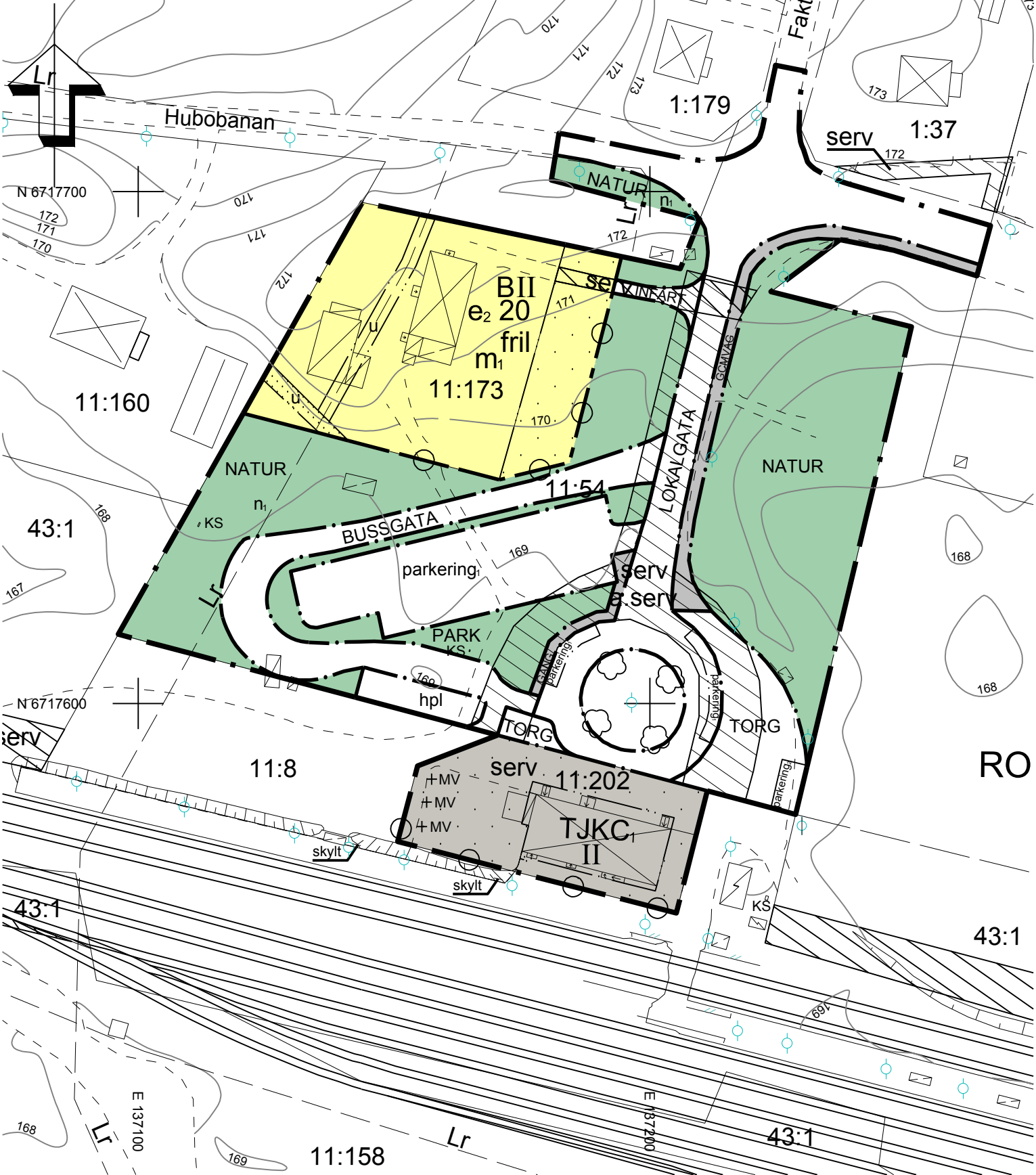


PLANKARTA



Grundkartans beteckningar
TECKENFÖRKLARING

- Fastighetsgräns
- Trakgräns
- Rättighetslinje
- Rättighetsyta
- Huvudbyggnad resp uthus (takkonturer)
- Huvudbyggnad resp uthus (väggliv)
- Industribyggnad
- Transformatorbyggnad
- Skärmtak
- Trappa
- Väghälsning/gång- cykelväg
- Strandlinje
- Staket

HOFORS
11:54
Lr
serv
a.serv
KS
MV

Stödmur
Slätt
Järnväg
Höjckurva
Traknamn
Register för fastighet med traknamn
Ledningsrätt
Servitut
Avfallservitut
Belysningsstolpe
Lövträd
Punkt i rutnät
Kabelskäp
Motorvärmare

Grundkartan upprättad av
KART- OCH LANTMÄTERIENHETEN
Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning

Dnr grundkarta: VGS-KL-2016-138

Fastighetsredovisningen aktuell: 2017-06-02

Markdetaljer inom och i nära anslutning till planområdet
kontrollerades: 2017-03-16

Rättigheter redovisas fullständigt endast inom planområdet.

Referenssystem i plan: SVEREF 99 16 30

Referenssystem i höjd: RH 2000

Skala 1:1000

GRUNDKARTA FÖR
DEL AV HOFORS 11:54 M.FL

RESECENTRUM, ROBERTSHOLM
I HOFORS
HOFORS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Stadsingenjör
Yvonne Mickels

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- | | |
|------------|--|
| INFART | Infartstrafik |
| LOKALGATA | Lokaltrafik |
| BUSSGATA | Busstrafik |
| parkering. | Parkering |
| parkering. | Handikapparkering |
| PARK | Anlagd park |
| NATUR | Naturområde |
| TORG | Gångtrafik, handel och publik verksamhet |
| GCMVÄG | Gång-, cykel- och mopedväg |
| GÅNG | Gångväg |

Kvartersmark

- | | |
|------|---|
| B | Bostäder |
| TJKC | Stationsbyggnad som tillåter anordning av café- och restaurangverksamhet, kontor och icke störande industri |

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- | | |
|---|--|
| | Marken får inte förses med byggnad |
| u | Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar |

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- | | |
|--------|--|
| e2, 20 | Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea |
|--------|--|

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mark och vegetation
- | | |
|----|---|
| n1 | Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten |
|----|---|

Utfart, stängsel

- | | |
|--|---------------------------------|
| | Körbar utfart får inte anordnas |
|--|---------------------------------|

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- | | |
|------|------------------------|
| II | Högsta antal våningar |
| fril | Endast friliggande hus |

STÖRNINGSSKYDD

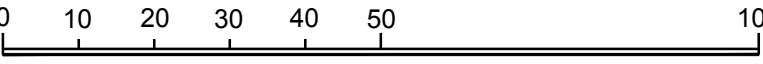
- | | |
|----|--|
| m1 | Plank eller bullervall skall uppföras vid ny- eller ombyggnation |
|----|--|

ÖVRIGT

- | | |
|-----|-------------------------|
| hpl | Hällplats med vindskydd |
|-----|-------------------------|

TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Plankarta med bestämmelser 2017-10-10
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2017-10-10
- Fastighetsförteckning, 2017-06-14
- Samrådsredogörelse, 2017-05-31
- Granskningsutlåtande, 2017-10-10

 Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning	ANTAGANDEHANDLING	
Detaljplan för Hofors 11:54 m.fl. Hofors kommun - enkelt förfarande		Beslut om samråd 2014-11-27
		Beslut om granskning 2017-06-14
		SBN Antagande 2017-10-24
		Laga kraft
Upprättad: 2015-11-18	Reviderad: 2017-10-10	Genomförandetid 5 år
Henrik Modigh Plan- och byggchef		Diarienummer VGS-PL-2016-40
Christer Åberg Planhandläggare		Plannummer
Skala 1:1000 		

Christer Åberg
Planhandläggare

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna Hofors 11:54, Hofors 11:173 och Hofors 11:202
Hofors kommun, Gävleborgs län.



Stationshuset i Robertsholm med nuvarande cirkulationsplats.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser, 2017-10-10
Plan- och genomförandebeskrivning (denna), 2017-10-16
Fastighetsförteckning, 2017-06-14
Samrådsredogörelse, 2017-10-16
Granskningsutlåtande, 2017-10-10

Övriga bilagor

Geoteknisk undersökning, WSP, 2014-04-08
Bullerutredning, SWECO, 2016-06-17

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning verkar för en hållbar utveckling i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Redaktionell anmärkning

Under planprocessen har förändringar skett som påverkat planhandlingarnas utseende, disposition, diarienummer etc. Det beror på en omorganisation där Byggservicekontoret i Hofors kommun upphört att existera till förmån för den nya förvaltningen, Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning (VGS), som bildades den 1 april 2016 och har sitt säte i Sandviken.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra en omgestaltning av området framför järnvägsstationen i Robertsholm. Den tänkta utformningen av området skapar separerade trafikslag med avsikt att öka trafiksäkerheten och framkomlighet för busstrafiken. Den nya gestaltningen ger även möjlighet att anlägga en ny busshållplats med tydligare koppling till spårområdet. I planen ändras även användningen för fastigheten Hofors 11:173 från järnvägsändamål till bostäder då det är den huvudsakliga användningen idag.

Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning, areal

Planområdet är lokaliserat ca 4 kilometer norr om Hofors och utgörs av fastigheterna Hofors 11:54, Hofors 11:173 och Hofors 11:202. Området avgränsas av Bruksvägen, Faktorsgatan och Hubobanan i norr, järnvägsräls och stationshuset i söder, ett grönområde i öst och enstaka bostäder i väst.

Planområdets areal är ca 1,4 hektar.



Kartan visar stationsområdet i Robertsholm med planområdet markerat i rött.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hofors 11:54 ägs av Hofors Kommun, Hofors 11:173 ägs av bostadsrättsföreningen Tolven och fastigheten Hofors 11:202 ägs av PP Rallarservice AB. De fastigheter som ligger i anslutning till planområdet ägs på följande vis: Hofors 43:1, Hofors 11:8 samt Robertsholm 1:101 ägs av Trafikverket. Hofors 11:160 ägs av bostadsrättsföreningen Sågen. Fastigheterna Robertsholm 1:179 och Robertsholm 1:37 ägs av privatpersoner. Hofors 11:1 ägs av Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller Hofors kommuns översiktsplan antagen 2010. I översiktsplanen pekas Bergslagsbanan ut som riksintresse för kommunikationer och har en stor betydelse för godstrafiken och på senare tid har även persontrafiken ökat. Trafikverket har genomfört insatser för att öka bärigheten på sträckan men ytterligare insatser planeras. Detaljplanen bedöms vara förenlig med den gällande översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan B1, antagen 1939-12-30 som fastställer att området endast får bebyggas med byggnader som har samband med järnvägsdriften.

Miljöbedömning

Planområdet har sedan 1850-talets senare hälft och införandet av Bergslagsbanan använts för järnvägsändamål. Då området använts för ett ändamål som är beroende av olika former av drivmedel, oljor och andra kemiska föreningar, under lång tid finns alltid en risk att marken blivit förorenad. För att kontrollera markens beskaffenhet har en geoteknisk undersökning genomförts av konsultföretaget WSP. Ett antal borrhögar har gjorts på platsen där jordarter och grundvattenförekomst konstaterats och borrhöarna skickats på analys. WSPs rapport visar på att det förekommer ytligt grundvatten, ca 1-1,5 meters djup, samt att marken ovanför grundvattenytan utgörs av sand som ofta innehåller silt. En kombination av dessa jordarter anses vara tjälfarlig då den innehåller mycket vatten. Borrhöarna visade att stationsområdet var rent från föroreningar i form av metaller, alifater och PHA (Polycykliska Aromatiska Kolväten). WSP har utifrån detta dragit slutsatsen att planområdet är fritt från föroreningar.

Förutom att marken har analyserats gjordes det även analyser på den befintliga asfalten genom två borrhål som benämns BH 2 och BH 3. Resultaten visade:

- BH 2 nivå 0,0-0,1 – PAH summa 16 halt 8,6 mg/kg TS
- BH 3 nivå 0,0-0,1 – PAH summa 16 halt 320 mg/kg TS

BH 2 bedöms inte innehålla stenkolsstäva och kan användas fritt dvs. återanvändas fritt både som bärlager och slitlager.

BH 3 innehåller stenkolstjära. Allmänt för alla tjärhaltiga massor gäller enligt "Vägverkets publikation 2004:90 *Hantering av tjärhaltiga beläggningar*" att:

- Massorna återanvänds i första hand inom objektet.
- Massorna återanvänds som bundet eller obundet bärlager.
- Kall och halvvarm återvinningsmetod används.
- Bärlagret täcks av ett slitlager.
- Massorna kan användas i exempelvis bullervallar förutsättningsvis att de täcks av plastduk eller annat vattenavledande skyddslager.
- Massorna skall läggas ovan grundvattennivån.
- Personal som hanterar massorna skall informeras.

Dessutom gäller följande vid halter 300-1000 mg/kg 16 PAH, dvs. BH 3:

- Mellanlagring skall endast ske om massorna inte kan användas direkt. Lagringen skall vara tidsbegränsad.
- Lagrade massor skall täckas för att undvika lakvattenbildning.
- Lagring av otäckta massor skall ske på ett tätt underlag och i kombination med anordning för att omhänderta eventuellt lakvatten.
- Lagring får inte göras på känsliga markområden t.ex. vattenskyddsområden.
- Återanvändning görs inte inom känsliga områden.

WSP rekommenderar att Miljö- och hälsoskyddskontoret ska underrättas om påträffad asfalt med stenkolstjära i BH 3 enligt 10 kap. MB, skyldighet att upplysa tillsynsmyndigheten. Likaså rekommenderas att all vidare hantering av påträffad stenkolstjära i BH 3 görs i samråd med Miljö- och hälsoskyddskontoret.

Riktlinjer för Hofors kommun

Miljö- och byggnadsnämnden har i sammanträdesprotokoll från 2005-12-13 med Dnr: 531/99 reglerat riktlinjer för hantering av asfalt i Hofors kommun. Där framkommer att:

- < 70 ppm 16 PAH har fri användning vilket innebär att det kan användas i slitlager.
- > 300 - < 1000 ppm 16 PAH får användas begränsat i vägkonstruktion som bundet eller obundet bärlager/förstärkningslager under ny asfaltsbeläggning, ej inom vattenskyddsområden och alltid efter samråd med miljömyndighet.

Slutsats

Efter samråd med Miljö- och hälsokontoret har Byggservicekontoret kommit fram till att massorna från BH 3 kan användas inom planområdet under de premisser som Miljö- och byggnadsnämndens sammanträdesprotokoll från 2005-12-13 med Dnr 531/99 föreskriver. Skulle det uppkomma flera frågor angående användandet av massorna från BH 3 skall dessa omedelbart samrådask med Miljö- och hälsokontoret. Då Miljö- och hälsoskyddskontoret i Hofors kommun är avvecklat och verksamheten flyttad till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning (VGS) i samband med att samhällsbyggnadsförvaltningarna i Hofors, Ockelbo och Sandviken slogs

ihop den 1 april 2016 innebär det att miljö- och hållbarhetsenheten på VGS blir den nya samrådsparten vid frågor om hanteringen av påträffad stenkolstjära.

VGS anser vidare att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Många kommunala beslut och riktlinjer är vägledande för vår verksamhet, se Hofors kommuns hemsida, www.hofors.se så som miljöpolicy etc.

Fastighetsreglering från 2013-10-18 innebär att Hofors kommun köper en del av fastigheten Hofors 11:8 av Trafikverket och den nya fastigheten får beteckningen Hofors 11:54. Den del som tillförts den nya fastigheten ska användas för järnvägsändamål samt gata till järnvägsstationen. Fastigheten anses vara fortsatt lämpad för sitt ändamål efter regleringen.

I samrådsskedet kom det till kännedom att en planstridig infart anlagts till fastigheten Hofors 11:173 då räddningstjänstens fordon haft problem med att angöra fastigheten genom den utfart som finns i plan B1. Det framkom även att fastigheten har sin värmeanläggning på den västra delen av Hofors 11:54 där den större parkeringen kommer att etableras, vilket medför att värmeanläggningen måste flyttas. Hofors kommun har valt att bekosta flytten av värmesystemet till fastigheten Hofors 11:173 och även beslutat att överlåta mark från Hofors 11:54 till Hofors 11:173 för att möjliggöra att den befintliga utfarten blir planenlig.

I samband med att denna information blev känd valde Hofors kommun att lyfta in fastigheten Hofors 11:173 i detaljplanen vilket innebär att planområdet utökas från samrådsskedet till granskningen vilket är ovanligt men i det här fallet nödvändigt då mark överlåtts från fastigheten Hofors 11:54 till Hofors 11:173 och att det anses olämpligt att fastigheten ska ingå i två separata detaljplaner.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för kommunikationer till följd av Bergslagsbanans lokalisering. I planförslaget förespråkas åtgärder för att höja kvaliteten i området och motivera ett ökat kollektivt resande. Planförslaget påverkar således inte riksintresset i negativ bemärkelse.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Förslag till detaljplan medför inte att några nya byggnader uppförs inom det utpekade planområdet, men de befintliga huvudbyggnaderna inom fastigheterna Hofors 11:173 och Hofors 11:202 kommer få nya användningar. Inom fastighet 11:54 kommer det möjliggöras för nya trafiklösningar, separerade trafikslag och parkeringar som fastställs i detaljplanen.

Fastigheten Hofors 11:173 kommer utökas genom fastighetsreglering och få användningen bostäder vilket betecknas med bestämmelsen **B** i plankartan. Den befintliga huvudbyggnaden används redan för bostadsändamål och planförslaget skulle därmed göra användning planenlig. Största byggnadsarea regleras till 20 procent av fastighetsarean och betecknas med bestämmelsen **e2 20**. På fastigheten Hofors 11:173 tillåts endast friliggande hus i två våningar vilket styrs av bestämmelserna **fril** och **II**. Om en ny- eller ombyggnad ska ske på fastigheten krävs det att ett plank eller en bullervall ska uppföras, vilket regleras med planbestämmelsen **m1**. Infarten till fastigheten fastställs i planen med bestämmelsen **INFART** och den äldre infarten i fastighetens södra del upphör genom utfartsförbud.

Stationsbyggnaden inom fastigheten Hofors 11:202 kommer fortsatt att användas för järnvägstrafikens räkning som väntsal men ges även möjligheten att inrymma icke störande industri, kontor samt café- och restaurangverksamhet. Användningen betecknas med bestämmelsen **TJKC1** i plankartan. Den förändrade markanvändningen anses gynna stationsområdet genom en ökad service och etablering av kontorsverksamheter. Det skulle resultera i att fler människor vistas i området och därmed minska känslan av otrygghet som upplevs i området idag. Våningsantalet regleras till två våningar med planbestämmelsen **II**.

Natur som avses att bevaras markeras med bestämmelsen **NATUR** i plankartan. Inom dessa områden kommer gallring av sly och buskväxter tillåtas för att öka insynen från kringliggande områden. På naturmark ska det även säkerställas att markytan möjliggör för infiltration av dagvatten. Detta regleras med bestämmelsen **n1**. Övriga grönytor runtom pendlarparkering får användningen **PARK** där gräsytor och mindre buskar kan komma att planteras.

På fastigheten Hofors 11:54 kommer den befintliga lokalgatan rustas upp och delvis ändra utformning, främst vid korsningen till Bruksvägen, Hubobanan och Faktorsgatan samt vid den befintliga cirkulationsplatsen framför stationsbyggnaden. En ny bussgata kommer att anordnas och betecknas med bestämmelsen **BUSSGATA**. Nya parkeringsplatser som pendlarparkeringen och på- och avstigningsparkeringarna i cirkulationsplatsen fastställs med bestämmelsen **parkering1**. I planområdets sydöstra del ska parkeringsplatser för funktionsnedsatta anordnas, detta regleras med bestämmelsen **parkering2**. En ny gång-, cykel- och mopedgata kommer att anordnas längs med lokalgatans östra del. Bestämmelsen betecknas **GCM-VÄG** i plankartan. På västra sidan planeras en renodlad **gångväg**, med samma beteckning i plankartan, för på- och avstigande i cirkulationsplatsen och för dem som nyttjar pendlarparkeringen.

I den sydvästra delen av fastighet Hofors 11:173 införs ett markreservat för allmänna underjordiska ledningar, planbestämmelse **u**. Inom området finns befintliga vattenledningar och ledningsägaren, Gästrike Vatten AB, har för avsikt att ansöka om ledningsrätt för en av sina ledningar. Även den befintliga ledningsrätt som går i nord-sydlig riktning över fastighet Hofors 11:173 skyddas med denna planbestämmelse.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet fungerar som ett kommunikationsnav för såväl tåg- som busstrafik med goda förbindelser till omkringliggande orter som Sandviken, Gävle, Falun och Hofors centrum. Den gamla stationsbyggnaden fungerar än idag som väntsal för resenärer men även som kontorslokal. Området har en tydlig koppling till redan befintlig infrastruktur och service i form av en förskola som finns i direkt anslutning till planområdet. Den omkringliggande bebyggelsen består främst av friliggande tvåvåningshus med träfasad likt den befintliga byggnad som inryms i planområdet.

Bostäder

Befintliga bostäder runt omkring planområdet präglas av friliggande hus uppförda i två våningar med varierande kulörer. Husfasad skiljer sig åt men majoriteten utgörs av träfasad. Inom planområdet finns en befintlig byggnad som i planen kommer få en ny användning, från järnvägsändamål till bostad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I direkt anknytning till planområdet finns ett reklambyråföretag etablerat och ägaren till fastighet Hofors 11:202 driver även en konsultverksamhet med inriktning mot järnväg.

Offentlig och kommersiell service

I direkt anknytning till planområdet norr om Bruksvägen finns en förskola belägen, Robertsholms förskola, med plats för ca 60 barn. Närmaste grundskola är Värnaskolan som ligger ca 3 kilometer från planområdet och kommunens högstadieskola, Petréskolan, ligger på ca 4,5 kilometers avstånd. När det kommer till gymnasiala studier har eleverna rätt att välja mellan olika utbildningsinriktningar och det är inte ovanligt att elever väljer att studera i andra kommuner. Här har stationsområdet en nyckelroll då resor med tåg är det snabbaste valet till Falu kommun medan resenärer till Sandviken eller Gävle kommun kan välja att resa med linjebuss eller tåg.

Planområdet är beläget i Hofors perifera delar och har ett avstånd om ca 4 kilometer till centrum där den mesta samhällsservicen finns. Bland annat finns tillgång till livsmedelsbutiker, apotek, vårdcentral samt ett antal verksamheter inom såväl handels- som tjänstesektorn.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpbara hinder.

Den nya gestaltningen ska anpassas för personer med funktionsnedsättningar och möjliggöra en god rörelsefrihet för personer med särskilda behov. Inom området ska det därför inte förekomma några nivåskillnader och de allmänna ytorna ska vara hårdgjorda, helst asfalterade, med avsikt att underlätta för personer som förlitar sig till olika typer av gånghjälpmedel och rullstolar. Perrongen vid busshållplatsen kommer däremot att vara upphöjd för att förenkla på- och avstigning från bussen. Taktilastråk för synskadade kommer att anordnas. Inom planområdet fastställs även parkeringsyta för funktionsnedsatta i planområdets sydöstra del. Placeringen uppfyller inte kraven på 25 meters avstånd till publika lokaler i BBR då avståndet uppgår

till ca 40 meter till väntsalen i stationsbyggnaden. Den aktuella placeringen anses dock vara den bäst lämpade platsen inom planområdet till följd av dess lokalisering i förhållande till tågspåren och stationshuset. Att anordna parkeringsplatser på behörigt avstånd från spår med transporter av farligt gods minskar även risken för person- och fordonsskador i samband med exempelvis urspårning.

Området ska självfallet utformas för att se till samtliga människors behov och utformas därefter. Övergångsställen ska finnas, främst vid passagen mellan gångvägen i cirkulationsplatsens västra del och det mindre torget men kan även vara motiverat på flera platser. Hastigheterna ska regleras efter rådande trafikstation men kommer att begränsas till 5-7km/h för fordon som ska parkera på handikapparkeringen. Fungerande skyltning ska hänvisa samtliga som rör sig i området på ett fungerande sätt.

När det gäller skyltningen av motortrafikrummet så anser Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning (VGS) att det skall tas fram en lokal trafikföreskrift för stationsområdet varvid skyltningen blir en fråga för trafikeringen på VGS.

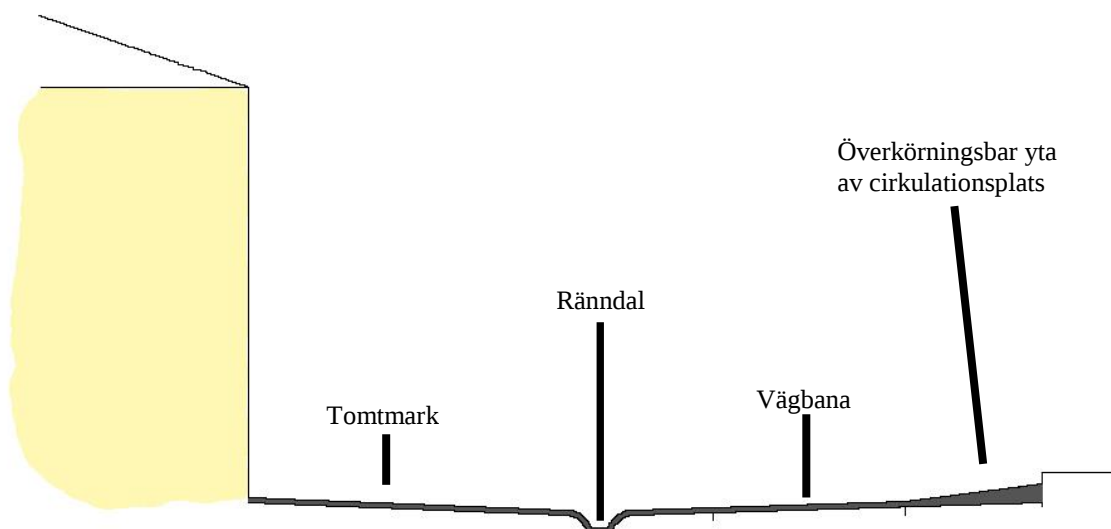
Barnperspektivet

Det nya planförslaget medför att platsen kommer att upplevas som en tryggare plats att röra sig på än tidigare och barnperspektivet anses därför vara tillgodosett. Då vegetationen i planområdets östra del ska gallras kommer insynen mot stationen att förbättras avsevärt. De separerade trafikslagen höjer även trafiksäkerheten genom att tydligt indikera på vart de olika trafikanterna ska röra sig och minskar konflikten mellan skyddade och oskyddade trafikanter.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar ner mot den befintliga stationsbyggnaden vilket kan komma att bli problematiskt vid omgestaltningen då nya asfaltsytor anläggs och befintliga ytor ändras. För att undvika större vattensamlingar vid stationsbyggnaden är det därför viktigt med en effektiv dagvattenavrinning. Den intention som finns är att leda dagvatten till grönområdena i öst och väst, men även utföra åtgärder längs med gata och framför stationsbyggnaden. Ett mindre dike alternativt rännal kommer därför att anläggas i fastighetsgräns mellan Hofors 11:54 och Hofors 11:202 som skall sluta svagt åt öster, i det kommer det att finnas ett antal dagvattenbrunnar vilket bör tillgodose det dräneringsbehov som kan uppkomma under normala förutsättningar. Omgestaltningen som medför en ändrad lutning av vägen torde vara till fördel för fastigheten Hofors 11:202 då den nuvarande situationen leder det mesta vattnet mot stationsbyggnadens fasad.



Principskiss av hur rännan i tomtgräns kan leda bort dagvatten som rinner mot en lågt liggande fastighet. Rännalen bör inte vara den enda lösningen på dagvattenproblematiken men kan vara ett fullgott komplement till andra lösningar.

Vegetationen i området utgörs i huvudsak av tätt växande träd och sly som skapar en svårgenomtränglig ridå av växtlighet som kan ge upphov till en känsla av otrygghet då det inte finns några siktlinjer till den kringliggande bebyggelsen i Robertsholm. Stora delar av planområdet kommer att utgöras av hårdgjorda ytor och det är därför viktigt att bevara naturliga inslag för att skapa en trivsamt atmosfär, den täta vegetationen i området kan dock behöva gallras för att skapa trygghet på platsen.



Principskiss av hur vegetationen kan bevaras men genom att gallra skapa siktlinjer till kringliggande områden. Vegetationens täthet kan variera så länge som sly och buskage tas bort.

Till följd av att planområdet kommer att utgöras av hårdgjorda ytor ökar vikten av att bevara grönområden i planen som ska fungera som recipienter för dagvatten. Grönytorna har förmågan att hålla kvar större mängder dagvatten vilket skapar ett mindre tryck på det kommunala ledningsnätet samtidigt som det bidrar till att återföra så mycket nederbörd som möjligt till naturen genom naturlig infiltrering. Fördröjningsmagasin för

dagvattenhanteringen kan skapas genom att diken fylls med makadam och ser till att dagvattnet inte rinner ner i det kommunala ledningsnätet utan infiltreras i naturen.



Principskiss av hur ett makadamdike kan fördröja dagvatten på plats och underlättar för naturlig infiltration istället för att öka trycket på det kommunala ledningsnätet. Diket kan gestaltas så att det får estetiska kvaliteter eller döljas under gräsytor mm.

Lek och rekreation

I planområdets närområde finns gott om vegetation och grönska som kan fungera som platser för lek och rekreation. Främst gäller detta skogsområdet norr om planområdet och den befintliga bebyggelse som påträffas där. I nära anslutning återfinns även sjön Tolven som tillför stora naturvärden för platsen, och en chans för boende i området att nyttja för diverse fritidsintressen.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns inga tecken på att marken skulle vara förorenad. Se Geoteknisk utredning, WSP, 2014-04-08 för detaljerad information.

Radon

Planområdet ligger i nära anknytning till område där radon har påträffats, däremot har det inte hittats vid mätningar inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

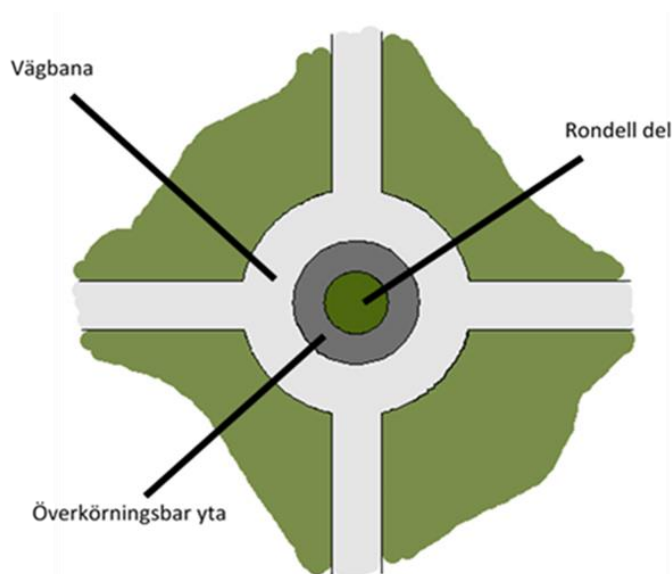
Gatustrukturen inom planområdet kommer att genomgå en omfattande förändring i och med den nya gestaltningen som föreslås. Den befintliga infartsvägen kommer att asfalteras om men behålla sin sträckning fram till cirkulationsplatsen framför stationshuset. En separerad gång-, cykel- och mopedväg kommer att anläggas öster om lokalgatan och få en sträckning från stationsbyggnaden till Bruksvägen. På lokalgatans västra sida kommer en gångväg att anläggas mellan pendlarparkeringen och stationsområdet som även kommer att kunna nyttjas av de som använder korttidsparkeringarna för på- och avstigning.

Utöver detta kommer en separat bussgata att anläggas söder om Hofors 11:173. Bussgatan kommer att lokaliseras runt om den föreslagna pendlarparkeringen med en ny busshållplats strax väster om

stationsbyggnaden. Mellan busshållplatsen och det lilla torget bereds plats för Trafikverkets servicefordon att ta sig till och från fastighet Hofors 11:8. Markeringar på torgytan kommer att målas ut för att Trafikverkets större fordon ska få en förbättrad svängradie.

Två cirkulationsplatser kommer att anordnas i samband med den nya utformningen. En kommer att vara belägen i korsningen Bruksvägen, Hubobanan och Faktorsgatan i planområdets nordligaste del. Korsningen är idag överdimensionerad och kan upplevas som diffus. Syftet med den nya cirkulationsplatsen är därför att öka trafiksäkerheten genom att skapa en tydligare utformning för hur korsningen ska användas. Den andra cirkulationsplatsen utgörs av den befintliga framför stationsbyggnaden. Cirkulationsplatsen kommer att minskas i storlek vilket tyvärr kommer att medföra att de befintliga träden i den kommer att fällas.

En föreslagen utformning av cirkulationsplatserna är att deras mitt ska utgöras av en liten upphöjd hårdgjord yta. De ska även förses med överkörningsbara ytor som ska förbättra framförallt linjebussarnas framkomlighet. Den överkörningsbara ytan kommer att slutta svagt upp mot cirkulationens mitt och ha ett avvikande material, exempelvis smågatsten eller kullersten, vilket signalerar att den endast ska användas av större fordon som har en större svängradie än personbilar. Ytan kommer som mest att höjas 4 centimeter över normal körbana. I och med att det blir ett annat material på cirkulationsplatsens ytterdel går det att skapa en smalare vägbana vilket minskar trafikrummets dimension utan att framkomligheten påverkas. Utformningen av cirkulationsplatserna kommer att ske i samråd med X-Trafik.



Principskiss av cirkulationsplatsernas utformning med en upphöjd överkörningsbar yta avsedd för fordon med större svängradie. (Sedd från ovan).



Principskiss av cirkulationsplatsernas utformning med en upphöjd överkörningsbar yta avsedd för fordon med större svängradie. (Sedd från sidan).

Kollektivtrafik

Från Hofors järnvägsstation har du goda förbindelser med tåg till såväl Gävle som Falun. Att resa till Gävle tar ca 43 minuter och till Falun ca 23 minuter med Tåg i Bergslagen. Det finns även möjlighet att resa till dessa orter med buss.

Att resa till Hofors centrum tar ca 15 minuter med busslinje 46 som trafikerar sträckan ca en gång i timmen. I Hofors centrum kan du även byta till andra bussförbindelser mot exempelvis Sandviken/Gävle eller Falun.

Parkering, varumottagning och utfarter

I planförslaget redovisas etableringen av en ny pendlarparkering med plats för ca 40 bilar. I cirkulationsplatsens västra och östra del bereds det plats för korttidsparkering för hämtning och lämning av passagerare. Parkeringarnas lokalisering har en direkt koppling till de gångstråk som leder till och från spårområdet. Det ges även plats för etablering av parkering för funktionsnedsatta i områdets sydöstra del med en nära lokalisering till spårområdet. Det kommer att dras fram el till samtliga pendlarparkeringar och handikapparkeringar för att möjliggöra utbyggnation av motorvärmastolpar. Utöver detta ska även två laddningsstationer för elbilar anläggas inom pendlarparkeringen.

Störningar

Buller

Då användningen för fastighet Hofors 11:173 planeras att ändras från järnvägsändamål till bostäder har en bullerutredning genomförts. Utredningen ägde rum 2016-06-17 och genomfördes av konsultbolaget SWECO.

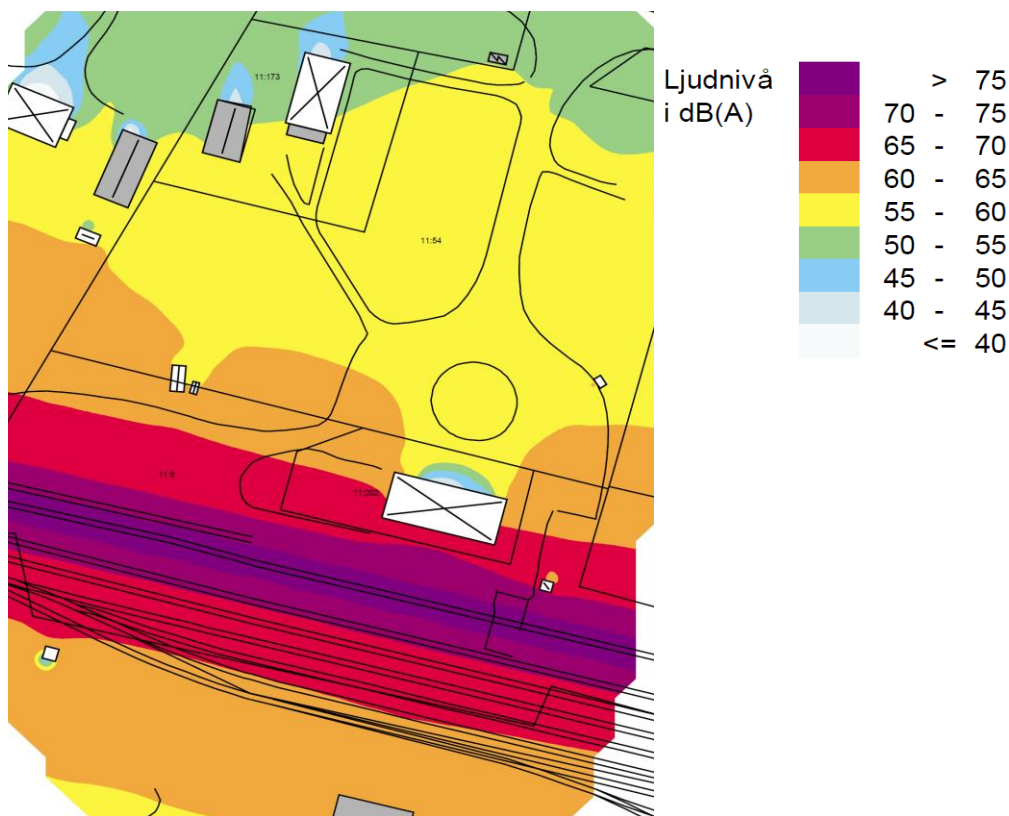
I utredningen framgår det att det råder skillnader för riktvärden när det kommer till ny- eller ombyggnad och påverkan på befintlig miljö. Toleransen är högre för befintliga byggnader som i det här fallet för byggnaden på fastighet Hofors 11:173. De riktvärden som gäller för befintlig miljö är:

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats
- 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 55 dBA maximal ljudnivå inomhus

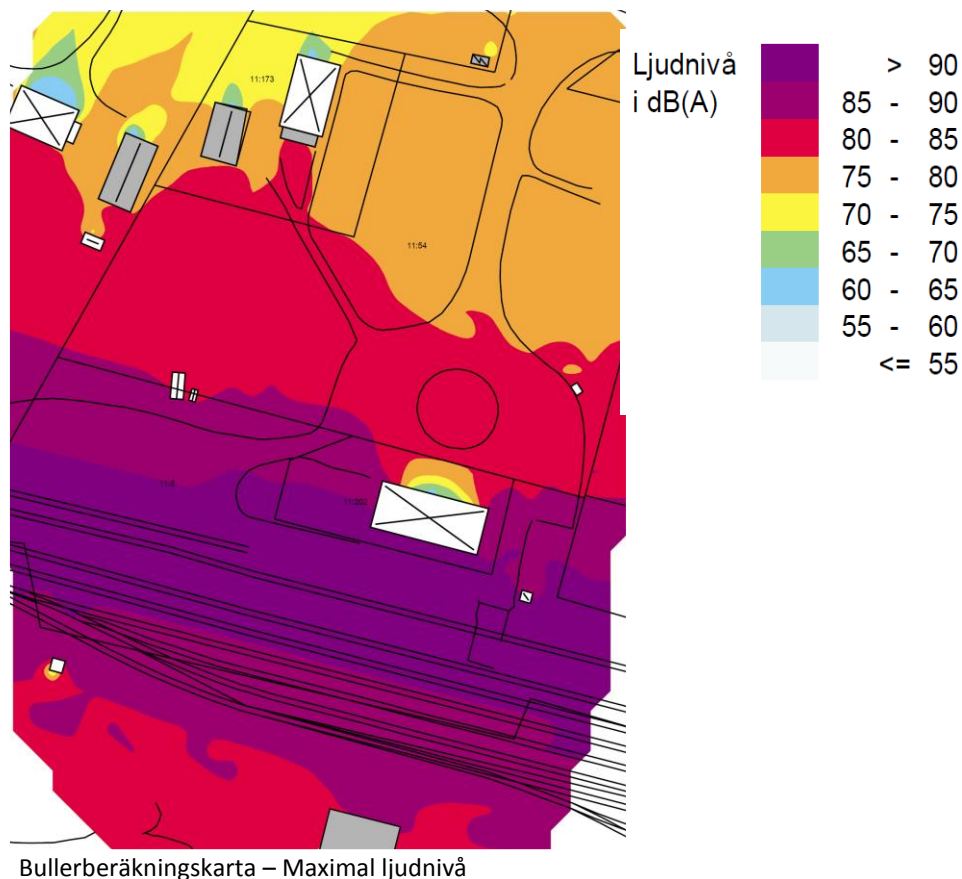
SWECO har gjort bedömningen att endast spårtrafiken ger upphov till en relevant bullernivå då närliggande vägar är lågt trafikerade. Buller från biltrafik har därför inte tagits med i utredningen.

Med utgångspunkt i att befintlig bostadsbebyggelse inte påverkas av krav som ställs i en ny detaljplan och att riktvärdena för befintlig miljö (enligt Trafikverkets riktlinje) därmed gäller, uppfyller fastigheten samtliga riktvärden både för utom- och inomhusmiljö. Den ekvivalenta bullernivån uppgår till 57 dBA och den maximala bullernivån till 79 dBA på fastighetens mest utsatta sida.

Observera att ny- eller ombyggnad ställer krav på bullerdämpande åtgärder och att det då gäller andra riktvärden än de som redovisats ovan. Riktvärden går att finna under infrastrukturpropositionen 1996/97:53.



Bullerberäkningskarta – Ekvivalent ljudnivå



Vibrationer

Enligt Trafikverkets dokument ”Buller och vibrationer från väg och järnväg” med dokument id: TDOK 2014:1021 fastslås att maximal vibrationsnivå vägd RMS är 1,4 mm/s och får under perioden kl. 22-06 maximalt överskridas fem gånger. Då huvudbyggnaden inom fastighet Hofors 11:173 ligger ca 100 meter från spårområdet och huvuddelen av spårtrafiken trafikerar sträckan på dagtid görs bedömningen att fastigheten inte är drabbad av vibrationer. Däremot är det troligt att det förekommer vibrationsstörningar i byggnader som är närmare järnvägen, exempelvis stationsbyggnaden. Då stationsbyggnaden inte är avsedd för stadigvarande bostäder utgör detta inte något problem. Gällande frågan om möjligheten att inrymma uthyrning av rum för övernattnings i stationsbyggnaden anser Trafikverkets bullerexperter att det rör sig om en verksamhet som är temporär av sin karaktär och faller därmed inte inom ramarna för stadigvarande vistelse varvid det inte finns några hinder för den.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Gästrik Vatten AB har ledningar inom området som förser de befintliga byggnaderna med vatten- och spillvattenanslutningar. Då några nya byggnader inte planeras att uppföras kommer inte heller några nya anslutningar till systemet att behövas. En eventuell flytt av ledningar i samband med genomförandet ska göras i samråd med Gästrik Vatten AB och bekostas av exploatören.

En liten del av planområdet i norr ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och det finns således ett antal ledningar att ta hänsyn till. Hantering av dagvatten ska ske lokalt och ett antal förslag på lösningar har presenterats i detta dokument. Bland annat förespråkas fördröjningsmagasin och naturlig infiltration i största möjliga mån för att minska trycket på det kommunala VA-nätet. Insatser för hantering av dagvatten kommer att utredas vidare i genomförandet.

Värme

Fastigheten Hofors 11:173 har i dagsläget en värmeanläggning inom fastighet Hofors 11:54. Hofors kommun har gått med på att bekosta flytten av anläggningen till Hofors 11:173. Eventuell flytt av andra ledningar bekostas av exploatören men utförs av ledningsägaren.

El

I planområdet finns befintliga elledningar. En utbyggnation kommer att behövas i genomförandet för etablering av motorvärmare på pendlar- och handikapparkeringen samt belysning kring dessa och längs med lokalgatan. Utdragning av nya ledningar och eventuell flytt av ledning utförs av ledningsägaren.

Avfall

Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Brandvattenförsörjning

Planområdet ska brandvattenförsörjas från brandpostnät varav det maximala avståndet från närmsta brandpost inte bör överstiga 150 meter. Om avståndet från brandposterna blir större än 150 meter ska samråd ske med Gästrike Räddningstjänst. Närmaste brandpost finns i cirkulationsplatsen framför stationshuset samt på Faktorsgatan. Brandposter ska uppfylla VAV P83 föreskrifter. Det är kommunens ansvar att se till att dessa efterföljs.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande och beräknas kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd hösten 2017.

Samråd november – december 2014
Granskning juni – juli 2017
Antagande oktober 2017

Administrativa frågor

Lovplikt

Någon förändrad lovplikt än det som regleras inom Plan- och bygglagen tillämpas inte i den föreslagna detaljplanen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum som planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Efter planens genomförande beräknas det att fler människor kommer att röra sig i området än tidigare. Fler bilar kommer att trafikera platsen till följd av användning av pendlerparkeringen samt hämtning och lämning vid stationen. Den ökade rörelsen i området tillsammans med gallringen av växtlighet i planområdets östra del kommer att öka känslan av trygghet och viljan att vistas på platsen. Separerade trafikslag beräknas även medföra en tryggare trafiksituation än tidigare. Den tänkta utbredningen av bussgatan kommer att medföra att två byggnader i planområdets sydvästra del kommer att behöva rivas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av det statliga Lantmäteriet.

Avstyckning och fastighetsreglering

Inom planområdet kommer en fastighetsförrättning genomföras då mark ska överlåtas från fastighet Hofors 11:54 till fastighet Hofors 11:173. Ytterligare fastighetsregleringar anses inte nödvändiga för genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätt

I planområdets västra del sträcker sig en ledningsrätt, 21-93.692.1, för starkström i nord-sydlig riktning vars ledningshavare är Hofors kommun. Ändrad markanvändning på ledningsrättens position medför att samråd måste ske med ledningsägaren innan exploatering.

Gästrike Vatten AB kommer ansöka om ledningsrätt för den ledning som återfinns i det sydvästra hörnet av fastighet Hofors 11:173.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Om ytterligare anslutningar till vatten- och avloppssystemet ska göras bekostas det av initiativtagaren men verkställs av ledningsägaren.

Kostnader för fastighetsbildning betalas av exploatören.
Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Kostnad för flytt av ledning betalas av exploatören men genomförs av ledningsägaren.

Andra fördelningar kan regleras genom exploateringsavtal.

Ersättning

Hofors kommun kommer att ersätta fastighetsägaren till Hofors 11:173 då fastigheten har delar av sin värmeanläggning inom den kommunägda fastigheten Hofors 11:54. Hofors kommun bekostar den fastighetsförrättning som ska genomföras där kvartersmark ska tilldelas fastighet Hofors 11:173 från Hofors 11:54.

Planekonomi

Kostnader för framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar betalas av beställaren, Hofors kommun.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning genom Christer Åberg, planhandläggare, Magnus Andersson, planarkitekt, Håkan Eck, Strategi- och servicechef samt Hans Ekelund, X-trafik.

Plan- och byggenheten

Henrik Modigh
Plan- och byggchef

Christer Åberg
Planhandläggare