



Detaljplan för Vikmanshyttan 3:13 och 3:32

Vikmanshyttan, Hedemora kommun



Planbeskrivning

Laga kraft, 2022-12-16

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan?	3
Planhandlingar	4
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Nuläge och planförslag	10
Detaljplanens utformning och innehåll	21
Genomförandefrågor	24
Medverkande tjänstemän	27

Vad är en detaljplan?

Denna detaljplan handläggs med ett standard planförfarande enligt Plan- och bygglagens (2010:900) lydelse efter 2015-01-01.

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om vilka byggåtgärder man får göra inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas av kommunen och skickas på samråd. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet sammanställs alla inkomna yttranden och skriftliga synpunkter.

Efter samråd och eventuella revideringar skickas planförslaget ut för granskning under minst två veckor. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under både samråds- och granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas därefter av kommunfullmäktige eller den nämnd som har delegation på att anta detaljplaner. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft tre veckor efter anslaget av protokollet från sammanträdet där beslut om antagande fattats under förutsättning att ingen har överklagat.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande



Planhandlingar

Planhandlingar och utredningar

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning, daterad 2022-09-29
Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2021-12-16
Grundkarta, daterad 2022-05-19
Fastighetsförteckning, daterad 2022-05-22

Planförfarande

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, saknar betydande intresse för allmänheten, är inte i övrigt av stor betydelse och medför inte betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § Plan- och bygglag (2010:900).

Bakgrund

Vid Rostugnsvägen ligger gamla brukskontoret och gamla brukshotellet. Dessa byggnader används i dag av CTEK AB. Fastigheterna skall nu avyttras och för att förbättra fastigheternas användningsmöjligheter då de i dagsläget ligger inom detaljplan för industri fattades beslut om att en ny plan skulle upprättas för att tillåta bostäder, verksamheter, kontor samt tillfällig vistelse. I översiktsplanen lyfts Vikmanshyttan som en ort där samhällsinsatser som stärker förutsättningarna för boende och verksamheter på landsbygden ska prioriteras och att det ska vara en serviceort. Planförslaget följer därmed översiktsplanens intentioner.



Bild 1. Industriområde i närheten till planområdet.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa en mer flexibel markanvändning som möjliggör fortsatt utveckling av området för framtiden. I den fördjupade översiktsplanen för Vikmanshyttan, laga kraft 1993-03-19, beskrivs att den äldre bruksmiljön i Vikmanshyttan är värdefull för ortens identitet och den är därför viktig att bevara. Vidare beskrivs det att det är av vikt att bevara det som vittnar om Vikmanshyttans betydelse som gammal bruksort. Flera av de stora industribyggnaderna med bland annat gamla brukskontoret med flera byggnader utefter Rostugnsvägen utgör minnesmärken från denna tid.

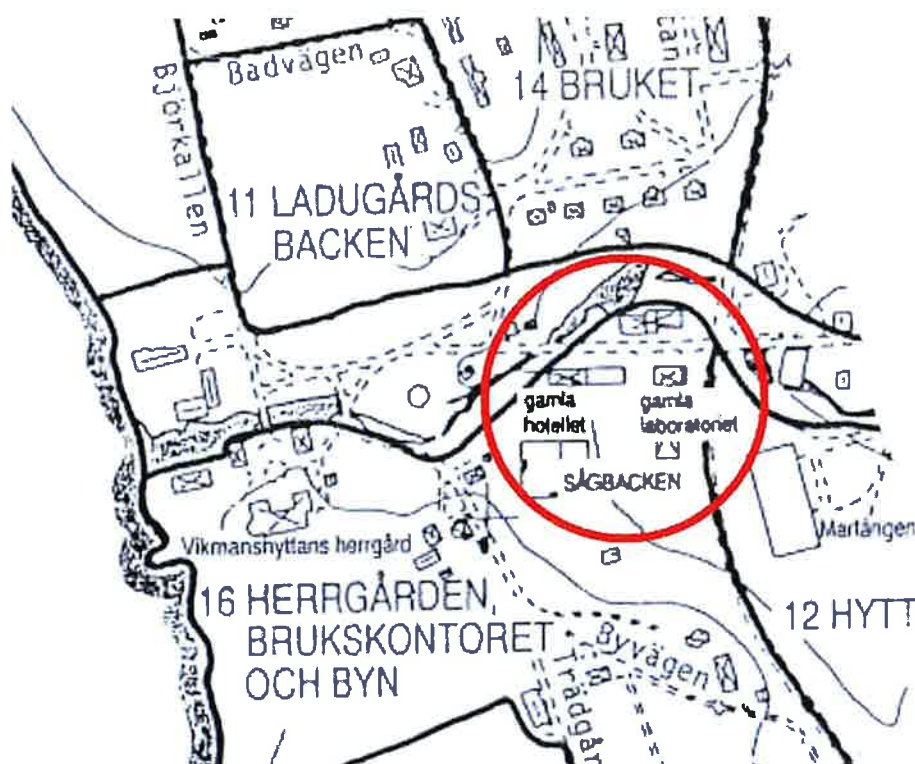


Bild 2. Urklipp från Fördjupad översiktsplan för Vikmanshyttan.

Planens miljöpåverkan och förenlighet med MB 3 - 5 kap.

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov bedöms vara av god hushållning då den syftar till att ge en mer flexibel användning av befintlig bebyggelse samt utökat nyttjande av redan ianspråktagen mark. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Utvärderingar har utförts av olika

lösningar/placeringar vad gäller de nya byggrätter som tillförs inom planområdet (med beaktande av bestämmelserna i 3 kap. MB, 3 § och 6 §). Hänsyn har tagits till landskapsbild och bevarandevärda/historiska siktlinjer och värdefulla karaktärsdrag samt till identifierade kulturmiljövärden och naturvärden. Planområdet omfattas ej av några riksintresseområden och påverkas därmed ej av bestämmelserna i 4 kap. Miljöbalken. Inget överskridande av miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet, utomhusluft eller buller (5 kap. MB) kan befaras.

Detaljplanen anses ej motverka kommunens miljöarbete eller de nationella miljö kvalitetsmålen.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger söder om Vikmanshyttans centrum och omfattar fastigheterna Vikmanshyttan 3:13 och Vikmanshyttan 3:32. Precis norr om planområdet finns Broån som mynnar ut i Vikmanshyttesjön i väster. Väster om planområdet finns varierad kulturhistorisk bebyggelse i parkmiljö och precis söder om planområdet finns grönområden och en tennisbana. Öster om planområdet löper Hedemoravägen, väg 671, i nord-sydlig riktning och öster om den finns ett större industriområde. Planområdet är idag planlagt för industriändamål och omfattar en areal av cirka 7 000 m².



Bild 3. Flygfoto över planområdet.

Markägoförhållanden

Fastighet 3:13 och 3:32 är i privat ägo.

Rotugnsvägen har kommunalt ägande med enskilt huvudmannaskap.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan 2030 för Hedemora kommun antogs 2016 och pekar på Vikmanshyttan som tätort, med ställningstagande och rekommendation för samhällsinsatser som stärker förutsättningar för boende och verksamheter på landsbygden.

Fördjupad översiktsplan

1993 antogs den fördjupade översiktsplanen för Vikmanshyttan. Planen aktualitetsprövades igen 1998. Husen som ingår i den nya detaljplanen är två av de byggnader som är utpekade i den fördjupade översiktsplanen. Där beskrivs också den verksamhet som fanns i området vid den tidpunkten.

Den fördjupade översiktsplanen rekommenderar viss ny bebyggelse samt att den gällande detaljplanen från 1951 ändras för området öster om Trädgårdsvägen. Detta för att planen ska anpassas bättre till befintliga förhållanden och redovisa krav och riktlinjer för hur områdets karaktär skall bibehållas.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanen (G5) fastställd av länsstyrelsen den 10 mars 1951. Användningsmark för bägge fastigheterna 3:13 och 3:32 enligt denna plan är industri och park.

Genomförandetiden har löpt ut för denna plan.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan (G5) att gälla inom planområdet. Den befintliga detaljplanen fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

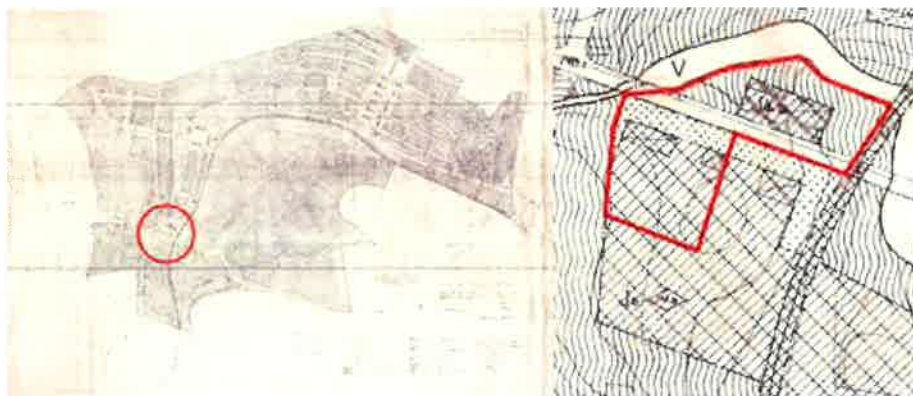


Bild 4 & 5. Utklipp ur gällande detaljplan G5 från 1951.

Riksintressen

Intresse för kulturmiljövård

Inget riksintresse gäller inom planområdet men området är utpekad som ett övrigt intresse för kulturmiljövården med hänvisning till att Vikmanshyttan är ett brukssamhälle med medeltida anor. Bruksområdets karaktär beskrivs utförligare i fördjupad översiktsplan för Vikmanshyttan, (1993-03-19), vilket legat till grund för planförslaget utformning.

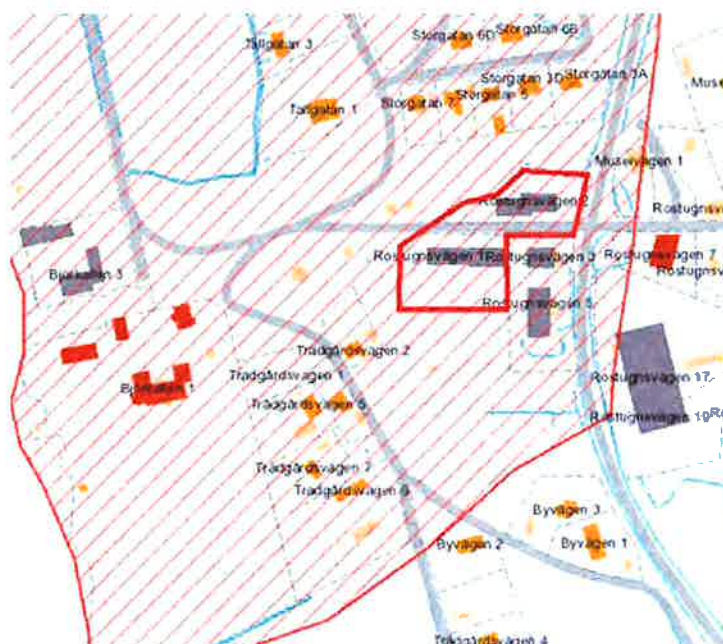


Bild 6. Karta visar övrigt intresse för kulturmiljövården.

Strandskydd

Planområdet ligger inom det generella strandskyddet om 100m.

Generella biotopskydd

Rostugnsvägen är kantad av en allé som omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kapitlet 11§ med en blandning av äldre och yngre träd. Allén är på flera ställen bruten och bedöms i naturvärdesinventeringen, (Afry, 2021-11-17), ha ett visst naturvärde, (klass 4). Vissa äldre träd har sådana strukturer att de i sig har högre naturvärden. Träden skyddas med en egenskapsbestämmelse för att långsiktigt bevara träd med högre naturvärden och bibehålla en sammanhängande allé.

n1 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Fällda träd ska ersättas.

Övriga beslutsunderlag

Detaljplan G5 Vikmanshyttan.

Nuläge och planförslag

Natur- och kulturmiljö

Mark och vegetation

Nuläget

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består marken till majoritet av glacial silt och i den nordöstra delen av sandig morän. En lågpunkt finns ned mot dammen i planområdets nordöstra del inom fastigheten Vikmanshyttan 3:32. I övrigt finns inga lågpunkter inom planområdet.

Totalt identifierades och klassades tre naturvärdesobjekt inom området varav en är en allé, (Afry, 2021-11-17). De två övriga naturvärdesobjekten utgör vattenområde med anslutande strandområden och ligger direkt intill planområdet. Samtliga objekt har bedömts till visst naturvärde, klass 4.

Planområdet utgörs av de två fastigheterna Vikmanshyttan 3:13 och 3:32 samt Rostugnsvägen som löper genom området. Fastigheterna består utöver befintlig bebyggelse av gräs och asfalterade ytor som används till parkering och uteplatser. Endast mindre vegetation finns längs strandkanten mot dammen och ån precis intill planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på identifierade naturvärdesobjekt. Allén får ett ökat skydd för att långsiktigt kunna utveckla högre naturvärden.

Planförslaget innebär inga väsentliga förändringar av befintliga byggnader, och medför begränsad möjlighet för ny bebyggelse inom fastigheten Vikmanshyttan 3:13. Mark där ny bebyggelse tillåts är platt och har generellt goda egenskaper för grundläggning varför inga ytterligare geotekniska utredningar bedöms behövas. Lämplig grundläggning hanteras vid bygglov.

Fornlämningar och värdefull bebyggelse

Nuläget

Området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Vikmanshyttan, där det står att områdets karaktär ska bibehållas och vårdas. Planförslaget kommer att ha en positiv inverkan på den fördjupade översiktsplanen som föreslår att gällande detaljplan ses över vilket nu görs.

Planområdet domineras av hus med funktionalistisk arkitektur från första halvan av 1900-talet. Framför allt har byggnaden inom fastigheten Vikmanshyttan 3:32 ett arkitektoniskt värde med hög detaljrikedom och vittnar om en övergångsperiod mellan tidigare klassisk arkitektur och funktionalism.

Bebyggelsen har som en del av bruksmiljön i Vikmanshyttan ett stort värde för områdets karaktär och visar på områdets utveckling över tid från 1600-tal till idag.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär en mer flexibel användning och ökat varsamhetsskydd av befintlig bebyggelse. Nya byggrätter som föreslås är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Vikmanshyttan, daterad 1993-03-19, där mindre kompletterande bebyggelse föreslås söder om befintliga fastigheter inom planområdet.

Landskapsbilden

Nuläget

Bruksmiljön i Vikmanshyttan är i sin helhet av stort värde. Bruket och bruksparken med stora lövträd samt den öppna betesmarken är bärande inslag. Inom planområdet är Rostugnsvägen och stråket mellan byggnaderna som leder från Hedemoravägen till rostugnen och Vikmanshyttans herrgård av särskilt värde för områdets karaktär.

Den naturliga landskapsbilden i planområdet domineras av en lövträdsallé med träd i olika åldrar där vissa äldre träd har högre naturvärden. Viktigt inslag är också dammen och bäcken med omgärdande strandvegetation som ligger direkt intill planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen. Området är i dagsläget bebyggt med två större byggnader mellan vilka det bildas ett stråk viktigt för områdets karaktär. Detta stråk får ett ökat skydd genom varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader samt bestämmelser för nockhöjd och takvinkel.

Utöver detta får fastigheten Vikmanshyttan 3:13 en utökad byggrätt som möjliggör byggande inom fastighetens södra del vilket är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Vikmanshyttan, daterad 1993-03-19, där det anges att viss mindre nybyggnad kan ske söder om befintliga industribyggnader.

Strandskyddet upphävs inte för gräsytorna ned mot ån men områdena kan fortsatt skötas som tidigare och den historiska parkmiljön bevaras.

Upphävande av strandskydd

Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Därför provas strandskyddet på nytt i och med att en ny detaljplan för området tas fram. Strandskyddet avses upphävas för redan ianspråktaga hårdgjorda ytor, det vill säga parkeringar norr, väst samt öst om fastighet 3:13 och söder samt öst om fastighet 3:32. Strandskyddet upphävs även för område med byggrätt på fastighet 3:13, ett mindre område avsett för balkong norr om fastighet 3:32 samt för

Rostugnsvägen. Strandskyddet fortsätter gälla för gräsyta norr och öster om fastighet 3:32 samt område väst om fastighet 3:13.

En kommun får enligt plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c-d § miljöbalken. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska, för att strandskyddet ska kunna upphävas, väga tyngre än strandskyddsintresset – djur- och växtlivet får inte påverkas negativt och allmänhetens tillgång till strandområden får inte försämrats. Kommunen behöver därmed även uppmärksamma om någon del av strandområdet fortfarande är tillgängligt och har betydelse för friluftslivet samt djur- och växtlivet. Om så inte är fallet bör strandskyddet ej upphävas i dessa områden.

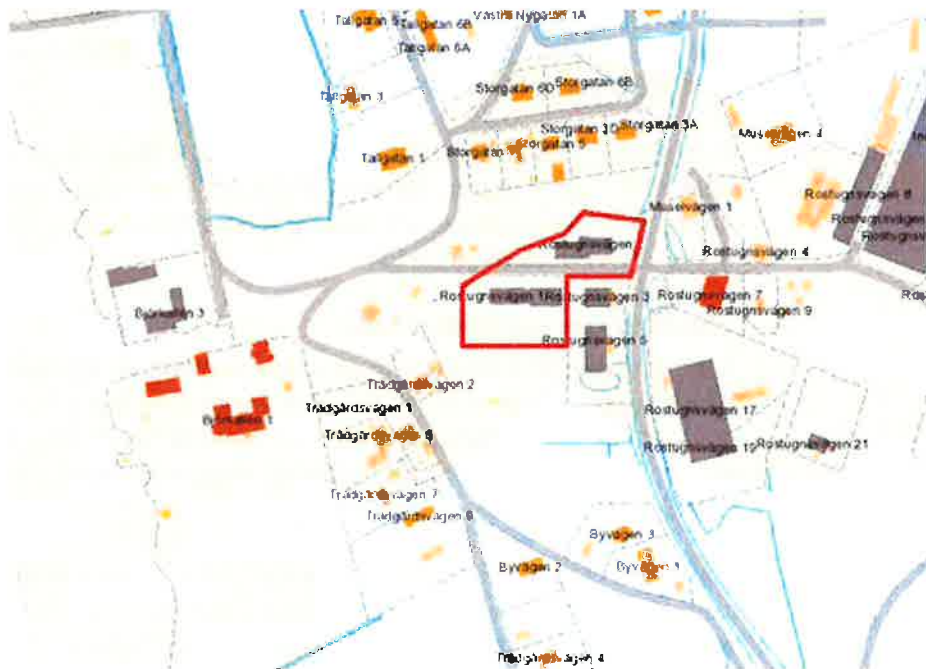


Bild 7. Karta över strandskydd i området.

Det strandskydd som utvärderas i detaljplanen sträcker sig 100 meter från strandkant både upp på land och ut i vattnet. Även miljön under vattnet omfattas av strandskydd. De vattenområden som återfinns inom planområdet är en damm och bäck sammankopplad med Vikmanshyttesjön.

Dammen har en yta om ca 0,12Ha och bäcken har en bredd om ca 2m. Dammen och bäcken faller därför under definitionen för små vattendrag där strandskyddet får upphävas.

Strandzonerna inom planområdet bedöms i Naturvärdesinventeringen (Afry, 2021-11-17), till Naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Strandzonerna hyser således inga betydande naturvärden. En liten passage med allmän platsmark,

NATUR, har lagts mot bäcken inom fastigheten Vikmanshyttan 3:13. Detta för att ge allmänheten möjlighet att röra sig inom området.

På plankartan redovisas upphävandet av strandskydd med bestämmelsen:

a₁ - Strandskyddet är upphävt, PBL 4 kap 17 §

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Ianspråktagen mark

Fastigheten Vikmanshyttan 3:13

Större delen av fastigheten närmast Rostugnsgratan är bebyggd med två sammanbyggda huskroppar. Byggnader kom till i enlighet med nuvarande detaljplan och förgårdsmarken mellan byggnad och gata samt mark på sidan av byggnaderna används idag för parkering tillhörande byggnaderna. Parkeringsytorna är nödvändiga för byggnadernas nuvarande och framtida användning. Marken kring byggnaderna består utöver detta av gräsytor och uteplatser.

Inom kvartersmark med befintliga byggnader och ny byggrätt samt hårdgjorda ytor som idag används för parkering upphävs strandskyddet med särskilt skäl att fastigheten är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c § punkt 1 miljöbalken).

Strandskyddet gäller fortsatt för gräsytor ned mot ån inom fastighetens västra del. Ett område längs västra planområdesgränsen invid ån avsätts som naturmark med syfte att skapa en fri passage där allmänheten kan passera. Områdena kan fortsatt skötas som tidigare och den historiska parkmiljön bevaras.

Fastigheten Vikmanshyttan 3:32

Fastigheten utgörs av en befintlig byggnad med omgivande parkering, uteplatser och trädgård. En stor del av ytorna kring den befintliga byggnaden är idag hårdgjorda för parkering och lastning och bedöms därför ianspråktaga på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften. (7 kap 18c § punkt 1 miljöbalken).

Befintlig byggnad har fått en byggrätt för balkong mot norr. Utbyggnaden syftar till att utvidga pågående verksamhet och skapa en uteplats kopplad till byggnadens samlingsrum (7 kap 18c § punkt 1 miljöbalken).

Övrig mark inom fastigheten består av gräsmatta som sträcker sig fram till åkanten. Strandskyddet upphävs inte inom dessa områden. Områdena kan fortsatt skötas som tidigare och den historiska parkmiljön bevaras.



Bild 8 & 9. Avståndet mellan ån och huset på 3:32. Markförhållandet norr om 3:32.

Bebyggelseområden

Byggnader

Nuläget

Båda fastigheterna Vikmanshyttan 3:13 och 3:32 har idag befintliga byggnader som kantar Rostugnsvägen. I övrigt består fastigheterna av hårdgjorda ytor för motortrafik och parkering eller klippt gräs och enstaka planteringar. Byggnaderna används i dagsläget till kontor och konferenser.

Planförslaget och konsekvenser

Ändring av byggnader från kontor till bostäder och tillfällig vistelse kan innebära vissa krav som behandlas vid bygglov.

En ny byggrätt om ca 500m² tillkommer inom fastigheten 3:13 söder om befintlig byggnad. Byggrätten samstämmer med rekommendationen i den fördjupade översiktsplanen för Vikmanshyttan, 1993-03-19, om förtätning öster om Trädgårdsvägen och är väl avskild från strandområdet.

Inom fastigheten Vikmanshyttan 3:32 tillkommer en ny byggrätt för balkong norrut mot ån. Syftet är att främja pågående verksamhet och ge möjlighet att skapa en uteplats kopplad till befintlig byggnads samlingsrum.

Verksamheter och service

Nuläget

Lanthandel, förskola, låg- och mellanstadieskola med idrottshall, restauranger, utomhusbad och Folketshus finns på gångavstånd i Vikmanshyttan. Övrig service är förlagd till Hedemora, 9 km bort.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget medför positiva konsekvenser med ökad service och möjlighet för fler boende på orten.

Trafik

Gator och angöring till planområdet

Nuläget

Öster om planområdet löper Hedemoravägen, väg 671, i nord-sydlig riktning. Genom planområdet går en lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Driften sköts idag av en samfällighetsförening. Rostugnsvägen som löper i väst-östlig riktning genom planområdet har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Det saknas beräknad ÅDT (Årsmedeldygntrafik - antal fordon per dygn i genomsnitt under året) för vägen men den uppskattas vara lägre än för Hedemoravägen. Några exakta siffror för den del av Hedemoravägen som ligger i direkt anslutning till planområdet finns inte. Vid närmsta mätta punkt (korsningen Hedemoravägen – Egnahemsvägen) var ÅDT:n 1001-2000 personbilar och 101-200 ekipage tung trafik.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget medför inga ändringar av gator.

Gång och cykel

Nuläget

Ingen G/C väg finns i området idag.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget medför inga ändringar på G/C vägar.

Kollektivtrafik

Nuläget

Linje 262 trafikerar närområdet. Närmaste hållplats finns på Trädgårdsvägen i nära anslutning till planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Ingen förändring gällande kollektivtrafik förväntas utifrån detaljplanen.

Parkering

Nuläget

Parkeringar ordnas inom fastigheterna.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar gällande parkering.

Varumottagning

Nuläget

Varumottagning sker i dagsläget via Rostugnsvägen.

Planförslaget och konsekvenser

Varumottagning kommer att fortsätta ske via Rostugnsvägen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Planområdet bedöms, utifrån en översiktlig beräkning i Boverkets "Hur mycket bullrar vägtrafiken", att ligga under 55 dBA för bebyggelse inom planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Störningar

Planförslaget bedöms ej överstiga riktvärdet för bullernivå vid bostäder.

Olyckor, brand och explosion

Det bedöms inte sannolikt att störande verksamhet kan komma i fråga som kan leda till olyckor, brand eller explosion.

Särskilda krav och åtgärder kan tas vid bygglovsskede.

Insatstid för räddningstjänst

Beräknad insatstid för räddningstjänsten är 20 min.

Skred, ras och erosion

Nuläget

Planområdet ligger i en trakt med risk för erosion.

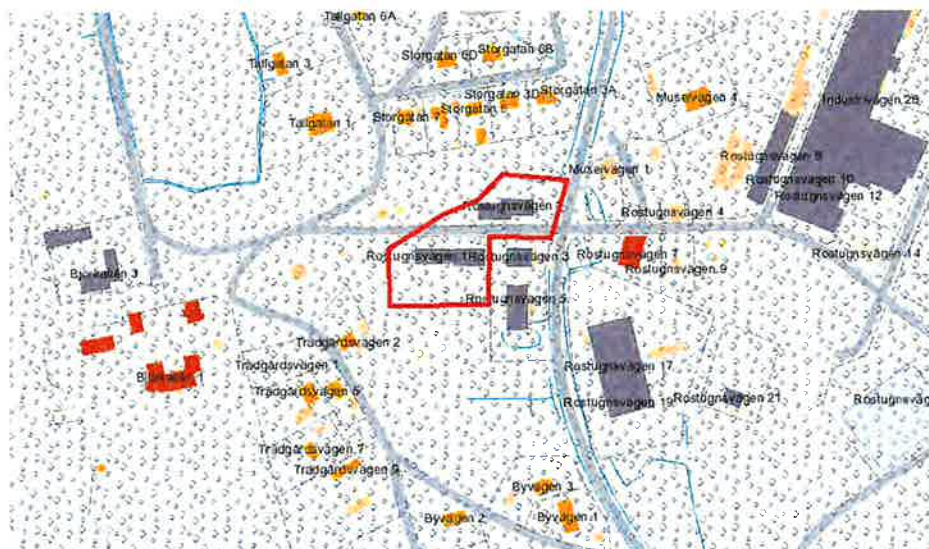


Bild 10. Karta över planområde med omnejd under erosionsrisk.

Planförslaget och konsekvenser

Vissa prov på markstabilitet kan behövas vid framtida byggnationer vilket bedöms kunna hanteras i bygglov.

Förorenad mark

Nuläget

Det finns enligt Länsstyrelsens EBH-karta (karta för förorenade områden) fyra misstänkt förorenade områden i närheten av planområdet. Användningen i området har i huvudsak varit kontor och hotell. Under en period användes ena byggnaden för konfektyrtillverkning.

Planförslaget och konsekvenser

Ändringen i markanvändning från industri till bostäder, kontor, verksamheter och tillfällig vistelse innebär att risken för framtida markföroreningar minskar i området. Vid nybyggnation inom området rekommenderas att en undersökning för potentiella markföroreningar genomförs.

Radon

Nuläget

Det finns inga kända uppgifter om att marken ska innehålla höga halter av radon men det kan inte uteslutas.

Planförslaget och konsekvenser

Radonsäkert bostadsbyggande förordas.

Skyfall och översvämning

Bedöms inte vara relevanta eller påverkas av planen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget och konsekvenser

Bedöms inte vara relevanta eller påverkas av planen.

Vatten

Broån: Vattenförekomsten bedöms ha måttlig ekologisk status. Däremot uppnår den inte god kemisk status, på grund av att gränsvärdet för kvicksilver och bromerade difenylettrar (PBDE) som bedöms vara högre än tillåtna nivåer i vattendraget.

Planförslaget och konsekvenser

Miljökvalitetsnorm för ytvatten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Planförslaget innebär att en detaljplan upprättas utifrån pågående markanvändning i området.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för VA och tillkommande byggnader ansluts till det kommunala VA-nätet.

Dagvattenhantering

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvattenhantering. Befintliga byggnader är kopplade till det kommunala dagvattennätet och tillkommande byggnader ansluts även de till det kommunala dagvattenätet.

El, tele, optokablar och uppvärmning

Planområdet är idag anslutet till befintligt distributionsnät för el som Hedemora Energi ansvarar för. Uppvärmning av fastigheterna sker genom bergvärme.

Avfallshantering

Nuläget

Planområdet har i dagsläget avfallskärl som plockas upp från Rostugnsvägen. Befintlig avfallshantering behålls.

Återvinningstation finns på Skolvägen i Vikmanshyttan på ca 700m från planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Avfallshantering ska ske i samråd med Hedemora Energi AB. Vid gatans sidor finns lämpliga utrymme för sophämtning för hushållsavfall.

Återvinningstation finns på Skolvägen i Vikmanshyttan på ca 700m från planområdet.

Sociala frågor

Jämställdhet

I ett jämställt samhälle har kvinnor och män samma rätt och möjlighet att vara aktiva samhällsmedborgare. Inom samhällsplaneringen eftersträvas minskad segregation, jämlika uppväxt- och levnadsvillkor och goda livschanser för alla. Det handlar om tillgänglighet till arbete, kommunikationer, aktiviteter och service. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

Planområdet ligger centralt i Vikmanshyttan och har goda förutsättningar att ta del av den service som finns lokalt. Närmaste hållplats för kollektivtrafiken ligger på Trädgårdsvägen (linje 262), 400 meter från planområdet. Det är möjligt att ta sig med cykel och gång till skola och andra lokala aktiviteter.

Barnperspektiv

Barn och unga är alla människor under 18 år. Planförslaget möjliggör byggande av bostäder, verksamhet, tillfällig vistelse och kontor. Området kan i framtiden komma att användas av barn och unga i större utsträckning än tidigare som boende eller besökare i området. Området har stora parkytor och trafiken är gles med låga hastigheter. Rostugnsvägen saknar separerad gcväg men med tanke på den glesa trafiken bedöms ändå vägarna vara säkra för barn och unga. Hastighetsbegränsningen är satt till 30 km/tim.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder. Utvärdering av tillgängligheten vid nybyggnation sker i samband med bygglovsprövning.

Detaljplanen bedöms ej innebära svårigheter att uppnå krav på tillgänglighet.

Miljömål

Planförslaget möjliggör en flexibel användning av fastigheten. Det finns möjlighet till ett varierat utbud av bostäder, verksamheter, tillfällig vistelse och kontor. Ett stort grönområde i form av en park finns i närområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kapitlet 34 § Plan- och bygglagen och 6 kapitlet 3 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller

ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför därför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanearbetet. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen, daterad 2019-02-28.

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kapitlet kräver att särskild miljöbedömning måste göras.



Bild 11 & 12. Broån under olika årstider.

Detaljplanens utformning och innehåll

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA – Den befintliga gata som finns i området kommer fortsätta ha enskilt huvudmannaskap.

I övrigt finns inga allmänna platser.

Kvartersmark

Kvartersmarken omfattar två befintliga fastigheter med bebyggelse som planläggs för annan användning. Idag är användningen industri. Föreslagen användning blir nu istället:

B - Bostäder

K - Kontor

Z - Verksamheter

O - Tillfällig vistelse

Syftet är att ge befintliga byggnader en större flexibilitet i användandet. Byggnaderna har tidigare haft användningen kontor, mindre störande verksamhet i form av konfektyrtillverkning samt brukshotell. Till dessa användningar läggs bostäder.

Egenskapsbestämmelser kvartsmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte föras med byggnad.

Bestämmelsen syftar till att begränsa utbredningen av byggnader inom fastigheterna för att områdets karaktär med hus placerade i bruksparksmiljö ska bevaras samt att säkerställa behöriga säkerhetsavstånd gällande brand mot grannfastigheter.

Höjd på byggnadsverk

h_1 0,00 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Syftet med att begränsa höjden på byggnader är att behålla områdets karaktär med lägre bebyggelse i en till två våningar och samtidigt inte göra befintliga byggnader planstridiga.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Reservatet syftar till att inte bebygga mark där det finns befintliga underjordiska ledningar. Om ledningarna flyttas finns inga hinder att bebygga marken.

Takvinkel

o₁ – Takvinkeln ska vara mellan 10 och 35 grader.

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till områdets karaktär och bevara bruksområdets kulturmiljö.

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Varsamhet

k₁ – Byggnadens ursprungliga karaktär med avseende på volym, fasadutformning, detaljering, färgsättning, fönster och fönstersättning, dörrar och tak ska bibehållas. Byggnadens huvudentré med räcken trappa, belysning samt dörr och fönsterparti ska bibehållas.

Bestämmelsen syftar till att bevara områdets karaktär och visa på bruksområdets framväxt och utveckling i enlighet med fördjupad översiktsplan för Vikmanshyttan, daterad 1993-03-19, samt bedömning av byggnadsantikvarie. Byggnaden inom fastigheten Vikmanshyttan 3:32 har en hög detaljering och visar på övergången mellan den tidigare klassiskt inspirerade arkitekturen och den funktionalistiska arkitekturen. Särskilt fasader i puts och fönsterpartier i trä samt entrépartiet har särskilt hög detaljering och arkitektonisk verkshöjd värd att bevara.

k₂ – Huvudbyggnadens ursprungliga karaktär med avseende på volym, fasadutformning, färgsättning och tak ska bibehållas.

Syftet med bestämmelsen är att bevara områdets karaktär och visa på den historiska utvecklingen i kulturmiljön som bruksmiljön utgör. Bestämmelsen gäller fastighetens huvudbyggnad som tillkom under 40-talet. Senare tillbyggnad skyddas inte.

Utformning

f_1 – Tak ska vara sadeltak eller valmat tak.

Bestämmelsen syftar till att hålla samman bebyggelsen och anpassa nya byggnader till områdets karaktär.

f_2 – Balkong får byggas och ska anpassas till befintlig byggnads karaktär.

Bestämmelsen syftar till att hålla samman bebyggelsen och anpassa nya byggnader till områdets karaktär.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Alléträd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Fällda träd ska ersättas.

Bestämmelsen syftar till att skydda trädallén längsmed Rostugnsvägen.

Upphävande av strandskydd

a_1 – Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller kvartersmark inom fastigheterna 3:13 och 3:32.

a_2 – Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller allmän plats GATA.

Se rubrik "Upphävande av strandskydd".

Huvudmannaskap

a_3 – Enskilt huvudmannaskap.

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågor har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för ett standard planförfarande. (PBL 2010:900)

Genomförandetid

60 månader från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Preliminär tidsplan

Beslut om samråd	April 2022
Beslut om granskning	Juni 2022
Beslut om antagande	Okt 2022
Laga kraft	Nov 2022

Under förutsättningar att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas inom ovanstående tidplan.

Exploateringssamverkan

Detaljplanen är framtagen i samråd med CTEK AB.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/exploatören är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartsmarken. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga kabel- och ledningars funktion ska bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap råder för allmän platsmark. Vikmanshyttans samfällighetsförening förvaltar idag väg och grönområden i Vikmanshyttan. För att få en fortsatt sammanhållen förvaltning föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Gatan

Rostugnsvägen som löper genom planområdet omfattas inte av fastighetsbildning.

Fastigheterna Vikmanshyttan 3:13 och 3:32

Inga fastighetsindelningsbestämmelser finns inom fastigheterna. En liten bit av fastigheten Vikmanshyttan 3:13 övergår från kvartersmark till allmän platsmark, NATUR. Ingen fastighetsreglering behövs utan området blir fortsatt en del av fastigheten Vikmanshyttan 3:13.

Gemensamhetsanläggningar

Väg och grönt på allmän plats förvaltas idag av Vikmanshyttans samfällighetsförening enligt förrättning Jälkarbyn ga:6. Tillkommande allmän platsmark, NATUR, inom fastigheten Vikmanshyttan 3:13 kan fortsatt förvaltas av fastighetsägaren eller om genom överenskommelse tas över av samfällighetsföreningen.

Rättigheter och servitut

Inom planområdet finns ett avtalsservitut för bergvärme som belastar fastigheten Vikmanshyttan 3:13 till förmån för fastigheten Vikmanshyttan 3:35.

Rätt till allmännyttiga ledningar inom kvartersmark (u) kan säkras med ledningsrätt eller servitut.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningshavare ansöker om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter samt står för kostnaden för dessa.

I sydöstra delen av fastigheten 3:13 skapas ett servitut för VA och fiber. I norra delen skapas ett servitut för högspänningsledning. På fastighet 3:32 skapas servitut för VA, fiber och tele-ledningar.

Servitut ska upprättas mellan fastighetsägaren och berörd ledningsägare.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Planområdet innehåller markreservat för befintliga underjordiska ledningar.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bekostas av planbeställaren.

Exploateringskostnader

Fastighetsägaren står för exploateringskostnader.

Inlösen och ersättning

Ingen mark kommer att inlösas på planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Trafikräkning för Hedemoravägen finns.

Vid kommande byggnationer kan markstabilitet och markföroreningar behöva utredas.

Etappindelning

Planförslaget får utföras helt eller etappvist inom planens genomförandetid, vilken är 60 månader från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Efteråt kan detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas.

Utbyggnad av gator och allmän plats

Huvudmannaskap för gator och allmänna platser är enskilt och förvaltas av Vikmanshyttans samfällighetsförening. Planområdets gator är befintliga och ingen vidare utbyggnad behövs för planens genomförande.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplan bedöms följa intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen samt den fördjupade detaljplanen över Vikmanshyttan. Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov bedöms vara god hushållning då den syftar till att ge flexiblare användning av befintlig bebyggelse samt utökat nyttjande av redan ianspråktagen mark.

Medverkande tjänstemän

Erik Olsson, Miljö- och samhällsbyggnadschef

Handlingarna är framtagna av Ingela Norén, planingenjör, Olle Söderström, planarkitekt, Isabel Lamberg, planerare samt Muhsen Zaki, planerare på Hedemora kommun.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Erik Olsson
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ingela Norén
Planningenjör

Olle Söderström
Planarkitekt

Muhsen Zaki
Planerare

Isabel Lamberg
Planerare

