

**Detaljplan för bostäder inom fastigheten Ovanåker 2:5,
Källarvägen och Spelmansvägen, i Torsåker,
Hofors kommun, Gävleborgs län**

Upprättad i november 2007 av Byggservicekontoret,
Hofors kommun

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Översiktskarta
- Planbeskrivning
- **Genomförandebeskrivning**
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning av miljöpåverkan
- Utlåtande 2007-11-28

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR**

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för normalt planförfarande vilket innebär Kommunfullmäktige antar detaljplanen. Kommunfullmäktige förväntas anta detaljplanen i slutet av år 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 15 år efter den dag beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden har valts med hänsyn tagen till att fastighetsägaren ska ha möjlighet att utnyttja de förändringar som detaljplanen innebär.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser

**Detaljplan för bostäder inom fastigheten Ovanåker 2:5,
Källarvägen och Spelmansvägen i Torsåker,
Hofors kommun, Gävleborgs län**

Upprättad i november 2007 av Byggservicekontoret,
Hofors kommun

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Översiktskarta
- **Planbeskrivning**
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning av miljöpåverkan
- Utlåtande 2007-11-28

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett flexibelt byggande inom fastigheten Ovanåker 2:5. genom att en gemensam byggrätt för hela området införs samt att en stor del av de nuvarande byggnadsfria zonerna tas bort. Området är i dag bebyggt med 3 st kedjehus samt ett flerbostadshus med tillhörande två förråd.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i centrala Torsåker intill:

- Källarvägen i sydväst
- Fastigheten Solberga 7:8 i nordväst
- Spelmansvägen i nordost
- Gamla Landsvägen i sydost
- Berlins väg i söder

Areal

Detaljplanområdet omfattar en areal av totalt 1.5 ha

(15000 m²).

Markägoförhållanden Marken inom planområdet ägs av det allmännyttiga bostadsföretaget Hoforshus AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Översiktsplanen för Hofors kommun antogs av kommunfullmäktige 1990-06-18. I Översiktsplanen redovisas området som område för bostäder.

Detaljplan För området gäller en detaljplan som vann laga kraft 1991-01-07

Övriga kommunala beslut Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2004-02-24 § 80 att ge Byggservicekontoret i uppdrag att undersöka en planändring för området. Ett samråd om det upprättade planförslaget genomfördes under tiden
De synpunkter som framkom under samrådet innebar att planområdet minskade med det nu aktuella planområdet för att skapa förutsättningar för nybyggnation av bostäder inom fastigheten Solberga 7:42 (intill servicehuset Spelmannen). Det nu aktuella planområdet omfattar i huvudsak fastigheten Ovanåker 2:5.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-06-12 § 85 att ingen miljöbedömning behöver upprättas för detaljplanen.

Inverkan på miljön Detaljplanen innebär att området får bebyggas på ett friare sätt än enligt den detaljplan som gäller för området idag. En fullt utnyttjad byggrätt innebär en områdespåverkan genom att fler byggnader kommer att finnas inom området. Den detaljplan som gäller idag är inte fullt utnyttjad. Då exploateringsgraden för området minskar jämfört med den exploateringsgrad som gäller idag innebär det en mindre belastning på området än vad som är möjligt idag. Ny bebyggelse inom området anpassas till omgivningarna med avseende på volym hos husen samt utseende på fasaderna inom området. Ny bebyggelse ska uppföras i ett radonskyddat utförande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur Inom planområdet finns ingen orörd naturmark. I närheten till planområdet finns ett naturområde med gångvägar. Naturområdet är skogsbevuxet. Naturområdet finns på gångavstånd från planområdet ca 150 meter i anslutning till Björkvägen. Därifrån finns förbindelse med elljusspåret.

Mark och vegetation Marken i området är mycket svagt sluttande inom planområdet. Marken är öppen med ett fåtal träd främst björkar. De ytor som inte är bebyggda består av anlagd gräsyta.

Radon Planområdet är klassat som normal risk för markradon. Ny bebyggelse skall utföras på ett radon skyddat sätt. De befintliga kedjehusen inom planområdet är byggda av material där blå/grå lättbetong ingår. Detta medför risk för radon. För att minska risken för radon måste ventilationen kontrolleras och vid behov förbättras.

Fornlämningar Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse Fastigheten är idag bebyggd med ett flerbostadshus i två våningar. Huset inrymmer tio lägenheter bestående av 3 rok och 1 rok. Huset totalrenoverades år 2000. Inom området finns även kedjehus i en våning. Det totala antalet lägenheter i kedjehusen är 19 lägenheter bestående av 1 rok. Kedjehusen är byggda i början av 1960-talet. Lägenheterna är idag omoderna och i varierande skick. Kedjehusen är byggda av blå/grå lättbetong som kan vara radonavgivande. I de fall då beslut tas om rivning av kedjehusen redovisar illustrationskartan en lämplig placering av ny bostadsbebyggelse.

Den detaljplan som gäller för området innebär:

- Bostäder
- Högsta antal våningar är två
- Vind får inte anordnas
- Minsta resp. största taklutning 27°-32°

Den gällande detaljplanen innehåller stora byggnadsfria zoner och byggrätterna inom området är begränsade till några områden inom fastigheten vilket ger en begränsande effekt på byggandet. Den högsta tillåtna byggnadsarean mot

mark är idag 2868 m². Den gällande detaljplanen tillåter byggnader i högst två våningar vilket innebär att den högsta totala bruttoarean är 5736 m² i två våningar. Den idag utnyttjade bruttoarean är 2015 m².

Ny bebyggelse

Planområdet får en flexibel byggrätt som innebär att hela området får en gemensam byggrätt med möjlighet till en friare placering av byggnader än vad gällande detaljplan medger. Endast en remsa runt planområdet utgörs av en byggnadsfri zon mellan gatumark och bebyggelse. I den norra delen av planområdet redovisas ett område som mark där endast förråd och garage får byggas. Området redovisas på plankartan med kryssmarkering.

- Den totala byggnadsarean föreslås bli högst 4800 m². Fördelat i två ytor med begränsningarna 1500 m² samt 3300m².
- Högsta antal våningar är två.
- Taklutningen ska vara minst 27° och högst 32°.
- Fasaden på ny bebyggelse ska utgöras av trä.
- Byggnader ska upp föras på ett radonskyddat sätt.
- Ingen inredning av vind

En möjlig redovisning av hur området kan se ut med fullt utnyttjad byggrätt redovisas i illustrationskartan. Det är av stor vikt att ny bebyggelse har ett formspråk som överensstämmer med Torsåkersbygdens byggtraditioner. Den slutliga placeringen av byggnader mm avgörs i samband med bygglovet för utbyggnaden. Exploateringsgraden för området blir 0, 32. Detta motsvarar ett normalt värde för radhusbebyggelse och en låg exploateringsgrad för flerbostadshus.

Friytor

Inom planområdet finns idag stora friytor mellan husen. En stor del av friytorna är outnyttjade byggrätter. I områdets södra del skapas ett mindre område som redovisas som PARK. Området fungerar idag som park med där gång- och cykelbana samt planteringar finns. Området redovisas i gällande plan som område för bostäder. I bostadsområdet finns ytor tillgängliga för utevistelse. För vistelse i naturområde hänvisas till ett område vid Björkvägen ca 150 meter öster om aktuellt planområde. Där finns en skogsdunge med gångvägar och stigar. Därifrån nås även elljusspåret.

Tillgänglighet

Området är centralt beläget i Torsåker med närhet till affärer och service. Marken i området har en svag sluttning vilket innebär att marken är lätt tillgänglig för tes rullstolsburna. Vid anläggning av uteplatser ska tillgängligheten för funktionshindrade tillgodoses.

Gator och trafik

Vägar och parkering

Området matas från Solbergaleden till Spelmansvägen, Källarvägen, via Gamla Landsvägen och Berlins väg. Infart till fastigheten Ovanåker finns från både Källarvägen och Spelmansvägen. All in- och utfart med bil till/från Smedjevägen sker idag via Spelmansvägen. Från Smedjevägen finns en utfart mot Gamla Landsvägen avsedd för cykeltrafik.

I planförslaget föreslås att Smedjevägen tas bort som gatan. Infarten från Gamla Landsvägen behålls som infart till en mindre parkering.

All parkering förutsätts ske inom kvartersmark.

Illustrationskartan redovisar en möjlig lösning av placeringen av parkeringsplatser.

Gång- och cykelbanor

Inom området finns idag en gång- och cykelbana som redovisas i gällande detaljplan som område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelbanan är belägen utmed Smedjevägen inom fastigheten Ovanåker 2:5. Parkeringsplatser för boende inom området finns i anslutning till gång- och cykelbanan vilket innebär att varje gång en parkeringsplats utnyttjas korsar ett fordon gång- och cykelbanan. Planförslaget redovisar därför en alternativ sträckning av gång- och cykelbanan. Gång- och cykelbanan föreslås flyttas till den östra sidan av Spelmansvägen för att få en gång- och cykelbana som är helt separerad från bostäderna samtidigt som marken kan utnyttjas för bostadsändamål.

Kollektivtrafik

Hållplats för bussar finns i efter Solbergaleden i anslutning till församlingshemmet och Solbergaskolan. Avståndet till busshållplatsen är ca 200 meter.

Från den hållplatsen når man förbindelser till regionaltrafiken.

Teknisk försörjning

Avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för avlopp. Fastigheten Solberga 7:8 har en avloppsledning som korsar fastigheten Ovanåker 2:5 i anslutning till fastighetsgränsen.

Området som berörs av ledningen redovisas som u-område för att säkerställa åtkomsten till ledningen. Inom samma u-område finns även vattenledningar.

Fastigheten Ovanåker 2:5 korsas av kommunens spillvattenledning intill nuvarande kedjehus vid Smedjevägen. Åtkomsten till dessa ledningar säkerställs genom att området redovisas som u-område.

Vatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten. En vattenledning som betjänar fastigheten Solberga 7:8 finns i anslutning till fastighetsgränsen. Ett u-område läggs ut i plankartan för att säkerställa åtkomsten av ledningen. Inom samma u-område finns ledningar för spillvatten. Fastigheten Ovanåker 2:5 innehåller vattenledningar som innehas av Hofors kommun. Åtkomsten till dessa säkerställs genom att aktuellt område redovisas som u-område för underjordiska ledningar.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i området. Fjärrvärmeledningarna ligger utanför planområdet men i anslutning till detta.

El

I området finns anslutning till elnätet. Fastigheten Ovanåker 2:5 korsas av en högspänningskabel. Uppgifter saknas för läget på högspänningskabeln. En ledningsrätt finns för ledningen som Hofors Elverk innehar. För att säkerställa åtkomsten till ledningen läggs ett u-område med en bredd av 4 meter i plankartan. Detta område ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar. Ledningsrätten för högspänningskabeln kommer att ligga i det område som blir allmänplats för gång- och cykelbana. Högspänningskabeln kommer att finnas kvar inom området för ledningsrätten och ska beaktas vid eventuella markarbeten.

Tele

Området är anslutet till telenätet. Inom planområdet finns teleledningar. Dessa skall beaktas vid markarbeten. Inmätning av ledningarna utförs av ledningsinnehavare, idag TeliaSonera AB.

Fiberkabel

Området är anslutet till bredbandsnätet i Hofors kommun. Kabeln ligger i anslutning till planområdet men utanför fastighetsgräns och plangräns. Inom planområdet finns kablarna inom allmän plats för park samt inom allmän plats för gång- och cykelbana.

Avfallshantering

Den kommunala sophanteringen sker på entreprenad av Gästrike Återvinnare. En sopsorteringsanläggning finns i anslutning till ICA samt vid fd. brandstationen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 15 år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

Eva Stigeberg Larsson
Planingenjör

Leif Holmqvist
Kommunarkitekt

**Detaljplan för bostäder inom fastigheten Ovanåker 2:5,
Källarvägen och Spelmansvägen, i Torsåker,
Hofors kommun, Gävleborgs län**

Upprättad 2007-11-28 av Byggservicekontoret,
Hofors kommun.

ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser.
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Översiktskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Behovsbedömning av miljöpåverkan
- **Utlåtande**

**Hur samrådet
bedrivits**

Planarbetet inleddes med ett församrådsmöte som genomfördes i Torsåker torsdagen 24 mars 2004. Planförslaget har funnits utställt för samråd under tiden 2004-05-08—2004-06-05. Under samrådet fanns planhandlingarna tillgängliga vid Byggservicekontoret, Hofors Bibliotek samt vid Servicehuset Spelmannen i Torsåker. Handlingarna har varit utsända till berörda fastighetsägare, organisationer samt myndigheter. Annonsering i planärendet har varit införd i ortens tidningar

Efter avslutat samråd beslöts att dela upp det ursprungliga planområdet i två mindre planområden på grund av utformningen av byggrätten inom det södra planområdet krävde ytterligare utredning. Arbetet med den norra delen av planområdet prioriterades och den upprättade detaljplanen vann laga kraft i februari 2007.

Utställningshandlingar upprättades för det nu aktuella området och detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden 2007-10-08—2007-11-05. Ett samrådsmöte

anordnades i Torsåker under utställningstiden. Utställningshandlingarna fanns tillgängliga för allmänheten under utställningstiden vid Byggservicekontoret samt vid Hofors Bibliotek. Utställningshandlingarna skickades ut till fastighetsägare, sakägare, närboende, organisationer samt myndigheter. Utställningen och samrådsmötet har varit annonserade i ortens lokala tidningar, Arbetarbladet och Gefle Dagblad måndagen den 8 oktober 2007. Samrådsmötet anordnades i Solberga skolans matsal onsdagen den 24 oktober 2007 kl. 18.30-19:30.

Inkomna yttranden

Under samrådstiden och utställningstiden har det kommit yttranden från:

S1	U1	Länsstyrelsen Gävleborg, Samhällsbyggnad, Fysisk planering
S2		Personal och boende Spelmannen
S3		Hofors Socialdemokratiska Arbetarekommun
S4		Miljö- och hälsoskyddskontoret, Hofors kommun
S5		Synpunkter från samrådsmötet
	U2	TeliaSonera AB, Nät & Produktion
	U3	SPF Konvaljen, PRO, SKTF:s pensionärssektion, Hofors
	U4	Gästrike Räddningstjänst
	U5	Banverket
	U6	Synpunkter från samrådsmötet 2007-10- 24
	U7	Yttrande från Hofors Elverk, Hofors
	U8	Yttrande från Lantmäterimyndigheten, Gävleborgs län
	U9	Kommunstyrelsen, Hofors kommun
	U10	Länsmuseet Gävleborg, Gävle

Inkomna yttranden efter samrådstiden

S6 Samråd med fastighetsägare Solberga 7:8 2006-02-10

S7 Synpunkter från Hoforshus AB inkomna 2006-02-27

Nedan sammanfattas och kommenteras de yttranden som kommit under samråd och utställning.

S1 Samrådsyttrande från Länsstyrelsen Gävleborg

Skrivelsen citeras i sin helhet.

"Redogörelse för ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samrådsyttrande enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter. Planförslagets syfte att skapa förutsättningar för ny bebyggelse på en del av fastigheten Solberga 7:42 genom att allmänplatsmark övergår till kavartersmark för bostäder. Möjligheter skapas för ett mer flexibelt byggande inom fastigheten Ovanåker 2:5 då området får en gemensam byggrätt och att en stor del av de nu gällande byggnadsfria zonerna tas bort.

Synpunkter

I stort ställer sig Länsstyrelsen positiv till den föreslagna detaljplanen. Några synpunkter bör dock framföras. Länsstyrelsen anser att en solstudie bör genomföras för att utvärdera eventuella konsekvenser för boende i fastigheten Solberga 7:8 pga. den planerade nybyggnationen. Påverkan under sommarhalvåret torde vara ringa, däremot bör konsekvenserna under vinterhalvåret undersökas närmare. I övrigt anser Länsstyrelsen att det är positivt att kommunen satsar på seniorboende samt att det placeras i ett så centralt läge som är fallet"

Kommentarer:

För att utreda placering av byggnader på fastigheten Ovanåker 2:5 ytterligare delades planområdet i två delar. Den del som behandlar nybyggnad av bostäder vann laga kraft 2007-03-02. Den del som nu ställs ut för granskning har tagits fram för att ge förutsättningar för ett flexibelt byggande inom fastigheten Ovanåker 2:5.

En placering av byggnaderna presenteras i illustrationskartan. Denna placering är inte bunden utan bestäms slutligen i samband med det bygglov som krävs för att bygga inom fastigheten. Byggnader ska placeras på ett lämpligt sätt med hänsyn tagen till bland annat solförhållanden.

U2 Yttrande från Länsstyrelsen, Samhällsbyggnadsenheten, Fysisk planering, Gävle

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Detaljplanen har överlämnats till länsstyrelsen i samband med att den har ställts ut för granskning under tiden 8 oktober-5 november 2007.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Länsstyrelsen har inte för avsikt att pröva ärendet enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen. I ärendet har enhetschef Eva Brännlund beslutat och Helena Siegert varit föredragande

Kommentar:

Ingen erinran

S2 Skrivelse från personal och boende på Spelmannen

Skrivelsen citeras i sin helhet

"Våra vilda växter, fågelsång och dofterna av olika slag. Mötesplatsen för våra boende på Spelmannen, Källarvägen 2. Vår utsikt över byn och idrottsplan, från vår matsal och terrass. Vi vill inte bli Kalle bakom. Varför ta bort något som är bra. Vi som bor och har bott på landsbygden en större del av vårt liv, att vi på ålderns höst ska flyttas ihop som om vi bodde i storstan, när det finns ytor på annat håll. Förslag från oss är; vid Handelsbanken, nedanför Ingers garnbod (Karléns gamla hus) eller efter Källarvägen och mitt emot Tor-Center. Tänkvärt i parken är, att den parkering som idag används som sommarparkering av Spelmannens personal och gäster. Borde göras till en permanent parkering eftersom det idag är brist på parkeringsplatser vid Spelmannen. Det blir en stor försämring för oss om parken försvinner, men en liten förändring för Er om NI kan ta hänsyn till våra åsikter. Personal och boende Spelmannen"

Skrivelsen är undertecknad med 68 namnunderskrifter.

Kommentar:

Planområdet har delats och den del som behandlar byggandet i parken vann laga kraft 2007-03-02.

S3 Skrivelse från Hofors Socialdemokratiska Arbetarekommun

Skrivelsen citeras i sin helhet:

"Hofors socialdemokratiska arbetarekommun har beretts möjlighet att yttra sig över en Detaljplan för nybyggnad av seniorboende samt ombyggnad av flerbostadshus i Torsåker, Hofors kommun, Gävleborg. Arbetarekommunen har berett ärendet vid sammanträde den 24 maj 2004 och beslutat enhälligt tillstyrka förslaget. Vi noterar med tillfredsställelse att planen skapar förutsättningar för nybyggnad av en fastighet som bl.a. tillgodoser behovet av ett sk 55+ boende i centrala Torsåker. Inom planområdet kommer att byggas ca 16 lägenheter. Den nya byggnationen

har ett mycket strategiskt läge i Torsåker och stor vikt bör därför läggas vid detaljutformningen av utemiljön."

Kommentar:

Ingen erinran

S4 Yttrande från Miljö- och hälsoskyddskontoret

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Bakgrund

Miljö- och byggnadsnämnden avser att upprätta ny detaljplan för rubricerat område. Syftet är att skapa möjligheter för ny bebyggelse på en del av fastigheten Solberga 7:42 genom att allmänplatsmark övergår till kvartersmark. Samtidigt skapas möjligheter för ett mer flexibelt byggande inom fastigheten Ovanåker 2:5 genom att området får en gemensam byggrätt och att en stor del av de nu gällande byggnadsfria zonerna tas bort.

Yttrande Miljö- och hälsoskyddskontoret har följande yttrande i ärendet:

Två av husen på fastigheten Ovanåker 2:5, Smedjevägen 1-7, är byggda i material där blå betong ingår. Detta medför risk för radon. Ventilationen måste kontrolleras och vid behov förbättras.

Miljö- och byggnadsnämnden har lämnat tillstånd till fastighetsägaren av fastighet Solberga 7:10 Kopparslagarvägen 13, att hålla två hästar på fastigheten. Denna fastighet angränsar till rubricerat detaljplaneområde. Miljö- och byggnadsnämndens beslut bör beaktas, bifogar kopia på sammanträdesprotokollet.

Vid nybyggnation bör miljöanpassade byggmaterial användas exempelvis miljövarudeklarerade material.

Miljöfarligt avfall från nybyggnad och från rivning bör identifieras. Detta avfall bör källsorteras för att det ska kunna omhändertas på ett miljöriktigt sätt. Det är även bra om restprodukter vid nybyggnationen källsorteras. Det bör utses en miljöansvarig på arbetsplatsen. Det är bra att det planeras för en anslutning till fjärrvärmenätet eftersom flis (biobränsle) är en förnyelsebar energikälla."

Kommentarer:

Den hästhållning som det finns tillstånd för påverkar inte detaljplanens utformning eftersom det beslut som Miljö- och

Byggnadsnämndens tidigare har tagit gällar så länge de villkor som finns i beslutet efterföljs. Hästhållningen är därför inget hinder för de förändringar som detaljplaneförslaget medger. Övriga frågor berör frågeställningar som inte regleras av detaljplanen.

S5 Synpunkter från samrådsmötet 2004-05-12

Samrådsmötet genomfördes i dialogform och var en del i det åtagande som Hofors kommun har genom projektet Bygga Bo Dialogen. Representanter från Hoforshus AB deltog i mötet. Vid samrådsmötet deltog 40 personer. Samrådsmötet leddes av Bengt Lönnberg. Malin Iwarsson från Karlstads universitet deltog i mötet för att skriva en rapport om mötet för projektet Bygga Bo Dialogen.

Planförslaget presenterades. Efter presentationen följde en dialog om planförslaget.

Under samtalet kom det fram att en bättre placering av byggnaden söder om fastigheten Solberga 7:8 skulle vara längs Källarvägen med gaveln mot Solberga 7:8. Det blir då nödvändigt att använda ytan mellan bostadshusen på Källarvägen och Smedjevägen till parkering. Möjlighet till carport eller garage kommer att finnas för att minska eventuella störningar från parkeringen. Vidare framfördes önskemål om en utemiljö med planteringar och med möjlighet att vistas ute. Under mötet ställdes även frågor om tillgänglighet både utomhus och inomhus.

Hoforshus representant förordade att man bildar en projektgrupp bestående av Hoforshus och boende för att lösa de detaljfrågor som finns. Hoforshus följer den lagstiftning som gäller för tillgänglighet i samband med nybyggnation.

Kommentarer:

För en ytterligare utredning av de önskemål som framfördes om en annan placering av den tillkommande byggnaden söder om fastigheten Solberga 7:8 har planområdet minskas med området sydost om fastigheten Solberga 7:8.

Planområdet omfattas i utställningshandlingarna av del av fastigheten Ovanåker 2:5. Tillgängligheten är speciellt viktig i samband med nybyggnation och kommer därför att behandlas särskilt i bygglovets detaljutformningen av utemiljön utgör en viktig del av bygget och även den kommer att behandlas i samband med bygglovsansökan.

S6 Samråd med ägarna till fastigheten Solberga 7:8

För att informera fastighetsägarna till Solberga 7:8 om de förändringar av placeringen av de nya byggnaderna inom nuvarande naturområde norr om fastigheten Solberga 7:42 kallades de till ett möte med kommunarkitekten. Vid detta möte presenterades den nya bebyggelsen. Fastighetsägarna hade inget att erinra om den nya utformningen och placeringen, däremot framkom att man inte var intresserad av att få bebyggelse på den andra sidan fastigheten, man ville behålla den öppna yta som finns idag. Man enades om att de skulle fundera några dagar om det avstånd på 14 meter som markerats som byggnadsfri zon räckte. Vid ett senare möte med fastighetsägarna hade de fortfarande önskemål om att inte få någon bebyggelse närmare sin fastighet än nuvarande förhållanden.

Kommentarer

Efter samråd med berörda parter beslöts att dela det ursprungliga planområdet i två delar för att ytterligare utreda placering och byggrätt inom fastigheten Ovanåker 2:5. Det planförslag som presenteras i utställningshandlingarna redovisar en placering av byggnader som innebär en mycket liten risk för insyn och brist på tillgång till solljus. Placeringen av byggnaderna är inte reglerade i detaljplanen. I plankartan redovisas ett område som område där endast förråd och garage får byggas för att minska risken för störningar från ny bebyggelse inom fastigheten Ovanåker 2:5. Illustrationskartan redovisar hur en fullt utnyttjad byggrätt kan komma att se ut. Den slutliga placeringen av byggnaderna bestäms i bygglovets för respektive åtgärd.

S7 Synpunkter från Hoforshus AB

Synpunkterna inkom 2006-02-27 efter samrådstillfällets utgång.

Synpunkterna citeras i sin helhet

" Synpunkter på planen i Torsåker:

1. Ifrågasätter att Hoforshus AB mister tomtmark för parkering åt det nya.
2. För att förskjuta planen; dela arbetet i två delar

Kommentarer

Planarbetet delades i två delar och den del som behandlar nybyggnation i nuvarande park vann laga kraft 2007-03-02.

Ett planförslag för resterande del har nu tagits fram och presenteras i utställningshandlingarna.

Se även kommentar **S6**

U2 TeliaSonera AB, Nät & produktion, Infrastruktur, Gävle

Yttrandet citeras i sin helhet:

"TeliaSonera önskar att hänsyn tas till teleledningar inom berörd fastighet"

Kommentar : Planbeskrivningen kompletteras med texten "Innan rivning av byggnaderna ska befintliga teleledningar mätas in för att förhindra att de skadas under arbetets gång". Eventuell flytt av teleledningarna görs i samråd med ledningsinnehavare som i dagsläget är TeliaSonera AB

U3 Yttrande från SPF Konvaljen, PRO, SKTF:s pensionärssektion, Hofors

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Medlemmar från våra föreningar har deltagit i samrådsmötet i Torsåker 24 oktober. Efter att ha tagit del av handlingarna i ärendet lämnar SPF, PRO och SKTF:s pensionärsföreningar följande yttrande,

Vi ha ingen erinran mot detaljplanen som vi anser medge en sammanhållen bebyggelse med bra standard.

Vi är positiva till detaljplanens utformning som möjliggör en högre boendestandard för äldre invånare inom området vid Spelmannen, och vi hoppas att genomförandet sker inom en snar framtid".

Underskrivet av :

SPF konvaljen, Ingrid Elevall

PRO, Ulla-Britta Hjerth

SKTF:s pensionärsförening, Ingrid Högborg

Kommentar:

Ingen kommentar.

U4 Gästrike Räddningstjänst, Gävle

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Gästrike Räddningstjänst har inget att erinra mot detaljplanen"

Kommentar:

Ingen kommentar

U5 Yttrande från Banverket, Gävle

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Banverket har tagit del av utställningshandlingarna rörande detaljplan för bostäder på fastigheten Ovanåker 2:5, Källarvägen och Spelmansvägen i Torsåker. Banverket har inget att erinra.

Kommentar:

Ingen kommentar.

U6 Synpunkter från samrådsmötet 24 oktober 2007.

En sammanfattning av det som diskuterades på mötet. Samrådsmötet samlade 33 deltagare inklusive representant från Hoforshus AB. Detaljplaneförslaget presenterades och synpunkter efterfrågades. Vid mötet framkom inga negativa synpunkter på detaljplanen. De frågor som fanns berörde blivande hyresnivåer och när en nybyggnation kunde vara aktuell. Deltagarna på mötet uppmanades att visa sitt intresse för nya lägenheter genom att kontakta Hoforshus alternativt Byggservicekontoret.

U7 Hofors Elverk, Hofors

Hofors Elverk har lämnat ett muntligt yttrande där man meddelar att man önskar en komplettering av planbeskrivningen under rubriken "Elledningar". För att tydliggöra ledningsrätten vill Hofors Elverk att bredden på ledningsrätten skrivs in i planbeskrivningen och att ledningsrätten även ska omfatta den högspänningskabel som finns utmed Spelmansvägen.

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om bredden på u-området under rubriken Teknisk försörjning, El. Den högspänningskabel som finns utmed Spelmansvägen ligger inom befintligt u-område. Den del av högspänningskabeln som ligger inom området för allmänplats (gång- och cykelbana) kommer inte att redovisas som u-område däremot införs en text i planbeskrivningen om att högspänningskabeln finns där.

U8 Yttrande från Lantmäterimyndigheten, Gävleborgs län

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen bör tydliggöras vem som skall ta initiativ till fastighetsbildningen och vem som skall bekosta den.

I övrigt har Lantmäterimyndigheten inget att erinra".

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med en text som förtydligar ansvarsfördelningen i samband med fastighetsbildningen. Hofors kommun tar initiativ till fastighetsbildningen och bekostar denna.

U9 Kommunstyrelsen, Hofors kommun

Kommunstyrelsen har behandlat ärendet vid sammanträdet måndagen den 29 oktober 2007 och beslöt då att godkänna utställningshandlingarna samt samrådsredogörelsen. Se sammanträdesprotokoll KS 2007-10-29 §149.

U10 Läns museet Gävleborg, Gävle

Yttrandet citeras i sin helhet:

" Angående utställning av detaljplan för bostäder inom fastigheten Ovanåker 2:5, Källarvägen och Spelmansvägen i Torsåker, Hofors kommun, Gävleborgs län.

Läns museets yttrande har begärts in i samband med utställning av detaljplan för ovan nämnda område.

Området är beläget i de centrala delarna av Torsåker med avgränsning Källarvägen, Berlins väg, Gamla Landsvägen och Spelmansvägen. Inom området finns idag 29 lägenheter och Hofors kommun planerar nu att utöka antalet lägenheter med ytterligare 30 stycken. Planen visar tvåvåningsbyggnader placerade mot varandra så att trädgårdsrum bildas. Planen visar även hur marken kommer att planteras.

Läns museet menar att den nya bebyggelsen kommer att anpassas till omkringliggande bebyggelse vad gäller form och höjd samt fasadmateriäl. De för trivselen så viktiga

gårdsrummen har ritats med hög ambitionsnivå. Inom området finns inga kända fornlämningar.

Länsmuseet har inget att erinra mot planen.

Kommentarer:

Detaljplanen ger inte bygg rätt för ytterligare 30 lägenheter. Detaljplanen ger förutsättningar för att bygga sammanlagt 4800 m² inom planområdet. Området är i idag bebyggt med 29 lägenheter. Det finns planer att riva 19 av dessa och ersätta dem med nya lägenheter. Det totala antalet lägenheter inom området kommer inte att förändras. Om detta genomförs kan en utbyggnad komma att se ut som det illustrerade exemplet. Även planteringarna är illustrerade exempel på utformning.

Sammanfattning

Under utställningen har mindre kompletteringar gjorts. Förändringarna är av mindre karaktär och har samråtts med berörda parter. Därför anses en ny utställning inte nödvändig. De förändringar som är gjorda är att planbeskrivningen kompletterats med ett stycke under rubriken Teknisk försörjning, EL som redogör för bredden på u-området samt en beskrivning av läget på befintlig högspänningskabel inom allmän plats.

Planbeskrivningen kompletteras med en text under rubriken Teknisk försörjning, Tele som behandlar de befintliga teleledningar som finns inom området. Teleledningarna ska beaktas i samband med markarbeten och mätas in av ledningsinnehavaren.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med en text under rubrikerna FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, Fastighetsbildning och EKONOMISKA FRÅGOR, Planekonomi som tydliggör att kommunen tar initiativ till fastighetsbildningen samt bekostar denna.

Plankartan har kompletterats med en rubrik ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER där genomförandetid och huvudmannaskapet tydliggörs. Informationen har tidigare endast funnits i genomförandebeskrivningen.

Eva Stigeberg Larsson
Planingenjör

Leif Holmqvist
Kommunarkitekt