



Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

|            |              |
|------------|--------------|
| Antagen    | 2020-06-16   |
| Laga kraft | 2020-07-16   |
| Akt-nummer | 2104-P2020/2 |

## Detaljplan för del av Hofors 13:180, i Hofors kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



### Handlingar

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Dagvattenutredning, Sweco 2019-11-18  
PM Geoteknik, Sweco 2019-07-02  
MUR Sweco 2019-07-02  
Bullerutredning, Ramböll 2012-12-05

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 samt centrumfunktioner intill Hammardammen i Hofors. Planområdet omfattas av strandskydd vilket kommer upphävas i och med detaljplanen. Som särskilda skäl anges att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planområdet är beläget norr om Hofors centrum, intill Hammarsammen. Platsen är idag bebyggd med ett vårdboende, Hesselgrenska gården.

## 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 strax söder om Hammardammen i den nordöstra delen av Hofors tätort. Planområdets areal är ca 16 000 m<sup>2</sup>.



*Översiktlig bild som illustrerar planområdet inom den röda markeringen.*

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Hofors 13:180 som ägs av Hoforshus AB.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Översiktsplan Hofors kommun 2010 som antogs av kommunfullmäktige 2010-06-14 pekar inte ut området som något speciellt. En ny detaljplan bedöms därför inte gå emot översiktsplanens intentioner.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande byggnadsplan:  
Arkivnr. 21-TOR-2616, fastställd 1949-09-08.

Angränsande byggnadsplan:  
Arkivnr. 21-TOR-2746, fastställd 1951-10-02.

Genomförandetiden har gått ut för den nu gällande detaljplan, 21-TOR-2616, planen fortsätter att gälla för de områden som är belägna utanför nu aktuellt planområde.

### 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.

### Strandskydd

Enligt Strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Som särskilda skäl anges att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18c § punkt 1 miljöbalken). På platsen finns idag en byggnad för äldreboende med tillhörande komplementbyggnader och parkeringar. Planområdet möjliggör i denna detaljplan för vård [D] och centrum [C] vilket inte försämrar allmänhetens tillgång till stranden gentemot rådande förhållanden.

Strandskyddet upphävs inom planområdet.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Planförslaget

Planförslaget syftar till att möjliggöra för vård samt centrumändamål vilket regleras med [DC] på plankartan.

Byggrätten, den mark som går att bebygga föreslås till en största byggnadsarea på 50% per fastighet. Såsom fastigheten ser ut idag går det då att bebygga med ca 6000 m<sup>2</sup>.

Högstanockhöjd regleras i meter, 20 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.

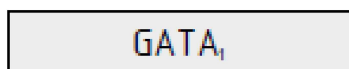
Inom planområdet finns en lågpunkt där det samlas vatten vid kraftiga regn, där finns denna bestämmelse:

+142.3 Bestämmelsen gäller för just den punkten, och marken får inte vara lägre än + 142,3 RH2000 för att undvika att vatten blir stående.

Mellan parkeringen samt kvartersmarken för centrum och vård finns en lokalgata [GATA<sub>1</sub>]

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

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

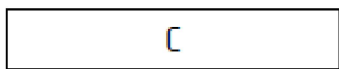


Lokalgata, med kommunalt huvudmannaskap.

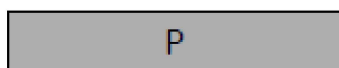
Kvartersmark



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



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



Parkering

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Största byggnadsarea är 50% per fastighet. Såsom fastigheten ser ut idag går det då att bebygga med ca 6000 m<sup>2</sup>.

Hösta nockhöjd i meter, 20 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.

Marklutning från fasad ska vara 2% de första tre metrarna från utkastaren därefter cirka 1-2%.

Lägsta nivå för färdigt golv + 142,3 RH2000

+142,3

Markens höjd över angivet nollplan. Bestämmelsen gäller för just den punkten, och marken får inte vara lägre än + 142,3 RH2000 för att undvika att vatten blir stående.

Marken ska vara tillgänglig för dike för dagvattenhantering

*byggnad får inte rivas*

*De karaktärsskapande elementen som fasader och taket i sin helhet ska bevaras och underhållas med traditionella material och metoder*

*Byggnadens slutna karaktär får inte ändras genom att nya fönster eller takfönster tas upp.*

## Administrativa bestämmelser

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år

**Villkor för startbesked**

Startbesked får inte ges för byggnader eller parkering förrän godtagbar dagvattenlösning enligt sidan 13 i planbeskrivningen har kommit till stånd

## Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Inom planområdet finns i dagsläget en äldre vårdbyggnad som dominerar områdets karaktär. Utom planområdet finns en äldre bostadsbebyggelse och skogsmark. I närområdet finns även en mindre sjö, Hammardammen, samt ett vattenverk.

I anslutning till Hammardammen finns en fornlämning i form av en hammare/smedja som enligt riksantikvarieämbetet är en lämning efter en vattendriven anläggning (hammare) för bearbetning och utsmidning av metall (till t.ex. stångjärn) samt efter storskalig smidesverksamhet.

### Kulturmiljö

En utredning har gjorts av Läns museet Gävleborg år 2005-2006 på uppdrag av Hofors kommun, *bebyggelse i Hofors – en byggnadsinventering*.

Utredningen har inte utrett hela planområdet utan endast en del av planområdet, Hesselgrenska gården ingår inte i utredningen. Utredningen beskriver en byggnad inom planområdet. Byggnaden är en slaggstensbyggnad som har uppförts i slutet av 1800-talet, som Hofors första likbod. Byggnaden utgör en viktig del i Hofors historia, såväl socialhistoriskt som byggnads- och arkitekturhistoriskt, enligt utredningen *bebyggelse i Hofors – en byggnadsinventering*, gjord av Läns museet Gävleborg.



| Beskrivning av byggnadsdel |                                                                                          | Bedömning                                                                                                     |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Grund                    | Slaggsten                                                                                | Lokalt, traditionellt material                                                                                |
| 2 Stomme/<br>Fasad         | Slaggsten med fönster- och dörröppningar i tegel. Profilerad takfot i tegel.             | Tidstypisk form och lokalt, traditionellt material. De oputsade fasaderna ger byggnaden karaktär.             |
| 3 Tak                      | Sadeltak belagt med tvåkupigt lertegel. Vådringsskorstenar i trä.                        | Tidstypisk form och material. Karaktärsskapande taksilhuet.                                                   |
| 4 Portar/<br>Öppningar     | Liggande tjärstruken fasspontpanel.                                                      | Portarna är inte ursprungliga, men av traditionell typ.                                                       |
| 5 Fönster                  | Fönsteröppningar finns endast på byggnadens gavlar, fönstren saknas. Välvdä överstycken. | Att fönsteröppningarna är få berättar om byggnadens ursprungliga användning. Viktig karaktärsskapande detalj. |

Likboden vid Kanalgatan samt beskrivning av byggnadsdel

Det finns råd och riktlinjer för att bibehålla denna byggnads karaktär och det är:

- Byggnaden får inte rivas eller byggas till
- De karaktärsskapande elementen som fasader och taket i sin helhet ska bevaras och underhållas med traditionella material och metoder. Taket och fönstren bör åtgärdas snarast för att byggnaden inte ska förfalla
- Byggnadens slutna karaktär får inte ändras genom att nya fönster eller takfönster tas upp.
- Byggnaden skyddas i detaljplanen med dessa bestämmelser: r<sub>1</sub> – byggnad får inte rivas, k<sub>1</sub> - De karaktärsskapande elementen som fasader och taket i sin helhet ska bevaras och underhållas med traditionella material och metoder, k<sub>2</sub> - Byggnadens slutna karaktär får inte ändras genom att nya fönster eller takfönster tas upp.

### Hesselgrenska

Hesselgrenska gården är byggd 1966 och är en gedigen telebyggnad med en tidstypisk arkitektur. Byggnaden visar stilfulla och hållbara material som mörk tegel och plåttäckningar i koppar. Innan Hesselgrenska gården byggdes fanns en annan byggnad på samma plats, Hofors sjukstuga, uppförd 1927. När Hofors sjukstuga revs, byggdes nuvarande byggnad på samma plats, Hesselgrenska gården är byggd 1966.

Sjukvård har funnits på platsen i form av Hofors sjukstuga sedan 1927. Likboden uppfördes i slutet av 1800-talet. Det finns därav en kulturhistoria i platsens funktion, i och med att den har använts för sjukvård sedan slutet av 1800-talet.

I dagsläget uppfyller inte Hesselgrenska gården de krav som finns för ett modernt äldreboende. Kommunen gör bedömningen att Hesselgrenska gården inte har tillräckligt höga kulturhistoriska värden för att skyddas i planen. Kommunen anser att det är viktigare att bedriva god äldreboende i moderna lokaler.

Eftersom platsen har använts för vård sedan slutet av 1800-talet, anses det lämpligt med en vård/centrumbyggnad på platsen.

**Offentlig och kommersiell service**

Flera förskolor finns inom 1 km avstånd från planområdet. Den närmsta förskolan, Kanaljen, är belägen cirka 500 meter från planområdet. Cirka 600 meter nordost om planområdet finns Värnaskolan som har elever från förskoleklass (6-åringar) till årskurs 4. I Hofors finns en högstadieskola, Petreskolan, och en gymnasieskola, Björkhagsskolan. Dessa är belägna på ett avstånd av cirka 1,3 km respektive 1 km från planområdet.

Äldreboendet Hesselgrenska gården är beläget inom planområdet. Vårdcentral finns i Hofors centrum cirka 700 meter från planområdet.

Närmsta livsmedelsaffär finns i Hofors centrum cirka 800 meter från planområdet.

**Tillgänglighet**

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

Eftersom detaljplanens syfte är att möjliggöra för bland annat äldreboende 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 Fritor****Mark och vegetation**

Planområdet är aningen kuperat med den befintliga vårdbyggnaden stående på en höjd. Inom planområdet finns också en del grönska i form av björkar, tallar och buskage. För den norra delen av planområdet är marken hårdgjord i form av en parkering.

Väster om planområdet finns ett skogsområde bestående av både barrskog och lövskog. Strax norr om planområdet ligger Hammardammen som vidare leder vatten förbi planområdets östra delar i form av en kanal.



*Hamnardammen med omkringliggande grönska.*

#### Lek och rekreation

I närheten av kanalen och Hamnardammen finns det grönområden i form av allmän naturmark. I direkt anslutning till Hamnardammen finns även ett rekreationsstråk som sträcker sig runt dammen.

#### Fornlämningar

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

Det finns dock en fornlämning i närheten av planområdet, intill Hamnardammen. Detta i form av en hammare/smedja som enligt riksantikvarieämbetet är en lämning efter en vattendriven anläggning (hammare) för bearbetning och utsmidning av metall (till t.ex. stångjärn) samt efter storskalig smidesverksamhet.

#### 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 meter. Under fyllningen finns siltig morän, moränen är blockig. Djup till berg varierar, som närmast har berg påträffats 4 meter under markytan. Sammanfattningsvis bedömer Sweco att marken är fast och bra att bygga på.

#### Grundvatten

Grundvatten har observerats på 3,5 m djup.

## Miljökvalitetsnormer

Idag finns det miljökvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, omgivningsbuller, vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster, olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt havsmiljön.

De som är aktuella för planförslaget är vattenkvaliteten och utomhusluft.

### Vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster

Miljökvalitetsnormer används för att ange krav på vattnets kvalitet vid en viss tidpunkt. Statusklassificeringen beskriver den befintliga vattenkvaliteten i en vattenförekomst medan miljökvalitetsnormen beskriver den vattenkvalitet som ska uppnås och vid vilken tidpunkt det ska vara gjort.

Miljökvalitetsnormen är en miniminivå för vattnets kvalitet.

Mottagande recipient för den största delen av utredningsområdet är Gavelhytteån. Dagvattnet från den norra delen av utredningsområdet rinner mot Hammardammen innan det rinner vidare mot Gavelhytteån. Båda recipienter är klassade som vattenförekomst vilket gör att de omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). Gavelhytteån mynnar i Lill-Gösken.

Samtliga mottagande recipient för avrinnande dagvatten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Både Gavelhytteån och Hammardammen ska uppnå god ekologisk status år 2027.

### Utomhusluft

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 (NO<sub>2</sub>) är årsmedelshalten på planområdet beräknat till 0-5 ug/m<sup>3</sup>, normvärdet som ska klaras är 40 ug/m<sup>3</sup>.

Dygnsmedelvärde är 9-12 ug/m<sup>3</sup> inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m<sup>3</sup>.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM<sub>10</sub>) vara 0-10 ug/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärde är beräknat till 14-16 ug/m<sup>3</sup>. Normvärdet som ska klaras är 50 ug/m<sup>3</sup>.

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 kan både Djupdalsgatan och Kerstin Hesselgrens väg användas. Även Kanalgatan kan användas, men endast som gång- och cykelväg eftersom vägen har förbud mot trafik med fordon. Både Djupdalsgatan och Kerstin Hesselgrens väg är relativt ofrafikerad med en högsta tillåtna hastighet på 40 km/h.

### Kollektivtrafik

Cirka 120 meter från planområdet finns busshållplatsen *Värnavägen* som varannan timme trafikeras av en buss som leder vidare till Hofors centrum eller till Hofors järnvägsstation. Till stationen är det cirka 2,6 km från planområdet.

### Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering ska anordnas i den norra delen av kvartersmarken där parkeringen är lokaliserad i dagsläget. Det ska även anordnas en entrénära parkering för att öka tillgängligheten på platsen. Varumottagning sker lämpligast i norrgående riktning.



*Djupdalsgatan som leder förbi planområdet för att leda fram till befintlig parkering.*

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Hofors kommuns verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten, dagvatten och avlopp. Den bebyggelse som finns inom planområdet i dagsläget är anslutet till befintligt ledningsnät. Det avser även ny bebyggelse att göra. Inom planområdet finns idag en ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar, dessa ledningar och ledningsrätt behöver flyttas.

### Dagvatten

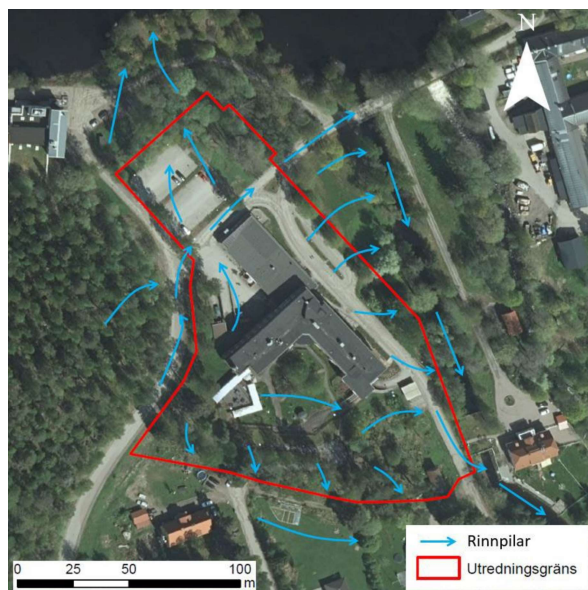
En dagvattenutredning har genomförts av Sweco, 2019-11-18. Hårdgörningsgraden ökar i och med exploatering vilket leder till en ökad avrinning. Marken inom planområdet bedöms ha en begränsad infiltrationsförmåga. Avrinningen sker ytligt på marken mot recipienten som

ligger i direkt anslutning till utredningsområdet.



Avrinningsområdet

Större delen av området avvattnas mot Gavelhytteån som ligger öster om planområdet, vilket gör att vatten huvudsakligen transporteras i den riktningen. Vatten i den nordligaste delen av området rinner dock norrut och avvattnas mot Hammardammen. Ett avskärande dike rekommenderas söder om området för avledning av ytligt rinnande dagvatten vid stora regntillfällen och på så sätt undvika påverkan på intilliggande fastigheter från planområdet. Mark i den södra delen av planområdet har reserverats för dike för dagvattenhantering



Avrinningsvägar för ytligt avrinnande vatten

Det finns tre identifierade områden som påverkas av skyfall inom utredningsområdet och som bör beaktas. Området som ligger lägst har en bestämmelse om markens höjd över angivet nollplan. Där behöver markens höjas för att undvika risk för stående vatten vid kraftiga regn.



Riskområden för stående vatten vid kraftiga regn (67,5 mm, motsvarande ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktor 25%).

#### Förslag om rening och infiltration

Mark har reserverats i planområdets södra del för dike för dagvattenhantering. Område där det samlas vatten vid kraftiga regn har en bestämmelse om markens höjd över angivet nollplan, samt en lägsta nivå för färdigt golv + 142,3 RH2000. Marklutning från fasad ska vara 2% de första tre metrarna från utkastaren därefter cirka 1-2%.

Fördröjning av dagvatten är inte ett krav, då området ligger i anslutning till recipient. Dock bör dagvattnet renas innan det släpps ut till recipient.

Föreslagen rening är genom infiltration i växtbäddar alternativt krossdike i anslutning till trafikerade ytor (parkering och väg). Krossdiket alternativt växtbädden dimensioneras för att ta hand om 22 m<sup>3</sup> från väg- och parkeringsytan. Se mer i dagvattenutredning.

För att underlätta för dagvattenhanteringen rekommenderas det att så få ytor som möjligt hårdgörs. Istället kan ytorna göras permeabla eller semi-permeabla. Oljeavskiljare bör finnas vid parkeringsytor med plats för mer än 20 fordon.

Enligt plankartans bestämmelser så får inte startbesked ges för byggnader eller parkering förrän godtagbar dagvattenlösning enligt sidan 13 i planbeskrivningen har kommit till stånd.

Förslagsvis bör exploitören implementera utredningens förslag, om inte, så behöver det vara något likvärdigt som uppfyller kraven i PBL 2:9.

## Värme

Fjärrvärme finns i dagsläget på platsen. Ny bebyggelse avser att ansluta till befintliga fjärrvärmeledningar.

## EI

Nuvarande bebyggelse är ansluten till elnätet som ägs och ansvaras av Hofors Energi. Ny bebyggelse avser att ansluta till elnätet.

## Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagen av Gästrikre Återvinnare och antagen av kommunfullmäktige.

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

## Hälsa och säkerhet

## Förutsättningar för räddningsingripande

I närheten av planområdet finns det flertalet brandposter, närmaste brandpost ligger vid Källgatan, se kartbild nedan. När det gäller nybyggnation av vårdboende så är det krav på att boendet ska ha sprinklers.

Sprinklerinstallationerna ska ansökas om och godkännas av Gästrike Vatten AB. I och med installation av sprinkler, kan det vara aktuellt att även anordna en ny brandpost.



De röda prickarna visar vart brandposterna ligger. Närmaste brandpost ligger på Källgatan.

Eftersom planområdet är kuperat krävs det att uppställningsplatser och tillgången till byggnaderna kan möjliggöras via vägar, parkeringar och angränsningen. Vidare ska avståndet mellan den nya byggnaden och befintlig

bebyggelse 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. Bilden nedan visar översvämningskartering – beräknat högsta flöde.



#### Värmeböljor

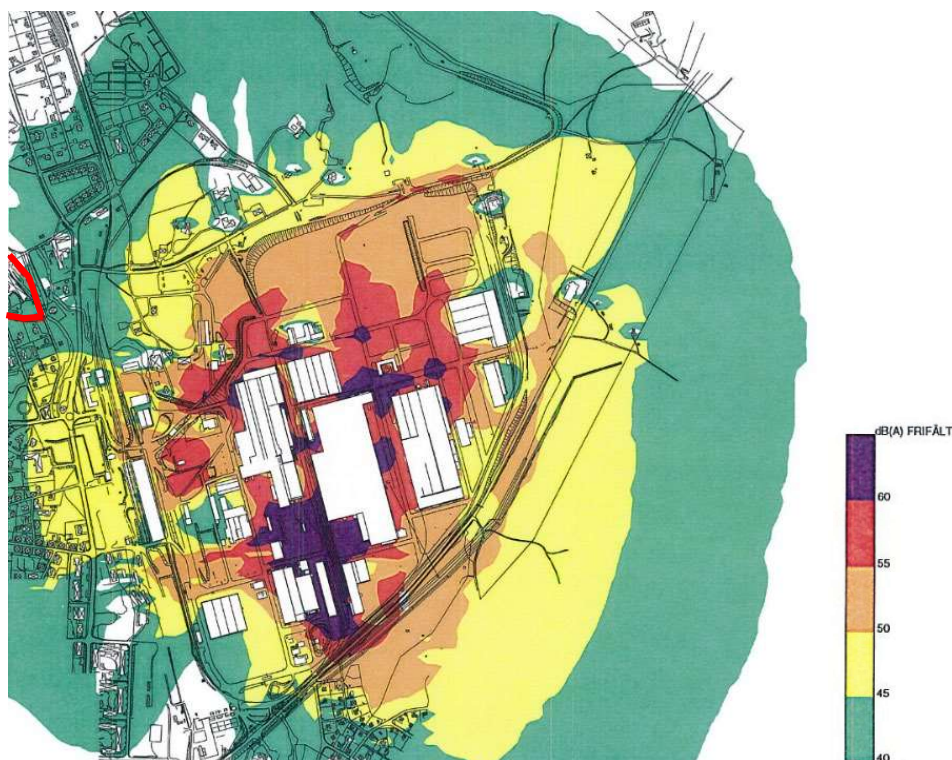
Klimatförändringarna kommer att medföra ett varmare klimat med fler och längre värmeböljor, vilket kan få negativa effekter på vår hälsa. Eftersom detaljplanen medger vårdboende så är det viktigt att tänka på byggnadens placering. Denna plan reglerar inte en exakt placering av byggrätt. Hänsyn ska tas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

#### Industribuller

Eftersom planområdet ligger ca 600 meter från Ovakos industriområde har en eventuell bullerpåverkan beaktats i och med detaljplanen. Enligt Boverkets vägledning gällande industri- och annat verksamhetsbuller får inte en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA överskridas dagtid, 45 dBA kvällstid och 45 dBA nattetid (se tabell nedan).

|                                                                      | <b>L<sub>eq</sub> dag</b><br><b>(06–18)</b> | <b>L<sub>eq</sub> kväll</b><br><b>(18–22)</b> | <b>L<sub>eq</sub> natt</b><br><b>(22–06)</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                      | <b>Lördagar, söndagar<br/>och helgdagar</b> |                                               |                                              |
|                                                                      | <b>L<sub>eq</sub> dag + kväll (06–22)</b>   |                                               |                                              |
| Zon A*                                                               | 50 dBA                                      | 45 dBA                                        | 45 dBA                                       |
| Bostadsbyggnader bör<br>kunna accepteras upp till<br>angivna nivåer. |                                             |                                               |                                              |

Enligt en bullerutredning gjord år 2012 av Ramböll, som hänvisar till en bullerutredning gjord år 2007 av WSP, kommer inte riktvärdena för buller överskridas inom planområdet. Det är endast en del av planområdet som är med i utredningen kring industribuller. Utredningen visar att det endast är en del av den delen som finns med i utredningen som kommer uppnå en ekvivalent bullernivå över 40 dBA, och ingen del av planområdet över 45 dBA. Bullret bedöms inte ha ökat avsevärt sedan 2007, och värdena kring planområdet bedöms därför inte ha ökat så pass mycket så att de kommer upp till 45 dBA. Därav bedöms denna utredning fortfarande vara aktuell.



Översiktskarta från bullerutredningen gjord av WSP 2007. Den röda ramen till vänster visar det ungefärliga planområdet som är större västerut än vad som syns i kartbilden.

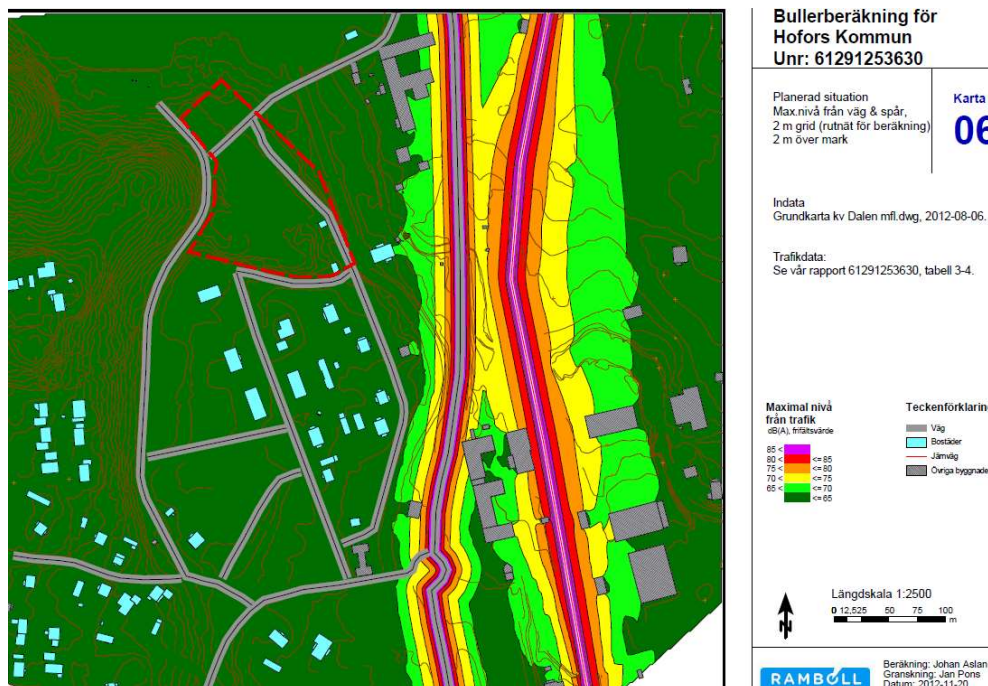
### Trafikbuller

Enligt de riktvärden som finns för väg- och spårtrafik enligt *förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dBA, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En bullerutredning för trafikbuller gjord av Ramböll 2012 visar att varken nivåerna för ekvivalent buller eller maximalt buller överskrider inom planområdet (se bilder nedan). För båda beräkningarna är planområdet inom den mörkgröna zonen som illustrerar acceptabla bullernivåer för bostäder. Eftersom utredningen är gjord år 2012 kan det antas att fordonstrafiken har ökat. Bruksvägen, den vägen som ligger närmast planområdet, hade år 2012 en ÅDT på 2782 fordon. Enligt basprognos från Trafikverket, med en årlig tillväxt på personbilstrafik, skulle dagens ÅDT vara ca 2942, samt år 2030 3154. Tillväxten har räknats på en ökning med 0,7% per år. Därav bedöms andelen ökad trafik inte påverka planområdet i en så stor utsträckning att riktvärdena kommer att överskridas.



Ekvivalent bullerberäkning för trafik gjord av Ramböll. Den röstreckade markeringen illustrerar planområdet.



Maximal bullerberäkning för trafik gjord av Ramböll. Den rödstreckade markeringen illustrerar planområdet.

### Farligt gods

Cirka 150 meter öster om planområdet går en järnväg med farligt gods som leder till och från Ovåkos industriområde och norrut mot Robertsholm. Enligt rapporten "Riktlinjer – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods" gjord av Länsstyrelsen i Norrbotten är det aktuella avståndet till transportleden inte ett relevant uppmärksamhetsavstånd. Några riskreducerande åtgärder bedöms därför inte vara nödvändiga.

### Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

### Tidplan

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

Samråd april 2020  
Granskning maj 2020  
Antagande juni 2020

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

### 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<sub>1</sub>**).

## 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.

### Fastighetsreglering

Hela planområdet som idag innefattar kvartersmarken DC – Vård samt centrum, P –parkering samt Gata är idag en fastighet, Hofors 13:180.

Vid genomförande av detaljplanen ska del Hofors 13:180, mark för gata med kommunalt huvudmannaskap, överföras till kommunägd fastighet, förslagsvis Hofors 11:54 eller Hofors 4:78. Detta kan ske tvångsvis.

Fastighetsägarna ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering. Om överenskommelse inte träffas rörande allmän plats (**GATA<sub>1</sub>**) finns möjlighet för kommunen att lösa in marken. Motsvarande är kommunen skyldig att förvärva marken om fastighetsägaren begär det. Marköverföringen sker genom fastighetsreglering som utförs av statliga lantmäterimyndigheten.

### Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt för vatten- och avlopp längst med planområdets östra sida. Ledningen finns längs med Kanalgatan. Enligt förslag på utformning av byggnad, är byggnaden placerad på ledningsrätten. 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 13:180 | Fastighet med arealen 20560 m <sup>2</sup> . Gatumark ca 300 m <sup>2</sup> ska överföras till lämplig kommunägd fastighet, t.ex. Hofors 11:54 eller Hofors 4:78.<br><br>Marköverföringen sker genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. |

**Kostnads- och ansvarsfördelning**

| <b>Åtgärd</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Ansvarig</b>                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Fastighetsreglering<br><br>Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms i första hand genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.<br><br>Ansökan görs till statliga lantmäteriet. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa. | Fastighetsägarna                           |
| Anläggande och drift av allmänna platser med kommunalt huvudmannskap ( <b>GATA<sub>1</sub></b> ).                                                                                                                                                                                                                                       | Kommunen                                   |
| Framdragning och anslutning till kommunalt vatten- och avlopp, fjärrvärme m.m.                                                                                                                                                                                                                                                          | Fastighetsägaren                           |
| Flytt av ledning och ledningsrätt<br><br>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.<br><br>Ansökan görs till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Bygglovsavgift debiteras enligt kommunens då gällande bygglovstaxa.                                                                                                                                                      | Fastighetsägaren                           |

## **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