



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV. NORSEN,

Norsen 9 och Hedemora 6:1, Callerholmsgatan 16

i centrala Hedemora, Dalarnas län



PLANPROCESS (PBL 1987:10)

Normalt planförfarande

	Samråd	Granskning	Antagande
Planprogram	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plankarta med bestämmelser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Genomförandebeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bedömning av miljöeffekt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundkarta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fastighetsägarförteckning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Utlåtande efter granskning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Innehåll

SAMMANFATTNING	3
MEDVERKANDE	3
PLANBESKRIVNING	4
BAKGRUND OCH SYFTE.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR	4
PLANENS UTFORMNING	9
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	14
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	14
TEKNISKA FRÅGOR.....	15
EKONOMISKA FRÅGOR.....	15
KONSEKVENSN OCH MILJÖBEDÖMNING.....	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	15
BEHOVSBEDÖMNING: BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?.....	16

SAMMANFATTNING

I samband med att ny kraftstation uppförts vid Hamre återvinningscentral och luftburna elledningar från den gamla kraftkyrkan vid sjön Hönsan tagits bort frigörs byggbar mark längs riksväg 70. Denna detaljplan syftar till att reglera denna byggrätt. Konsekvenser är att vänta i fastighetsgränser samt flytt av markledningar och nybyggnation av handel, kontor eller industri av ej störande karaktär.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljökonsekvens och därför kommer ingen separat miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.

MEDVERKANDE

Planförslaget och tillhörande handlingar är upprättade vid Hedemora kommuns Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning. Interna diskussioner har skett inom förvaltningen, med kommunens markansvariga, Hedemora Energi samt ägarna till Trissan 1 och Norsen 9.

Kajsa Reslegård
Planingenjör

Karin Torsell
T.f Miljö- och samhällsbyggnadschef

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan, men klargör planens syfte och innehåll.

BAKGRUND OCH SYFTE

I samband med att ny kraftstation upprättats vid Hamre återvinningscentral och luftburna elledningar från den gamla kraftkyrkan vid sjön Hönsan tagits bort frigörs byggbar mark längs riksväg 70. Denna detaljplan beställdes av kommunstyrelsen i februari 2011 i syfte att ta fram byggrätt för handel och industriändamål på mark där det idag råder byggförbud.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet är beläget direkt på västra sidan om riksväg 70 i Hedemora stad. Det omfattar ca 1,6 ha varav 1,2 ha utgör plan outnyttjad gräsbevuxen mark i ett lågt läge. Planens gränser är anpassade till gällande detaljplaner och fastighetsgränser. Delar av Norsen 9 (Novarent/Cramo) med viss outnyttjad mark ingår. Norr om planområdet finns en bygghandel. Marken mellan de bebyggda industri-/handelsfastigheterna utgör drygt 0,8 ha och ägs av kommunen. Del av Callerholmsgatan ingår likaså i planen och utgör den lokalgata och GC-väg som försörjer såväl näringslivet längs med den och fyra intilliggande bostadskvarter med villabebyggelse. Kv. Karpen och det delvis obebyggda området Gussarvet gränsar också till gatan med ytterligare mark för näringslivets behov. Läget invid riksvägen ställer krav på säkerhet och god gestaltning.



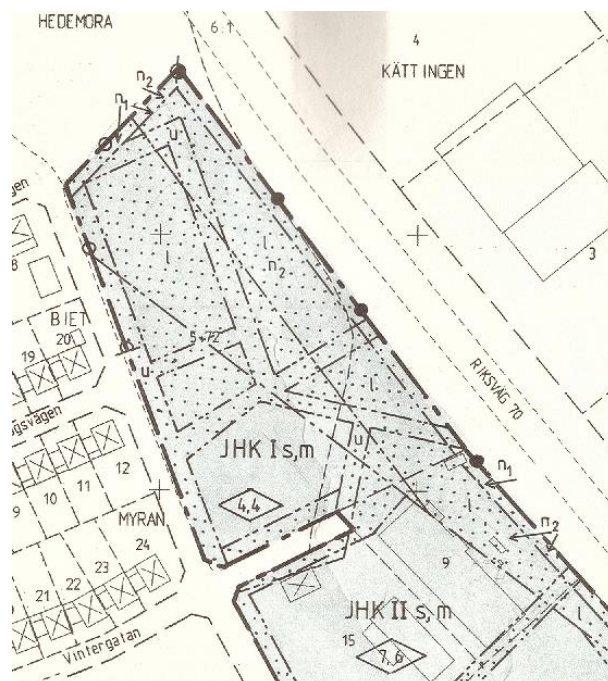
Planområdets avgränsning.

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Hedemora stad med omland från 2009 ingår planområdet i utpekade ”område för utveckling av näringslivet”.

Detaljplaner

Området ingår idag i *detaljplan för kv. Lien och Norsen (A180)* laga kraft-vunnen 1998-06-24. Marken är planlagd för ej störande småindustri och hantverk samt handel och kontor. Exploateringsgrad och fastighetsindelning är inte reglerad. Byggnadshöjderna är 7,6 respektive 4,4 meter. Callerholmsgatan och Vintergatan innefattas i den sista delen som är kvar av *stadsplan för nordostlig del av Hedemora stad, (A105)*, antagen 1964. Norr om planområdet (Trissan 1) gäller idag *detaljplan för Blocket m fl (A183)* laga kraft-vunnen 2000-10-23. Byggförbud råder i området mellan Norsen 9 och Trissan 1 på grund av en mängd ledningar i luften och i marken. Skyltning intill riksväg 70 får ej inverka menligt på trafiksäkerheten.



Detaljplan för kv. Lien och Norsen (A180)

Utpekade intressen

Riksvägen 70 är av Trafikverket utpekad riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ Miljöbalken. Riksvägen utgör en rekommenderad led för farligt gods. Närheten till åsen gör att området ingår i vad som betecknas som grundvattenbildande område.

Området är lokaliserat i anslutning till riksintresset Grådö-Hamre-Husby (W 34), *centralbygd vid Dalälven, som illustrerar förhistorisk och medeltida intressekoncentration vid betydelsefull älvövergång som belyser den tidiga kolonisationen av landskapet och den senare organisationen av bergshantering* (Riksantikvarieämbetet). Öster om planområdet möter entrén till riksintresset för kulturmiljövården Hedemora stad, vilket berör stora delar av Hedemoras befintliga utbredning. *Område där kulturlager från medeltid, 1500- och 1600- tal kan förväntas påträffas*, (Riksantikvarieämbetets Fornsök).

Mark och Natur

Området består av en bebyggd handelsfastighet; Norsen 9 där Novarent AB huserar med försäljning och uthyrning av byggmaskiner. Norr om Norsen 9 finns en plan gräsyta som i huvudsak sköts genom slätter.

Hela området sluttar svagt åt öster, med lågpunkten och ett öppet dike inom den obebyggda delen. Marken är av lerigt-siltigt slag. Geotekniska undersökningar har gjorts vid Trissan 1 samt i kv Kättingen på andra sidan riksvägen mitt emot den obebyggda ytan. Framför allt den sistnämnda visar finkornig jordart med påföljande tjälfara.

Radonhalten är låg. En gammal avfallsdeponi återfinns i närområdet. Under inventering av potentiellt förorenade områden klassades den som klass 4 icke farlig. Ingen åtgärd görs således.



Den oexploaterade marken på västra sidan av riksvägen utgör närmare 1,2 ha.

Längs riksvägen, strax utanför området, finns en lång rad rännor. Mot Callerholmsgatan möter bostadstomternas häckar, träd, staket och gatubelysning på västra sidan. Söder om planområdet möter Gussarvet, en grässlätt med oexploaterad mark. Den östra sidan av gatan, med handelsverksamheten domineras av parkeringar, gunnebostängsel, asfalt, upplag och gräs. Handelsfastigheterna runt riksvägen präglas av stora asfaltsytor.

Bebyggelse, Historia

Inom fastigheten Norsen 9 finns obebyggda ytor kvar, men också många markledning som begränsar möjligheterna. Den yta som i nuvarande plan tillåter exploatering begränsar en byggnadshöjd till 4,4 meter. Längs övrig sträcka vid riksvägen är byggandshöjden begränsad till 7,6m. Så gott som all bebyggelse längs riksvägen är placerad med långsidan mot vägen på 30 m avstånd från densamma. Stilarna varierar. Exempel på verksamheter som finns i närområdet är bygghandel, bilverkstad, distriktsveterinär, snabbmatsrestaurang och livsmedelsbutiker. Bostadskvarteren som i väster gränsar till planområdet är bebyggda med villor och kedjehus på små tomter, uppförda från slutet av 1950- talet och framåt.

Service

För närboende såväl som arbetande i området finns livsmedelsbutiker och restauranger. I staden finns nödvändig service så som vårdcentral, bibliotek, sport- och simhall, gym, bank mm.

Gator och trafik

Området angörs via lokalgatan Callerholmsgatan, oftast söderifrån. En trafikmätning genomfördes under 2014, i höjd med Norsen 9, strax söder om planområdet. Trafikmängden uppgick till drygt 2 250 fordon per dygn. Hedemora kommun har i led med den Trafikplan som antogs 2014 genomfört en hastighetsöversyn i centrala Hedemora. Översynen har resulterat i en omfattande sänkning av tillåtna hastigheter. Callerholmsgatans hastighetsbegränsning sänks från 50 km/h till 40 km/h.

Även Vintergatan som utgör entré till Norsen 9 och Norsen 15 är en lokalgata. Kommunen sköter dessa och röjer snön. All parkering sker på egen tomt. En gång- och cykelväg, ca två meter bred löper på östra sidan om Callerholmsgatan. Trottoar finns även på västra sidan, drygt en meter bred. Närmste busshållplats finns 500 meter bort vid Gussarvsgatan in mot stadskärnan. Så kallad, flextrafik kan hämta nära hemmet och lämna i närheten av verksamheterna.



Ett två meter brett GC-stråk löper parallellt med Callerholmsgatan. Belysning på motsatt sida. Gatumiljön är öppen, utan träd och planteringar som avgränsar.

Risk och Hälsa

Lukt-, ljus eller andra störningar finns ej. Den störning som förekommer är trafiken och trafikbullret från Callerholmsgatan och riksväg 70. Riksvägen är en rekommenderad transportled för farligt gods. Riksväg 70 och Callerholmsgatan har båda en rak sträckning förbi planområdet, vilket kan uppmuntra till högre hastigheter.

Tillgänglighet

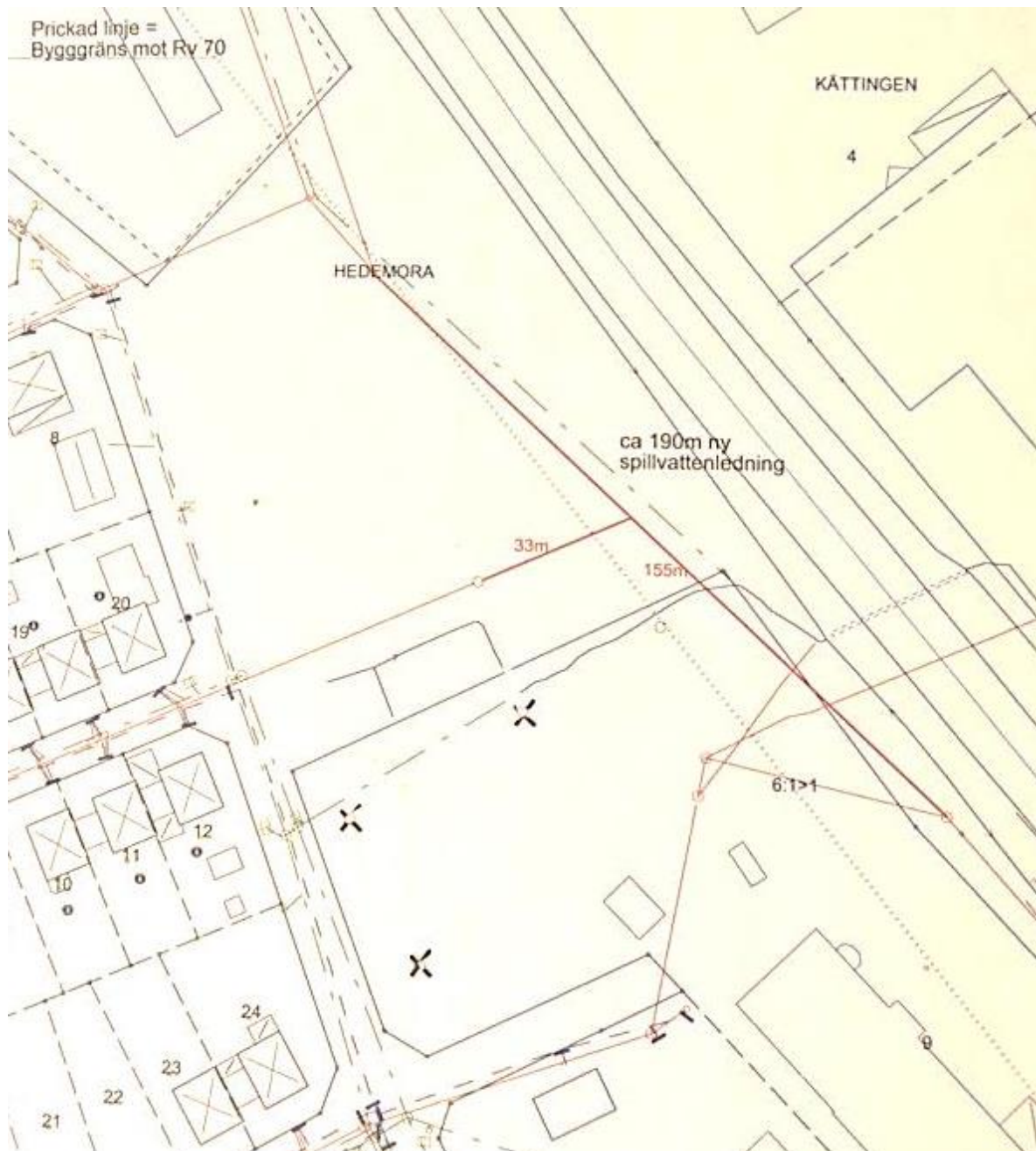
Tillgänglighet prövas vid bygglov. Handikappnormer ska följas vid ny-, om- och tillbyggnad.

Teknisk försörjning

Planområdet har tidigare genomkorsats av luftburna elledningar tillhörande Vattenfall respektive Hedemora Energi. El finns även i gatumarken.

Fjärrvärme, kommunalt VA, el, tele och stadsnät för kommunikation via fiber finns i området, förlagt längs gatumark fram till Norsen 9. Skanova ansvarar för tele, Hedemora Energi för resterande. Transformatorstation finns 100 meter söderut längs Callerholmsgatan och ett antal elskåp längs med gatan. Anslutningspunkter behöver ordnas inför ny bebyggelse. I gällande planer finns u-områden för fjärrvärme, VA och tele. Ledningsrätt och servitut för ledning

finns bara upprättade inom Norsen 9 för delar av avloppsledningarna, en dagvattenledning samt fjärrvärmen. För att frigöra mark för exploatering bör åtminstone en avloppsledning och tillhörande u-område flyttas. Exploaterade industri-/handelsfastigheter har dagvattenbrunnar. Dagvattnet leds via ledningar och diken ner till Hovran och Dalälven. Företagen sörjer själva för avfallshanteringen. Återvinningscentralen ligger vid Hamre 1,5 km österut.



Ledningar efter flytt

PLANENS UTFORMNING

Vision

I skyltläget invid riksvägen och nära stadskärnan finns Morängets näringslivsområde. Butiker och verkstäder kan lätt nås av kunder och anställda till fots eller cykel likväl som med bil.



Planprogram

Enligt plan- och bygglagen (1987:10) ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Föreslagna plan är i linje med gällande FÖP. Särskilt program för planarbetet har därför inte ansetts nödvändigt.

Användning av marken

Kvartersmark

Inom planområdets kvartersmark tillåts icke störande småindustri och hantverk (J₁), kontor (K) och handel (H). Användningen är den samma som i underliggande detaljplan. Industriverksamhet ska vara av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till hälsa, brandsäkerhet och trevnad. Dagligvaruhandel placeras med fördel på sydöstra sidan av riksvägen. Kunder kan då på ett säkert sätt ta sig till och från affären utan att vara beroenda av bil. Gräns mot riksvägen utgörs av stängsel vid vägområde. I bygglovsskedet ska tjälvaran i området beaktas. Tillståndsprövning krävs för verksamhet med risk att förorena grundvattnet. Hårdgörs stora delar av området kan problematik med dagvatten uppstå, dränering, lutning för avrinning mot dike intill riksvägen och grundhöjder på eventuella byggnader bör ses över vid hårdgörande av ytor.

Allmän platsmark

Callerholmsgatan/Vintergatan utgör även fortsättningsvis lokalgator (LOKALGATA). Utfartsförbud mot dessa finns ej, utan får avgöras från fall till fall. Fastighetsindelning och tillfarter bestäms av markägarna inom kvarteret. Nya infarter till tillkommande verksamheter sker lämpligtvis mot Vintergatan eller mitt emot Långhagsvägen.

En upphöjd gång- och cykelväg löper längs med Callerholmsgatans östra sida, inom den allmänna platsmarken. Funktionen avses kvarstå och säkerställs i plankartan, kommunen ansvarar för skötseln. För att ta hänsyn till eventuell framtida breddning utökas GC-området på plankartan till fyra meter. Breddningen av GC-vägen ger utrymme för att räta ut

cykelstråket i korsningen vid Vintergatan samt eventuell framtida plantering, ledningsdragning och underhåll samt snöröjning. På västra sidan av Callerholmsgatan finns trottoar.

Byggrätt

e₂

Ingen reglering finns avseende fastigheters indelning i kvarteret. Den oexploaterade ytan medger i praktiken knappast mer än två nya fastigheter. Med tanke på byggnadsvolymer och behovet av parkeringsplatser får inte mer än 50 % av tomtens yta bebyggas. (Som jämförelse kan nämnas att grannfastigheten Trissan 1 idag är bebyggd till 26 %). Samutnyttjande av parkeringsytor kan frigöra mark för verksamheter.

Byggförbud

För att säkerställa en trevlig gatumiljö och skyddsavstånd till riksvägen råder byggförbud 35 m från denna. Motsvarande avstånd till Callerholmsgatan är 15 m och har även sitt syfte i att ge distans till bostadsbebyggelsen på andra sidan gatan.

u-område

För att lätt kunna åtgärda fel ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Utformning av allmän plats och kvartersmark

Den befintliga gång- och cykelvägen längs med Callerholmsgatan säkerställs i planen.

Byggnaders placering, utformning och gestaltning

Hänsyn vid nybyggnation

Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter, vilket utgår från befintliga höjdbestämmelser längs med riksvägen. Fasadmateriell, volym och färgsättning ska, i enlighet med Plan- och bygglagen, harmonisera med upplevelsen av den gamla staden och det omgivande landskapet.

Byggnation på den oexploaterade marken förväntas inte ha någon negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Området är beläget centralt i handelsområdet och omsluts av redan bebyggd mark. Ingen direkt visuell kontakt finns med riksintresset Grådö-Hamre-Husby (W 34). Planbestämmelserna som begränsar bebyggelsens höjd utgår från befintliga bygggander och bestämmelser. Byggnation bedöms ej heller ha någon negativ inverkan på riksintresset för kommunikationer, riksväg 70.

Callerholmsvägen plus byggförbudet om 15 meter är en tydlig avgränsning mellan ny bebyggelse och de intilliggande befintliga bostadshusen.

Stora delar av centrala Hedemora berörs av riksintresse för kulturmiljövården och av fornlämningsområdet Hedemora 194:1, stadsbildning med ursprung i medeltiden. Planområdet ligger inte inom gränsen för fornlämningsområdet. I och med närheten till fornlämningen och att det är en oexploaterad yta genomfördes ändå en arkeologisk utredning.

Syftet med utredningen var att utreda om det finns någon fornlämning inom området. Utredningen genomfördes i juni 2015 och inga fynd påträffades.

Störningsskydd

Verksamheter ska vara av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till hälsa, brandsäkerhet och trevnad.

Stängselkrav

För att förhindra gående från att ta genvägar över riksvägen och skydda anställda, kunder, egendom och bilister vid eventuell avåkning, ska området avgränsas med stängsel mot riksväg 70. Stängslet ska placeras så det avgränsar verksamheterna från riksvägen. Ges passagemöjlighet genom stängslet ska den vara låsbar. Startbesked ges först när stängsel säkerställts i enlighet med Pbl (1987:10) 10 kap 17 § 4 stycket. Plangränsen sammanfaller med tänkt placering av Hedemora energis VA- samt nuvarande dagvattenledningar. Då ledningarna kommer vara så pass grunda finns inte möjlighet att korsa ledningarna diagonalt i linje med plangränsen. Passagen måste ske rakt över ledningarna.

Skyltar

Inom vägområde får inga skyltar, förutom vägmärken, uppföras. I dialog med representanter från Trafikverket har vägområdet genom Moränget fastställts till utrymmet mellan de stängsel som löper längs med vägen. Inom detaljplanelagt område beslutar kommunen genom planbestämmelser och bygglov om skyltar får uppföras.

Eventuella skyltar eller andra anordningar, som placeras i närhet eller riktar sig till trafikanter längs med riksvägen, ska utformas och placeras på ett ur trafiksäkerhetssynpunkt acceptabelt sätt med enkel och tydligt läsbar information. Budskap ska kunna uppfattas ögonblickligen, information som kräver längre uppmärksamhet så som telefonnummer och adresser osv tillåts ej. Material som kan vara bländande i och med strålning från solljus eller trafiklysen får inte uppföras på ett sådant sätt som kan störa trafikanterna. Blinkande lampor eller digitala skyltar med bildväxlingar är inte tillåtet.

Callerholmsgatan har både lägre trafikmängd samt hastighetsbegränsning i jämförelse med riksväg 70. Reklamskyltar och andra anordningar, som tydligt riktar sig till trafikanter på den gatan, kan tolereras i högre utsträckning.

I bygglovsskedet kommer det enskilda fallet bedömas så området blir enhetligt och trafiksäkert.

Buller

För verksamheter gäller, såvida inte annat anges i särskilda beslut, i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer nedanstående högsta ljudvolymmer vid närliggande bostäder.

Dagtid	kl 07-18	50 dB(A)
Kvälltid	kl 18-22	45 dB(A)
Nattetid	kl 22-07	40 dB(A)

Riktvärdena avser verksamhet för hela dag-, kväll- och nattperioder. I de fall verksamhet endast pågår del av en period bör den ekvivalenta ljudnivån beräknas för den tid då verksamhet pågår. För söndag och helgdagar kl 07-18 gäller samma värden som för kvällstid. Momentana värden nattetid får inte överstiga 55 dB(A). För verksamheter gäller att om hörbara toner eller ofta återkommande impuls ljud förekommer ska den ekvivalenta ljudnivån sänkas med 5 dB(A). Trafikbuller som uppstår på tomten räknas som industribuller och beräknas med bullret från industrin/verksamheten. För trafik på angränsande vägar utanför fastigheten som förekommer på grund av verksamheten vid anläggningen, till exempel transporter, ska räknas samman med övrigt vägbuller. Beroende på hur ny bebyggelse uppförs kan vägbuller från Callerholmsgatan reflekteras mot fasaderna. I och med det kan det sammanlagda bullret vid intilliggande bostadshus öka något. Emellertid reduceras samtidigt vägbullret från riksvägen gentemot närliggande bostadskvarter. Samtliga uteplatser vid bostadshusen är vända bort från den oexploaterade ytan och fasaderna på tre av fyra hus är fria från fönster så när som på var sitt vindfönster. Det fjärde huset har ett fönster mot Callerholmsgatan. Detaljplanen medger handel, vilket kan för med sig ett ökat trafiktryck på angränsande vägar. Emellertid måste det avvägas mot säkerhetsvinsten av att placera detaljhandel på sydvästra sidan av riksvägen.

Hedemora kommun har tillsammans med Trafikverket arbetat fram en förstudie för cirkulationsplats vid Kraftgatan/riksväg 70, norr om aktuellt planområde. Blir planerna verklighet bedöms genomfartstrafiken på Callerholmsgatan att minska och så även vägbullret.

Farligt gods

Riksväg 70 är en utpekad led för transporter med farligt gods. Länsstyrelsen i Dalarna har tagit fram en vägledning för planering intill transportleder för farligt gods, *Farligt gods – riskhantering i fysisk planering*. Enligt rekommendationen tillåts inte etablering av kontor och dagligvaruhandel närmare än 70 meter från riskkällan utan extra riskhantering. Planförslaget tillåter sådan typ av etablering 35 meter från riksvägen, därför har en separat riskutredning tagits fram i samband med denna detaljplan.

Risken för trafikolyckor längs med riksvägen bedöms låg i och med att vägen är rak och bred med god sikt. Hastighetsbegränsning är 70 km/h och ett mitträcke separerar körfälten. För att säkerställa en säker miljö för anställda och besökare bör byggnader placeras så långt från riksväg 70 som planområdet möjliggör. Fasader mot riksvägen ska uppföras i brandsäkra material och utformas utan entréer. Fasader mot riksvägen ska vara fria från fönster alternativt fönster av brandklassad karaktär, minst brandklass E. Även den invändiga planlösningen ska ta hänsyn till riksvägen, till exempel genom att utrymmen där stort antal personer vistas vänds bort från vägen. Utrymningsvägar mot riksvägen ska i så stor utsträckning som möjligt undvikas, utrymning mot trygg sida ska finnas. Avvägning måste dock göras om det förefaller större risk inom byggnaden och placering av nödutgång mot riksvägen anses nödvändigt för att säkerställa säkerhetskrav. Vid bygglov/startbesked får slutgiltig bedömning göras om det finns behov av särskild hänsyn när det gäller ventilation.

Trafiksituation

Callerholmsgatans sträckning och utformning kan uppmuntra till en högre hastighet än de 40 km/h som är hastighetsbegränsningen. I förlängningen kan det bli aktuellt med åtgärder på gatuutformningen för att minska hastigheterna. En översyn bör göras över hela trafiksituationen på Callerholmsgatan för att finna fördelaktiga placeringar för till exempel avsmalningar. Byggnation av området kan innebära större trafikbelastning på Callerholmsgatan. Trafiklösningar för att få bort den tyngre trafiken samt genomfartstrafiken från Callerholmsgatan ses över av kommunen. Som ett led i det har en förstudie genomförts av Hedemora kommun i samverkan med Trafikverket om en cirkulationsplats på riksväg 70 vid Kraftgatan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och samordnat genomförande av planen. Beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

Förslag till ny detaljplan och upphävande av detaljplan upprättas enligt plan- och bygglagens regler om normalt planförfarande (PBL 1987:10 kap. 5), dvs med samråd och allmän granskningstid. Då uppförande av detaljplaner följer den lagstiftning som var gällande när planprocessen påbörjades, följer denna plan PBL 1987:10.

Ansvar, huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. I förslaget innebär det drift, underhåll och eventuell ombyggnad av gata och GC-väg, samt eventuell plantering längs densamma.

För försörjning av vatten- och avloppsanläggningar samt el, fjärrvärme och stadsnät ansvarar Hedemora Energi AB, dock bara till privat fastighetsgräns. För teleledningar svarar Skanova. Ledningarnas läge säkras genom u-områden där marken ska hållas tillgänglig för eventuellt underhåll, gärna även ledningsrätter eller servitut.

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägarna för ombyggnation, anslutningar, stängsel och förvaltning. Bygglov krävs för ändrad användning.

Stängsel ska uppföras mellan verksamhetsområde och riksväg 70 innan startbesked ges. Ges passagemöjlighet ska låsbar grind anordnas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 10 år från det att planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande planen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Planen fortsätter dock att gälla efter genomförandetidens slut tills den ändras eller upphävs.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Innan kommunen kan sälja handelstomt ska nybildning av fastighet samt fastighetsreglering för justeringar av gräns mellan lokalgata, GC-väg och kvartermark göras av lantmäteriet, det gäller både Hedemora 6:1 och Norsen 9. Det sker på initiativ av kommunen. Dialog med grannfastigheterna kan även föranleda fastighetsreglering inom kvarteret vid samma tillfälle.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avloppsledningar flyttas vid eventuell byggnation. Det sker på Hedemora Energis bekostnad. Tillskapandet av nya anslutningspunkter bekostas av Hedemora Energi och sker efter markförsäljning.

Dagvatten ska hanteras i bygglovet, åtgärder kan bli aktuellt och bekostas av exploatör/fastighetsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar detaljplan, markköp, fastighetsreglering samt fastighetsbildning. Utläggen beräknas att täckas av markförsäljningen. Hedemora Energi AB ansvarar för flytt och drift av ledningar samt tillskapande av anslutningspunkter. Avgifter tas ut vid anslutning.

Hedemora kommun ansvarar för driften av allmän platsmark. Fastighetsägarna ansvarar för snöröjning på kvartersmark.

Hedemora kommun ansvarar för eventuella hastighetssänkande åtgärder och övrig gestaltning av Callerholmsgatan.

KONSEKVENSN OCH MILJÖBEDÖMNING

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen är ett led i förverkligandet av översiktsplanens tankar om utvecklat näringsliv vid riksväg 70.

Viss ökning av trafik och buller samt ökat tryck på avledning av dagvatten är att vänta efter att ytterligare en eller två verksamheter etablerar sig längs Callerholmsgatan. Å andra sidan torde byggnaderna som tillkommer dämpa vägbruset från riksvägen. Då effekten trots allt är marginell, GC-väg finns och den verksamhet som tillåts har restriktioner avseende störning för de närboende förväntas inte planen medföra någon betydande miljökonsekvens.

Inga verksamheter, som återfinns i *Förordningen om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar* och bilaga 3 i *förordningen för miljökonsekvensbeskrivningar*, tillåts inom detaljplaneområdet.

Övriga frågor så som kulturarv, kommunala program och regionala miljömål etc. påverkas i liten utsträckning av detaljplanen.

Mer praktiskt blir konsekvenserna av planen och exploateringsförberedelserna följande:

- Preciserad byggrätt. Utökad tillåten bygghöjd för del av Norsen 9
- Nyexploatering av handel, kontor eller industriverksamhet, alternativt utökning av befintlig.
- Inkomst till kommunen från markförsäljning

I och med att detaljplanen vinner laga kraft kommer underliggande planen *stadsplan för nordostlig del av Hedemora stad, (A 105)*, att upphävas. Detaljplanen *för kv. Lien och Norsen (A180)* kommer delvis att upphävas.

BEHOVSBEDÖMNING: BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?

Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP) ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap. 11 § genomföras (PBL. 5 kap 18§). Vid sådan bedömning upprättas en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms. Bedömningen görs parallellt med planen och MKB:n utgör en av planhandlingarna som finns med som underlag vid samråd och beslut.

Länsstyrelsen delar förvaltningens uppfattning att ingen betydande miljöpåverkan är att vänta, således upprättas ingen separat miljökonsekvensbeskrivning.