

# ANTAGANDEHANDLING

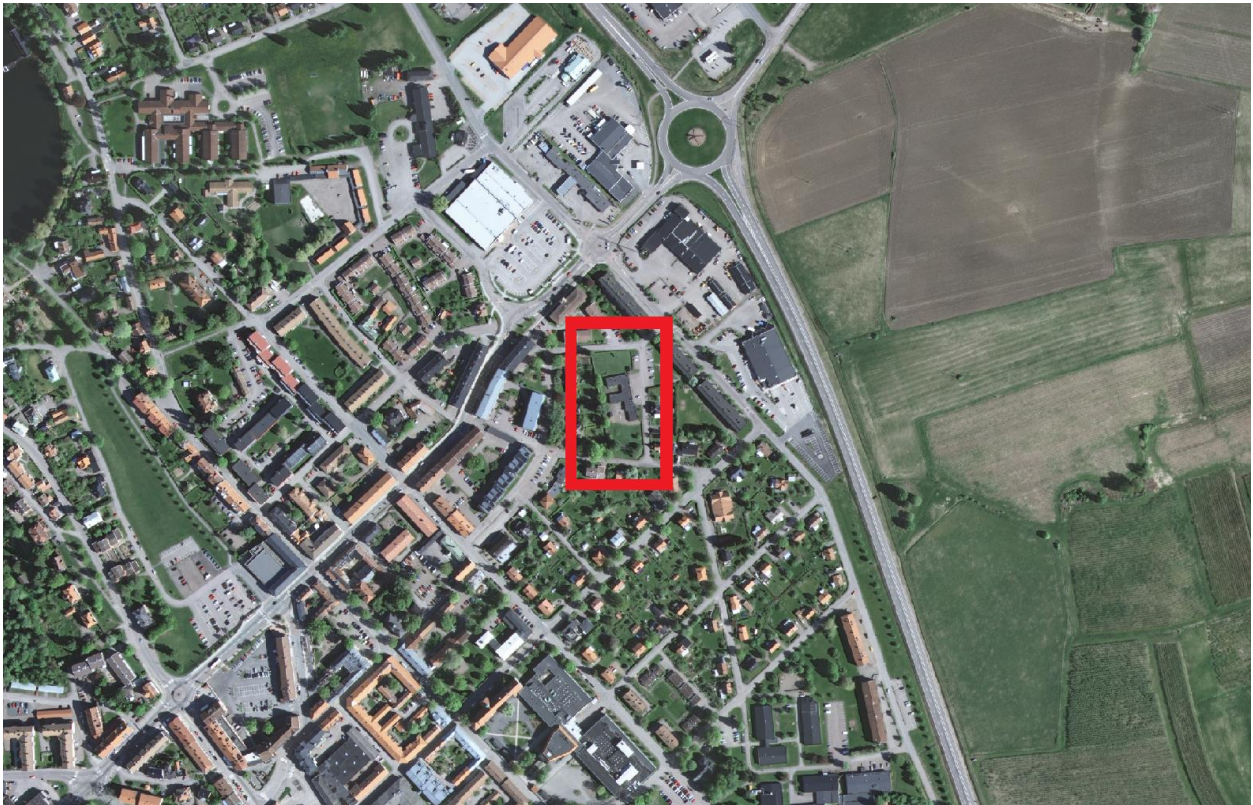
# DETALJPLAN

för

## Del av kv. Laxen, Laxen 14

i Hedemora tätort, Hedemora kommun, Dalarnas län

OBS. På grund av reglerna i personuppgiftslagen har namnen på de personer som haft synpunkter i ärendet dolts i den version av utlåtandet som presenteras på Internet.



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## HANDLINGAR

### Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsägareförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadbebyggelse i centrala Hedemora där bostadstrycket är högt. Planområdet består i dag av en byggnad uppförd under 1970-talet avsedd för förskoleverksamhet. Under senare tid har byggnaden periodvis stått tom. Hedemorabostäder och Hedemora kommunfastigheter AB, ägare till fastigheten vill utveckla området och bygga bostäder på fastigheten. Den äldre detaljplanen reglerar användningen till allmänt ändamål. Planförslaget innebär att användningen ändras till bostäder och centrumverksamhet.

Syftet med planen är således följande:

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

## HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN BEDRIVITS

Samråd tid: 24 oktober – 21 november, 2014 (4 veckor).

Samrådet tiden förlängdes t o m den 12 december, 2014 (3 veckor).

Granskningstid 12 mars – 2 april, 2015 (3 veckor).

Planprocessen har genomfört genom ett normalt planförfarande, med samråd och granskning. Berörda parter, myndigheter och sakägare har fått information om planförslaget översänt och handlingarna fanns att tillgå på kommunens hemsida, kommunens reception samt stadsbiblioteket i Hedemora. Planförslaget kungjordes på kommunens anslagstavla och inför granskningen kungjordes det även i lokaltidningarna. Berörda intressenter har därmed beretts tillfälle att framföra sina synpunkter.

## SYNPUNKTER OCH BEAKTANDEN UNDER GRANSKNINGEN

Inkomna svar där ingen erinran framförts eller där förslaget tillstyrkts:

Länsstyrelsen 2015-03-31

Lantmäteriet 2015-04-01

Inkomna synpunkter:

I det följande redogörs för de synpunkter som framförts skriftligen. I högerspalten nedan kommenteras synpunkterna av planförfattaren. Avslutningsvis sammanfattas förslag till ändringar i planförslaget med anledning av inkomna synpunkter.

Synpunkter	Kommentarer
<p><b>XX 2015.04.02</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vi ser att hänsyn tagits till våra tidigare synpunkter men vi anser att det fortfarande föreligger en risk att områdets karaktär och skala förvanskas. Den mycket schematiskt hållna detaljplanen kan i värsta fall innebära, en för Hedemora mått mätt, mycket hög exploatering. Området kan styckas in i flera tomter eller bebyggas ut till prickmark med en stor tvåvåningsvolym.</li> <li>2. I nuvarande granskningshandling så regleras nockhöjden till 7,5 m. Detta kan innebära en eller flera tvåvåningsbyggnader som på ett mycket olyckligt sätt tränger in de båda värdefulla historiska villorna och deras samband i stadsbilden. Befintliga flerfamiljshus inverkar redan idag på karaktär och kvalitet. Föreslagen höjdskala är inte acceptabel utan vi förordar en lägre bebyggelse och rekommenderar planen att stödja en envåningsbebyggelse anpassad till områdets skala. Vi har förståelse för behovet att utveckla fastigheten men ett eventuellt äldreboende eller seniorboende bör ändå vara envåningsbebyggelse. Om planförslaget kommer att ligga kvar med tvåvåningsbebyggelse kommer vi tydligt motsätta oss planen.</li> </ol> <p>Bilagor: Redovisning av volym med 7,5 m i nockhöjd.</p>	<p>Detaljplanen är relativt schematisk hållen för att minska risken att den inom några år blir obrukbar och måste göras om. Allt som rent hypotetiskt är möjligt med planen kommer inte att kunna genomföras eftersom det fortfarande måste sökas bygglov där föreslagen byggnation granskas. I kommande bygglovsgranskning bedöms om föreslagna byggnaders lämplighet gentemot omgivningen. Även i bygglovsskedet genomförs samråd med berörda sakägare.</p> <p>Miljö- och samhällbyggnadsförvaltningen är av den åsikten att ny bebyggelse kan berika och binda ihop området i större grad än den byggnaden som ligger på fastigheten idag. Nockhöjd på 7,5 meter i förhållande till området anses inte som högt. De angränsande villorna är i regel en och en halv till två våningar med nockhöjder på mellan 6 till 10 meter.</p> <p>I den fördjupande översiktsplan som tagits fram för centrala Hedemora (2009), ska nya bostäder tillkomma genom just förtätning vilket det är frågan om i detta fall. Ur hållbarhetssynpunkt, miljömässigt, ekonomiskt samt socialt, är förtätning av städer fördelaktigt. Förtätning är en naturlig utveckling i en stadsmiljö.</p> <p>Då den omgivande bebyggelsen är varierad är det kommunens ambition att ny bebyggelse ska hållas neutral. Fastigheterna är tydligt avskilda med höga träd samt plank.</p>
<p><b>XX, 2015.05.06</b></p> <p>Presentationen av byggnation i kv. Lijlan (Laxen) var så otroligt luddigt skriven, att vi närmaste grannar inte förstod att reagera direkt. Information har nu kommit till vår kännedom. Vi vill framföra våra personliga åsikter och synpunkter om fastighetsägare i villaområdet.</p> <p>När villa Trefnad och Trotsgården byggdes, så var det början till ett nytt villaområde som stadens styrande var mycket stolta över.</p>	<p><i>Yttrandet inkom efter granskningstiden passerat.</i></p> <p>I Hedemora efterfrågas det lägenheter i centrala lägen. Den aktuella fastigheten är en attraktiv tomt, i och med närheten till stadens centrum samt livsmedelsaffärer längs med riksvägen. Att bygga två våningar är mer ekonomiskt och leder till hyresnivåer som möjliggör en socialt blandad stad. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kan inte motivera varför husen på denna fastighet, i en stadsmiljö, ska vara lägre än omgivande villor.</p>

<p>Dessutom hade de ett läge med utsikt över Hovran. Den utsikten är ju borta för länge sedan, förmodligen i någon tidigare planändring.</p> <p>Nu gäller det att inte förstöra Hedemora stads identitet som småstad, utan bygga lägre hus i detta villaområde. Det är inte försvarbart att släppa ned några betongklossar på en tomt som gränsar till i stort sett bara villor.</p> <p>Vi befarar dessutom att värdet på våra fastigheter kommer att sänkas, om ni omvandlar vårt villaområde till ett hyreshusområde. Ingen köper en villa insprängd bland hyreshus. Gör inte om samma misstag som vid Winqvists gata.</p> <p>Det andra skälet till att behålla villområdets karaktär är vår fråga: Tillåter verkligen tomtens storlek en nybyggnation om 16 lägenheter i två våningar?</p> <p>Är det helt klart att det ska bli ett seniorboende? Om det verkligen är tanken då ser vi fram emot ett trevligt enplanshus med lite grönyta utanför varje lägenhet. Där kan de boende verkligen njuta. Och slippa sitta på balkonger i norrläge bl.a vem vill det?</p>	<p>I den fördjupande översiktplanen för Hedemora stad, är ambitionen att förtäta staden och bygga i den lilla låga skala. Detta planförslag ligger i linje med ambitionerna. 7,5 meter återfinns bland omkringliggande villor och bedöms därför stämma överrens med den fördjupade översiktsplanen. Även i en småstad ska det finnas utrymme för olika typer av boendeformer. I förhållande till Winqvist gata är nockhöjden på de husen 5 meter högre än vad som tillåts i detta planförslag.</p> <p>Byggnadsarean är satt till 30 % till den räknas förutom bostadhus också förråd, garage osv. Hur många lägenheter det blir regleras inte i planen utan presenteras i bygglovet.</p> <p>Användningen är bostäder och centrumverksamhet, där bostäder är huvudanvändningen. Ett seniorboende med vårdpersonal är därför inte aktuellt, för det går under användningen vård. Hedemorabostäder (Hedemora kommunfastigheter) har däremot uttalat en ambition om att byggandet främst ska inrikta sig mot äldre, vilket kan bidra till positiva flyttkedjor. Detta är dock inget som regleras i planen mer än nämns i planbeskrivningen. Balkonger är också en fråga för exploitören och hur den vill bygga för att göra boendet attraktivt, men en balkong i norrläge kan till exempel kompletteras med en gemensam uteplats i trädgården.</p> <p>I kommande bygglovsgransking bedöms om föreslagna byggnaders lämplighet i förhållande till omgivningen. Även i bygglovsskedet genomförs samråd med grannar.</p>
<p><b>Skanova Access 2015.03.17</b></p> <p>Skanova har ledningar i området.</p> <p>Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.</p> <p>Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras. Med information om ledningar samt att det tydligt står att det är exploitören som står för eventuella kostnader.</p>
<p><b>XX, 2015.04.14</b></p> <p>Är medveten om att granskningstiden gått ut med vill bara framföra en åsikt som närmaste granne till Laxen 14, vi bor mitt emot på Odalvägen 4 (Räfsan 5).</p>	<p><i>Yttrandet inkom efter granskningstiden passerat.</i></p> <p>Tillkommande bebyggelse inom gränsen för tillåten nockhöjd och placering bedöms inte ha någon betydande inverkan på skuggning mot grannfastigheter. Inom kvarteret Laxen finns en rad höga trär och bebyggelse med en nockhöjd på 7,5</p>

Vi är positiva till att det blir bostäder för äldre på den tomten.  
Men vill att det inte ska bli två våningar utanför den byggnad som står där idag.  
Orsaken är att vi inte då får någon kvällssol på våran veranda.

meter kommer med rätt placering inte skugga i högre grad än vad träden gör i dagsläget. I bygglovsskedet granskas även dessa frågor.

## RESULTAT AV GRANSKNINGEN

Sammanfattningsvis kan konstateras att inkomna synpunkter föranlett nedan nämnda ändringar/åtgärder.

### Plankartan

- Prickmarken regleras så gränsen mot angränsande fastigheter blir nio meter hela sträckan.
- I områdets södra del utökas prickmarken för att ny bebyggelse inte ska placeras närmare Garpn gatan än resterande bostadshus längs med gatan.

### Planbeskrivningen

- Information om ledningars position samt förtydligande om kostnadsbärare vid eventuell flytt eller andra åtgärder.
- Ökat resonemang kring ny bebyggelse och dess inverkan på området.
- Ändringar och förtydliganden av redaktionell karaktär.

### Synpunkter helt eller delvis inte tillgodosetts:

Envåningsbebyggelse. De flesta bostadshusen i den aktuella fastighetens omgivning är i en och en halv eller två våningar. Nockhöjder på 7,5 meter och högre är genomgående, att inte tillåta samma nockhöjd på Laxen 14 anses därför inte motiverat.

Handläggningen kan fortsatt ske med normalt planförfarande och förväntas antas i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden **26 augusti 2015**. Därefter kommer planhandlingarna finnas tillgängliga på Hedemora kommuns hemsida, i kommunhusets reception samt på stadsbiblioteket i Hedemora. Efter att protokollet justerats har de som senast under granskningen yttrat sig tre veckors överklagandetid. Därefter vinner detaljplanen laga kraft.

Hedemora kommun 2015

Kajsa Reslegård  
Planingenjör

**NEDAN REDOVISAS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTER SOM YTTRADES UNDER SAMRÅDET.**

Synpunkter	Kommentar
<p><b>Länsstyrelsen Dalarna, 2014-12-02</b>  <i>Hälsa och säkerhet</i>                      Planområdet är beläget 70 meter från Gussarvsgatan som är rekommenderad väg för farligt gods. Planen, som innebär utökad byggrätt, medger känslig markanvändning som vård och skola. Riskfrågorna ska hanteras i planen enligt Länsstyrelsen Dalarnas vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods.</p>	<p>Markanvändningen ändras och kommer endast omfatta bostäder och centrumverksamhet (ej hotell). Norra delen av planområdet är beläget 70 meter från Gussarvsgatan, området planeras för parkering samt uthus och garage, vilket enligt Länsstyrelsens rekommendationer inte kräver någon vidare riksutredning. Den södra delen av området är aktuell för ny bostadsbebyggelse i max två våningar, området ligger så pass långt från den aktuella vägen att riskutredning inte bedöms nödvändig.</p>
<p><i>Övrigt</i>                      Det behöver framgå av planen att kommunerna bedömer att riktlinjerna för buller klaras även med avseende på buller från väg 70 och Gussarvsvägen.</p>	<p>Planen kompletteras med att kommunen bedömer att riktlinjerna för buller efterföljs. Området mellan planområdet och bullerkällorna Gussarvsgatan och riksväg 70 är bebyggt och fungerar som bullervallar för planområdet.</p>
<p>Det behöver framgå av planen att för den del av planområdet som ingår i fornlämningen nr 194 i Hedemora socken krävs det länsstyrelsens tillstånd för alla eventuella ingrepp i mark.</p>	<p>Planen kompletteras med information om att tillstånd krävs för ingrepp inom området för fornlämningen.</p>
<p>Kommunen bör överväga att ge de två villorna ritade av arkitekten Lars Israel Wahlman, som ligger i samma kvarter i omedelbar anslutning till planområdet, ett planmässigt skydd exempelvis genom utvidgning av planområdet. Dessa villor har ett mycket högt kulturhistoriskt värde såsom välkända exempel på Wahlmans villaarkitektur.</p>	<p>Kommunen har för avsikt att ge ett planmässigt skydd för de två villorna ritade av arkitekten Wahlman. Frågan har lagts till på kommunens planbehovskarta.</p>
<p>Byggrätten i planen utökas till två våningar och till att omfatta nästan hela planområdet. Kommunen bör överväga att begränsa exploateringsgraden med tanke på omgivande bebyggelse.</p>	<p>Bebyggelsen runt kvarteret Laxen är en blandning av olika byggnadsstilar och tidsepoker. Det finns både äldre villor och nyare flerbostadshus i upp till tre våningar. Planbestämmelsen om våningshöjd ändras från två våningar till att istället reglera nockhöjden, vilken sätts till 7,5 meter, för att hålla ner höjden på ny bebyggelse. Nockhöjder på 7,5 meter och högre återfinns i den omkringliggande bebyggelsen. Prickmarken mot grannfastigheterna i samma kvarter utökas från 4 till 9 meter. Idag föreligger ett bostadstryck på centrala Hedemora och denna yta är attraktiv för exploatering med närhet till service och rekreation.</p>

<p>Det behöver förtydligas i planen om planen är en ny plan som ersätter den gamla planen fullt ut inom planområdet. Planhandlingens innehåll indikerar det. Samtidigt anges att planen är en "ändring av detaljplan" i underrättelsen och planbeskrivningen rubriceras som "Ändring genom tillägg".</p>	<p>Synpunkt gällande rubricering av Ändring genom tillägg justeras till Ny detaljplan.</p>
<p>Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.</p>	
<p><b>Trafikverket Region mitt, 2014-10-30</b> Ingen att erinra. Påpekar dock att det är viktigt att se till att riktlinjer för buller klaras, framförallt för användningsområdet boende.</p>	<p>Planområdet avgränsas med prickmark för att säkerställa att riktlinjer för buller efterföljs.</p>
<p><b>XX, 2014-11-20</b> 1. I kommunens strävan att skapa en flexibel detaljplan finns betydande risk att områdets karaktär och skala förvanskas, Den mycket schematiskt hållna detaljplanen kan i värsta fall innebära, en för Hedemora mått mätt, mycket hög exploatering. Området kan styckas i flera tomter eller bebyggas ut till prickmark med en stor tvåvåningsvolym. Frågan är om detta är vad planförfattaren ser framför sig. Med tanke på de oönskade konsekvenserna av en så hög o-styrd exploatering måste planen säkra upp kvaliteter och skala som i större grad anpassas till områdets typologi och 1900-1930 tals känsla.</p>	<p>Planförslaget som gick ut på samråd var flexibelt med många användningsmöjligheter. Detta till följd av att syftet inte var helt utrett utan garderade för alla eventuella önskemål på marken. Syftet har nu omarbetas och stramas upp, med färre användningsmöjligheter. Planens utformning har kompletterats med mer prickmark och bestämmelser om byggrätten.</p>
<p>2. Då anslutande fastigheter är av kulturhistorisk och arkitekturhistoriskt värde, dock ej med formellt skydd, bör planarbetet utgå ifrån att stödja dessa värden. Området kräver större hänsyn till den historiska skalan och sammanhanget. Att, enligt samrådsförslaget, kravenlig endast sätta 4 m prickmark och inte reglera byggnadshöjd eller annan utseendestyrning känns mycket okänslig i detta sammanhang. Det mycket fritt hållna detaljplaneförslaget med minimal</p>	<p>Prickmarken mot villorna utökas från fyra till nio meter. Planen kompletteras med bestämmelser om nockhöjd istället för antal våningar. Nockhöjden sätts till 7,5 meter. Marknivån inom Laxen 14 är ungefär 2 meter lägre i förhållande till grannfastigheterna.</p>

<p>styrning kan i ett genomförande i värsta fall innebära byggnadsvolym 2vån x3m + taklutning = ca 8-9 m, 4 meter från gata eller grannfastighet. En sådan utveckling är inte acceptabel.</p>	
<p>3. Markanvändningen är flexibel. Har planförfattaren analyserat konsekvenserna av vad den flexibla markanvändningen innebär för olika fastighetsindelingsvarianter och konsekvenser för området och innerstaden.</p>	<p>Markanvändningen ändras till bostäder och centrumverksamhet. Syftet med planen är att kunna möjliggöra bostadsbyggande, då det i dagsläget finns ett bostadstryck på centrala Hedemora. Centrumverksamhet öppnar för möjligheten att utveckla området. Etablering av exempelvis ett bageri eller frisör, vilket skulle kunna vara positivt för hela området, samt att om bostadsbehovet sjunker i framtiden kan lokalerna användas som kontor.</p>
<p>4. Under beskrivningen av syfte finns en del stora otydligheter där de angivna punkterna. Vissa punkter kan inte hänföras vara syften. Syftet är såldes oklart och måste förtydligas och renodlas.</p>	<p>Syftet renodlas, punkt två och fyra tas bort. Punkt två är onödig eftersom ingen mark inom planområdet är i dagsläget planerad som parkering. Utan all mark som tidigare var för allmänt ändamål övergår till kvartersmark.</p>
<p>5. Vad avses med skrivningen: ”ingen omfattande omgivningspåverkan är att räkna med såvida inte förskola återupptas i maximal omfattning och plank som gränsar till bostäder rivs”? Är det ett syftningsfel eller avser planen att behöva riva planket för att bedriva förskola? Självklart ser vi som grannar att det är orimligt och ej förhandlingsbart.</p>	<p>Är inget syfte, tas därför bort.</p>