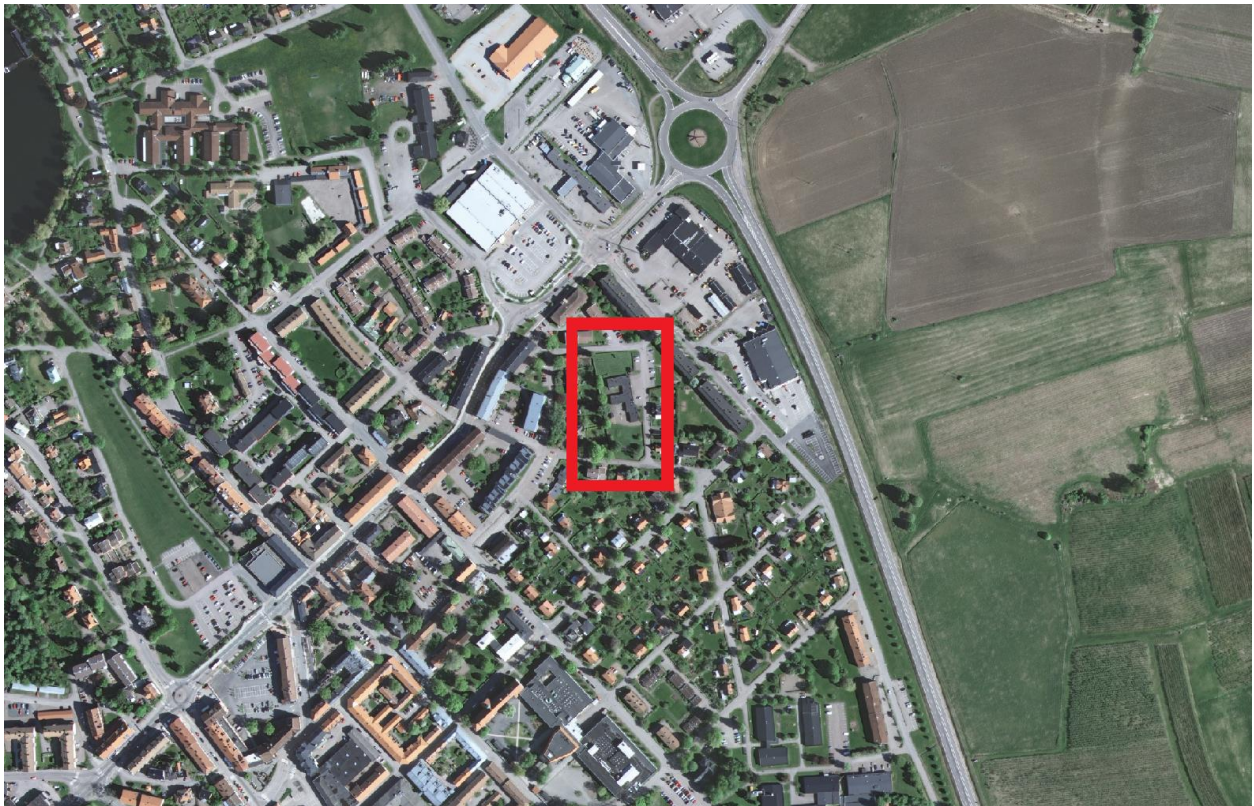


## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för del av kv. Laxen, Laxen 14 i centrala Hedemora, Dalarnas län



### PLANPROCESS

Normalt planförfarande

Samråd

Granskning

Antagande

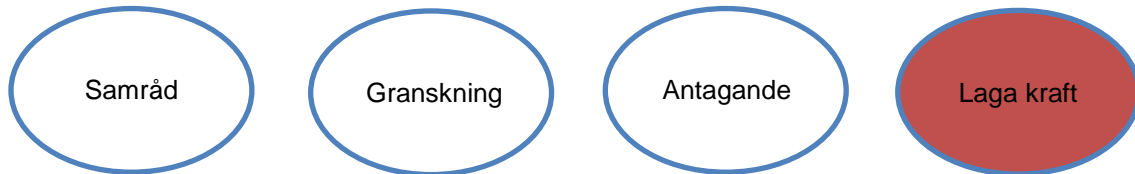
Planprogram			
Plankarta med bestämmelser	X	X	X
Planbeskrivning	X	X	X
Genomförandebeskrivning	X	X	X
Illustrationskarta			
Bedömning av miljöeffekt	X	X	X
Miljökonsekvensbeskrivning			
Grundkarta	X	X	X
Fastighetsägarförteckning	X	X	X
Samrådsredogörelse		X	X
Utlåtande efter granskning			X

## **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen berör kvarteret Laxen 14 i Hedemora kommun. Planområdet är beläget invid Odalvägen, norr om Garpagan och söder om Wahlmans väg. Syftet med planändringen är att införa nya användningsbestämmelser för att möjliggöra boende och centrumverksamhet. Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljökonsekvens.

## **PLANPROCESS**

Denna plan upprättas enligt plan- och bygglagens (SFS 2010:900) regler om normalt planförfarande (PBL kap 5), det vill säga med samråd och efterföljande granskning.



## **MEDVERKANDE**

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

Kajsa Reslegård  
Planingenjör  
Hedemora kommun

Karin Torsell  
Tf. Miljö- och Samhällsbyggnadschef  
Hedemora kommun

## BAKGRUND – BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

---

Planområdet ligger beläget i centrala Hedemora, strax nordost om Stora Torget. I planområdet innefattas fastigheten Laxen 14, med adress Odalvägen 1. Det är beläget mellan Wahlmans väg i norr och Garpgatan i Söder, Odalvägen i öster och Fastigheterna Laxen 12 och Laxen 13 i väster. I dagsläget finns en byggnad i ett plan på fastigheten. Tidigare har byggnaden använts för skolverksamhet (Wahlmans skola).

Planområdet omfattar omkring 6000 kvadratmeter och fastigheten Laxen 14 omfattar 4300 kvadratmeter. Nuvarande detaljplan medger användningen i området till allmänt ändamål, det vill säga verksamhet i kommunal, landstingets eller statlig regi.

Denna detaljplan beställdes av Hedemorabostäder i juni 2013 i syfte att utveckla fastigheten och bygga bostäder. Fastigheten ägs av Hedemora kommunfastigheter AB.



Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.

*Bild 1: Laxen 14 -Odalvägen mot syd, Bild 2: Wahlmans väg mot väst, Bild 3: Garpgatan mot väst, Bild 4: Odalvägen mot norr.*

## 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 samt att bostadsbebyggelse ska tillkomma genom förtätning. Utifrån det kan detta planförslag sägas uppfylla översiktsplanens intentioner.



## Detaljplaner och fastighetsplaner

För Laxen 14 gäller ”Detaljplan för parkområdet lugnet.” (A126), antagen av kommunfullmäktige 1972. Nuvarande användningsområde anger allmänt ändamål i en våning.

Bestämmelse om fastighetsindelning för kvarteret Laxen upphävdes 2011.

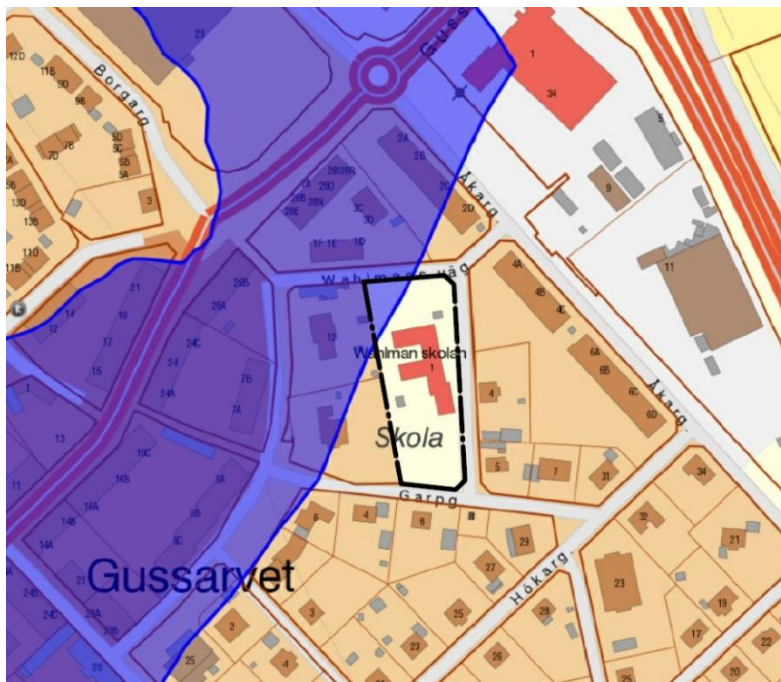
För angränsande områden (kv. Forellen, kv. Räfsan, kv. Rödingen) gäller: ”Ändring och utvidgning av stadsplanen för nordostlig del av Hedemora” (A80) Fastställd av länsstyrelsen 1953. Två våningar i gles bebyggelse, mestadels fristående hus.

## Utpekade intressen

Planområdet berörs ej av något riksintresse.

Centrala Hedemora klassas som fornlämning i form av ett stadslager med medeltida bebyggelse. Gränsdragning för stadslager med bebyggelse från 1500-talet passerar fastighetens nordvästra hörn i enlighet med bild nedan. Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen, markgrepp, byggnader eller anläggningar får inte påbörjas inom eller i närheten av fornlämningsområde innan tillstånd lämnats av Länsstyrelsen.

Planförslaget bedöms inte påverka rådande kulturlager på ett betydande sätt.



Kulturlager från medeltid markerat i blått, planområdet markerat med plangräns. Källa: Riksantikvarieämbetets försök.

I samma kvarter finns de två bostadsfastigheterna villa Trefnan och Trotzgården ritade av arkitekt Lars Israel Wahlman. Villorna har ett kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde som två väl bevarade exempel på Wahlmans arkitektur. Byggnaderna från tidigt 1900-tal är uppförda i trä med timmerstomme. Formspråket är nationalromantiskt med stora takvolymmer, höga skorstenar, utsirade trädetaljer och blyinfattade fönster. Byggnaderna saknar skydd i form av byggnadsminnesförklaring eller planbestämmelser. I den fördjupade översiktplanen, *Utvecklingsplan för Hedemora stad med omland (2009-10-20)*, pekas de två villorna ut som kulturhistoriskt värdefulla. De pekas även ut i Hedemoras bevarandeplan, *Kulturbygden Hedemora, innerstaden (1991)*, där de bedöms som av sådant värde att de kan anses som

riksintresse. Inget direkt hot om förvanskning föreligger idag. Kommunens ambition är att på sikt ge de båda villorna ett planmässigt skydd.

### **Klimat, natur och kultur**

Planområdet är flackt och omfattar bebyggda innerstadskvarter där orörd mark saknas.

### **Rekreation och friytor**

Närmaste rekreationsområde är Myntparken på ett avstånd om 400 meter. Längs med Hemgatan 400 meter söder om planområdet finns en lekpark att tillgå. Därutöver finns Vasahallen som är belägen 700 meter bort, Badplatsen i Hönsan 900 meter, Sveaparken 1000 meter, Brunnsjöleden 1500 meter och Stadsberget mer än 2000 meter.

### **Offentlig och kommersiell service**

Planområdet har god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service. Dagligvarukedjor ligger i direkt närhet till Laxen 14.

Avstånd till annan kommersiell service är god. Stora torget, Hökartorget/Åsgatan ligger inom 500 till 800 meter från planområdet. Förskolor, låg- och högstadieskolor samt gymnasium finns inom en radie av en kilometer från planområdet.

### **Kommunala mål och beslut**

Enligt kommunens **barnplan**, antagen av kommunfullmäktige 2002, ska hänsyn tas till barn och ungdomars behov i alla kommunala beslut. **Ekokommunstrategin**, antagen av fullmäktige 2002, gör gällande att kommunen ska satsa på gång- och cykelvägar.

Den 12 juni 2013 gav miljö- och samhällsbyggnadsnämnden planbesked för ändring av Laxen 14. I sammanhanget diskuterades förslaget som inbegriper boende, kontor, vård, skola och kulturverksamhet samt att skapa fler parkeringsmöjligheter.

# NY DETALJPLAN

---

## Planens syfte

Syftet med planen är följande:

- Fastigheten får nya användningsbestämmelser som inbegriper boende och centrumverksamhet (ej hotell).
- Utöka byggrätten för möjlighet till ny bebyggelse.

Huvudanvändningen är boende och kompletteras med användningen centrumverksamhet, vilket öppnar för småskalig verksamhet som kan berika området. Bostäder i centrala lägen är något som efterfrågas i Hedemora och denna detaljplan är ett led i att möta det behovet. Fastigheten har stor potential att bli en attraktiv boendemiljö. Ett lummigt område med mycket växtlighet och grönska är något som bör eftersträvas.

## Planens utformning

Planområdet omfattar fastigheten Laxen 14 samt delar av angränsade vägar, Wahlmans väg, Odalvägen och Garpgatan. Planen har utformats flexibelt för att möjliggöra bostäder eller centrumverksamhet. Prickmark har satts längs med fastighetsgränserna.

För att begränsa skrymmande bebyggelse i flera våningar har bestämmelser om maximal nockhöjd införts. Nockhöjden sätts till 7,5 meter.

Planen möjliggör ny bebyggelse på området, vilket kan medföra ökat behov av parkeringsplatser. För att inte behovet ska påverka närområdet har norra delen av området planerats med kryssmark, vilket innebär att marken är avsedd för parkeringar, garage och uthus med en maximal nockhöjd på fyra meter.

## Verksamhetsområde

Efter att förskoleverksamheten upphört har byggnaden på Laxen 14 under längre perioder stått tom. Kommunen ser det som önskvärt att planändringen medför ett bredare användningsområde för framtida behov, såsom boende eller centrumverksamhet. Idag föreligger ett bostadstryck på centrala Hedemora. Hedemorabostädernas intention med Laxen 14 är att nybyggnation främst ska inriktas mot äldre. Att bygga för den målgruppen förväntas ha en positiv effekt och kan resultera i flyttkedjor där andra bostäder och boendeformer blir lediga.

Ny bebyggelse och verksamhet ska vara av sådan beskaffenhet och placeras på ett sådant sätt att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till hälsa, miljö, brandsäkerhet och trevnad.

## Gator och trafik

### Biltrafik, infarter och parkering

Gatorna är lågtrafikerade. Flertalet önskemål har inkommit till kommunen om fler parkeringsmöjligheter i området. Planförslaget har en flexibel utformning som möjliggör utökat antal parkeringsplatser.

I dagsläget erbjuds sex parkeringsplatser i anslutning till befintlig byggnad. Utmed Garpgatan, Odalvägen och Wahlmans väg finns i dagsläget sällan nyttjade allmänna parkeringsplatser.

En befintlig infart till verksamhetsområdet finns från Odalvägen.

Parkeringsbehovet från boende och verksamhet från Laxen 14 ska lösas och tillhandahållas inom kvartersmarken. Norra delen av området planläggs med kryssmark, för att möjliggöra och

reservera mark för garage, uthus och parkering. Garage, uthus och parkeringar kan även uppföra på resterande kvartermark.

#### Gång, cykel-och mopedtrafik

Cyklister delar gatan med bilar, trottoarer finns för gångtrafikanter.

#### Kollektivtrafik

Kollektivtrafik ansluter området 600 meter bort på Myrgatan, vissa busslinjer passerar Gussarvsgatan 100 meter bort från Laxen 14.

### **Gestaltning, utformning, varsamhet**

Enligt Plan- och bygglagen ska ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Gränsen mellan planområdet och fastigheterna Laxen 12 och 13 är tydlig med plank samt höga träd. Detta skapar en lummighet som är eftersträvandsvärd och bör utvecklas vid exploatering. Växtlighet är ett led i att göra fastigheten inbjudande och attraktiv. Trädplantering kan även avhjälpa insyn mot intilliggande fastigheter.

Bebyggelsen omkring det aktuella planområdet är varierad. I direkt anslutning finns de unika sekelskiftesvillorna ritade av arkitekten Lars Israel Wahlman, villa Trefnan och Trotzgården. Söder och väster om området ligger friliggande småhus i ett och ett halvt plan och två våningar. Bebyggelsen norr om planområdet består av flerbostadshus i två och tre våningar. För att lämna hänsyn till befintlig villabebyggelse harnockhöjden reglerats till maximalt 7,5 meter. Höjdbestämmelsen innebär att nya byggnader kommer att anpassas med befintliga nockhöjder i området. Marknivån inom planområdet ligger lägre än de övriga fastigheterna inom kvarteret Laxen.

Utöver höjdbestämmelserna har byggrätten reglerats med en utnyttjandegrad om 30 % byggnadsarea. För att säkerställa att bebyggelse inte kommer för nära grannfastigheterna inom kvarteret har ett område om nio meter med prickmark placerats vid fastighetsgränsen mot Laxen 12 och 13, prickmark innebär att byggnad inte får uppföras. I södra delen av området har ett område om 10 meter med prickmark lagts in för att bevara siktlinjer utmed Garpgatan. Ny bebyggelse kommer således inte att kunna placeras närmare gatan än resterande byggnader längs med Garpgatan. Den norra delen av planområdet är avsedd för parkering, garage och uthus, där harnockhöjden reglerats till fyra meter.

För annan verksamhet finns inga hinder för att ersätta befintlig byggnad. Utformning vid händelse av nybyggnad bör beakta växande handelsetableringar längs Riksväg 70.

Befintlig byggnad är inte av något särskilt kulturhistoriskt värde.

### **Risk och Hälsa**

#### Säkerhetsavstånd

Säkerhetsavstånd har tagits till kringliggande vägnät för att säkerställa säker miljö för arbetsplatser eller boenden samt för att minska påverkan från trafiken. Den närliggande Gussarvsgatan samt riksväg 70 är rekommenderade transportleder för transporter med farligt gods. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer, *Farligt gods – riskhantering i fysisk planering*, krävs inga vidare utredningar och åtgärder för bostäder i två plan om avståndet till riskkällan är mer än 70 meter. Likaså är det för de centrumverksamheter som tillåts inom området, såsom

mindre handel eller mindre kontor. Risken att planområdet skulle påverkas av eventuell olycka på Gussarvsgatan eller riksväg 70 bedöms som minimal. Området mellan planområdet och vägen är bebyggt med flerbostadshus som vid olycka fungerar som en barriär.

#### Räddningstjänst

Insatstiden till planområdet är cirka 0-10 minuter enligt uppgifter från Södra Dalarnas Räddningstjänstförbund. Hänsyn till framkomlighet och utrymningsvägar tas i samband med bygglov.

#### Buller

Bulleråtgärder har vidtagits genom prickmark i fastighetens alla riktningar. Ett avstånd på 4 meter har satts från angränsande vägar och fastigheter in mot Laxen 14. Prickmark innebär att byggnad inte får uppföras. Eventuellt buller från Gussarvsgatan och riksväg 70 bedöms inte påverka planområdet då området mellan bullerkällorna och planområdet är bebyggt. Vid bygglovsansökan ska slutgiltigt beslut tas om att bullernivåerna uppfylls.

#### Radon och förorenad mark

Inga kända förekomster av radon finns i området. Senaste mätningen skedde 1993-1994, radonvärdet var då 100 Bq/m<sup>3</sup>. Förändringar som gjorts senare i byggnaden påverkar radonvärdet. Inga gränsöverskridande värden och fara föreligger. Vid nybyggnation ska radonmätning utföras enligt praxis. Inga kända markföroreningar återfinns inom eller i anslutning till området.

#### Tillgänglighet

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

## **Teknisk försörjning**

#### Uppvärmning

Idag har fastigheten direktverkande el. Framtida fastighetsägare har möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet i Hedemora.

#### El

Hedemora Energi AB svarar för områdets elförsörjning. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt nät. Anslutning initieras och bekostas av fastighetsägare men genomförs av ledningsinnehavare. Kostnader vid eventuell flytt eller skyddande av ledningar bekostas av exploatör och avtalas mellan exploatör och ledningsägare.

#### Dagvatten

Hedemora Energi AB har anslutningar i området för omhändertagandet av dagvatten.

#### Tele, Bredband

Laxen 14 är ansluten till stadsnätet för bredband. Skanova access har ledningar, opto och tele, som korsar området. För att frigöra byggbar mark kan behov uppstå av att flytta ledningar. Kostnader vid eventuell flytt eller skyddande av ledningar bekostas av exploatör och avtalas mellan exploatör och ledningsägare.

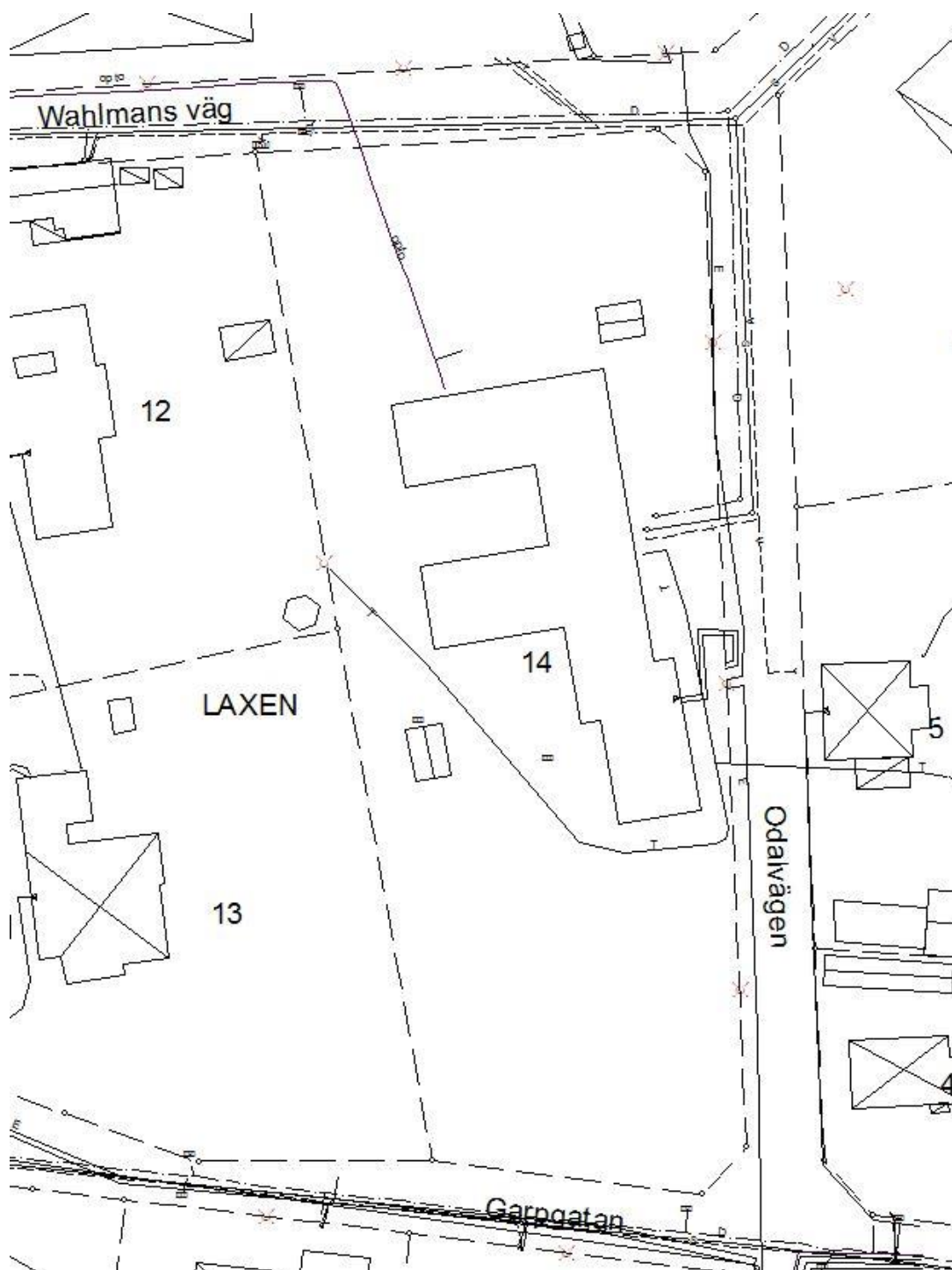
#### Vatten och avlopp

Hedemora Energi har anslutningar för vatten och spillvatten till fastigheten.



## Avfall

I dagsläget ansvarar Hedemora Energi AB hämtning av hushållsavfall på uppdrag av Hedemora kommun.



Ledningskarta Laxen 14

---

# 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 med mera regleras således genom respektive speciallag.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvar, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Ändrad användning av fastigheten förutsätter bygglov. Markägaren ansvarar för byggnadernas lämplighet för de nya användningssätten.

### Planprocess, tidsplan

Denna plan upprättas enligt plan- och bygglagens (SFS 2010:900) regler om normalt planförfarande (PBL kap 5). Planen förväntas antas av kommunfullmäktige.

Plansamråd	Hösten 2014
Granskning	Våren 2015
Antagande av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Hösten 2015
Laga kraft	Hösten 2015

### Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 10 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

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs.

## TEKNISKA FRÅGOR

Hedemora Energi AB och TeliaSonera Skanova Access AB har ledningar inom fastigheten. Kostnader för exploateringsåtgärder som flytt eller skydd av ledningar vid om- och nybyggnation bekostas av exploatör och klargörs i ett avtal mellan ledningsinnehavare och markägare eller exploatör.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens förrätningskostnader bekostas av köpare till kvartersmarken. Respektive fastighetsägare bekostar alla åtgärder inom kvartersmark om inte annat avtalats med berörd part.