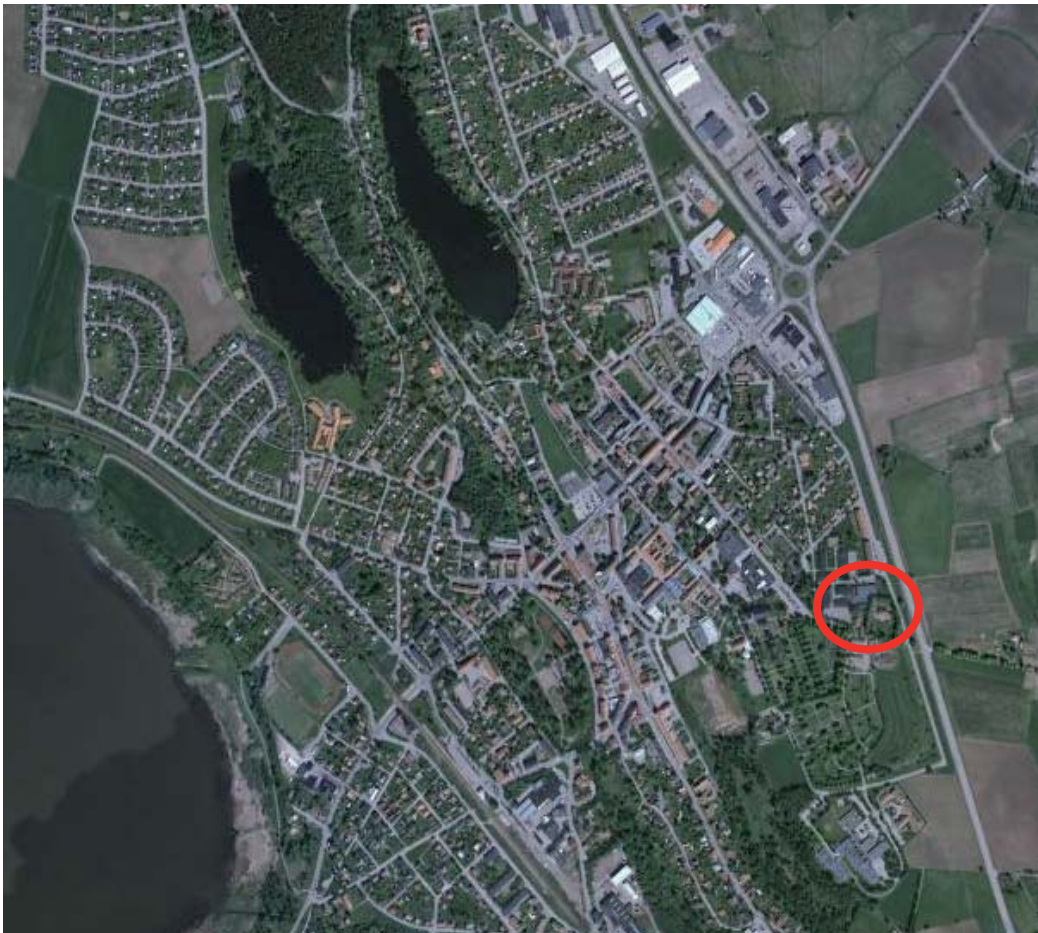


Detaljplan för
HÄLLA 2:2 OCH 2:3
Hedemora stad och kommun



PLANPROCESS - enkelt

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Planförslag |
| <input type="checkbox"/> | Godkänd för samråd 2011.06.16 |
| <input type="checkbox"/> | Samråd 2011.06.27 - 2011.08.08 |
| <input type="checkbox"/> | Reviderad efter 2 kompl samråd |
| <input type="checkbox"/> | Antagande av MSN 2011-12-08 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Laga kraft 2012-01-03 |



HANDLINGAR som hör till planen

Fetstil = ingår i denna handling

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Planprogram | <input type="checkbox"/> |
| Plankarta med bestämmelser | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Planbeskrivning | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Genomförandebeskrivning | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Illustrationskarta | <input type="checkbox"/> |
| Behovsbedömning | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Miljökonsekvensbeskrivning | <input type="checkbox"/> |
| Fastighetsförteckning | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Grundkarta | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Samrådsredogörelser x 2 | <input checked="" type="checkbox"/> |

Samråd

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Medverkande	4
PLANBESKRIVNING	5
Bakgrund	5
Planens syfte	5
Förutsättningar	5
Planens utformning	15
KONSEKVENSN OCH MILJÖBEDÖMNING	17
Behovsbedömning av detaljplaner	17
Konsekvenser av planens genomförande	17
Beslut om miljökonsekvens efter samråd	17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	18

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan, genomförandebeskrivning samt miljöbedömning är upprättat vid Hedemora kommuns miljö- och byggförvaltning.

Interna samråd har skett inom miljö- och byggförvaltningen och berörda fastighetsägare.

Hanna Forslund
Planingenjör

Kia Visén
Stadsarkitekt

PLANBESKRIVNING

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

BAKGRUND

Detaljplanen är beställd av ägaren till Hälla 2:2 som vill kunna genomföra en överenskommen fastighetsreglering för att komma över en byggnad och mer tomtmark. I gällande detaljplan är marken i fråga planlagd för parkmark och allmänna ändamål.

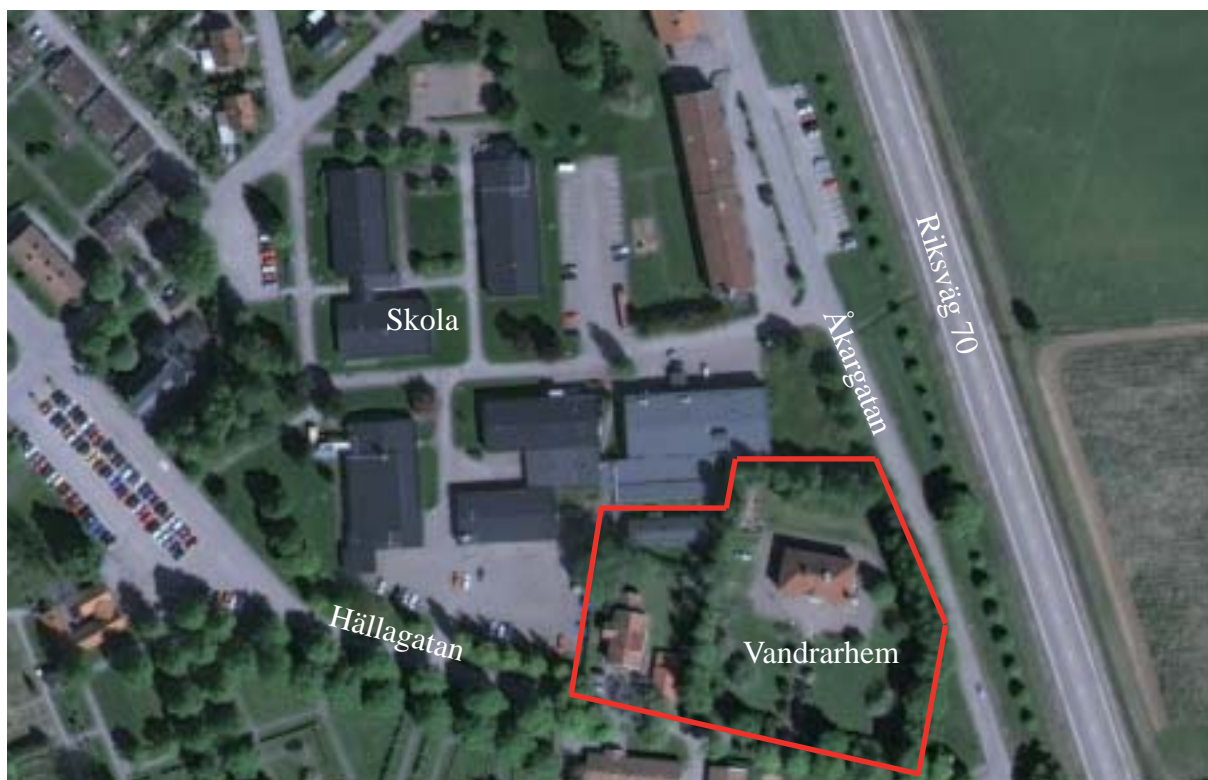
PLANENS SYFTE

- möjliggöra fastighetsregleringar
- vidga fastigheternas användningsmöjligheter
- skydda estetiska och kulturhistoriska värden

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Området utgörs av de två privata fastigheterna Hälla 2:2 och 2:3 drygt 500 m väster om Hedemoras centrum. De nyttjas idag som vandrarhem respektive kontor. Även en del av Hedemora 6:1, den allmänna gatu- och parkmarken berörs. Totalt sett omfattas drygt 7000 kvm. Avgränsning sker efter befintliga och tilltänkta nya fastighetsgränser. I söder möter Hällavägen och kyrkogården. I väster möter Åkargatan, riksväg 70 och åkermark. Åt norr gränsar gymnasieskola och flerbostadshus.



Röd linje markerar planområdet.

Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Hedemora stad med omland antogs 2009. I planen pekas Hälla 2:2 ut som ”kulturhistorisk miljö”. Generellt sägs att dessa ”bör skyddas genom information och skyddsbestämmelser”.

Detaljplaner

För området gäller *stadsplan för Prästgården 1:3 m fl.*, fastställd 1981-09-15. I princip hela kvarteret är i denna och angränsande detaljplan fastlagda för allmänt ändamål, dvs verksamhet i kommunal eller statlig regi. Mot Åkargatan möter ett brett grönstråk som näst intill tangerar den dominerande byggnadens nordliga hörn.

Kulturhistoriska utredningar

De bevarandeplaner och byggnadsinventeringar som gjorts i Hedemora täcker inte in Hälla.

Program för planområdet

Enligt PBL ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Då föreslagna plan har begränsad påverkan och inte strider mot översiktsplan anses särskilt program inte nödvändigt att upprätta.

Natur och rekreation

Hälla ligger på tidigare jordbruksmark. I likhet med bostadsområdena som gränsar till stadskärnan präglas det av grönska och välvuxna träd. Frukträd finns på tomterna, liksom en uppfart mot vandrarhemmet med 4 äldre syren”träd” på vardera sidan. Stora lindar markerar tomtgränser och äldre lönnar har planterats som allé från kyrkan ner mot herrgården på andra sidan riksvägen. Allén är biotopskyddad enligt miljöbalkens kap7 §11. En av träden ingår i länsstyrelsens inventering av äldre skyddsvärda träd i länet. Träden ger inte bara skugga utan bidrar till stadsmässighet och känsla av historia åt platsen. Även delar av skolområdet, lekplatsen och bostadshusen i resten av kvarteret rymmer träd, men här av mer varierat slag. Få staket och häckar står att finna i kvarteret, vilket gör det lätt att röra sig genom kvarteret. Planen ställer krav på trädplantering mot Åkargatan för att minska risken vid trafikolyckor. Det finns dock även en estetisk vinst med detta. Idag är vegetationen mot gatan bitvis mycket tät. Bestämmelsen säkerställer att gränsen inte blir kal vid en avverkning.



Alléer och gränsträd skapar en trivsamt inramning av kvarter och gator.

En allmän lekplats finns i kvarterets norra del. För den som tar sig över riksvägen och vidare 1,5 km österut finns fågelsjön Hovran med reservat beökstorn. Idrottsarena, sim- och sporthall finns 500m in mot stadskärnan.

Radon och förorenad mark

Inga kända markföroreningar eller förorenande verksamheter finns på platsen. Radonrisken från marken är låg. Mätningar i byggnaderna saknas.

Buller

Riksväg 70 ligger ca 50 m från vandrarhemmets norra gavel, med en trafikmängd om ca 9000 fordon per dygn och en hastighet på 90 km/tim. Med den årliga ökning av trafiken om drygt 1,13 % som Trafivverket räknar med generellt i Dalarna ger det ett beräknat bullervärde på ca 68 dBA femton år fram i tiden ute vid närmsta fasad. På övervåningen mot västra gaveln finns sedan länge en bostadslägenhet inrymd, med sovrum mot tyst gaveln (beräknat till 38 dBA). Vid denna gavel finns utrymme för mindre uteplats. Långsidorna på vandrarhemmets huvudbyggnad uppskattas ha ekvivalentvärden i spannet 60-65 dBA. För vandrarhemsgästerna planeras en uteplats vid paviljongen väster om huvudbyggnaden. Ekvivalentvärdet är här beräknat till 55 dBA. Lösa möbler ställs annars på valfri plats i trädgården.

Vid nybyggnad av bostad och ändrad användning till bostad blir av riksdagen uppställda riktvärden tillämpliga:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Avsteg från riktvärdena kan göras enligt Boverkets rapport "Buller i planeringen -allmänna råd, 2008" men anses bara tillämpliga i större städer eller centrala delar av städer eller tätorter. I detta fall torde det ändå finnas skäl till undantag då bostad i eller intill vandrarhemmet är en förutsättning för ägarna för att kunna driva vandrarhemmet lönsamt och praktiskt. Så kan mycket väl vara fallet vid annan verksamhet också. Alternativa verksamheter är svårt att finna för typen av fastighet, läge och ort. Ett kontinuerligt nyttjande är avgörande för att byggnaderna och kulturvärdet består. Dessutom är behovet av vandrarhem stort och att hitta alternativa attraktiva lägen svårt.

Hela huvudbyggnaden är försedd med treglasfönster. Dessa anses ge en genomsnittlig bullerdämpning på ca 37 dBA vilket i detta fall ger en bullernivå på strax över riktvärdet för ekvivalentnivån (31 dBA). Återkommande momentana höga ljud förekommer inte. Byggnadens placering i öst-västlig riktning med gavel mot riksvägen gör att de flesta rum har lägre ekvivalentvärden än 31 dBA inomhus, framför allt de i väster.

Boverkets principer vid avsteg från riktvärdet gör skrivs in i planen. Här sägs:

"nya bostäder bör endast i vissa fall medges där dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall ljuddämpad (45-50 dBA). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida."

Dessa villkor uppfylls av befintlig bostadslägenhet och kan även uppfyllas av en motsvarande bostadsdel inrymd på nedervåningen. Skulle bullret dämpas i framtiden till följd av uppfört bullerplank längs riksvägen eller fastighetsgränsen kan ytterligare delar av byggnaden komma att uppfylla dessa villkor.

Olycksrisker

Riksväg 70 utgör rekommenderad väg för farligt gods. Det är inte känt exakt vilka typer av gods som transporteras, förmodligen både brandfarliga petroleumprodukter och kemikalier. Trafikmängden uppgår till 9000 fordon/årsmedeldygn och nuvarande tillåtna hastighet är 90 km/tim. Hur mycket farligt gods som trafikerar vägen är okänt. Generellt leder var 6 e olycka med farligt gods till utsläpp i Sverige. (Källa: Farligt gods pa vagnatet - underlag for samhallsplanering, 1998, Vägverket, Boverket, Trafikverket)

Planen medger kvartersmark för boende och centrumändamål 33 m från riksvägens väggkant, samt byggrätt för bostad på 65-80 m avstånd. Befintlig byggnads närmsta hörn ligger också på 47 m avstånd. Bostad- och centrumändamål medges i planen. Byggnaden är dock vinklad så att avståndet till riksvägen är maximalt. Den byggrätt som planlagts på norra och sydöstra sidorna av vandrarhemmet avser uthus. Det skulle minska risken för krock med byggnad där människor vistas ytterligare.

Riksvägspassagen är rak, plan, med god sikt, mitträcke och högt prioriterad vägstandard. Ett körfält finns i vardera riktning. Mellan väg och byggrätt/befintlig byggnad finns plan mark som rymmer 2 trädrader, dubbla diken och gräsytor, Åkargatan samt en rad lyktstolpar. (Se bild på sida 6.) Planer finns även på en cykelväg mellan Åkargatan och riksvägen. Det finns m a o ett antal objekt som utgör hinder för kollision med byggnader och människor på fastigheten vid ev. avåkning. Trädplantering i fastighetsgränsen mot Åkargatan är krav enligt detaljplanen. Diken och det faktum att marken är plan med vegetation minskar risken för läckage av vätska in på tomten.

Sammantaget innebär detta att risken att en tankbil som kör av vägen ska nå fastigheten och dess befintliga eller tilltänkta byggnader är mycket liten. Räddningstjänstens station finns 800m norrut längs Åkargatan. Insattiden för brandkåren är 10 min. Även enklare akutbil med möjlighet till t ex hjärtstartare kan snabbt vara på plats i väntan på ambulans från Avesta. Ytterligare riskreducering bedöms ej behövas.

Boverkets byggregler innebär krav på brandsäker konstruktion av byggnader för bostadsändamål vid korta avstånd till grannfastigheter och annan byggnad. Minst en byggnad berörs. Närmsta brandpost finns ca 200 m västerut längs Hällavägen, vilket är något för långt vid släckningsarbete i planområdet. Dock används tankbilar på 7 respektive 10 m³ vatten vid brand på denna plats, vilket av räddningstjänsten bedöms som acceptabelt.

Se även fråga om utfart under ”Gator och trafik”!

Service

Vårdcentral, sporthall, restauranger, idrottsarena, lekplats bibliotek, butiker och livsmedelsaffär finns inom promenadavstånd (drygt 500m). Gymnasieskolans lokaler gränsar till planområdet. Närmsta förskola finns 900 m åt nordväst.

Kommunen sköter vägar och vinterväghållning.

Gator och trafik

Kvarteret är relativt ostört från trafik på angränsande gator, bortsett viss busåkning efter skoltid - fordonsprogrammet har sina skollokaler i kvarteret. Trafik till skolan kommer mycket sällan in på gatorna som gränsar till planområdet eftersom denna enklast angörs via andra



Platsen för tänkt ny utfart för bilburna gäster.

gator. Åkargatan försörjer söderut enbart vårdcentral, folktandvård och ett äldreboende, varpå trafiken är ringa. Fastigheterna i planområdet angörs från Hällavägen, till vilken man kan komma från flera håll. De flesta gäster till vandrarhemmet (Hälla 2:2) reser annars kollektivt. Parkering sker på den egna fastigheten. Önskemål om bilentré från Åkargatan finns för Hälla 2:2, vilket skulle underlätta för gästerna och skapa mindre störning på den smala Hällavägen, uppfarten och utrymmet runt byggnaderna. Förbättras sikten genom borttagande av en del av de träd som står längs fastighetsgränsen blir sikten god för alla trafikanter. Utrymme för GC-väg finns för en längre sträcka på östra sidan av Åkargatan med möjlig övergång till västra sidan söder om Hällavägen.

Stadsbussen passerar på intilliggande Åkargatan. Fler bussar till andra orter och delar av länet finns på promenadavstånd i stadskärnan. Tåg går från stationen 1 km västerut.

Teknisk försörjning

Uppvärmning

Området är inte anslutet till fjärrvärmesystemet, men kan så göras utan större problem då fjärrvärme är utdraget till skolan och bostadskvarteret intill. Uppvärmning sker lokalt för varje enskild fastighet, idag med pellets. Möjligheter till jord- och bergvärme finns också.

El

Hedemora Energi AB svarar för områdets elförsörjning.

Dagvatten

Dag- och ytvatten omhändertas lokalt.

Tele, Bredband

Det finns möjlighet att ansluta sig till Hedemora Energi ABs stadsnät.

Telia Skanova har ledningar i kvartersmarken ca 7 m från Hällavägens kant samt i fastighetsgränsen mellan Hälla 2:2 och 2:3. Vid byggnation på den teleledning som är förlagd i nuvarande gränsen behöver ledningen förläggas i rör. Detta för att möjliggör det att komma åt att byta ledning om det skulle behövas i framtiden.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp via Hällavägen och skolområdet. Hälla 2:3s norra fastighetsgräns och blivande nordvästra hörn berörs.

Avfall

Avfall hanteras i enlighet med kommunala bestämmelser. Konventionell avfallshantering med hämtning vid den egna tomten förutsätts i området.

Tillgänglighet

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

Bebyggelsehistoria

Planområdets två huvudbyggnader är uppförda 1955 (Hälla 2:3) respektive 1924 (Hälla 2:2). Den mindre (Hälla 2:3) fungerar som kontor, men har tidigare varit tryckeri. Den större (Hälla 2:2) utgör sedan tidigt 1970-tal vandrarhem. Innan vandrarhemmet startade ska fastigheten under några år bl a ha nyttjats av Bachmanska yrkesskolans snickeriutbildning. Idag finns här 32 sängplatser. Med ett införlivande av paviljongen väster om huvudbyggnaden kan ytterligare 26 sängar tillkomma.

Hedemoras första hospital/fattiggård upprättades 1531 på en tomt nära kyrkan. Andra byggnader kom med åren att ersätta denna på olika platser i staden, bl a i samma område. År 1875 åläggs landets hälsovårdsnämnder av Kunglig Majt, att vidta åtgärder mot utbredningen av smittsamma sjukdomar. Smittkoppor, tyfus, kolera, scharlakansfeber, rödsot och difteri angavs som exempel. I staden finns sjukstuga och ny uppförs så småningom för ändamålet vid Hälla. År 1919 tar landstinget över ansvaret för epidemisjukvården från kommunerna. Totalt 13 epidemisjukhus uppförs i länet, däribland det som nu tjänar som Hedemora vandrarhem. Liknande uppfördes även i Krylbo och Leksand/Mora. Sjukhuset uppfördes strax intill den tidigare epidemisjukstugan på åkern mot Hälla gård. En plats väl lämpad i stadens utkant, nära kyrkogården. Behandlingsmöjligheterna var till en början ytterst bristfälliga. En större förrådsbyggnad hörde till och tjänade från början som bl a ved- och likbod. Byggnaden kvarstår. Ritningar finns på ytterligare byggnader som kan ha förekommit på platsen - ett uthus, ett obduktionshus och ett lusthusliknande dass.

Sjukhuset ska ha varit godkänt för en normalbeläggning av 29 sjukplatser och bemannats av en läkare, en sjuksyster, ett sjukvårdsbiträde och ytterligare en rad anställda så som gårdskarlar, kokerska, syssloman, eldare mm. Med tiden förbättrades bostadsstandarden och folkhälsan



Hälla vandrarhem var tidigare ett epidemisjukhus. Här i vårgrön parkliknande trädgård.



En gång ett tryckeri, idag sotarnas kontor.



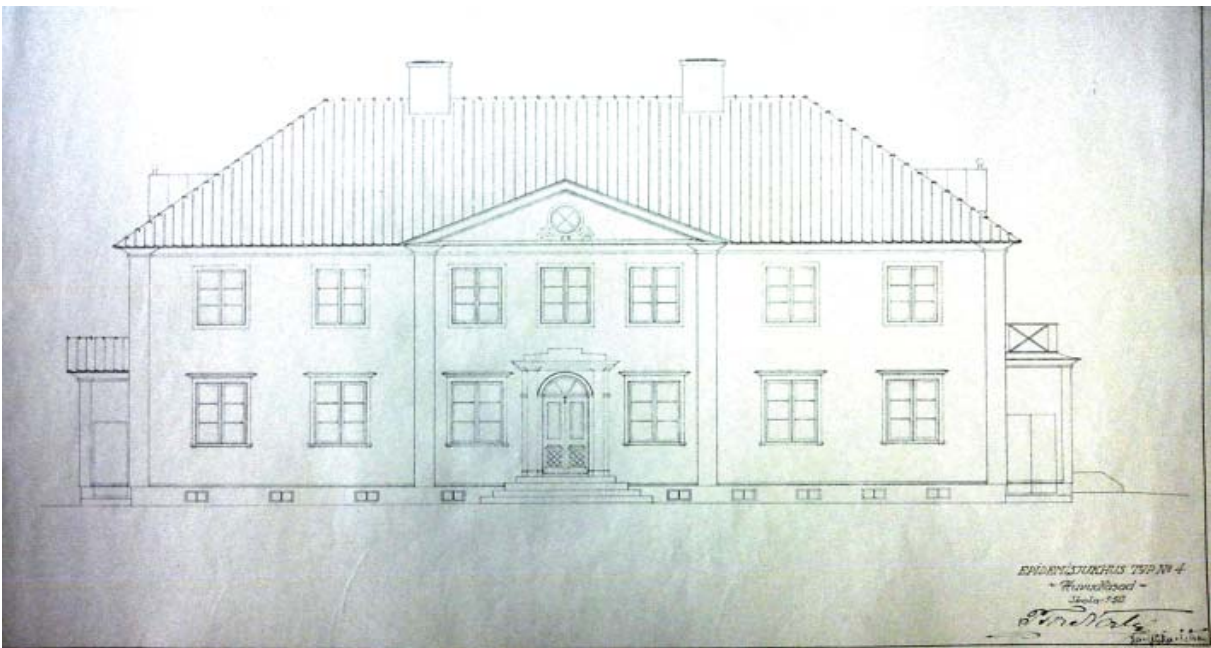
Blivande sportpaviljongen får 26 sängplatser och handikappramp.

varför sjukhuset 1956 stängde på grund av bristande patientunderlag. Tre år senare stod den nya infektionskliniken färdig vid Falu lasarett, för gemensamt nyttjande av hela länet.

Angränsande till vandrarhemmet och kontoret, på baksidan av skolans lokaler, står en avlång byggnad om ca 170 kvm. Den har tidigare nyttjats av skolan, men står nu tom. Genom att införlivas i Hälla 2:2s verksamhet kan den få en fortsatt nytta för ett idag stundtals fullbelagt vandrarhem.

Kulturhistorisk beskrivning, bevarandevärda detaljer

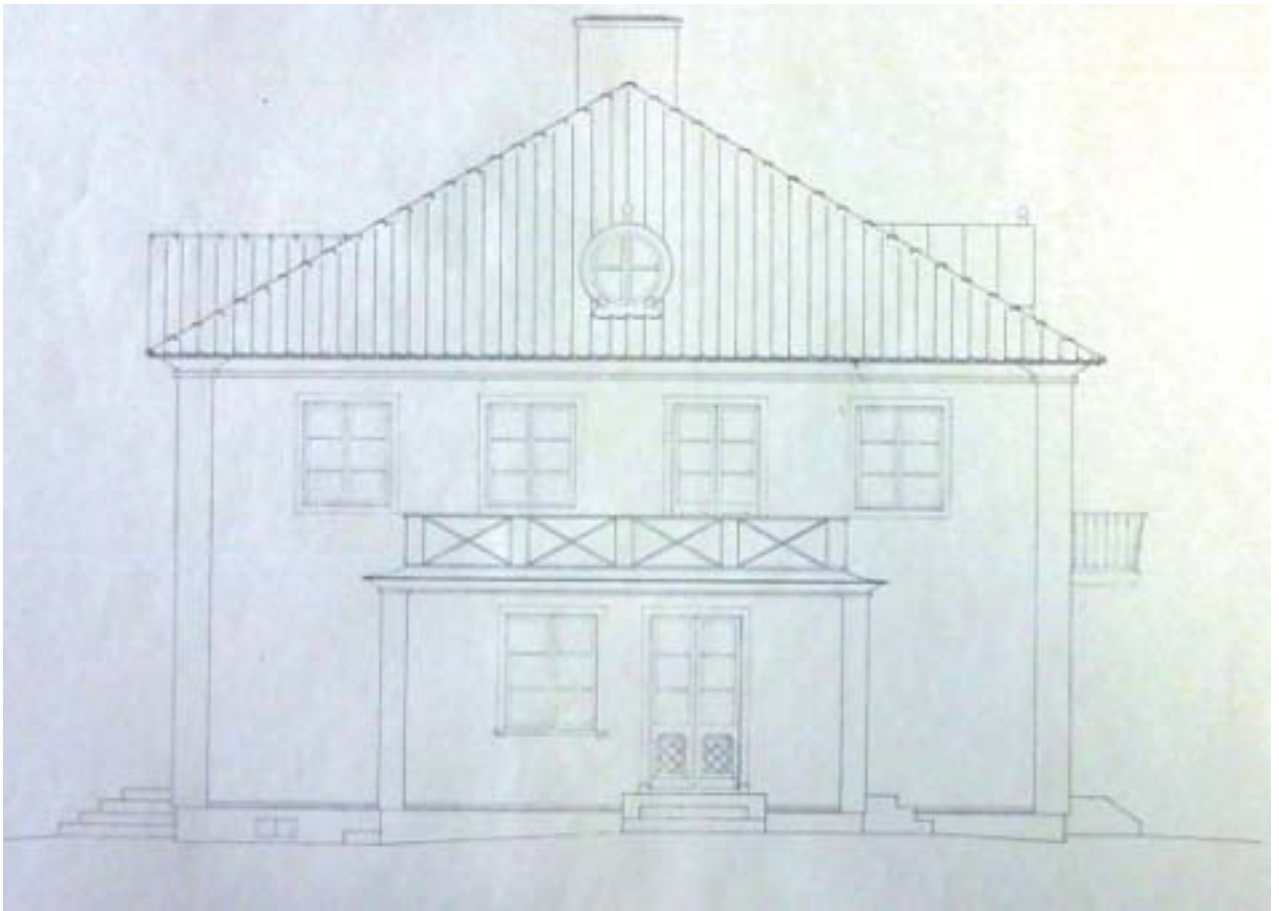
Sjukhuset ritades av ingenjör P. Tore Norlin i Falun. Likadana uppfördes i Krylbo och Mora. Byggnaden är ståtlig, ljus, symmetrisk, uppförd i 2 plan med stående träpanel, enkelt utsmyckad med frontespis, stentrapp och pardörr med glas och portalinramning på framsidan. Taket är valmat och belagt med rött tegel. Originalritningarna visar en byggnad som troligen var tänkt i puts, med pilastrar på framsida och husknutar. Det är dock inte osannolikt att den ändå uppfördes i trä, med tanke på kostnad och lätt tillgång på byggnadsmaterialet. På gavlar och baksida syns takkupor med runda fönster. Framsidans runda fönster pryds av en utsmyckning.



Klassisk 1910-/20-talsarkitektur med herrgårdslignande intryck, symmetriska former, valmat tak, runt fönster och utsmyckad entré. Även edidemisjukhus uppfördes med stil.

Fönstren på nedre plan har markerat foder upptill.

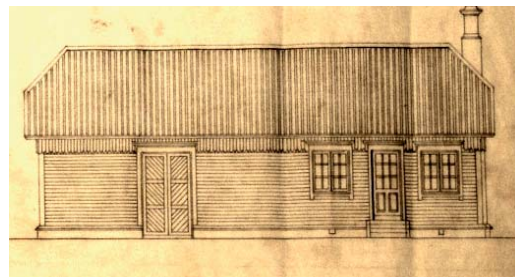
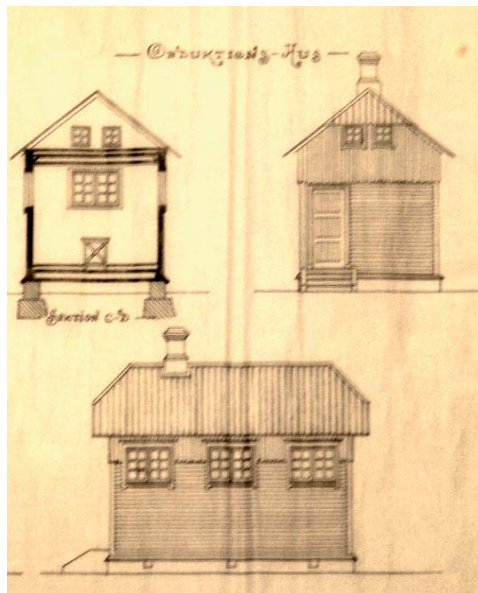
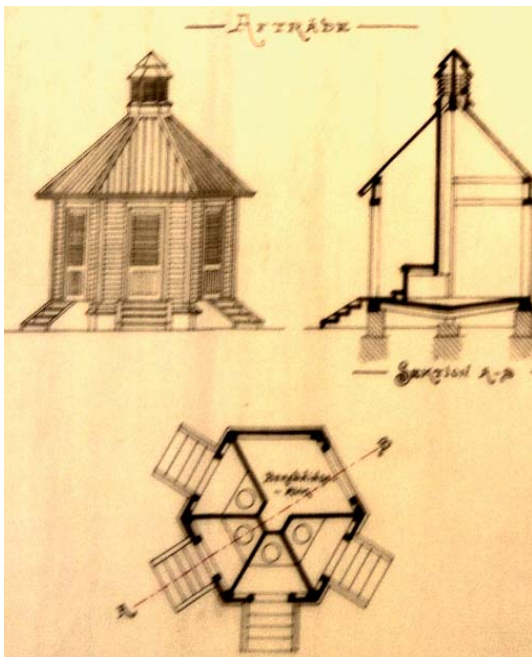
Det kulturhistoriska värdet för byggnaderna på Hälla 2:2 är främst kopplat till huvudbyggnaden och dess tidigare användning. Vård och möbelsnickeri är verksamheter som speglar Hedemoras historia. Bägge kan kopplas till fastigheten. Genom information, möbelval och verksamhetsankutna föremål kan detta lyftas fram för intresserade besökare och förbipasserande - och tillföra platsen mervärde. Fastighetens användning för besökande är i detta sammanhang lyckosam.



Norra gaveln med balkongrücke i smide, runt gavelfönster och dörr i symmetri med fönstren.



Tillhörande bod har anpassats till huvudbyggnadens i färger, material och takform.



Skisser på ytterligare typbyggnader för epidemisjukhuset visar dess, bod och obduktionshus.

Ur estetisk /arkitektonisk synvinkel är det huvudbyggnaden som, tillsammans med den rymliga trädgårdens öppna framsida ger platsen ett trevligt intryck. Många byggnadsdetaljer är typiska för 1910-/1920-talsbebyggelse - och bidrar till ett ståtligt, herrgårdsliknande intryck. Genom åren har vissa detaljer fallit bort i samband med tilläggsisolering, fönsterbyte och takomläggning. Lockpanel är förmodligen ett senare påfund, liksom de enkla fönsterramarna. Takkupor på baksida och gavlar har också tagits bort.

Förändringar får göras men bör i möjligaste mån sträva efter att tillvarata de uttryck byggnadsritningar och ursprungligt uppförande ger. Text bör eventuellt tillkommande takkupor och veranda på framsidan anpassas i storlek och form till ursprungliga takkupor, frontespis och tanken om pilastrar.

Trädgårdens lummiga karaktär med fruktträd och syréallé bör bevaras, utan att skymma byggnaderna. Allt för många träd bör inte tas ned samtidigt. Återplantering kan med fördel ske flera år innan nedtagandet av vuxna träd.

PLANENS UTFORMNING

Vision/koncept

Ett stenkast från stadskärnan och som skyltfönster mot riksvägen ligger stadens vandrarhem / kursgård. Den är lika mycket ett stycke sjukvårdshistoria som omtyckt träffpunkt och boende för turister, gästarbetare och idrottare på läger. Såväl gäster som förbipasserande kan läsa om gårdens historia vid grindstolpen. Trädgården med sina fruktträd och syrener kantas av stora lindar. Här och längs Hällagatan ger de skön skugga och atmosfär till området.

Användning av marken

Fastigheterna bedöms lämpliga för ändamål så som kontor, hotell, vandrarhem, konferens-lokal, kursgård eller föreningslokal. Dessa saker ryms under beteckningen ”centrumändamål”. De två fastigheterna kan lika väl fungera som enskilda objekt som gemensamt ägda, med boende i det ena och verksamhet i den andra. Fastigheterna kan även var för sig fungera som bostad eller gruppboende vilket ryms under beteckningen ”bostad”.

Krav på rums och uteplats placering gäller för att få bygglov för bostadsändamål. Utan rejäla åtgärder mot bullret är bara 1-2 bostäder möjliga att inrymma vid Hälla 2:3s huvudbyggnad.

Byggrätten närmast riksvägen är främst tänkt för uthus - biluppställningsplats, lusthus, lekstuga, förråd, sopskjul o dy. På Hälla 2:3 medges även möjlighet att uppföra en flygelbyggnad för för t ex fest-/konferenslokal för max 150 personer, handel, kontor eller hantverk.

Egenskapsbestämmelser

För att säkerställa att området blir enhetligt och trevligt finns egenskapsbestämmelser. Nedan följer en förklaring till hur planbestämmelserna är tänkta att fungera.

Byggrätt, e₂

För att få bra balans mellan tomternas storlek och husens volymer begränsas byggarean till maximalt 15 % av fastighetsarean för Hälla 2:2 och 25% av Hälla 2:3. Det innebär att Hälla 2:3 inte har någon ytterligare byggrätt, men att det på Hälla 2:2 får uppföras ytterligare ca 300 kvm byggnadsarea. Byggrätten täcker eventuella önskemål om en konferensbyggnad i samma storlek som paviljongen i planområdet nordvästra område, en enkel carport för egna och gästande bilar, veranda och lusthus. Avståndet mellan riksväg och byggrätt mäter knappt 47 m. Byggrätten norr och öster om Hälla 2:2's huvudbyggnad gäller bara uthus, garage, carport och liknande.

Vid byggnation ovanpå den teleledning som ligger i nuvarande gräns mellan Hälla 2:2 och 2:3 behöver ledning kulverteras för att möjliggöra reparationer i framtiden.

Byggförbud

För att säkerställa skyddsavstånd till riksväg, en trevlig och säker gatumiljö och bevara intrycket av gröna trädgårdar råder byggförbud utmed lokalgatorna. Byggförbud gäller även utrymmet framför vandrarhemmet för att dess ståtliga intryck inte ska hamna i skymundan. För byggnation närmre än 4,5 från tomtgräns krävs grannes medgivande.

u-område

Ett par ställen i planområdet berörs något av u-områden. Dessa är till för att säkerställa rätten att ha ledningar i mark. Träd, planteringar och byggnader bör ej uppföras här och ersätts ej om de skulle behöva rivas, grävas upp eller sågas ned.

Vid byggnation på den teleledning som är förlagd i nuvarande gräns mellan Hälla 2:2 och 2:3 behöver ledningen förläggas i rör. Detta för att möjliggör det att komma åt att byta ledning om det skulle behövas i framtiden.

Krav på trädplantering, n₇

Mot Åkargatan och riksvägen finns krav på trädplantering. Detta såväl av estetiska skäl som för att minska risken för olycka på fastigheten vid avåkning från vägarna. Vegetationen ska dock inte vara så låg och tät att det hindrar sikten vid en eventuell ny utfart till Hälla 2:2.

Utfart

Ny utfart kan eventuellt skapas till Hälla 2:2 längs Åkargatan eller via Hedemora Klockargård 2:7 för att komma direkt till parkeringen på baksidan av huset.

II - antal våningar

För att området ska fortsätta att utgöra den trevliga boendemiljö den är idag finns en begränsning i antal våningar. Nyttillkommande bebyggelse kring det f d epidemisjukhuset får uppföras i en våning för att inte förta det arkitektoniskt ståtliga intrycket av huvudbyggnadens. Därutöver får vind inredas och mindre takkupor uppföras.

Utseende, f₃

Ny bebyggelse ska ha färg och kulör likadan som huvudbyggnaden för att hålla ihop de delar som tillhör verksamheten.

Rivningsförbud, q₁

Huvudbyggnaden på Hälla 2:2 får inte rivas. Skulle byggnaden råka bli förstörd bör ny likvärdig återuppbyggas. Orsak till detta är byggnadens såväl arkitektoniska som socialhistoriska värde.

Varsamhet, k

De karaktärsdrag som beskrivits under rubriken ”kulturhistorisk beskrivning, bevarandevärda detaljer” ska särskilt beaktas vid ändring.

Störningsskydd, m - gäller för bostadsändamål

Minst hälften av varje lägenhets bostadsrum ska orienteras mot tyst eller ljuddämpad sida och inga sovrum får orienteras mot fasad där gällande riktvärden för buller överskrids. Uteplats ska utformas mot tyst eller ljuddämpad sida i enlighet med gällande riktlinjer för buller (45/50 dBA ekvivalentnivå år 2011). Kriterierna bevakas vid bygglov för ändrad användning.

Lovplikt

Den allmänna lovplikten inkluderar byte av takmaterial samt väsentlig förändring av fasad t.ex byte av panel, färg eller utformning av entré. När det gäller kulturhistorisk eller estetiskt värdefulla byggnader kan även mindre förändringar komma att påverka intrycket på ett olyckligt sätt. Därför införs även krav på bygglov för ändringar av fönster på Hälla 2:2s huvudbyggnad.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSN OCH MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning av detaljplaner

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. Bedömningen görs parallellt med planen och MKBn utgör en av handlingarna som finns med som underlag vid samråd och beslut.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen möjliggör inga större förändringar i berörda område. Inga verksamheter, som återfinns i bilagor 1 och 3 i förordningen för miljökonsekvensbeskrivningar, tillåts genomföras inom detaljplaneområdet. Ingen märkvärd påverkan är att räkna med avseende ökat buller, trafik, avfallshantering, vatten och avlopp, dagvattenhantering etc. EU:s, Sveriges, Dalarnas läns och Hedemora kommuns olika miljömål påverkas inte. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte behövas.

Kulturvärdena påverkas positivt av detaljplanen, likaså förbättras möjligheterna till näringsverksamhet och fortsatt bruk och underhåll av byggnaderna. Hedemora får bättre möjligheter att ta emot gästande besökare.

Beslut om miljökonsekvens efter samråd

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning av detaljplanen ej kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Beslut om miljökonsekvens tas av miljö- och byggnämnden efter samrådet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess - förslag till ny detaljplan

Förslag till ny detaljplan upprättas enligt plan- och bygglagens regler om enkelt planförfarande (PBL kap.), dvs ett antagande av nämnd efter samråd med berörda. Kompletterande samråd har krävts med länsstyrelse, räddningstjänst och ledningsägare innan ett acceptabelt förslag uppnåtts.

Ansvar, huvudmannaskap

För försörjning av vatten- och avloppsanläggningar samt el ansvarar Hedemora Energi AB, dock bara till privat fastighetsgräns. För teleledningar svarar Telia. Ledningarnas läge säkras genom u-områden där det är förbjudet att bygga. Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägarna för ombyggnation, anslutningar och förvaltning. Bygglov krävs för ändrad användning.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 10 år från det att planen vinner laga kraft. Före tidens utgång får planen inte ändras eller upphävas mot fastighetsägarnas vilja, bara om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Planen fortsätter att gälla efter genomförandetidens slut tills den ändras eller upphävs.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Överenskommelser om fastighetsreglering har upprättats mellan ägarna till Hälla 2:2 och 2:7 och kan när som helst göras också med kommunen så som ägare av mark intill Åkargatan. Ansökan om lantmäteriförrättning görs av ägarna till Hälla 2:2.

Fastigheter taxeras utifrån pågående användning.

TEKNISKA FRÅGOR

Områdets tekniska försörjning är utbyggd. Detaljplanen kräver ej ytterligare utbyggnad. Eventuell anslutning till fjärrvärme förutsätter att stamledning förlängs från kv. Skäppan norr om planområdet.

Byggnation ovanpå teleledning i nuvarande gräns mellan Hälla 2:2 och 2:3 förutsätter att ledningen förläggs i rör. Detta för att komma åt den för reparationer i framtiden utan att behöva riva byggnad. Åtgärden bekostas av den som bygger.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ägarna till Hälla 2:2 bekostar fastighetsregleringen samt de i avtal reglerade eller av förrättningslantmätaren föreslagna ersättningarna för mark och byggnader.

Rätt till erättning för rivningsförbud finns om konsekvenserna för fastighetsägaren är betydande (Plan- och bygglagen 14:7). Så bedöms inte vara fallet här eftersom byggnaden snarare utgör huvuddelen av fastighetens värde.