

Detaljplan för kv. Sadeln 1, i centrala Hedemora, Hedemora kommun

Sadeln 1

Hedemora kommun



Figur 1. Detaljplaneområdet kv. Sadeln i Hedemora kommun

HANDLINGAR som hör till planen

PLANPROCESS

normal

	Sam- råd	Utställ- ning	Antag- ande
Planprogram	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plankarta med bestämmelser	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fastighetsägarförteckning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gatukostnadsutredning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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	4
MEDVERKANDE	4
PLANOMRÅDET	5
PLANENS SYFTE	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTLIGA PLANER	6
DETALJPLANER OCH FASTIGHETSPLANER	6
UTPEKADE INTRESSEN	6
PLANPROGRAM	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
BEBYGGELSE	7
MARK OCH NATUR	7
SERVICE.....	7
GATOR OCH TRAFIK	7
GESTALTNING, UTFORMNING, VARSAMHET	8
REKREATION OCH FRIYTOR.....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
RISK OCH HÄLSA	9
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	13
PLANPROCESS, SAMRÅD.....	13
ANSVAR, HUVUDMANNASKAP	13
GENOMFÖRANDETID	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
TEKNISKA FRÅGOR	14
EKONOMISKA FRÅGOR.....	14
KONSEKVENSER	16
BEDÖMNING	16

SAMMANFATTNING

Detaljplanen berör kvarteret *Sadeln 1* i Hedemora kommun, strax norr om centrala Hedemora. Planområdet är beläget nordväst om korsningen av Sätervägen och Bodavägen intill Stadsberget. Syftet med planändringen är att möjliggöra en försäljning av fastigheter inom planområdet. Hedemora kommun äger markområdet i sin helhet. En del kommunal parkmark avregleras till förmån för bildandet av en ny ändamålsenlig fastighet. Parkmark som utgör gångväg till det angränsande bostadsområdet Norelund kvarstår.

Fastigheten *Sadeln 1* har tidigare använts som plats för handel, men står idag utan nämnvärd användning. I nuläget finns en husgrund med innergolv kvar sedan tidigare bebyggelse och områdets vegetation utgörs av vildvuxet gräs och sly. Hedemora kommun har nu för avsikt att möjliggöra nybyggnation av bostäder eller handel och kontor. Kombinationsmöjligheter av markanvändningen ges. Bostäder får dock ej kombineras med kontor eller handel.

Omkringliggande bebyggelsen utgörs till största del av en- och tvåvåningsvillor. Även gruppboende, förskola, bostadsområde (radhus med två plan) och handel finns i närområdet. Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och står inte i strid med gällande översiktsplan.

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan, genomförandebeskrivning samt miljöbedömning är upprättat vid Hedemora kommun.

Anton Vikström
Samhällsplanerare
Tyréns AB

till 2014-07-25
Hanna Forslund
Planingenjör
Hedemora kommun

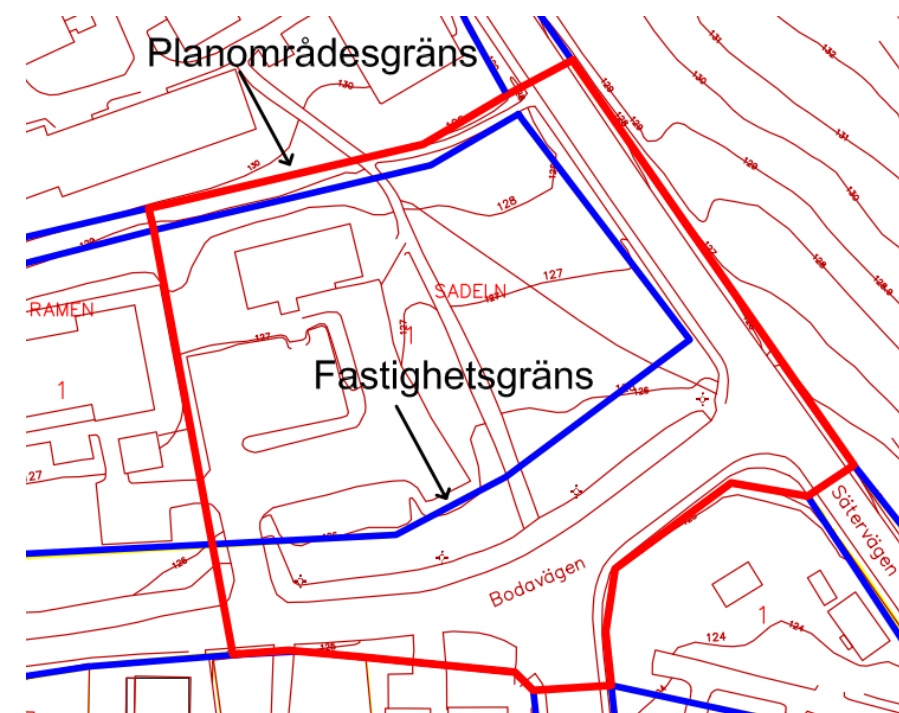
från 2014-08-04
Åke Hjalmarsson
Planarkitekt
Hedemora kommun

PLANBESKRIVNING

PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar en yta på ca 8 700 kvm och är centralt beläget två kilometer norr om Hedemora centrum. Kvarteret som berörs i detaljplanen är kvarteret *Sadeln* som är beläget nordväst om korsningen där Sätervägen och Bodavägen möts. Kvarteret *Sadeln* angränsar till kvarteren *Ramen*, *Navet*, *Kornet* och *Cykeln*. Planområdet är idag oexploaterat och utgörs av yta med vegetation i form av sly och högväxande gräs.

Angränsande bebyggelse utgörs till största del av en- och tvåvåningsvillor med majoriteten från mitten av 1900-talet och framåt. I området finns även ett bostadsområde samt ett gruppboende. Bostadsområdet utgörs av lägenhetshus med två plan. I närheten av Sätervägen finns även handel med specialisering på färg, tapet och golv. Området är naturnära med Stadsberget i direkt närhet till föreslaget planområde. Närhet finns till skog och åkermark.



Figur 2. Planområdet illustreras med röd linje, fastighetsgränser med blå linje.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra försäljning av fastigheter inom planområdet. Detta medför en avreglering av del av parkmark som är inom kommunal ägo med syfte att kunna genomföra en eventuell försäljning av en enhetlig och ändamålsenlig fastighet. Syftet med att låta exploatera området är att skapa en naturlig komplettering till den kringliggande bebyggelsen. Det idag oexploaterade området kan upplevas öde och främmande i den i övrigt bebyggda miljön som omgärdar området.

Föreslagen ändring möjliggör flera användningsområden. Samtidigt begränsas byggandet med syftet att en anpassning till närområdet ska kunna genomföras.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen, *Utvecklingsplan för Hedemora stad med omland (2009-10-20)*, anges intentioner om ett utökat näringsliv inom centrala Hedemora. Översiktsplanen innefattar dock intentioner som innebär att näringslivet ska tillåtas utökas i Hedemora. I detta avseende kan denna detaljplan sägas uppfylla översiktsplanens intentioner. Planområdets föreslagna utformning bedöms därför inte strida mot gällande översiktsplan som helhet.

Arbete med en ny kommunövergripande översiktsplan pågår. Planen har ännu inte varit på samråd och det förslag som hittills framarbetats motveckas inte av detta planförslag.

Detaljplaner och fastighetsplaner

Detaljplan för kvarteret Sadeln vann laga kraft den 24 november 1992. Planens genomförandetid gick ut 1997. Avsikten med detaljplanen var att möjliggöra bostadsbebyggelse i kvarteret *Sadeln*. Planen avsåg byggnation på fyra byggnader i en till tvåvåningar med maximalt åtta lägenheter. Områdets areal var ca 1 hektar.

Nybyggnation genomfördes ej, därav detta tillägg av detaljplan för kvarteret *Sadeln*.

Utpekade intressen

Planområdet är placerat i anslutning till Stadsberget vilket utgör ett Natura 2000-område.

Den gällande detaljplanen för området anger en byggrätt likvärdig med det nya detaljplaneförslaget. Ingen förändrad påverkan på Natura 2000-området kommer att ske. Detaljplaneområdet är inte i direkt kontakt med området och byggnation på fastigheten kommer inte påverka Stadsberget.

Området är berört av grundvattenskydd. Den fördjupade översiktsplanen för Hedemora kommun från 2009 anger att all exploatering ska ta hänsyn till grundvattenskyddet. Planförslaget medför ingen negativ inverkan på grundvattenskyddet.

I anslutning till planområdet, väster om Sätervägen, finns en milstolpe RAÄ 55:1. Eventuella åtgärder som berör denna är tillståndspliktiga.

Planprogram

Då planändringen inte strider med gällande översiktsplan eller övriga intressen anses det inte vara behövligt att upprätta ett program för planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheten står idag obebyggd. Endast husgrund med innergolv och parkeringsplats från tidigare bebyggelse går att finna på fastigheten. Idag finns det stigar och gångvägar som korsar fastigheten och som leder till bostadsområdet Norelund. Den gångväg som går från gångbanan längs med Sätervägen upp till Norelund bostadsområde ska bevaras.

Bebyggelse

Fastigheten har under en längre tid stått obebyggd. Bebyggelsen i närområdet har tillskapats över en längre tid och innehar således varierande utformning. Områdets bebyggelse utgörs dock till största del av en- och tvåvåningshus från 1900-talets andra hälft. Den nya bebyggelsen på tomten ska passa in i den nuvarande miljön och falla sig som ett naturligt och enhetligt inslag i bebyggelsemiljön.

Eventuell ny bebyggelse på fastigheten *Sadeln 1* har reglerats i detaljplan genom begränsningar på fastighetsstorlek. Totalhöjden är reglerad till 5,5 meter och inkluderar tak, skorstenar och master. Även bestämmelser rörande placering, övrig utformning och funktion har reglerats i detaljplanen. Detta för att säkerställa att nytillkommen bebyggelse utformas och anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Mark och natur

Fastigheten är belägen intill Stadsberget och kringgärdas i övrigt av bebyggelse. Stadsberget är en del av Badelundaåsen där det finns branta sluttningar och en myrfylld åsgrav. Stadsberget innehåller motionsstigar och har en rik vegetation. Detta innebär en närhet till natur och mark samt bebyggelse för det berörda planområdet.

Fastigheten som idag är obebyggd innehar en relativt vildvuxen vegetation i form av högväxande gräs och sly. Inom planområdet finns lämningar från den gamla bebyggelsen i form av ett avtäckt innergolv och asfalterade ytor som tidigare använts för parkeringsändamål. Husgrunden är nutida. Naturvärdena bedöms som låga för det aktuella området. Genom området korsar idag två stigar som leder upp till det närliggande bostadsområdet i norr. Marken står i en svag sydsluttning.

Geotekniska förhållanden

Det har i samband med planläggningen inte genomförts någon geoteknisk undersökning. Fastigheten har tidigare varit bebyggd och underlag kring geotekniska förhållanden finns sedan tidigare. Beslutsunderlaget kring markförhållanden bedöms därmed som tillräckliga för planens ändamål. Vid nybyggnation åligger det framtida fastighetsägare att utföra erforderliga undersökningar om detta behövs för att kunna fastställa lämplig byggnadsteknik.

Service

Avståndet till centrum är cirka två kilometer. Kollektivtrafik finns att tillgå intill fastigheten vid korsningen Sätervägen och Bodavägen. Vasaskolan invid Kyrkogatan är belägen cirka två kilometer från planområdet. Utöver Vasaskolan finns fler centralt belägna grundskolor och gymnasium. Tunets förskola ligger beläget på Bodavägen invid gruppboendet som angränsar till planområdet.

Gator och trafik

Fastigheten är belägen nordväst om korsningen mellan lokalgatan Bodavägen samt huvudvägen Sätervägen. Bodavägen leder till lokal bebyggelse medan Sätervägen i nordriktning leder till riksväg 70, via Västerby och i sydriktning går Sätervägen till centrala Hedemora.

Delad infart till fastigheterna *Sadeln 1* och *Ramen 1* finns i dagsläget. Den nya detaljplanen föreslår en infart centralt i fastigheten *Sadeln 1*:s södra del. Infarten föreslås i samma läge som i gällande detaljplan. En ny infart innebär även en avlastning på den befintliga infarten som delas av fastigheterna *Ramen 1* och *Sadeln 1*. Vidare har det bedömts olämpligt att framtida bostadsbebyggelse inom planområdet ska dela infart med gruppboendet i väster. Utfart mot Sätervägen förbjuds och parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsens behov ska ordnas inom den egna fastigheten.

Gestaltning, utformning, varsamhet

Fasader ska utföras i trä, tegel eller puts.

Rekreation och friytor

Inom planområdet bevaras en befintlig gångstig till det närbelägna bostadsområdet Norelund. Gångstigen klassas som naturmark och Hedemora kommun är huvudman för området. Fastigheten ligger i nära anslutning till Stadsberget på andra sidan Sätervägen vilket ger närhet till naturmiljö.

Teknisk försörjning

Uppvärmning

Fastigheten har möjlighet att ansluta sig till Hedemora Energi AB:s fjärrvärmenät.

Ej

Hedemora Energi svarar för elnät till fastigheten

Tele / Bredband

Det finns möjligheter för fastigheten att ansluta sig till Hedemora Energis stadsnät.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske inom fastigheten. Vid eventuell nybyggnation av handel kan fastighetsytan till stor del komma att hårdgöras genom tak, uppställningsytor och parkeringar vilket försvårar infiltreringen av dagvatten i marken. Därför finns behov att låta den mest låglänta delen av fastigheten vara lämpad för infiltrering av vatten. Oljeavskiljare bör installeras vid större parkeringsytor.

Vatten och avlopp

Det finns ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten i anslutning till fastigheten. Vid större asfalterade parkeringsytor bör oljeavskiljare installeras på fastigheten. Nuvarande ledning på tomten kan behöva raderas vid nybyggnation.

Avfall

Hedemora kommun ansvarar för omhändertagande av hushållsavfall.

Risk och Hälsa

Säkerhetsavstånd

Säkerhetsavstånd har tagits ut till kringliggande vägnät för att säkerställa säker miljö för arbetsplatser eller boenden samt för att minska påverkan från trafiken.

Räddningstjänst

Insatstiden till planområdet är cirka 0-10 minuter enligt uppgifter från Södra Dalarnas Räddningstjänstförbund.

Buller

Bulleråtgärder har vidtagits med prickmark från fastighetsgränsen in mot fastigheten. Vid den del av fastighetsgränsen som angränsar till de anslutande gatorna har prickmark tillämpats ut med ett avstånd på 10 meter. Vidare har kryssmark tillämpats på fastighetens östra del mot Sätervägen för att minimera bullret från huvudgatan. Prickmark innebär att marken inte får bebyggas, kryssmark innebär att området inte får bebyggas med bostadsändamål. Kryssmarken begränsar inte byggandet av handel eller kontor utan enbart bostad, detta i enlighet med Boverkets bullerrekommendationer. Bostadsbyggnad ska även utformas med uteplats samt minst hälften av byggnadens sovrum mot den tysta sidan.

Radon och förorenad mark

Fastigheten angränsar till Stadsberget som är beläget på andra sidan av Sätervägen. Stadsberget är en del av Badelundaåsen. Enligt *Utvecklingsplan för Hedemora stad med omland* gör Badelundaåsens genomsläppliga grus- och sandmaterial risken för markradon hög. Översiktsplanen anger att en tät eller väl ventilerad grund då är viktigt.

Hedemora kommun har inte genomfört någon radonmätning i området eller geoteknisk undersökning. Med anledning av den förhöjda radonrisken i området bör husen grundläggas på ett radonsäkert sätt. I övrigt ska radonmätning vid nybyggnation enligt praxis utföras.

Tillgänglighet

Planområdets närhet till centrala Hedemora medverkar till att samhällsviktig service och tillgänglighet anses vara mycket god.

PLANENS UTFORMNING

Användning av marken

Planområdet omfattar fastigheten *Sadeln 1* som är avsedd för bostäder eller handel och kontor. Handels- och kontorsändamålen kan kombineras. I planen anges att handeln inte får vara skrymmande vilket innebär att större lager och exempelvis brädgård inte får anordnas. I begreppet handel innefattas även service och hantverk av olika slag, exempel kan vara elvaruhus, skomakeri, matvaruhandel och restaurang.

Bostäder får ej kombineras med varken kontor eller handel inom planområdet. Denna kombination har bestämts för att skapa en flexibilitet i försäljningen av området samt för att ändamål som är olämpliga att kombinera inte ska kunna tillskapas. Trots bestämmelsen om att handel och kontor inte får kombineras ska enfamiljshus kunna inredas med enklare försäljningsutrymmen och kontor. Exempel på detta kan vara att ett bostadshus även inrymmer frisörsalong kombinerat med ett kontor.

I nordöstra hörnet av planområdet finns en gångväg upp till bostadsområdet Norelund som bevaras i form av naturmark. Planområdet innefattar även lokalgatan Bodavägen samt huvudvägen Sätervägen. En befintlig infart till den berörda fastigheten finns som delas med angränsande fastighet *Ramen 1*. Inga förändringar föreslås i vägnätet. Möjlighet till en ny infart till *Sadeln 1* ges till fastigheten.

Byggrätt

Byggrätten inom bebyggelseområdet begränsas till 20 procent av fastighetsarean. Detta motsvarar totalt ca 1 150 kvm. Om bebyggelseområdet delas i fler än en fastighet så är byggrätten 20 procent av den tillskapade fastighetsarean. För bostadsändamål är byggrätten väl tilltagen men har ändå bedömts som lämplig då planen även öppnar för möjligheten att etablera flerbostadhus.

Fastighetsindelning

För att motverka en allt för stor blandning av användningsformerna i området har planen försetts med bestämmelser om minsta fastighetsarea för bostad respektive handel och kontor. I den större skalan, på ortsnivå, är en uppblandning av olika användningsformer att eftersträva för en ökad integration och närhet till service ska uppnås. Bostäder kan påverkas av biltrafik till verksamheterna. Bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek, särskilt med avseende på handel, har tillskapats så att erforderliga uppställningsytor för fordon och lager kan anordnas.

Bostadsfastigheter får som minst vara 2 500 kvm vilket innebär att som mest två bostadsfastigheter kan tillskapas i planområdet. Handels- och kontorsfastigheter får vara som minst 5 000 kvm vilket innebär att som mest en fastighet för handel och kontor får ordnas inom planområdet. Planbestämmelserna medför också att bostadsfastighet kan inte kombineras med handels- eller kontorsfastighet inom planområdet.

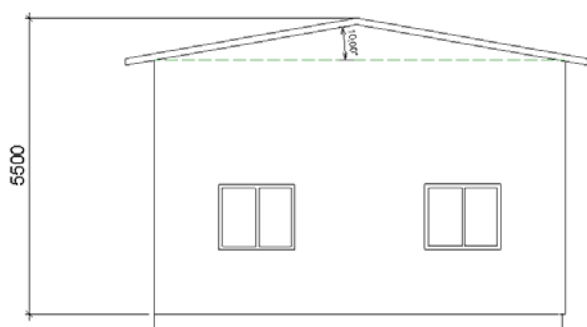
Byggnaders placering, utformning och gestaltning

Högsta totalhöjd i meter regleras till 5,5 meter. Våningsantalet begränsas till en våning. I planen anges också en minsta takvinkel om 10 grader. Bestämmelserna har avvägts mot kringliggande bebyggelse och den föreslagna byggrätten. Det har ansetts lämpligt att hålla ner bebyggelsen höjd då en allt för hög verksamhetslokal kan verka störande i närmiljön. Bestämmelsen om en minsta takvinkel på 10 grader har delvis skapats mot bakgrund av att en större verksamhetslokal, på som mest ca 1 150 kvm, bryts ner i skala genom ett brutet tak och för att minimera risken för problem med ex. smältvatten från snö.

Byggnader ska utformas med trä-, tegel- eller putsfasad.

Prickmark har reglerats i plankartan längsmed fastighetsgränserna med sträckning inåt fastigheten. Prickmark innebär att marken inte får bebyggas. Fastighetsgränsen i sträckning längs lokal- och huvudgatan har en prickmark från gränsen inåt fastigheten med ett avstånd på 10 meter. De delar av fastigheten som angränsar till *Ramen 1* (gruppboendet) och *Navet 1* (bostadsområdet Norelund) har prickmark från fastighetsgräns inåt fastigheten med en sträcka på 4 meter. Vid den västra delen av fastigheten (närmast huvudgatan Sätervägen) har ytterligare kryssmark satts ut för att utesluta bostadsbyggande på den delen av marken, detta ska ses som en bullerdämpande åtgärd. Kryssmarken berör inte byggnation av handel eller kontor.

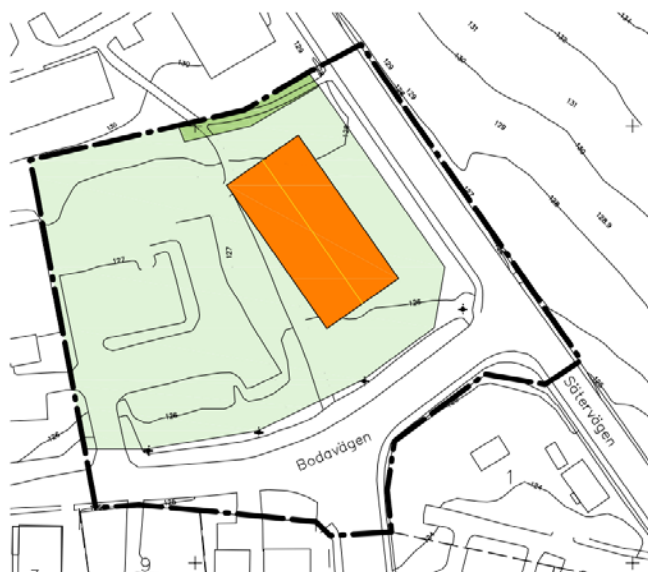
Vid eventuellt uppförande av bostad ska sovrum placeras mot den västra sidan av fastigheten. I detta fall är den västra sidan den mest tysta. Eventuell uteplats ska även placeras mot den tysta sidan.



Figur 3. Bilden ovan redovisar hur totalhöjden mäts på en byggnad. Höjden mäts från den kringliggande markens medenivå.



Figur 4. Exempel på hur två villor kan placeras inom planområdet.



Figur 5. Exempel på hur verksamhetslokal för handel eller kontor kan placeras inom planområdet.

Ovanstående illustrationer är förslag på hur kommande bebyggelse kan komma att utformas.

Utformning av allmän plats och kvartersmark

I enlighet med det som tidigare nämnts ska utformningen av allmän plats bevara möjligheten till gång över del av den planlagda fastigheten upp till den angränsande fastigheten som utgörs av Norelunds bostadsområde. Lokalgator och huvudgator skall inte påverkas av detaljplanen. Längsmed huvudgatan har dock ett utrymme reserverats för en ev. framtida utökning av trottoaren så att den även kan inrymma cykelbana.

Parkering skall ske inom den egna fastigheten för att inte belasta närliggande lokalgator.

Utfart skall finnas tillgänglig för angränsande fastighet *Ramen 1* och ny utfart får bildas för *Sadeln 1*. Det har inte bedömts lämpligt att kombinera infart till *kvarteret Ramen* med infart till byggnader för bostad, handel eller kontor inom planområdet.

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 lag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess, samråd

Denna plan upprättas enligt plan- och bygglagens regler om normalt planförfarande (PBL kap 5), det vill säga med samråd och efterföljande granskning.

Då planen rör ett område av intresse för allmänheten kommer allmän annonsering och samrådsutställning ske av förslaget.

Ansvar, huvudmannskap

Kommunen ansvarar för och bekostar denna detaljplaneändring. Kommunen äger idag all mark inom planområdet och avser att sälja mark som i planförslaget pekas ut som kvartersmark.

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

För försörjning av vatten- och avloppsanläggningar samt el och värme ansvarar Hedemora Energi AB, dock bara till privat fastighetsgräns. För teleledningar ansvarar Telia.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Plangenomförande

Bygglov kan ges efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Respektive fastighetsägare ansvarar för att erforderliga tillstånd söks.

Genomförandetid

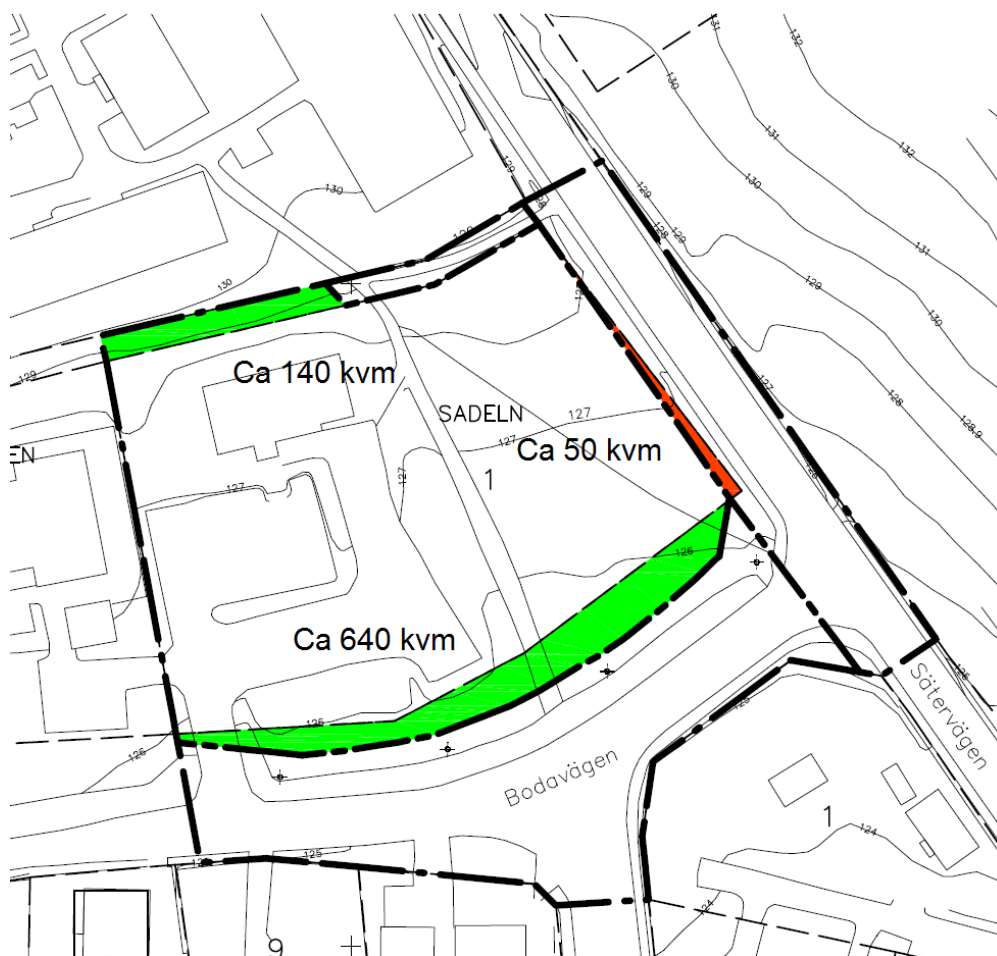
Genomförandetiden för detaljplaneändringen är 5 år från det att planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande planändring ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Planändringen fortsätter dock att gälla efter genomförandetidens slut tills den ändras eller upphävs.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Hedemora kommun är ensam fastighetsägare inom föreslagen plangräns. Fastigheter som innefattas av detaljplanen är *Sadeln 1* och *Hedemora 6:1*.

Vid laga kraft vunnit detaljplan, bör en fastighet i enlighet med föreslagen avgränsning upprättas. Detta innebär att ett område om ca 640 kvm i söder och ca 140 kvm från samma fastighet i norr för över från kommunens gatu- och parkfastighet. I samband med bildandet av exploate-

ringsfastigheten ska även ca 50 kvm föras över från *Sadeln 1* till kommunens gatu- och parkfastighet.



Figur 6. Gröna ytor illustrerar allmän platsmark som föreslås övergå till kvartersmark i en exploateringsfastighet. Röd yta illustrerar mark som föreslås övergå från *Sadeln 1* till kommunens gatu- och parkfastighet.

I planen finns också två utfartsrätter föreslagna. Det bör bildas servitut kring dessa infartsrätter i samband med avstyckningen av exploateringsfastigheten. Utfarten i västra delen av planområdet används av trafik till *Ramen 1*. Vid en ökad trafikmängd finns möjlighet till en ny infart centralt i planområdet för *Sadeln 1*.

Då fastigheten är bildad kan kommunen antingen låta försälja hela fastigheten för bostads- handels- eller kontorsändamål eller del av fastigheten för bostadsändamål.

TEKNISKA FRÅGOR

Idag finns en vatten- och spillvattenledning som korsar *Sadeln 1* från *Bodavägen* upp till husgrunden. Ledningen är att betrakta som en serviceledning och kan därför antingen nyttjas av en ny fastighetsägare eller komma att behöva raseras av en ny fastighetsägare. Kommunen bekostar inte flytt av befintliga ledningar inom planområdet.

El, tele och bredband ansluts i fastighetsgräns. Anslutning ska initieras och bekostas av fastighetsägare men genomförs av respektive ledningsinnehavare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens planarbete finansieras genom planavgift i samband med ansökan om bygglov.

Kommunens förrätningskostnader kan helt eller delvis komma att bekostas av köpare till kvartersmarken. Kostnadsfördelningen ska avtalas i samband med försäljning av kvartersmarken.

Respektive fastighetsägare bekostar alla åtgärder inom kvartersmark. Detta innebär att tiden för åtgärden är avgörande i kostnadsfördelningen av de åtgärder som genomförs inom kvartersmark.

KONSEKVENSN OCH MILJÖBEDÖMNING

KONSEKVENSER

Huvudmannaskap

Hedemora kommun är huvudman för allmän platsmark. Inga betydande konsekvenser bedöms uppstå.

Markinrång och fastighetsbildning

Ingen mark kommer att behöva inlösas som en följd av planförslaget. Fastighetsbildning sker i enlighet med vad som är normalt i denna typ av områden. Inga konsekvenser bedöms uppstå som en effekt av förslagen markanvändning och fastighetsindelning.

Påverkas rättigheter

Inga befintliga rättigheter påverkas av planförslaget.

Naturmiljö

Planområdet innehar idag inga kända eller utpekade naturvärden. Påverkan på det intilliggande Natura 2000-området bedöms som ringa eller obefintligt. Grundvattenskyddet påverkas inte av planförslaget.

Trygghet

Området bedöms påverkas positivt ur trygghetssynpunkt då ett område som idag kan uppfattas öde och främmande i den i övrigt bebyggda miljön ges utökade möjligheter att bebyggas.

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens lokaliseringsprinciper.

BEHOVSBEDÖMNING: BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?

Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP) ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11 § genomföras (PBL kap 5, 18 §). Vid sådan bedömning upprättas en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms.

Bedömning

Planförslaget innebär inte betydande miljöpåverkan. Inga miljöaspekter har identifierats. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.