



# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

## Tallmoren och kv. Norrbyåkern

Hedemora kommun, Dalarnas län

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad i maj 2010



**MONDO**  
ARKITEKTER

## HANDLINGAR

### Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Grundkarta, upprättad 2008-07-04 (reviderad 2009-05-22)

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att fastställa befintlig markanvändning. Ett större område planläggs som Natur samtidigt som mark planläggs för parkering, vård/kontor, en mindre teknikbyggnad samt byggrätt för befintlig bostadsbebyggelse. Därutöver ges bebyggelse med särskilda kulturvärden skydd i plan.

## HANDLÄGGNING

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande. Om inga väsentliga synpunkter inkommer övergår processen till enkelt planförfarande. I så fall antas planen direkt efter samrådet, varpå berörda sakägare underrättas.

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. Planen innebär ett fastställande av befintlig markanvändning och tillskapande av byggrätt med hänsyn till befintlig bebyggelse och behov av mindre komplementbyggnader.

## PLANOMRÅDE

### Läge och areal

Planområdets areal är ca 3,5 ha och beläget i centrala Hedemora. Planområdet avgränsas i väster av Sturegatan och i söder av Bergslagsgatan. I öster gränsar området till tankar om fortsättning av Porsvägen.



Planområdets läge.

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna i kvarteret Norrbyåkern samt Hedemora 6:1, 5:11 och Tallen 1. Hedemora 6:1 samt Norrbyåkern 3 ägs av Hedemora kommun. Tallen 1 ägs av Företagshälsovården i Hedemora AB. Hedemora 5:11 samt Norrbyåkern 1, 2 och 8 ägs av

bostadsrättsföreningen Norrbyåkern AB. Norrbyåkern 6 och 7 ägs av en däckfirma, vilken också arrenderar Norrbyåkern 3. Övriga fastigheter är privatägda.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan och fördjupning av översiktsplan**

I översiktsplanen, antagen i januari 1991, ligger planområdet inom område T1, tätortsområde vilken omfattar Hedemora stad. Området ingår i en fördjupning av översiktsplanen för Hedemora stad (7598), antagen 1994. I planen ingår området som del av Åshem och anges som ett område med värdefull natur och parkmark.

Översiktsplanen medger att området, vilket i huvudsak är bebyggt med villor från 1900-talets första hälft, kan kompletteras med enstaka bebyggelse. Morgatan är utpekad som ett viktigt cykelstråk.

### **Fastighetsplan**

Den tomtindelning från 1946 som gäller för området avses upphävas.

### **Detaljplan**

För området gäller dels stadsplan för parkområdet Tallmoren i Hedemora stad, **A111** fastställd 1966-11-10, vilken anger park samt område för allmänt ändamål.

Gällande detaljplan för Norrbygården 3, 6 och 7 medger byggrätt för bostäder i tre våningar i samma utformning som befintlig bebyggelse inom Norrbyåkern 1 och 2.

Den aktuella planen ersätter stadsplanen **A111** i sin helhet, samt delar av planerna **A35** stadsplan för Hedemora stad, **A49** stadsplan för Eken och Norrbyåkern, **A59** stadsplan för Eken, Vårdtornet och Björnen, **A74** stadsplan för del av Hed Jägaren, Muraren, K samt **A11** detaljplan för Brunnsjögatan.

### **Riksintresse**

Planområdet gränsar till kulturmiljöområde av riksintresse samt fornminnesområdet för innerstaden.

### **Kulturhistoriska värden**

I en uthusinventering utförd 1996 finns fyra byggnader upptagna. Av dessa bedöms de mest intressanta och karaktärsskapande finnas inom Norrbyåkern 6 och 7.

I "Det glömda Hedemora – industrisamhällets kulturmiljöer" från 2006 beskrivs delar av området som en av få kvarvarande representanter för stadens tidiga småindustri.

Området är inte omnämnt i aktuell bevarandeplan från 1991.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER Befintliga förhållanden**

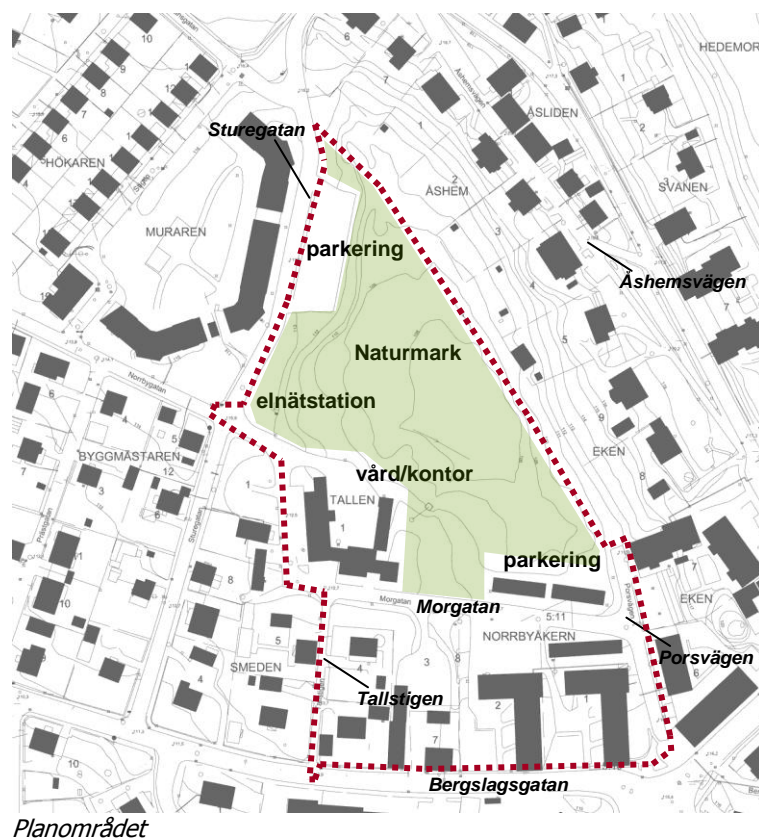
Planområdets norra del utgörs idag till största delen av ursprunglig åsvegetation med främst tall och björk. Detta naturområde beläget inne i samhället är viktig dels som en refug för flora och fauna, dels som exempel på ortens ursprungliga vegetation. Marken skall enligt

fördjupningen av översiktsplanen vårdas så att den behåller sin naturmarkskaraktär.

Här finns idag en större byggnad som rymmer lokaler för företagshälsovård. Byggnaden har etappvis byggts ut. Två parkeringsplatser ligger i anslutning till Sturegatan respektive Morgatan. Vid Morgatan sker parkeringen i garage. En mindre elnätstation ligger inom planområdet.

Bebyggelsen inom kvarteret Norrbyåkern utgörs främst av bostäder. Några av byggnaderna bedöms som kulturhistoriskt värdefulla med stor betydelse för stadsbilden. Bebyggelsen är uppförd kring sekelskiftet eller under 1900-talets början och är ett av få bevarade exempel på det industrisamhälle som växte fram i centrala Hedemora.

Norrbyåkern 3 utgör uppställningsplats för den däckfirma som är belägen på andra sidan Bergslagsgatan.



### **Planförslag** *Bebyggelse*

Planförslaget innebär att det område som idag är bebyggt med en byggnad som rymmer lokaler för företagshälsovård planläggs för vård och kontor. Byggrätten motsvarar befintlig byggnads storlek. Fastigheterna inom kvarteret Norrbyåkern planläggs för bostadsändamål. Byggrätten motsvarar i stort befintlig bebyggelse.

### *Kulturvärden*

Tre av byggnaderna ges särskilt varsamhetskydd i plan avseende bebyggelsens kulturhistoriska värden. Bebyggelsens karaktärsdrag

ska beaktas. Utökad lovplikt gäller för ändring av fönster, fasad, takmaterial och dörrar.

### *Bebyggelsens karaktärsdrag*

Befintlig bebyggelse inom fastigheterna Norrbyåkern 5, 6 och 7 är uppförd kring sekelskiftet eller under tidigt 1900-tal. Bebyggelsen är en lämning från det industrisamhälle som växte fram i centrala Hedemora och därmed kulturhistoriskt värdefull. Bebyggelsen har stor betydelse för stadsbilden.

Inom fastigheten Norrbyåkern 6 finns två byggnader, båda från 1913. Mot gatan står en byggnad i tidig jugendstil. Byggnaden är putsad i ljusgrå kulör och uppförd med brutet tak. Byggnaden kan sannolikt varit ett tidigt flerfamiljshus med hyreslägenheter. Byggnadens placering i liv med gatan är av stor betydelse för stadsbilden. Byggnadens tak är belagt med tegel. Denna byggnad beläggs i föreliggande detaljplan med bestämmelsen q1: byggnaden får inte rivas. Inne på gården står en rödmålad ekonomibygnad med träfasader. Byggnaden är uppförd med brutet tak belagt med tegel.

Inom fastigheten Norrbyåkern 6 står en enklare verkstadsbyggnad med opputsad tegelfasad. Fönstren är spröjsade och taket belagt med tegel. En hög skorsten hör till byggnaden.

Stor varsamhet ska tas till bebyggelsens karaktärsdrag. Likaså är byggnadernas detaljer av stor betydelse för helhetsintrycket. Vid ändring ska bebyggelsens karaktärsdrag beaktas. Bebyggelsen skyddas därför av särskild bestämmelse på plankartan. Utökad lovplikt gäller därför vid fasadändring eller byte av takmaterial och fönster.



Befintlig bebyggelse mot Bergslagsgatan (Norrbyåkern 5, 6 och 7)



Befintlig bebyggelse inom Norrbyåkern 7.





Befintlig bebyggelse inom Norrbyåkern 6

#### *Natur*

Ett större skogsområde planläggs som natur. Området gränsar i öster emot den yta som i gällande detaljplan utgör möjlig förlängning av Porsvägen. Denna del av Porsvägen har ännu inte byggts men möjligheten kommer att finnas kvar.

Naturområdet skall i enlighet med fördjupningen av översiktsplanen bevaras som naturpark med naturlig förnygring. Røjningar och gallringar ska göras i samråd med ekologisk expertis.

#### *Tekniska anläggningar*

Inom naturområdet finns en befintlig elnätstation. Möjlighet finns att bilda ny fastighet för elnätstation på parkmarken.

#### *Parkering*

Mot Sturegatan respektive Morgatan finns befintliga parkeringsplatser, dels som öppen markparkering vid Sturegatan dels garagelängor mot Morgatan. Genom detaljplanen möjliggörs garagebyggnader på bägge ytorna.

Parkeringarna avses styckas till egna fastigheter och genom gemensamhetsanläggningar upplåtas till bostadsrättsföreningarna Porsvägen och Norrbyåkern (område Morgatan) respektive bostadsrättsföreningarna Muraren 3 och Muraren 4 (område vid Sturegatan).

#### **Trafik, angöring och parkering**

Byggnaden för vård och kontor angörs från Morgatan. Parkering sker som markparkering inom fastigheten. Morgatan är ett prioriterat gång- och cykelstråk vilket skall beaktas vid utformning av nya in- och utfarter mot gatan. Bebyggelsen inom kvarteret Norrbygården angörs från Tallstigen, Morgatan respektive Bergslagsgatan.

#### **Tekniska frågor**

##### *Teknisk försörjning*

Områdets tekniska försörjning är utbyggd. Befintlig transformatorstation finns inom området. I byggnaden på Tallen 1 har Hedemora Energi ett ställverk. Planens genomförande påverkar inte detta ställverk, som i framtiden planeras tas bort.

##### *Avfall*

Fastigheternas avfall källsorteras och avhämtas i enlighet med kommunala bestämmelser och producentansvar.

##### *U-områden och ledningsrätt*

Mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar markeras med u på plankartan.

Rätten till befintlig fjärrvärmeledning på del av fastigheten  
Norrbyåkern 1 säkras genom ledningsrätt

### **Miljökonsekvenser**

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Miljöfrågor som har betydelse för projektet ska studerats och redovisas under det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen har i yttrande 2009-08-17 uttryckt att de delar kommunens bedömning.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Den aktuella planen ersätter vid antagandet stadsplanen **A111** i sin helhet, samt delar av planerna **A35** stadsplan för Hedemora stad, **A49** stadsplan för Eken och Norrbyåkern, **A59** stadsplan för Eken, Vårdtornet och Björnen, **A74** stadsplan för del av Hed Jägaren, Muraren, K samt **A11** detaljplan för Brunnsjögatan.

### **MEDVERKANDE**

Detaljplanen har upprättats av MONDO Stadsbyggnad genom Tor Hagman planeringsarkitekt FPR/MSA i samråd med planingenjör Kia Visén, Hedemora kommun.

### **Revideringar**

Efter utställningen konstaterades att trots att fastighetsägarförteckningen varit komplett så har inte alla fått handlingarna. Det betyder att alla sakägare inte har hörts. Därför har processen inneburit ett ytterligare samråd genom enkelt förfarande med ohörda sakägare. Det har också hållits ett extra offentligt möte för att höra de som inte fått handlingarna. Därför ställs nu planen ut en andra gång innan den antas. Efter varje skede kommer ett utlåtande eller redogörelse av synpunkter att upprättas.

Kia Visén  
Planingenjör, Hedemora kommun