

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2021-11-16
Laga kraft	2021-12-16
Akt-nummer	2104-P2021/6

Detaljplan för Hofors 34:1, i Hofors kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

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 mindre verksamheter i centrala Hofors. Planområdet omfattas idag av en detaljplan som endast möjliggör för bensinstation. Syftet är att ersätta denna gällande detaljplan med den bredare användningsformen verksamheter vilket därmed gör den befintliga verksamheten på platsen planenlig.

Vidare är syftet att inte möjliggöra för en alltför stor byggrätt, eftersom det också fortsättningsvis ska vara mindre verksamheter på platsen. Syftet med restriktionen om begränsad byggrätt och restriktionen om 5 meter i nockhöjd är också att göra så att bebyggelsen inte upplevs som massiv gällande skala och volym.

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 i centrala Hofors strax väster om Folkets hus. Planområdets areal är ca 1735 m².



Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Hofors 34:1 som är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan *Hofors kommun 2010* som antogs av kommunfullmäktige 2010-06-14 pekar inte ut området som något speciellt. Möjliggörandet av verksamheter istället för dagens användning bensinstation, breddar platsens användande även i framtiden och följer därmed översiktsplanens intentioner om ett tillgängligt centrum för både handlare och konsumenter. Planförslaget bedöms inte gå emot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande stadsplan:
Arkivnr. 21-83:422, laga kraft 1983-04-06.

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

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Detaljplanen innebär att användningen för kvartersmarken ändras till verksamheter [Z], vilket innefattar den verksamhetsbyggnad med tillhörande parkering som finns på platsen. Syftet är således att göra att verksamheten blir planenlig.

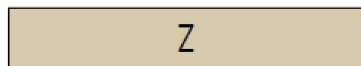
Planförslaget begränsar verksamhetens storlek, dels genom **prickmark**, men också genom en högsta **nockhöjd** på 5 meter och en största tillåten byggnadsarea på 500 kvadratmeter [e]. Syftet med begränsningarna är att framtida verksamheter på platsen endast ska vara av mindre karaktär då planområdet ligger i närhet till bostäder och Hofors centrum.

I planområdets östra del har ett mindre markområde reserverats för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].

Planbestämmelser

Användningsområden

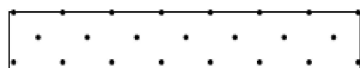
Kvartersmark



- Verksamheter

Egenkapsbestämmelser – Kvartersmark

e₁ - Största tillåtna byggnadsarea är 500 kvadratmeter



- Marken får inte förses med byggnad



- Högsta nockhöjd i meter beräknat från medelmarknivå
invid byggnaden

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Inom planområdet finns i dagsläget en mindre verksamhetsbyggnad för fordonsservice samt hårdgjord yta. Den omkringliggande bebyggelsen består till stora delar av bostadsbebyggelse, både i sydlig, västlig och i viss mån också nordlig riktning. Öster om planområdet ligger en allmän parkering samt Hofors centrum med dess olika centrumfunktioner.



Kulturmiljö och landskapsbild

Inom planområdet finns endast en byggnad som uppfördes någon gång mellan åren 1960 och 1975, som har omformats i och med att syftet med byggnaden har ändrats från bensinstation till fordonsservice. Landskapsbilden kommer inte förändras genom denna detaljplan eftersom planen endast möjliggör för en marginell ökning gällande byggnadens storlek och volym.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer. För dessa miljöer ska alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön. Eftersom de stora samhällsutmaningarna såsom segregation, bostads- och klimatfrågan har stor relevans för främjandet av en hållbar utveckling, har dessa aspekter berörts i detaljplaneskedet.

Eftersom planområdet är centralt lokaliserat, med närhet till både handel och bostäder är det av stor vikt att bestämmelsen bensinstation förvinner till förmån för det som platsen används för idag, verksamheter. En annan aspekt som varit av vikt är att inte möjliggöra för en alltför stor byggrätt, vilket restriktionen om maximal byggnadsarea på 500 kvm uppfyller, eftersom det också fortsättningsvis ska vara mindre verksamheter på platsen. Vidare är också syftet med restriktionen om begränsad byggrätt och restriktionen om 5 meter i nockhöjd att göra så att bebyggelsen inte upplevs som massiv gällande skala och volym.

Sammantaget har planförslagets bestämmelser gällande användning och bebyggelsens form värnat om den mänskliga skalan, samtidigt som användningen möjliggjort för verksamheten som är på platsen i dagsläget vilket ses som positivt ur ett stadsbyggnadsperspektiv.

Offentlig och kommersiell service

Eftersom planområdet är lokaliserat i centrala Hofors är närheten till offentlig och kommersiell service god. Inom 350 meter från planområdet finns bland annat handel, hälsocentral, Folkets hus och hotell.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Om fornlämningar påträffas ska kontakt med Länsstyrelsen ske.

Tillgänglighet

Planområdet består för det mesta av hårdgjord plan mark, vilket är positivt ur tillgänglighetssynpunkt. Det bedöms därför inte finnas några hinder mot att tillgängligheten för alla samhällets människor ska kunna lösas på ett tillfredställande sätt.

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

Natur och friytor

Mark och vegetation

Inom planområdet är den mesta av marken hårdgjord, både genom asfalt och genom den befintliga bebyggelsen. I anslutning till planområdet består

marken antingen av gräsmattor eller hårdgjord mark i form av byggnader eller hårdgjord markbeläggning. Sydväst om planområdet finns också en mindre dunge med några få träd i direkt anslutning till planområdet. Norr om planområdet finns även ett mindre skogsområde i lätt kuperad terräng.



Invasiva arter

Vid markingrepp och markarbete så kan invasiva främmande arter så som blomsterlupin, jätteloka och jättebalsamin växa inom området. Verksamhetsutövaren har i dessa fall ett stort ansvar för att minimera spridning av invasiva arter. Jordmassor från områden med invasiva arter kan endast användas på plats. Måste sådana massor flyttas så ska dom omhändertas på korrekt sätt. Ska invasiva växter röjas måste man se till att växtmaterialet bränns och inte komposteras.

Lek och rekreation

I närmiljön finns möjligheter för lek och rekreation i form av både minigolf och lekpark. Inom 600 meter från planområdet finns också två olika parkmiljöer för rekreation.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består området av morän med medelhög genomsläpplighet. Planområdet ligger heller inte inom område för skred- eller rasrisk. Markens sammansättning bedöms vara godtagbar för detaljplanens syfte.

Miljökvalitetsnormer

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

De som är aktuella för planförslaget är vattenkvaliteten och utomhusluft.

Vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster

Den närmaste ytvattenrecipienten är Knivtjärnsbäcken som är belägen ca 800 m nedströms planområdet. Knivtjärnsbäcken är en del av huvudavrinningsområdet för Gavleån och delavrinningsområdet är Gavelhytteån. Nedströms ån ligger två sjöar, Lill- och Stor-Gösken.

I kartlagret "*Status, risk, påverkan och åtgärder*" förvaltningscykel 3 på VISS (Vatteninformationssystem Sveriges) sida konstateras att den senaste bedömningen på Knivtjärnsbäcken påvisar en *måttlig status* i lagret ekologisk status för vattendrag och ytvatten. Den kemiska statusen uppnår *ej god*. Detta hänförs till de överallt överskridna ämnena bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Den förvaltningscykeln som är aktuell i dagsläget, men endast som arbetsmaterial är förvaltningscykel 3 (2017–2021). Miljökvalitetsnormen för förvaltningscykel 3 är att god ekologisk status ska uppnås 2039 och god kemisk status med undantag för kvicksilver, bromerad difenyleter och bly. Sverige har fortfarande inte uppnått miljökvalitetsnormerna i ett stort antal vattenförekomster och behöver därför genomföra nödvändiga åtgärder för att beslutade miljökvalitetsnormer ska uppnås och följas.

Den begränsade omfattning som en *mindre verksamhet* har gällande föroreningar bedöms inte påverka möjligheterna för Knivtjärnsbäcken att uppnå bättre vattenstatus. Möjliggörandet av *mindre verksamheter* i stället för den tidigare användningen *bensinstation* bedöms också förbättra förutsättningarna att uppnå MKN för vatten.

Planområdet berör ingen grundvattenförekomst.

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 (NO₂) är årsmedelshalten på planområdet beräknat till 0-5 ug/m³, normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är 9-12 ug/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m³.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM10) vara 0-10 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 16-18 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 ug/m³.

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

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet kommer inte förändras på något sätt. Gång- och cykelvägar finns lokaliserat norr om planområdet jäms med Edskevägen samt öster om planområdet i Hofors centrum.



Den sydöstra delen av planområdet omfattar mark som i gällande detaljplan är planlagd som allmän platsmark. I och med att användningen kommer att ändras till kvartersmark kan marken bebyggas. Detta gör att sikten kan försämrast om en utfart tillskapas till Skräddargatan. Baserat på den låga hastighetsgränsen samt de få antal bilar som trafikerar gatan bedöms dock en försämrad sikt inte skapa trafikfara.

Kollektivtrafik

Inom cirka 300 meter finns tre olika busshållplatser, varav den ena, Hofors centrum, kan ta den resande till både Sandviken och Falun. Hofors station ligger 2,8 km fågelvägen från planområdet.

Parkering

Parkering finns inom planområdet för verksamheten. Det finns även en allmän parkering öster om planområdet som kan stå till förfogande vid tillfälle.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Gästrike Vattens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintlig byggnad är idag kopplad till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. I planområdets östra del har ett mindre markområde reserverats för allmännyttiga underjordiska ledningar [u1].

Dagvatten

Den kartering av dagvatten som gjorts av Gästrike Vatten visar att delar av planområdet riskerar 5–20 cm djupa vattensamlingar vid 100-årsregn. Områdena som pekats ut är svackor i den hårdgjorda marken, svackor vars syfte är att leda av dagvattnet mot de brunnar som är placerade på de utpekade platserna. Karteringen av Gästrike Vatten har således endast analyserat marken utan att ha brunnarna i åtanke. Dagvattnet som samlas i brunnarna leds sedan bort från planområdet i det kommunala dagvattensystemet.

Sammanfattningsvis finns det goda förutsättningar att omhänderta dagvattnet och samtidigt undvika större vattensamlingar vid skyfall inom planområdet.



Kartering gjord av Gästrike Vatten som visar vattendjupet vid 100-årsregn.

Värme

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns nedgrävda i Skräddargatan, strax söder om planområdet och kan kopplas på till befintlig byggnad vid behov.

Ei

Nuvarande bebyggelse är ansluten till elnätet som ägs och ansvaras av Hofors Energi.

Avfall

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

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

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

I planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar för räddningsingripande vad gäller tillgång till byggnaden och uppställningsplatser. Avståndet mellan byggnad inom planområdet och omkringliggande bebyggelse är större än 8 meter vilket innebär att risken för spridning av brand till närliggande byggnader minskar.

Radon

Planområdet ligger inte inom riskområde för radon.

Risk för översvämning

Planområdet riskeras inte att översvämmas vid beräknat högsta flöde.

Buller

Baserat på den begränsade byggrätt som framtida verksamheter har möjlighet till, finns endast förutsättningar för mindre verksamheter likt den som är på platsen i dagsläget, vilket bedöms vara positivt ur bullersynpunkt. De mindre verksamheterna är även i den flesta fall endast aktiva under dagtid vilket också bedöms vara positivt ur bullersynpunkt. Vidare har också omkringliggande bebyggelse möjlighet till skyddade utemiljöer i närhet till bostäderna.

Sammantaget bedöms bullerfrågan inte behöva utredas vidare.

Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av transportled för farligt gods.

Förorenad mark

Gällande detaljplan möjliggör endast för bensinstation, någonting som varit på platsen fram till år 2011, då verksamheten som är på platsen idag köpte fastigheten. När marken köptes gjordes då en marksanering samtidigt som cisterner togs ur bruk. Efter 2011 har således endast bilvård och bilservice varit på platsen där miljötillsyn har utförts (senast 2019) för att kontrollera bland annat oljeavskiljaren. Den sammanvägda bedömningen är att ingen ytterligare undersökning behövs ur hälsomiljösynpunkt för att säkra den framtida användningen på platsen.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd hösten/vintern 2021.

Samråd augusti/september 2021

Granskning oktober 2021

Antagande november 2021

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

Genomförande

Genomförandetid

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

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 Lantmäteriet.

För detaljplanen planeras inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Plankostnad. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren av Hofors 34:1 i enlighet med planavtal.	Fastighetsägare Hofors 34:1

Medverkande i planen

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom Tobias Wennergrund.

Plan- och byggenheten

Sofie Norberg Domsic
Plan- och byggchef

Tobias Wennergrund
Planarkitekt