

Detaljplan för del av Solberga 7:42 samt
del av Ovanåker 2:5 m fl i Torsåker,
Hofors kommun, Gävleborgs län

Upprättad 2006-04-18, reviderad 2006-06-27 av
Byggservicekontoret, Hofors kommun.

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

För genomförande av planprocessen används normalt planförfarande enligt följande tidplan. Detaljplanen förväntas antas av kommunfullmäktige under hösten 2006.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås gå ut 10 år efter den dag beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden har valts med hänsyn till att de förändringar som detaljplanen medger har ett nära förestående genomförande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildnings skall lösas med tillämpning av fastighetsbildningslagen. Fastighetsreglering skall ske mellan fastigheterna Solberga 7:42 och Ovanåker 1:35, Ovanåker 1:39, Ovanåker 1:4 samt Ovanåker 2:5. Till fastigheten Solberga 7:42 läggs del av Ovanåker 1:35, del av Ovanåker 1:39, del av Ovanåker 1:4 samt en del av fastigheten Ovanåker 2:5.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Hofors kommun står för plankostnaderna. Vid bygglov skall planavgift ej belasta fastighetsägare inom fastigheten Solberga 7:42.



Leif Holmqvist
Kommunarkitekt



Eva Stigeberg Larsson
Planingenjör

Detaljplan för del av Solberga 7:42 m fl samt del av Ovanåker 2:5 i Torsåker, Hofors kommun, Gävleborgs län.

Upprättad i augusti av Byggservicekontoret,
Hofors kommun

ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE

Detaljplanen har varit utsänd för samråd och granskning till berörda fastighetsägare, organisationer och myndigheter fr.o.m. 2004-05-08 — 2004-06-05. Detaljplanen har varit utställd på Byggservicekontoret, Granvägen 8, Hofors och Hofors bibliotek, Skolgatan 11 samt vid servicehuset Spelmannen i Torsåker ovannämnda tid.

Under samrådstiden har Miljö- och byggnadsnämnden inbjudit sakägare, boende och andra som har väsentligt intresse av detaljplanen till samrådsmöte 2004-05-12 i servicehuset Spelmannen, i Torsåker.

Efter samrådet har detaljplanen har varit utsänd och utställd för granskning under tiden 2006-03-13 t.o.m 2006-04-10 på Byggservicekontoret, Granvägen 8, Hofors, Hofors bibliotek, Skolgatan 11 samt vid servicehuset Spelmannen, Torsåker ovannämnda tid.

Under utställningstiden har Miljö- och byggnadsnämnden inbjudit sakägare, boende och andra som har väsentligt intresse av detaljplanen till samrådsmöte 2006-03-22 i servicehuset Spelmannen, i Torsåker.

Kungörelse har införts i ortens lokala tidningar, Arbetarbladet och Gefle Dagblad, 2004-05-08 och 2006-03-13.

Yttranden och skrivelser inkomna under samrådshden och
utställningshden:

Förklaring:

S = samrådsyttrande

U = utställningsyttrande

S1	U1	Länsstyrelsen Gävleborg; Samhällsbyggnad, Fysisk planering
S2		Personal och boende Spelmannen
S3		Hofors Socialdemokratiska Arbetarkommun
S4		Miljö- och hälsoskyddskontoret
S5		Synpunkter från samrådet 2004-05-12
S6		Samråd med fastighetsägare 7:8, 2006-02-10
S7		Synpunkter från Hoforshus AB inkomna 2006-02-27
	U2	TeliaSonera
	U3	Boende Björkvägen, Torsåker
	U4	Gästrike Räddningstjänst
	U5	Anhörig till boende på Spelmannen
	U6	Siv Larsson, Torsåker
	U7	Boende Spelmansvägen 11, Torsåker
	U8	Folkhemmet i Hofors - Torsåker
	U9	Vägverket Region Mitt, Gävleborg
	U10	Boendegruppen, Hofors kommun
	U11	Synpunkter från utställningsmöte 2006-03-22
	U12	Boendegruppen, Hofors kommun
	U13	Boendegruppen, Hofors kommun

Nedan sammanfattar och kommenterar planförfattaren inkomna yttranden.

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 kvartersmark 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 utröna 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"

Kommentar:För att utreda placering av byggnader på fastigheten Ovanåker 2:5 ytterligare delas planområdet i två delar. Den del som omfattar den bebyggda delen av Ovanåker 2:5 behandlas i en senare detaljplan.

**U1 Yttrande från Länsstyrelsen Gävleborg,
Samhällsbyggnadsenheten, Fysisk planering**

Yttrandet citeras i sin helhet:

" Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i samband med att den ställs ut för granskning under tiden 3 mars – 10 april, 2006. Länsstyrelsen har inte för avsikt att pröva ärendet enligt 12 kap 2 § plan och bygglagen. Ändringen av detaljplanerna överensstämmer med den antagna översiktsplanen. I det här ärendet har avdelningschef Stig Hammarsten beslutat. I den slutliga handläggningen har deltagit Ragnar Darle fysisk planering, föredragande.

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: Efter kontakt med personal vid servicehuset Spelmannen enades man om att det finns möjligheter att hitta andra promenadstråk i området även om seniorboendet (+55) lokaliseras till nuvarande parkområde.

Parkeringsplatser är inte tillåtna inom parkområde, varje fastighetsägare är ansvarig för tillgången till parkeringsplatser inom den egna fastigheten om det inte finns tillgång till en allmän parkering.

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."

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."

Kommentar: Den hästhållning som det finns tillstånd för påverkar inte detaljplanens utformning eftersom det beslut som Miljö- och Byggnadsnämndens tidigare har tagit gäller 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.

Kommentar: 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 del av fastigheten Solberga 7:42 (nuvarande park/naturområde), del av fastigheten Ovanåker 2:5 (området mellan Solberg 7:8 och Spelmansvägen) samt fastigheten Solberga 7:8. Tillgängligheten är speciellt viktig i samband med nybyggnation och kommer därför att behandlas särskilt i bygglovet även 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.

Kommentar: 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.

S7 Synpunkter från Hoforshus AB

Synpunkterna inkom 2006-02-27 efter samrådstilldens 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

Kommentar: Synpunkterna har kommit efter samrådstilldens slut.

1. För att det skall vara möjligt att utföra exploatering på fastigheten Solberga 7:42 i den omfattning som planen redovisar är det nödvändigt att ianspråkta del av fastigheten Ovanåker 2:5 för parkeringsändamål.

2. Planen delas i två delar enligt Hoforshus AB synpunkter. Se även kommentar S6

U2 TeliaSonera

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Jag har tittat på detaljplanen för Solberga 7:42 m.fl i Torsåker och konstaterat att Telia har kabel i hörnet vid Spelmansvägen. Bifogar en enkel skiss som förklaring.

Kommentar: Telias kabel berör till viss del planområdet i den sydöstra delen. För att det ska vara möjligt att bygga inom området föreslås att Telias kabel flyttas öster om planområdet.

U3 Boende vid Björkvägen, Torsåker

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Vill härmed komma fram med våra synpunkter ang. byggnationen vid spelmannen i Torsåker. Vi vill ej att det ska byggas där. Det är ett trevligt naturområde där för alla i Torsåker, dit man kan gå och sätta sig och lyssna på fågelsång, eller se på blommor och omgivningen, sitta och prata med varandra i härlig miljö. Man behöver ha ett grönområde att kunna gå till och koppla av, i dagens stressiga miljö. Även för de som ej kan gå eller ta sig fram själv, så då är denna plats alldeles utmärkt, då den finns i närhet. Jag vill ej bo i senior boendet och titta över till spelmannen och tänka att dit ska jag kanske om några år. Jag vet att det finns fler som har den känslan. Så snälla låt denna plats bli som den är. Kan man inte bygga bakom handelsbanken, eller vid gräsmattan vid tor - center, finns ju också mellan församlingshemmet och tor center det blir ju mer centralt. Finns mark att bygga på också bakom låtvägen, bortom spelmannen. Tack på förhand
Hälsningar vi på Björkvägen 1:52, Torsåker 24/3 2006
Undertecknad av Annika Jörgensen, A-C B, Karl Blomgren, Birgitta Blomgren, Elin Netterström, Doris Holm och Bo Hagman

Kommentar: Synpunkterna har lämnats utan åtgärd då det bedöms att det finns tillgång till grönområden i närområdet som kan utnyttjas för rekreation. Planbeskrivningen har kompletterats med en text angående närliggande grönområden. Dessa är belägna i anslutning till Björkvägen och Kägelvägen samt vid Spelmansvägens förlängning vid Fiolvägen/Låtvägen. Områdena kan göras mer attraktiva och tillgängliga genom en upprustning av gångvägar och parkbänkar samt röjning. De sittplatser som finns iden nuvarande parken kan ersättas med parkbänkar utmed den befintliga gång- och cykelbanan i direkt anslutning till planområdet.

Marken bakom Låtvägen ägs av kommunen, men är inte planlagt för flerbostadshus.

Gräsmattan vid Tor-Center är planlagd för flerbostadshus, men byggytan är för liten för detta förslag. Dessutom äger inte kommunen fastigheten.

De övriga alternativa placeringar som skrivelsen anger är ej aktuella av det skäl att kommunen inte äger fastigheterna och är ej heller planlagt för flerbostadshus.

U4 Yttrande från Gästrike Räddningstjänst

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Gästrike Räddningstjänst har följande synpunkter:

- För del av fastigheten Ovanåker 2:5 föreslås att byggnadens takfot ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns mot fastigheten Solberga 7:8. Tänk på skyddet mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:72 där det står att byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4,0 meter, skall utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas. Kravet gäller inte om avståndet till byggnader på granntomten ändå blir minst 8,0 meter. Småhus som är beläget mindre än 8 meter från annat småhus bör ha ytterväggar i lägst klass EI 30.
- Tillgängligheten för räddningsfordon i området skall vara tillfredsställande. Gångavståndet för räddningstjänstens insats mot bebyggelse får vara högst 50 meter."

Undertecknat av Pontus Löfving, Brandingenjör, Gästrike
Räddningstjänst. 2006-04-06

Kommentar: Planbeskrivningen har under rubriken Bebyggelseområde, Ny bebyggelse kompletteras med en text som anger krav på brandisolering samt tillgänglighet för räddningsfordon i enlighet med Gästrike räddningstjänsts yttrande.

U5 Yttrande från en anhörig

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Är det någon genomtänkt planering att bygga hyreshus i en naturlig park vid servicehuset Spelmannen. Där spelmannens gamla har möjlighet att komma ut i naturlig miljö som de är vana vid. Att kunna gå ut själva och sätta sej i parken och njuta av naturen, fågelsång, vitsippor, dofter av sommar, blommor, den fina rabatt som finns där, myrorna som kryper på backen, plocka några hallon, höstlövens färger och vintern med frost och snöfyllda träd. Jag vet att personalen har enkla utflykter för sina hyresgäster till parken, dit alla kan följa med, de har fikakorg eller korvgrillning. Parken är också en mötesplats för Spelmannens och andra pensionärer. Parken ger ljus och öppenhet åt Spelmannen. Parken ger så mycket åt så många den behövs för välbefinnande. Några förslag på andra byggplatser. Det finns några i centrala Torsåker, som jag tycker att Ni kan titta på. På vägen ner imot Fors. Vänster sida det gamla huset bör rivas. Köpa in tomterna bredvid. Höger sida åkern mellan Handelsbanken – Forsvägen. Höra med kyrkan om grönområdet mellan

Församlingshemmet — före detta Konsum. Berlins gamla affären. Är det tänkt till 55+ kan man ju tänka sej ovanför Spelmannen mot skogen vid Fiolvägen. Torsåkersborna betalar också skatt till Hofors kommun. I Hofors har man kostat på och skapat gågata med en mycket påkostad anläggning. Blommor, buskar o lökar m.m. Man har också rivit hus och gjort en toppen fin park med fontän lekplats och bänkar. Även om det är EU-pengar med i bilden så har väl Kommunen fått lagt dit minst hälften av kostnaden. Så då tycker man att nog att kommunen kan kosta på lite pengar i Torsåker och köpa in en annan tomt att bygga på. Än en naturlig park med gamla, stora, fina träd. Sedan sägs det 55+ jag tror inte att någon 55+ eller 65+ vill bo i parken utan Ni kommer upp i 75+ och då kan man fråga sej vilka kan betala 6500:- - 7500:- i hyra på en pensionslön. "Blir det de fattiga - rika." Sedan kan man fundera är det så trevligt för Spelmannens hyresgäster att titta in i en förrådsvägg, som är planerade att byggas efter gångvägen och spelmannens terrass. Snälla Ni tänk till - tänk om en dag blir Ni också gammal, man är inte borta i knoppen för det." Hälsningar från en anhörig med många bakom mej

Kommentar: Detaljplanen reglerar endast rätten att bygga bostäder inom området. Den reglerar inte något särskilt boende avsett för någon särskild grupp. Illustrationskartan redovisar endast en möjlig placering av de nya byggnaderna. Ett beslut om placering av byggnaderna redovisas i bygglovet för de nya bostäderna. I övrigt se kommentar under U3.

U6 Yttrande från Siv Larsson, Torsåker

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Äntligen har ni förstått att det behövs lägenheter i Torsåker!!! Men var tänker ni bygga?? Jo, i den enda park som finns i byn. Hur tänker man då?? Ja inte tänker man på alla som bor på Spelmannen (50 st), inte heller på alla som jobbar där och inte på alla som ska bo i husen. Vilken utsikt får dessa hyresgäster - tänk att bo i huset i mitten. För att återgå till Spelmannen, - Många av pensionärerna som bor där kan ej ta sig så långt själva, är i stort behov av att få hjälp. Personalen kan då hjälpa dessa ut i denna park - i ett grönområde som är fullt av vitsippor på våren, fåglar som kvittrar och skugga från träden. De pensionärer som orkar ta sig ut själva har lagom avstånd för en promenad. Genom parken är det stor genomgångstrafik av alla barn som ska till och från skolan. Detta till stor glädje för alla som bor på Spelmannen – äldre tycker om barn. Nu tänker ni bygga tre hus där i stället. Vad finns då att se på ??? Husväggar som inte rör sig. Vad finns att gå ut till ?? Jo , innergården på Spelmannen med stekande sol, - inga skuggande träd. Inga

lekande barn som kommer cyklande från skolan = inga nya intryck som man är i så stort behov av när man är äldre. Jag glömde, vi kan ju gå ut på baksidan där vi har en stor parkering med bilar och förråd för Stiftelsens hyreshus. Det är en trevlig miljö för äldre att promenera i, som rör sig något saktare än yngre personer. Vi bor på landet, varför ta bort denna landsbygds känsla och bygga hus tätt intill varandra?? Det finns andra ställen att bygga på, har ni tittat på andra områden? Förslag - Bygg lägenheter i Hemlins gamla affär och sätt upp två hus på tomten där spökhuset står (neråt Fors). Köp åkern av Lindroth och bygg husen bredvid Handelsbanken. Utnyttja åkern mittemot där gamla bygdegården stod. Eller varför inte - SAMARBETA med Stiftelsen och bygg husen på deras mark framför gamla p.hemmet eller gör om längorna till hyreshus. Alla trivs på Spelmannen, man har nära till naturen, bor på landet – tänker ni förstöra denna trivsel för 50 kommuninvånare? TÄNK OM OCH TÄNK LITE TILL!!!!!!!!!!!!!!” Vänligen Siv Larsson, Torsåkersbo

Kommentar: Detaljplanen reglerar endast rätten att bygga bostäder, den reglerar inte något särskilt boende för någon enskild grupp. En detaljplan har vunnit lagas kraft som medger att ett flerbostadshus inryms i f.d. Hemlins. Antalet lägenheter som kan inrymmas där är dock begränsat. I övrigt se kommentar under U3.

U7 Yttrande från Märta Englund, Gunborg Larsson, Lennart Olsson, Spelmansvägen 11, Torsåker

Yttrandet citeras i sin helhet:

”Vi på äldreboendet Spelmannen i Torsåker har fått möjlighet att lämna synpunkter på uppförande av 55-plusboende i centrala Torsåker. Det vill vi gärna göra, och vi som undertecknat denna skrivelse har en stark känsla av att vi i våra åsikter företräder merparten av dem som idag bor på Spelmannen. Ett av de förslag som finns, går ut på att den park som ligger i nära anslutning till Spelmannen skall tas i anspråk för den planerade byggnationen. Vid den information som ordnades för oss framgick att just det förslaget tycks ligga närmast till hands för kommunen i fråga om val av plats för ny byggnation. Motivet sades vara att kommunen redan äger den marken. Den park som avses är den enda naturliga park som finns i centrala Torsåker som allmänheten fritt kan nyttja. Parken är en naturpark med rika inslag av björkar, fåglar och blommor. Under hösten kan man till och med plocka bär där. Sedan äldreboendet Spelmannen uppfördes har parken haft stor betydelse för de boende på Spelmannen. Torsåkers speciella struktur gör att

många boende på Spelmannen levt större delen av sina liv ute i byarna. För dessa har direktkontakt med naturen varit en del av själva livet. Därför har parken utanför Spelmannen för många underlättat flytten till ett äldreboende samt i stor utsträckning bidragit till att förgylla tillvaron som pensionär. Även Spelmannens personal har haft stor nytta av parken då man under sommarhalvåret kan förlägga en del aktiviteter för de boende dit till glädje för både boende och personal. Vid informationen till oss boende sade kommunens företrädare att det finns andra grönområden i Torsåker som vi kan gå till och som erbjuder ungefär samma miljö. Det tycker inte vi. De områden som avses ligger på större avstånd och ofta i direkt anslutning till villabebyggelse vilket förhindrar ett allmänt nyttjande. Dessutom är dessa områden betydligt mer öppna. Vi som är äldre kan inte sitta i öppet solljus under varma dagar. I det avseendet har parken utanför Spelmannen med dess lummiga grönska spelat stor roll för att också vi skall kunna få njuta av vackra sommardagar. Enligt ritningsförslaget kommer tre större förrådsbyggnader att uppföras i anslutning till 55-plusboendet. Dessa är på ritningen placerade mitt emot Spelmannen på ett sätt som gör boendemiljön på Spelmannen mer instängd. Människor som levt sina liv i stad har kanske inte samma behov av öppen boendemiljö under sin tid på äldreboende. Men för dem som levt sina liv i lantmiljö är situationen en annan. Att komma från en miljö präglad av öppet landskap i form av åkrar och ängar och flytta till ett äldreboende med inslag av instängdhet gör att den livskvalitet som eftersträvas och som bör vara en självklarhet även för äldre, knappast kan uppnås. På spelmannen bor idag även dementa personer trots att lokalerna ej är lämpliga för dessa. Detta har påpekats för kommunen bland annat vid en inspektion av Länsstyrelsen. Redan nu finns tankar om att komplettera Spelmannen med en ny byggnad avsedd för dementa. Skulle så ske måste delar av parken tas i anspråk för att en anslutning till Spelmannen ska bli möjlig. Någon annan lösning blir svår att finna. Om hela parken nu skall tas i anspråk för 55-plusboende bortfaller till stor del möjligheten att komplettera Spelmannen med ett demensboende. För en ort som Torsåker måste det vara viktigt med ett attraktivt och väl fungerande äldreboende. Där bör finnas möjlighet till både 55-plusboende och boende på Spelmannen. Inget talar dock för att dessa båda boendeformer måste ligga tillsammans. Redan idag finns en betydligt större vårdtyngd på Spelmannen än vad fallet var för tio år sedan. Äldreboenden typ Spelmannen tenderar allt mer att inta formen av sjukhem och hem för dementa. Därför behövs den nu aktuella parken eftersom den ligger i direkt anslutning till Spelmannen och kan utnyttjas av personer med stor vårdtyngd. Möjligheten

att i ett 55-plusboende genom närhet till Spelmannen kunna utnyttja viss del av Spelmannens service är något som knappast kommer att bli realistiskt i framtiden då det handlar om två olika kategorier äldre människor med helt skilda behov och där skillnaderna kommer att vara större än idag. För det nu planerade 55-plusboendet finns andra alternativ vad gäller placeringen. Lämpliga områden finns som vid behov kan köpas in av kommunen utan alltför stora kostnader med tanke på gällande markpriser i Torsåker. Därför vill vi att dessa andra alternativ skall utredas närmare innan kommunen fattar slutgiltigt beslut i frågan och att man därvid beaktar de synpunkter vi framför. " Torsåker 2006-04-07, undertecknat av Märta Englund, Gunborg Larsson, Lennart Olsson alla med adress Spelmansvägen 11, 813 40 TORSÅKER

Kommentar: Detaljplanen reglerar endast rätten att bygga inom planområdet. Detaljplanen redovisar inget kategori boende för någon särskild grupp. Illustrationskartan visar endast en möjlig placering av byggnaderna. Den slutliga placeringen regleras i bygglovet för de nya bostäderna. Under de olika samråd som hållits i planfrågan har även omvårdnadsnämnden som har ansvar för särskilda boenden haft möjlighet att lämna synpunkter. Inga synpunkter som som tyder på att man vill bygga ett demensboende inom det nu aktuella området har framkommit under de olika samråden. I övrigt se kommentar U3.

U8 Yttrande från Folkhemmet i Hofors - Torsåker

Yttrandet citeras i sin helhet:

"Att ge människor rätt att bo där de trivs är lovvärt. Men hänsyn måste tas till såväl naturens påverkan på bostäderna som boendets påverkan på miljön. Även människomas närmiljö måste ges stor betydelse när man skapar nya bostäder. I rubricerade planförslag tas ett centralt grönområde i Torsåker i anspråk för bostäder. I området finns promenadstigar och det är närbeläget för äldreboenden i Torsåker. Eftersom området också är en genväg från delar av samhället in till centrum så rör människor sig genom området och för de äldre som bor i närheten kan en uteplats i området ge möjligheter både att se andra människor och till möten med människor de känner. Därför måste man se detta grönområde som viktig för de sociala sammanhangen och för rekreerande promenader för de äldre. Så länge inte planen anger alternativa platser promenader och möten med människor för de äldre så bör inte denna plats användas för bostäder! Det är inte bra för ett samhälle att centrala grönområden för allmänna ändamål används så att mötesplatser och rekreationsområden försvinner. I Torsåker

är det gott m mark i närheten av centrum som skulle kunna användas för bostäder. Däremot finns inte parkmark med uppvuxna träd i centrum. Därför är det ett dåligt val att lägga bostäder på det aktuella området. Man kan tänka sig andra lösningar för bostadsbebyggelsen. Åkermark nära Handelsbanken är mycket central. Samma gäller åkermark på samma sida Gammelstillavägen som värmecentralen. Den privata lösningen som diskuterats kring "Vinkelboda" kan mycket väl göras som ett gemensamt projekt (bolag) mellan den privata ägaren och Hoforshus. Idén om att göra strandnära bostäder vid en ny ca 2 hektar stor "Torsåkerssjö" vid Hoån uppströms Kråknäset är också värd att undersöka. Det får inte vara så att kommunen äger marken blir det avgörande skälet för placering av bostäderna. Skulle kommunen ändå välja att bygga på den kommunägda parkmarken så måste samtidigt en plan göras för en ersättningspark. Den parken måste placeras så att den ger samma möjlighet som den nuvarande till möten och rekreation för de äldre som bor på Spelmannen och i övriga bostäder i området. Miljökonsekvensbeskrivning. Om man tar hänsyn till miljömålet "God bebyggd miljö" så måste en miljökonsekvensbeskrivning göras som visar effekterna på boendemiljön av att ta bort det aktuella grönområdet". Yttrandet är undertecknat av Pär Åslund för Folkhemmet i Hofors-Torsåker Hofors 2006-04-09.

Kommentar: I planbeskrivningen finns redovisat att parken kan ersättas av andra områden i närheten av planområdet som kan fungera som alternativa platser.

Det är i första hand lokaliseringen som är lämplig med hänsyn till utbyggd infrastruktur, väg, gång- och cykelväg och övrig samhällsservice.

Frågan om boende vid en Torsåkerssjö så är detta en fråga som behandlas i en ny Översiktsplan för Hofors kommun.

I planbeskrivningen har redovisats att "upprättande av miljökonsekvensbeskrivning har inte ansetts nödvändigt eftersom detaljplanen inte har någon betydande påverkan på de allmänna intressena enligt 3,4 och 5 kap. MB".

U9 Yttrande från Vägverket Region Mitt

Vägverket har begärt längre tid för att lämna in sitt yttrande. Yttrandet citeras i sin helhet:

"Ovanstående plan har översänts till oss för synpunkter. Vi vill meddela följande. Vägverket Region Mitt anser att det är mycket positivt att Hofors kommun väljer att förtäta i området då detta kan få många positiva effekter såsom större underlag för kollektivtrafik, barnomsorg, närhet till skola och andra serviceanläggningar mm.

Vägverket Region Mitt har således inget att erinra mot planen". Yttrandet är undertecknat av Åsa Broman
Vägverket 2006-04-13

U10 Yttrande från Boendegruppen, Hofors kommun
En sammanfattning ur minnesanteckningarna redovisas nedan:

Vid boendegruppens sammanträde torsdagen den 13 april 2006 diskuterades de synpunkter som kommit in på planförslaget under utställningen. Boendegruppen konstaterade att det inte är möjligt att genomföra nybyggnation på föreslagen mark. En alternativ placering av nybyggnationen måste utredas.

Kommentar: Boendegruppen har vid ett senare sammanträde diskuterat planärendet och då beslutat att det är möjligt att fortsätta planarbetet eftersom det finns andra grönområden för rekreation. Planförfattarna delar denna uppfattning och därför fortsätter planarbetet.

U11 Synpunkter framförda under samrådsmötet
2006-03-22

Onsdagen den 22 mars 2006 anordnades ett samrådsmöte i Spelmannens samlingslokal i Torsåker dit fastighetsägare, myndigheter samt övriga intresserade var inbjudna. Ett 40 personer deltog. Under mötet presenterades planförslaget och möjligheter att ställa frågor angående planförslaget samt diskutera planfrågor fanns. Kommunarkitekten presenterade planförslaget som då var utställt.

De frågor som ställdes var:

- a) Har kommunen tittat på andra alternativ till placering i byn? Om utbyggnad behövs för servicehuset Spelmannens verksamhet t.ex demensboende, går det att ordna?
- b) Har man tittat runt hur andra +55 boenden ser ut?
- c) Vi som bor på Spelmannen har inget annat grönområde i närheten, utsikten mot parken kommer att saknas, det kommer att bli trängsel med 3 huskroppar. Grönområde finns ej för pensionärer.

Frågorna bemöttes av kommunarkitekten under mötet:

- a) Ja, inom de markområden i byn som kommunen är ägare till är detta alternativet bäst. G/c-väg är utbyggd, nära till affär/centrum.
- b) Ja, Älvkarleby
- c) Man har bedömt att det finns grönytor i området.

Kommentar: De synpunkter som kom fram vid mötet den 22 mars 2006 har inte föranlett några förändringar av planförslaget. Det bedöms finnas andra grönområden i närheten som kan utnyttjas för rekreation. Detaljplanen ger inga bestämmelser som reglerar åldern på hyresgästerna.

U13 Yttrande från boendegruppen, Hofors kommun
En sammanfattning av boendegruppens minnesanteckningar från mötet 2006-04-24 redovisas nedan:

Arkitekten och entreprenören har meddelat att man inte kan genomföra projektet till samma kostnadsbild ifall konceptet delas upp i och det blir för små enheter. Ej heller om det blir en alternativ placering där kostnader för mark, anslutningsavgifter mm tillförs. Yttranden som kommit in angående planförslaget riktar sig i första hand på att befintlig parkmark tas i anspråk. Boendegruppen har även diskuterat denna fråga och kommit fram till slutsatsen att eftersom det i omgivningarna finns flera grönområden torde ersättningsmark i närområdet finnas. Man diskuterade även beslutet från förra mötet om att föreslå Miljö- och byggnadsnämnden att avsluta planprocessen. Eftersom det mesta av planarbetet är genomfört bör arbetet ej avslutas, utan gå vidare.

Kommentar: Då det bedöms finnas alternativa grönområden inom 200 meters avstånd från planområdet finns förutsättningar att fortsätta planarbetet.

Planförfattarens sammanfattning

Under utställningstiden har yttranden inkommit från närboende och organisationer, se S2, S5, U3, U5, U6, U7, U8, U10 samt U11 som motsätter sig att parken tas i anspråk till förmån för nya bostäder. Det skall påpekas att synpunkter mot ianspråktagande av parken för bostäder framförts under inbjudna samråd. I planområdets närhet finns två grönområden för rekreation. Ett grönområde med ett gångavstånd av ca 180 meter från planområdet i anslutning till Björkvägen och Kägelvägen samt ett grönområde i Spelmansvägens förlängning vid Fiolvägen/Låtvägen. Gångavståndet från planområdet är ca 200 meter. Dessa grönområden föreslås få en upprustning av gångvägar samt parkbänkar för att öka attraktionskraften och tillgängligheten.

Efter utställningen har en revidering gjorts av planförslaget. Denna revidering är av mindre omfattning och därför har inte någon ytterliggare utställning ansetts nödvändig.

Revideringen av planförslaget innebär att planbeskrivningen har tillförts en text som behandlar de grönområden som är alternativ till det ianspråktaga grönområdet. Denna text finns under rubriken Friytor, natur

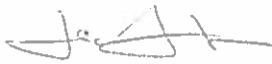
Under rubriken Ny bebyggelse har en komplettering av bestämmelserna skett som innebär krav på brandisolerering samt en text om tillgänglighet för räddningstjänsten.

En komplettering av texten under rubriken Tekniska anläggningar har gjorts med en rubrik Tele där befintliga teleledningar behandlas.

Planbeskrivningen har även kompletterats med en rubrik **REVIDERINGAR**. Där finns alla revideringar angivna. Revideringen har daterats 2006-06-27.

Planförfattarna föreslår MBN

att godkänna föreliggande utlåtande daterat
2006-06-27 samt lägga utlåtandet till
planhandlingarna
att godkänna planhandlingarna
att överlämna planärendet till kommun-
fullmäktige för antagande



Leif Holmqvist
Kommunarkitekt



Eva Stigeberg Larsson
Planingenjör

2006-03-09

Dnr 239/04

Sida 1 (2)

Fastighetsförteckning

2006-03-08

Ärendenummer

X06172

Handläggare

Gunilla Åberg

Ärende Fastighetsförteckning för detaljplan berörande Ovanåker 2:5, Solberga 7:8,
7:42 m fl fastigheter

Kommun: Hofors

Gävleborgs län

Fastigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Ovanåker 1:4	Hofors Kommun 813 81 HOFORS	Del av
Ovanåker 1:35	Hofors Kommun 813 81 HOFORS	Del av
Ovanåker 1:39	Hofors Kommun 813 81 HOFORS	Del av
Ovanåker 2:5	Hoforshus AB Box 153 81323 HOFORS	Del av
Solberga 7:8	Jonny Thögersen Källarvägen 10 813 40 TORSÅKER	
Solberga 7:42	Hofors Kommun 813 81 HOFORS	Del av

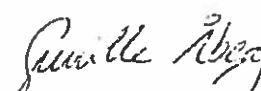
Rättigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Lr 21-88:819		Ledningsrätt starkström
Till förmån för:		
Hofors kommun	Hofors kommun 813 81 HOFORS	
Lr		Ledningsrätt fjärrvärme
Till förmån för:		
Hofors Energi AB	Hofors Energi AB 813 82 HOFORS	Aktur saknas. Ledningsrätten ännu ej registrerad.

Fastigheter utanför planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Ovanåker 1:35	Hofors Kommun 813 81 HOFORS	Även inom plan
Ovanåker 1:39	Hofors Kommun 813 81 HOFORS	Även inom plan
Ovanåker 1:52	Marcus Östberg Björkvägen 7 813 40 TORSÅKER	
	Ann Christine Östberg Björkvägen 7 813 40 TORSÅKER	
Ovanåker 2:5	Hoforshus AB Box 153 81323 HOFORS	Även inom plan
Solberga 7:10	Lars Olof Lindroth Kopparslagarvägen 13 813 40 TORSÅKER	
Solberga 7:42	Hofors Kommun 813 81 HOFORS	Även inom plan
Solberga 7:47	Reidar Svedin Källarvägen 5 813 40 TORSÅKER	
	Kristina Svedin Källarvägen 5 813 40 TORSÅKER	
Solberga 7:49	Hoforshus AB Box 153 81323 HOFORS	

Övriga sakägare inom planområdet		
Teleledningar	TeliaSonera AB Box 543 801 07 Gävle	
Elledningar	Hofors Elverk AB Box 153 813 23 Hofors	
Vägar, VA-ledningar	Hofors kommun 813 81 Hofors	

Fastighetsförteckningen upprättad av


Gunilla Åberg, förrättningslantmätare

Detaljplan för del av Solberga 7:42 m fl samt del av Ovanåker 2:5 i Torsåker, Hofors kommun, Gävleborgs län.

Upprättad 2006-04-18 reviderad 2006-06-27 av
Byggservicekontoret, Hofors kommun.

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Översiktskarta
- **Planbeskrivning**
- Grundkarta
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att skapa möjligheter för ny bebyggelse på en del av fastigheten Solberga 7:42 genom att allmän platsmark övergår till kvartersmark för bostäder.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Syftet med detaljplanen har inte någon betydande påverkan på hushållningen med mark, vatten eller övriga allmänna intressen enl. Miljöbalken kap 3, 4 och 5.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i centrala Torsåker intill Torsåkers idrottsplats.

Området gränsar till:

- Källarvägen i sydväst
- Servicehuset Spelmannen i nordväst
- Spelmansvägen i nordost
- del av Ovanåker 2:5 i sydost

Areal

Detaljplaneområdet omfattar en areal av totalt 0,8 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av Hofors kommun, Hofors kommuns allmännyttiga bostadsföretag Hoforshus AB och i övrigt är marken privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

<i>Översiktliga planer</i>	Översiktsplanen för Hofors kommun antogs 1990-06-18 av kommunfullmäktige. Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.
<i>Detaljplaner</i>	Planområdet omfattas av en detaljplan fastställd av länsstyrelsen i Gävleborg 1982-03-24 som redovisar del av fastigheten Solberga 7:42 som område för park och plantering (allmän plats) samt en detaljplan antagen av kommunfullmäktige 1990-12-10 § 168 som redovisar fastigheterna Ovanåker 2:5 och Solberga 7:8 som område för bostadsändamål. Detaljplanen vann laga kraft 1991-01-07. Genomförandetiden gick ut 1996-01-07.
<i>Övriga kommunala beslut</i>	Miljö- och byggnadsnämnden i Hofors kommun beslutade vid sammanträdet 2004-02-24 § 80 att ge byggservicekontoret i uppdrag att undersöka en planändring för området. Boendegruppen inom det lokala tillväxtrådet har vid en inventering av fastigheter och bostadsbehov konstaterat att det kommer att finnas behov av bostäder i Torsåker.
<i>Miljökonsekvensbeskrivning</i>	Upprättande av miljökonsekvensbeskrivning har inte ansetts nödvändigt eftersom detaljplanen inte har någon betydande påverkan på de allmänna intressena enligt 3,4 och 5 kap. MB

FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

<i>Mark och vegetation</i>	Planområdet består i huvudsak av ett område avsett för park eller plantering enligt gällande detaljplan fastställd 1982-03-24. Där finns idag en naturpark med gång- och cykelväg genom området. I området växer björkar och någon tall. Markområdet bedöms kunna ersättas av de befintliga naturområden som finns i angränsande områden, se rubriken friytor. I anslutning till planområdets norra gräns finns en gång- och cykelbana som förbinder området med närliggande rekreationsområden. Fastigheten
----------------------------	--

Solberga 7:8 är en bebyggd villatomt med uppvuxen trädgård.

Radon

Området är klassat som område med normal risk för radon. Ny bebyggelse skall utföras på ett radonsäkert sätt.

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns ej inom planområdet.

Bebyggelseområde*Befintlig bebyggelse*

De byggnader som finns inom planområdet är en villa i två våningar med två uthusbyggnader inom fastigheten Solberga 7:8.

Inom fastigheten Ovanåker 2:5 finns två uthusbyggnader.

För området gäller detaljplanebestämmelser antagna av kommunfullmäktige 1990-12-10 och som vann laga kraft 1991-01-07. Genomförandetiden slutade 1996-01-07.

Planbestämmelserna anger:

- bostäder
- högsta antal våningar två
- minsta respektive största taklutning 27°-32°.
- Fasader skall utgöras av träpanel eller puts

Fastigheten Solberga 7:8 har en byggrätt som är 420 m² och av denna byggrätt är 290 m² utnyttjade.

Ny bebyggelse

Den nya detaljplanen medger tvåvåningshus med tillhörande förrådsbyggnader. Stor vikt bör läggas vid detaljutformningen av utemiljön. Illustrationskartan redovisar en möjlig placering av de nya byggnaderna. Den slutgiltiga placeringen avgörs i bygglovet.

För den nordvästra delen av planområdet där seniorbostäderna planeras att byggas föreslås följande gälla:

- bostadsändamål
- högsta antal våningar är två

- största byggnadsarea är 1200 m² för bostadshusen och 500 m² för området som endast får bebyggas med uthus, garage, undercentral samt soprum.
- nya byggnader ska ha en fasad av trä samt tak av rött lertegel.
- Taklutningen skall vara mellan 27° -32°

För del av fastigheten Ovanåker 2:5 föreslås följande gälla:

- bostadsändamål
- marken får endast bebyggas med uthus, garage, soprum samt undercentral
- byggnadens takfot ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns mot fastigheten Solberga 7:8.
- De byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4.0 meter skall utformas så att risken för bandspridning till byggnader på granntomten begränsas. Kravet gäller inte om avståndet till byggnader på granntomten ändå blir minst 8.0 meter. Småhus som är beläget mindre än 8 meter från annat småhus bör ha ytterväggar i lägst EI 30. Tillgängligheten för räddningsfordon i området skall vara tillfredsställande. Gångavståndet för räddningstjänstens insats mot bebyggelse får vara högst 50 meter."

De befintliga uthusen rivs för att lämna plats för garagebyggnader.

För fastigheten Solberga 7:8 föreslås följande gälla:

- bostadsändamål
- en del av fastigheten får endast bebyggas med uthus och garage

- nya byggnader ska ha en fasad av trä samt tak av rött lertegel.

Fastigheten Solberga 7:8 föreslås få en högsta byggnadsarea som är 20 % av den totala fastighetsarean. Byggrätt kvar att utnyttja är 190 m²

Friktor, natur

Inom det tidigare parkområdet finns ett antal träd. Träden kan vara ett viktigt inslag i bostadskvarteret och bidra till en god boendemiljö, det är därför viktigt att befintliga träd sparas så långt det är möjligt. Den park som tas i anspråk för ny bebyggelse kan ersättas av två naturområden som finns inom ett avstånd på 200 meter från planområdet. Det ena området är beläget ca 200 meter öster om planområdet i anslutning till Björkvägen vidare mot Kägelvägen. Tillgängligheten och attraktiviteten kan ökas genom en upprustning av området med tex. parkbänkar. Det andra området som kan ersätta den befintliga parken är ett område ca 200 meter norr om planområdet i Spelmansvägens förlängning vid Låtvägen/Fiolvägen även detta område kan rustas upp med gångvägar och parkbänkar för att öka attraktiviteten samt tillgängligheten. För att ersätta de sittplatser som idag finns i parken finns möjlighet att placera ut parkbänkar utmed den gång- och cykelbana som är belägen i direkt anslutning till planområdet.

Gator och trafik

Vägar, parkering, gång- och cykelväg

Det nya bostadsområdet har infart från Spelmansvägen. Fastigheten Solberga 7:8 har infart från Källarvägen. En gång- och cykelbana finns från servicehuset Spelmannen mot affären i Torsåkers centrum. Gång- och cykelbanan finns kvar i nuvarande läge och området redovisas som område som skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. I anslutning till planområdet finns även en gång- och cykelbana som förbindelse mellan Spelmansvägen och Källarvägen
All parkering förutsätts ske inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Befintlig bostadsbebyggelse är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ny bebyggelse skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp.
<i>Avfall</i>	Området omfattas av kommunal sophämtning som utförs på entreprenad av Gästrike Återvinnare. En återvinningsstation finns inom ett avstånd av 300 meter.
<i>Värme</i>	De nya byggnaderna ansluts till det fjärrvärmenät som finns i anslutning till området.
<i>El</i>	Anslutning till elnät finns
<i>Data</i>	Optokabel finns till området. Kabeln ligger i huvudsak i gatan, endast anslutningskabel finns inom planområdet.
<i>Tele</i>	Området har anslutning till telenätet. Telekabel finns inom planområdet. Den telekabel som finns i den sydöstra delen av planområdet måste flyttas för att ge möjlighet för garage eller andra mindre byggnader inom området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

<i>Genomförandetid</i>	Genomförandetiden föreslås bli 10 år efter det att beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstarten för bostäderna inom den norra delen av planområdet beräknas till hösten 2006.
------------------------	--

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget reviderats enligt inkomna synpunkter. Revideringen är daterad 2006-06-27. De förändringar som är gjorda är att planbeskrivningen har kompletterats med text enligt:

- under rubriken **Friytor, natur** har en text tillkommit som behandlar alternativa grönområden
- rubriken **Ny bebyggelse** har kompletterats med en text om krav på brandisolering av de nya byggnader som uppförs närmare grannfastighet än 4,0 meter och där avståndet till närmaste befintlig byggnad är mindre än 8,0 meter. Dessa bör ha en brandisolering i ytterväggar i lägst EI 30. Gångavstånd för räddningstjänstens insats mot bebyggelse får vara högst 50 meter.

- under rubriken **Tekniska anläggningar** har ett stycke **Tele** tillkommit som behandlar befintliga elledningar. Dessa måste flyttas utanför planområdet i samband med utbyggnad av bostäderna.


Leif Holmqvist
Kommunarkitekt
Eva Stigeberg Larsson
Planingenjör