02
MUR, Sweco 2019-07-02

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för vård, centrumfunktioner samt bostäder på Västerhöjden i Hofors.

Planområdet är beläget nordväst om Hofors centrum, platsen är idag ett naturområde med en frisbeegolfbana. Planområdet ligger i närheten av skola och kommunhuset.

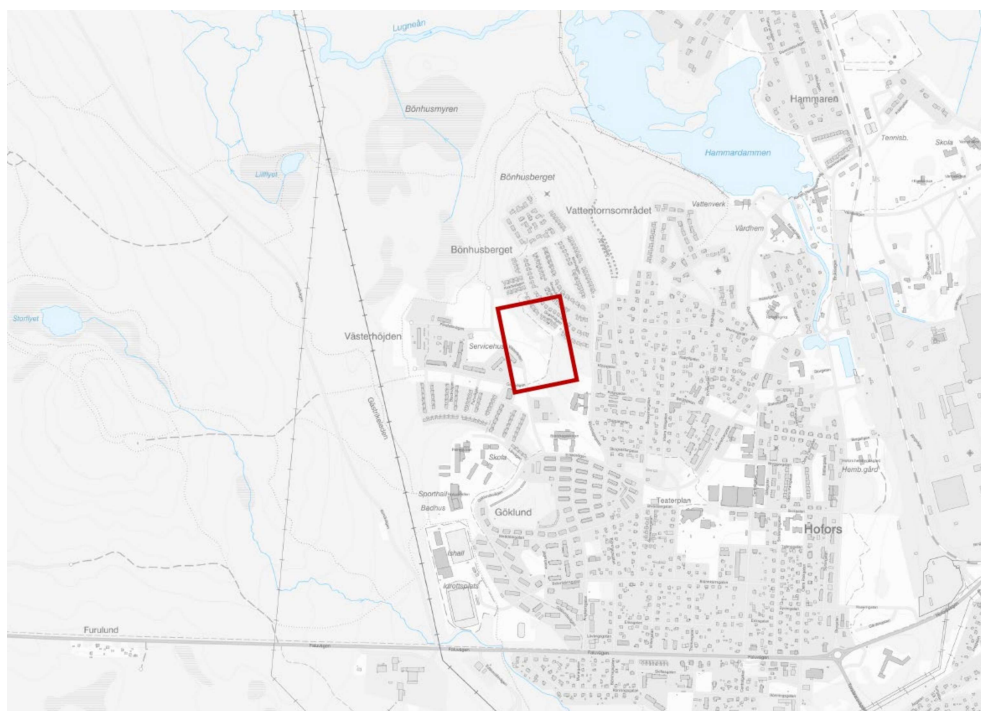
Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

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 på Västerhöjden i den nordvästra delen av Hofors tätort. Planområdets areal är ca 31 000 m².



Översiktlig bild som illustrerar planområdet inom den röda markeringen.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Hofors 13:161 som ägs av Hofors kommun.

Karta över befintlig planmosaik med planområdet rödmarkerat.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra för vård, centrumändamål samt bostäder, det regleras med [DCB] på plankartan.

Byggrätten, den mark som går att bebygga föreslås till en största byggnadsarea på 40% per fastighet. Såsom fastigheten ser ut idag går det då att bebygga med ca 7000 m².

Minsta byggnadsarea per bostadshus är 600 m². Denna bestämmelse är föreslagen för att området inte ska kunna bebyggas med en- och tvåbostadshus eller liknande.

Högsta nockhöjd regleras i meter, 18 meter, som beräknas på medelmarknivån runt byggnaden. Vid beräkning av nockhöjd får en byggnad delas upp i flera byggnadskroppar och höjden fastställas separat för varje byggnadskropp, om det är uppenbart att byggnaden är sammansatt av flera kroppar.

I norra samt södra delen av planområdet finns område avsatt för naturändamål. I södra delen är även befintliga cykelvägar planlagda som [CYKEL]

I sydvästra delen av planområden finns ett område för parkering [P]. Inom kvartersmarken är det också möjligt att anlägga parkering.

Förklaring av planbestämmelser:

Allmän plats

GATA

Gata, med kommunalt huvudmannaskap

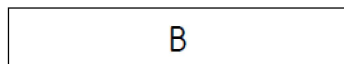
CYKEL

Cykelväg, med kommunalt huvudmannaskap

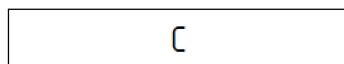
NATUR

Naturområde, friväxande grönområde, sköts enligt skötselplan

Kvartersmark



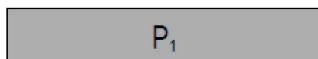
Bostäder. Område för bostäder



Centrum. Centrumändamål, kombination av handel, service, samlingslokal och andra verksamheter som bör ligga centralt eller ska vara lätta att nå.



Vård. Områden för vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Vårdverksamheten kan vara offentlig eller privat.



Parkering, endast markparkering

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggelsens omfattning



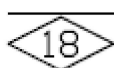
Största byggnadsarea är 40% per fastighet. Såsom fastigheten ser ut idag går det då att bebygga med ca 7000 m².



Minsta byggnadsarea är 600 m² per bostadshus. Denna bestämmelse är föreslagen för att området inte ska kunna bebyggas med en- och tvåbostadshus eller liknande.



Prickmark, marken får inte försees med byggnad



Högsta nockhöjd i meter, som beräknas på medelmarknivån runt byggnaden. Vid beräkning av nockhöjd får en byggnad delas upp i flera byggnadskroppar och höjden fastställas separat för varje byggnadskropp, om det är uppenbart att byggnaden är sammansatt av flera kroppar.

Utförande

b₁ Marklutning från fasad ska vara 2 % de första tre metrarna från utkastaren och därefter 1-2 %

b₂ Lägsta nivå för färdigt golv är + 147,0 RH2000

Skydd mot störningar

m₁ Marken ska vara tillgänglig för dike för dagvattenhantering.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnader eller parkering förrän godtagbar dagvattenlösning enligt sidan 12 i planbeskrivningen har kommit till stånd

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. Omkringliggande bebyggelse består av blandade byggnader med olika upplåtelseformer. Norr, öster och sydväst om planområdet består av villaområden från 60-talet och tidigt 70-tal. Vidare finns flerbostadshus i både sydlig och västlig riktning blandat med flertalet servicefunktioner.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet och området västerut karaktäriseras av större grönytor till följd av att flertalet bostadshus rivits i början av 2000-talet.



Historiskt ortofoto från år 1975 som illustrerar flertalet bostadshus som inte längre finns kvar på platsen.

Eftersom marken sluttar kraftigt ner mot Västerleden domineras landskapsbilden av den kuperade terrängen med villorna öster om planområdet. Den kuperade marken och flerbostadshusen i väster och söder skapar goda förutsättningar att uppföra en byggnad av flera våningar utan att påverka landskapsbilden negativt.

Offentlig och kommersiell service

Inom 200 meter från planområdet kan flertalet servicefunktioner återfinnas. Bland annat ett serviceboende, två förskolor, Hofors kommunhus och en moské. Inom 300 meter från planområdet finns också Petreskolan och Björkhagsskolan. Cirka 700 meter ifrån planområdet ligger Hofors centrum med flertalet centrumfunktioner som exempelvis handel, optiker, bowling och apotek.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. Eftersom detaljplanens syfte är att möjliggöra för särskilt boende är det av stor vikt att tillgänglighetsfrågan beaktas vid projekteringen av platsen. Planområdet består till stora delar av kuperad mark vilket ökar kravet än mer på hanteringen av tillgänglighetsaspekten. Vid exploatering bör marken jämnas ut för att anpassa entréer och utemiljöer för människor med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Natur och Friytor

Mark och vegetation

Planområdet är till stora delar kuperat med större gräsytor och glesa träd. Planområdet omfattar också gatan Västerleden och en mindre gräsyta väster om gatan. Den östra delen av planområdet omfattar ett skogsområde som sedan övergår till ett bostadsområde.



Planområdet består mestadels av träd och större gräsytor.

Lek och rekreation

Väster och norr om planområdet finns ett större skogsområde där Gästrikeleden kan lokaliseras. Inom skogsområdet finns också elljusspår och andra lek- och rekreationsmöjligheter. Det finns även ett mindre skogsområde strax sydväst om planområdet som kan användas i lek- och rekreationssyften. Sydväst om planområdet ligger ett idrottsområde med ishall, simhall, fotbollsplaner och friidrottsmöjligheter.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller i anslutning till området. Skulle okända fornlämningar påträffas vid exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Ett projekteringsunderlag i geoteknik togs fram av Sweco 2019-07-02. I underlaget framgår det att jorden i området utgörs av fyllning på morän på berg. Fyllningens sammansättning varierar men består i huvudsak av silt, sand och grus, men inslag av tegel och mulljord förekommer. Fyllningens mäktighet varierar från enstaka dm upp till 3 m, generellt bedöms fyllningslagret vara 1-2 m. Under fyllningen finns siltig morän, moränen är blockig. Djup till berg varierar, som närmast har berg påträffats 3 m under

markytan. Sammanfattningsvis bedömer Sweco att marken fast och bra att bygga på.

Grundvatten

Grundvatten har observerats 5 m djup, vilket indikerar att grundvattnet ligger djupt (Geotekniskt PM, Sweco 2019). Denna observation grundar sig på avläsning i ett grundvattenrör på östra sidan av Västerleden.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Mottagande recipient för utredningsområdet kallas för Knivtjärnsbäcken. Recipienten är klassad som vattenförekomst vilket gör att den omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). Dessa uttrycker den kvalitet som ska uppnås för ett visst vatten vid en viss tidpunkt. Vattendraget mynnar i Lill-Gösken.

Senaste MKN är beslutad i förvaltningscykel 2 (2010 – 2016) och säger att Knivtjärnsbäcken ska uppnå god ekologisk status år 2027. God kemisk ytvattenstatus ska också uppnås men för detta finns ingen tidsangivelse. Vattenförekomsten uppnår inte god ekologisk status med avseende på hydrologisk regim.

Knivtjärnsbäcken har måttlig ekologisk status enligt klassning i förvaltningscykel 2. Knivtjärnsbäcken uppnår inte god kemisk status. Detta hänförs till de överallt överskridna ämnena² bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

I och med att det finns få bedömda parametrar med lågtillfällighet är det svårt att göra en bedömning av hurvida ett ökat utflöde av vissa ämnen från utredningsområdet skulle kunna påverka recipientens status i något avseende.

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 0-5 ug/m³, normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är 9-12 ug/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m³.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM₁₀) vara 0-10 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 14-16 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 ug/m³.

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

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

För att ta sig till planområdet används Västerleden samt gång- och cykelvägen som utgår ifrån Granitvägen nordöst om planområdet och sträcker sig in i planområdet till Västerleden. Västerleden är relativt otrafikerad med en högsta tillåtna hastighet på 40 km/h.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns det ingen busshållplats i direkt anslutning till planområdet. Närmaste busshållplats är Petreskolan som ligger ca 200 meter från planområdet. Hofors station ligger cirka 4 km från planområdet.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering ska anordnas inom den sydvästra kvartersmarken markerat med **P** – **Parkering**. Parkering kan också anordnas inom kvartersmarken. I och med detta bedöms det finnas goda förutsättningar att uppfylla kravet på antalet parkeringar för detaljplanens syfte.

Angöring till den planerade användningen ska anordnas via Västerleden för att påverka omkringliggande bebyggelse så lite som möjligt. För att både angöring och parkering ska vara möjliga kan upp till fyra nya in- och utfarter behöva anordnas från kvartersmarken mot Västerleden. Detta bedöms inte påverka trafiksituationen negativt baserat på de fåtal fordon som trafikerar området i dagsläget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Hofors kommuns verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Tillkommande bebyggelse avser att ansluta till det befintliga ledningsnätet.

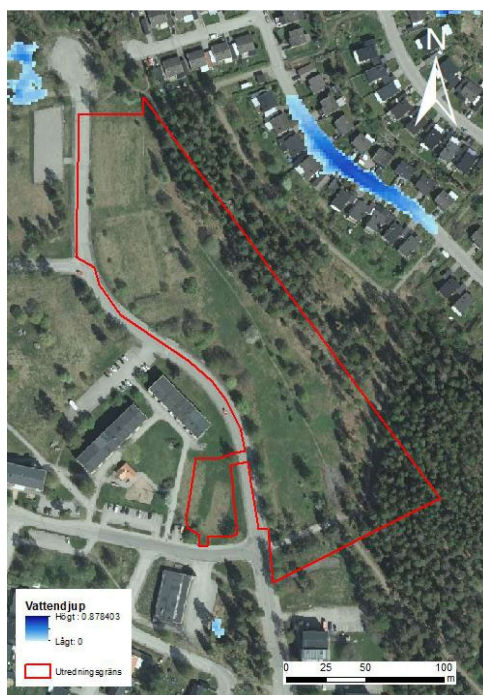
Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Sweco. Hårdgörningsgraden ökar i och med exploateringen, vilket leder till en ökad avrinning. Områdets avrinningsområde är större än planområdet, stora delar av det intilliggande bostadsområdet ingår i avrinningsområdet.



Avrinningsområdet

Planområdet sluttar vilket gör att det inte uppstår stående vatten idag i och med ett eventuellt skyfall. Inte heller tillfartsvägarna till området drabbas av stående vatten.



Riskområden för stående vatten vid kraftiga regn. (Motsvarar ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktor 25 %)

Åtgärder för dagvattenhantering

En lägsta nivå för färdigt golv finns i plankartan för att undvika skador på bebyggelsen. Lägsta nivå för färdigt golv är + 147,0 RH2000. Marklutning från fasad ska vara 2 % de första tre metrarna från utkastaren och därefter 1-2 %. Ett avskärande dike behöver anläggas för att hindra att ytvatten leds in på området. Ett område i den östra delen av planområdet är i plankartan reserverat för dike för dagvattenhantering.

Dagvatten måste fördröjas, men det finns inget krav på rening, dock förespråkas rening ändå vid parkeringsytor. Fördröjning av dagvatten bör hantera en fördröjningsvolym på 340 m³. Fördröjningsvolymerna har delats upp så att 25 m³ fördröjs inom parkeringsytan på västra sidan av vägen och knappt 320 m³ kan fördröjas inom området för äldreboendet. Inom parkeringsytan så fördröjs dagvattnen antingen genom att anlägga växtbäddar eller svackdike. På området för bebyggelsen föreslås det att anlägga grönt tak på hälften av den planerade takytan och att ta hand om resterande volymer i växtbäddar, se figur nedan. Förslag på fördröjning av dagvatten finns i dagvattenutredningen gjort av Sweco, 2019-10-08, bilaga till denna plan.

Andel grönt tak	Beräknad storlek på växtbäddsyta
Inget grönt tak	1600 m ²
50 % grönt tak	1400 m ²
100 % grönt tak	1200 m ²

Ytan på grönt tak respektive växtbäddsyta

En planbestämmelse finns angående att startbesked inte får ges förrän en godtagbar dagvattenlösning enligt sidan 12 i planbeskrivningen har kommit till stånd.

Enligt den geotekniska utredningen så bedöms marken ha dålig infiltrationsförmåga. Därför rekommenderas de planerade anläggningarna för dagvatten anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Värme

Fjärrvärme finns tillgängligt i området sedan tidigare. Möjlighet finns att ansluta de nya byggnaderna till fjärrvärmenätet.

Idag finns en ledningsrätt inom planområdet för fjärrvärmeledning. Ledningen ser ut att gå till ett av husen som fanns på platsen förut. Ledningen samt ledningsrätten behöver flyttas.

El

Hofors Energi äger elnätet och ansvarar för eldistributionen i området. Tillkommande bebyggelse avser att ansluta till det befintliga elnätet.

I den norra delen av området finns det ledningar i marken som används idag för att försörja delar av bostadsområdet i närheten, dessa ledningen kan komma att behöva flyttas.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagen av Gästrikre 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

Eftersom planområdet är kuperat krävs det att uppställningsplatser och tillgången till byggnaderna kan möjliggöras via Västerleden, parkeringarna och angöringarna. Även gång- och cykelvägarna i anslutning till planområde kan användas som uppställningsplats. Vidare ska avståndet mellan huskropparna vara större än 8 meter vilket innebär att risken för spridning av brand till närliggande byggnader minskar.

Radon

Området ligger inte inom riskområde för radon.

Risk för skred

Planområdet ligger inte inom riskområde för skred.

Risk för översvämning

Planområdet riskerar inte att översvämmas vid beräknat högsta flöde. Läs mer under rubriken dagvatten.

Buller

Ingen av vägarna i närheten av planområdet är i dagsläget genomfartsleder och innehåller en maximal hastighetsgräns på 40 km/h. Den nya planen bedöms heller inte förändra antalet trafikanter avsevärt. Den sammanlagda bedömningen är att ingen ytterligare bulleranalys är nödvändig.

Värmeböljor

Klimatförändringarna kommer att medföra ett varmare klimat med fler och längre värmeböljor, vilket kan få negativa effekter på vår hälsa. Eftersom detaljplanen medger vårdboende så är det viktigt att tänka på byggnadens placering. Denna plan reglerar inte en exakt placering av bygggrätt. Hänsyn ska tas i projekterings och bygglovsskedet till att minimera höga inomhustemperaturer och planera utemiljön så det finns svalka och skugga utomhus.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom områden med detaljplan ska kommunen vara huvudman för de allmänna platserna. Det är huvudmannen som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna platserna. I aktuell detaljplan finns allmän plats för gata (**GATA**), cykel (**CYKEL**) samt natur (**NATUR**).

Fastighetsrättsliga åtgärder

Med fastighetsrättsliga åtgärder avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Dessa åtgärder prövas genom lantmäteriförrättning som handläggs av statliga lantmäterimyndigheten.

Avstyckning

Hela planområdet som idag innefattar kvartersmarken DCB – Vård, centrum, bostadsändamål, P – parkering, natur samt gata är idag en fastighet, Hofors 13:161. Fastigheten är i kommunens ägo.

Vid genomförande av detaljplanen kan del av Hofors 13:161, kvartersmark för vård, centrum och bostadsändamål samt parkering avstyckas och bilda en egen fastighet.

Gata, natur samt cykel har kommunalt huvudmannaskap och ska därför vara kvar i kommunens ägo.

Gemensamhetsanläggning

Det finns möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för skötsel av parkering, t ex för snöröjning. Det kan vara en fördel att göra detta om kvartersmarken styckas av i flera fastigheter, och ska använda parkeringen gemensamt.

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt för fjärrvärmeledning i området. Tidigare var området bebyggt med flerfamiljshus och denna ledning försörjde de flerfamiljshusen med fjärrvärme. ledningen används inte idag. Ledningen behöver därav flyttas. Flytt av ledning bekostas av den som initierar flytten.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Hoforshus AB och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Fastigheter

Nedan sammanfattas fastighetskonsekvenserna i tabellform.

Fastighet	Konsekvenser
Hofors 13:161	Fastighet med arealen 1025055 m ² , planområdet ca 31 000 m ² . Kvartersmarken, ca 20 000 m ² kan styckas av och bilda en ny fastighet. Avstyckningen sker i en lantmäteriförrättning.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Avstyckning Ansökan görs till statliga lantmäteriet. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.	Fastighetsägarna
Anläggande och drift av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap (GATA), (NATUR), (CYKEL).	Kommunen
Framdragning och anslutning till kommunalt vatten- och avlopp, fjärrvärme m.m.	Fastighetsägaren
Flytt av ledning och ledningsrätt Flytt av ledning kommuniceras med ledningshavaren. Ansökan angående flytt av ledningsrätt görs till det statliga lantmäteriet. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa	Fastighetsägaren/den som initierar flytten
Bygglov för uppförande av byggnader. Ansökan görs till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Bygglovsavgift debiteras enligt kommunens då gällande bygglovstaxa.	Fastighetsägaren

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd våren/sommaren 2020.

Samråd april 2020
Granskning maj/juni 2020
Antagande juni 2020

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

Medverkande i planen

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom planarkitekt Tobias Wennergrund samt planarkitekt Lovisa Enerhall.

Plan- och byggenheten

Sofie Norberg Domsic
Enhetschef
Plan- och byggenheten

Lovisa Enerhall
Planarkitekt