

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hofors 13:180 med flera i Hofors kommun



Samrådshandling

Diarienummer
Aktnummer

VGS-PLAN 2025-000008
XXXXXX

Beslut om samråd: 2026-01-20
Beslut om granskning: 2026-XX-XX
Beslut om antagande: 2026-XX-XX
Laga kraft: 2026-XX-XX

Introduktion

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur marken får användas och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Kommunen kan i en detaljplan pröva om ett område till exempel är lämpligt för ny bebyggelse och hur den ska utformas eller hur en befintlig bebyggelse ska bevaras.

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

Plankarta

Plankartan och dess planbestämmelser är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras.

Planbeskrivning

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Föreskrifter

Detaljplanen/Plankartan är framtagen enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan och utifrån planbestämmelsekatalogen från 2022-11-01.

Förfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd.

Medverkade tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Planenheten på Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning.

Planarkitekt
Planchef

Matilda Ek Hessel
Martina Svensson

Innehåll

Introduktion	3
Detaljplanens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	6
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Genomförandefrågor	12
Planeringsunderlag	17
Planeringsförutsättningar	19
Samlad konsekvensbedömning	26

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde inom fastigheten Hofors 13:180 för att möta kommunens framtida behov av bostäder. Detaljplanen skapar även förutsättningar för centrumverksamhet inom fastigheten, vilket ger utrymme för service, handel och andra verksamheter som lämpar sig på platsen, i syfte att stärka lokalområdet.

Detaljplanen syftar även till att bekräfta och säkerställa befintliga grönområden samt den befintliga gatustrukturen inom fastigheterna Hofors 4:78 och 11:54.

Beskrivning av detaljplanen

Planförslag

Planområdet är tänkt att utvecklas till ett bostadsområde med närhet till naturen kring Hammardammen och befintlig service i anslutning till Hofors centrum.

Utformningen av området medger bebyggelse i form av exempelvis radhus eller parhus i två våningar, för cirka 20 nya bostäder. Möjligheten till mindre fastigheter för fristående villor möjliggörs även för att tillgodose olika önskemål och boendeformer.

Den planerade bebyggelsen ersätter den befintliga vårdbyggnaden, vilket innebär att nuvarande byggnad kommer att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

Intill det nya bostadsområdet bekräftas grönområde i form av natur mot Hammardammen i norr och park mot Gavelhytteån i öster för att bevara platsens gröna struktur. Även gröna ytor i planområdets södra del bekräftas med användningen park på grund av dess begränsade förutsättningar för bebyggelse, men även för att agera bufferzon mellan planerat bostadsområde och befintligt villaområde i söder för att värna om den äldre bebyggelsens struktur i söder.

För att möjliggöra angöring och god åtkomst till de planerade bostäderna ingår även gatuområde i planen. Detta säkerställer tillfart till området och förbifart för kringliggande fastigheter.

Allmän plats

Den allmänna platsmarken regleras till användningarna gata (GATA), park (PARK) och natur (NATUR).

Planområdet utgörs av befintliga gator som knyter samman bostadskvarteret i nordöst med bostadsområdet i sydväst. På grund av gatornas viktiga kopplingar säkerställs de i planen. Planområdet utgörs även av stora delar grönytor som finns längs Hammardammen och Gavelhytteån samt längs befintligt villakvarter i söder, som bekräftas i och med detaljplanen.

För att möjliggöra en koppling mellan befintligt villakvarter i söder och rekreationsområdet kring Hammardammen säkerställs ett grönt stråk i form av park längs planområdets östra gräns. För att möjliggöra gång- och cykelbana inom denna yta upphävs strandskyddet (a₁) inom parkmarken.

Upphävandet gäller även resterande parkmark i söder och gatunät eftersom marken redan är ianspråktagen.

Huvudmannaskap

Hofors kommun är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

Kvartersmarken regleras till användningarna bostäder (B) och centrum (C).

Bebyggelsen planeras vara en blandning av radhus eller parhus. Detaljplanen möjliggör dock byggnation av fristående villor. Inom användningen ska även parkering, förråd och miljöhus rymmas.

För att möta framtida behov möjliggörs även centrumverksamhet vilket skapar förutsättningar för olika typer av verksamheter. Centrumändamål kan exempelvis omfatta mindre servicefunktioner, kontor eller andra verksamheter som är lämpliga i anslutning till ett bostadsområde.

Nockhöjd regleras till 8 meter (h_1) inom det södra området och komplementbyggnader till 6 meter (h_2). Nockhöjden är höjden av den högsta delen av byggnadens takkonstruktion vilket innebär att max 2 våningar kan uppföras inom planområdet. För den norra delen reglerasnockhöjden till 6 meter (h_3) för att planerad bebyggelse inte ska dominera utsikten i förhållande till Hammardammen.

För att undvika en alltför hög exploateringsgrad regleras utnyttjandegraden till 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet (e_1) för all kvartersmark. Bestämmelsen säkerställer även att planerad byggnation anpassas till bebyggelsestrukturen i relation till omgivningen.

Genom bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 2 meter (p_1) från fastighetsgräns säkerställs att ny bebyggelse placeras på ett rimligt avstånd från fastighetsgräns och att utrymme för skötsel finns. Bestämmelsen säkerställer även att krav om brandskydd uppfylls.

För att fastigheter inte ska kunna bli för små vid eventuell avstyckning regleras minsta fastighetsstorlek till 800 m² (d_1).

För övrigt upphävs strandskyddet inom all kvartersmark för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen.

Beskrivning av befintliga förhållanden

Inom fastigheten Hofors 13:180 finns idag byggnaden Hesselgrenska som tidigare använts som vårdboende. Byggnaden är ursprungligen från mitten av 1960-talet. Ombyggnationer har gjorts genom åren där den mest omfattade gjordes 1994 då man byggde om för att anpassa byggnaden till särskild boendeform.



Foto som visar befintlig byggnad inom fastigheten Hofors 13:180.

Planområdets västra del omfattas av blandskog inom fastigheten Hofors 4:78. Planområdets norra del består av en parkering i anslutning till de tre befintliga vägarna Kerstin Hesselgrens väg, Djupdalsgatan och Kanalgatan. I den södra delen av planområdet finns en byggnad vid namn Likboden. I planområdets norra del finns en grönyta intill Hammardammen.



Foto som visar den befintliga parkeringen till vänster, den nuvarande byggnaden till höger med tillhörande yta för godsmottagning samt Kerstin Hesselgrens väg som löper genom området.



Foto som visar Likboden i planområdets södra del.



Foto som visar grönyta och Hamnardammen i planområdets norra del.

Ärendeinformation

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd den 20 mars 2025.

Tidplan

Detaljplanen beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd sommaren 2026.

Samråd januari/februari 2026

Granskning månad 20XX

Antagande månad 20XX

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan är till sommaren 2030.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Kommunen har valt att ta fram en ny detaljplan trots att genomförandetiden för den gällande planen ännu inte löpt ut, eftersom förutsättningarna har förändrats. Den planerade ombyggnationen av vårdboende inom området har redan genomförts på annan plats i kommunen, vilket har medfört att behovet av vårdplatser minskat. För att möta kommunens vision om bostäder i attraktiva lägen, nära natur och centrum, tas därför ett nytt planförslag fram.

Eftersom kommunen är ensam markägare via Hoforshus AB innebär det att en ny detaljplan kan tas fram även om genomförandetiden för den gällande planen inte löpt ut. Att den tidigare planens genomförandetid därmed upphör bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

Den nya detaljplanen ges en genomförandetid på 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Planen fortsätter efter genomförandetidens utgång att gälla tills den ändras eller upphävs.

Lägesbestämning och areal

Planområdet är lokaliserat i den nordöstra delen av Hofors tätort och angränsar till Hammardammen i norr samt Gavelhytteån i öster.

Planområdet har en total areal på cirka 1,6 hektar.



Ortofoto med planområdets yttre gränser inom röd markering.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Hofors 13:180 som ägs av Hoforshus AB. Delar av fastigheterna Hofors 4:78 och 11:54 omfattas även av planläggningen. Dessa två fastigheter ägs av Hofors kommun.

Motiv till detaljplanens regleringar

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av allmän plats

Användningsbestämmelser

PARK – *Park*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa grönområde inom planområdet. Skälet till planbestämmelsen är att området kan fördröja dagvatten samt säkrar tillgång till god livsmiljö för människors hälsa och välbefinnande. Parkmarken agera även som buffertzona för att inte störa omkringliggande bebyggelsemönster och dess kulturhistoriska värden.

Användningen möjliggör även anläggning av gång- och cykelväg.

NATUR – *Natur*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa naturområde inom planområdet. Skälet till planbestämmelsen är ytan anpassas till omkringliggande markanvändning samt bevarar värdefull livsmiljö för djur- och växtliv.

GATA – *Gata*

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra vägområde för Kerstin Hesselgrens väg och Djupdalsgatan. Skälet till planbestämmelsen är att säkerställa tillgängligheten till området och omkringliggande fastigheter, samt att säkerställa att ytorna även i framtiden ska kvarstå som vägområde för allmänt ändamål.

Egenskapsbestämmelser

a₁ – Strandskyddet är upphävt

Syftet med planbestämmelsen är att inom angivna ytor upphäva strandskyddet. Skälet till planbestämmelsen är att möjliggöra användningarna med den skötsel och underhåll som krävs. Skälet är även att säkerställa att gång- och cykelbana kan anordnas inom användningen om så skulle behövas.

Motiveringen till upphävandet av strandskyddet redovisas mer utförligt i avsnittet Strandskydd under rubriken Planeringsförutsättningar.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – *Bostäder*

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra bostäder inom planområdet. Skälet till planbestämmelsen är att möjliggöra olika typer av bostadsbebyggelse så som parhus, radhus eller fristående villor.

C – Centrum

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra centrumverksamhet inom planområdet. Skälet till planbestämmelsen är att möjliggöra en kombination av olika verksamheter utöver bostäder som anses lämpliga att placera i ett centralt läge så som kontor, handel, service och samlingslokaler.

Egenskapsbestämmelser

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 800 m²

Syftet med planbestämmelsen är att reglera lämplig fastighetsstorlek för friliggande en- och tvåbostadshus. Skälet till planbestämmelsen är att anpassa fastighetsstorleken för friliggande bostadshus så att de inte blir för små.

e₁ – Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsens storlek och exploateringsgrad. Skälet till bestämmelsen är att förhindra en alltför hög exploatering som riskerar att skapa en dominerande och avvikande volym i landskapsbilden. Genom att begränsa exploateringsgraden bevaras även viktiga öppna ytor inom fastigheten, vilket bidrar till en balanserad och välanpassad bebyggelsestruktur i relation till omgivningen.

h₁ – Högsta nockhöjd är 8 meter.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera en lämplig nockhöjd för tillkommande byggnader. Syftet är även att begränsa bebyggelsen till två våningar. Skälet till planbestämmelsen är att huvudbyggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens karaktär och naturnära läge samt inte påverka befintliga siktlinjer negativt i förhållande till Hammardammen.

h₂ – Högsta nockhöjd är 6 meter. Gäller endast komplementbyggnad.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera en lämplig nockhöjd för tillkommande byggnader. Skälet till planbestämmelsen är att komplementbyggnad ska anpassas till den omgivande bebyggelsens karaktär och naturnära läge samt inte påverka befintliga siktlinjer negativt i förhållande till Hammardammen.

h₃ – Högsta nockhöjd är 6 meter.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera en lämplig nockhöjd för tillkommande byggnader. Skälet till planbestämmelsen är att nya byggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens karaktär och naturnära läge samt inte påverka befintliga siktlinjer negativt i förhållande till Hammardammen.

p₁ – Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse placeras på ett rimligt avstånd från fastighetsgräns. Skälet till planbestämmelsen är att möjliggöra flexibilitet i placering av bebyggelse, ge utrymme för skötsel och skapar tydlighet i tillkommande kvartersstruktur. Bestämmelsen underlättar även möjligheten att uppfylla BBR:s krav på brandskydd och avstånd mellan byggnader.

Prickmark – *Marken får inte försees med byggnad*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var inom planområdet byggnader inte får uppföras. Skälet till planbestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen koncentreras till de delar som är mest lämpade för exploatering på grund av topografiska förhållanden så som branta slänter samt för att säkerställa en enhetlig och återhållsam placering av bebyggelsen i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Dessutom säkerställer bestämmelsen att ett tillräckligt skyddsavstånd från gatan garanteras ur både trafiksäkerhets- och miljösynpunkt.

Upphävande av strandskydd – *Strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark*

Syftet med planbestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom all kvartersmark.

Motiveringen till upphävandet av strandskyddet redovisas mer utförligt i avsnittet Strandskydd under rubriken Planeringsförutsättningar.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen består i huvudsak av fastigheten Hofors 13:180. Utöver denna fastighet berörs även delar av Hofors 4:78 och 11:54.

Planförslaget innebär att delar av Hofors 13:180 planläggs som allmän platsmark – gata (GATA) och park (PARK) med kommunen som huvudman. Eftersom allmän plats enligt PBL som huvudregel ska vara i kommunens ägo vid kommunalt huvudmannaskap, blir det aktuellt för kommunen att förvärva berört markområde i syfte att säkerställa planens genomförande. Den aktuella ytan nyttjas redan idag som allmän gata, och avsikten är att den fortsatt ska vara tillgänglig till allmänheten. Ett förvärv skulle därför även tydliggöra kommunens ansvar för skötsel, drift och framtida utveckling av platsen. För att genomföra detaljplanen krävs därmed fastighetsbildning för att reglera den allmänna platsmarken till kommunägd fastighet.

Skyldighet inlösen, huvudman

För att genomföra allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska kommunen lösa in delar av fastigheten Hofors 13:180 som planläggs som gata (GATA) och park (PARK) enligt 14 kap. 14-15§ PBL. Fastighetsägaren kan även begära inlösen av den allmänna platsen enligt 6 kap. 13-15§ PBL.

Vid inlösen av allmän platsmark ska ersättning utgå enligt expropriationslagen 4 kap. Markägaren ska få ersättning för marknadsvärdeminskningen plus 25 %. Parterna har även möjlighet att komma överens om ersättningen för den mark som behöver lösas in.

Fastighetsrättsliga frågor

För att genomföra en detaljplan behövs i regel vissa fastighetsbildningsåtgärder genomföras för att på något sätt ändra eller tillskapa fastigheter och rättigheter. Det kan bland annat handla om nybildning av fastigheter (avstyckning), marköverföring mellan olika fastigheter (fastighetsreglering), bilda eller ändra gemensamhetsanläggningar för t.ex. vägar eller andra gemensamma anläggningar (anläggningsåtgärd), tillskapa rättigheter mellan fastigheter (servitut) eller bilda ledningsrätt för allmännyttiga ledningar.

Beskrivningen nedan är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande angående fastighetsbildningen.

Fastighetskonsekvenser

Hofors 13:180

Allmän platsmark gata (GATA) ska överföras från Hofors 13:180 till kommunalägd fastighet Hofors 4:78 eller 11:54.

Allmän platsmark park (PARK) ska överföras från Hofors 13:180 till kommunalägd fastighet Hofors 4:78 eller 11:54.

Allmän platsmark gata (GATA) och park (PARK) regleras med kommunalt huvudmannaskap.

Hofors 4:78

Allmän platsmark gata (GATA) kan överföras från Hofors 13:180 till fastighet Hofors 4:78.

Allmän platsmark park (PARK) kan överföras från Hofors 13:180 till kommunalägd fastighet Hofors 4:78.

Allmän platsmark gata (GATA) och natur (NATUR) regleras med kommunalt huvudmannaskap.

Hofors 11:54

Allmän platsmark gata (GATA) kan överföras från Hofors 13:180 till fastighet Hofors 11:54.

Allmän platsmark park (PARK) kan överföras från Hofors 13:180 till kommunalägd fastighet Hofors 11:54.

Allmän platsmark park (PARK) och natur (NATUR) regleras med kommunalt huvudmannaskap.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns två ledningsrätter, en gällande fjärrvärme (Lr 21-89:222.1) och en gällande vatten- och avlopp (Lr 2014-16/5.1).

Den befintliga fjärrvärmeledningen (Lr 21-89:222.1) har inte samma dragning som ledningsrätten har, vilket innebär att delar av ledningen inte omfattas av ledningsrätten.

Samtliga ledningar som ligger inom planområdet kommer inte säkerställas med markreservat i detaljplanen. Anledningen är att planerad exploatering kan medföra behovet av att flytta befintliga ledningar till förmån för ny bebyggelsestruktur. Genom att inte säkra utrymme för ledningarna möjliggörs en mer flexibel utveckling av området där fastighetsutnyttjande och teknisk infrastruktur inte hamnar i konflikt med varandra.

Om behov skulle uppstå kan flytt av ledningarna prövas genom en ny ledningsrättsförrättning. Omprövning kan även behöva göras av ledningsrätt för fjärrvärmeledning (Lr 21-89:222.1) eftersom den dragningen ursprungligen inte ligger utefter vart ledningarna är placerade.

Dialog med Gästrike Vatten AB och Adven (Värmevärden AB) ska ske i samband med projektering.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Ansökan om lantmäteriförrättning görs till lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.

Fastighetsreglering

Ersättning för marköverföring bestäms i första hand genom en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

Ledningsrätt

Om en ledningsrätt behöver omprövas och ledningar därmed måste flyttas har ledningsrättshavaren rätt till ersättning för den skada som åtgärden orsakar. Detta följer av 33 § ledningsrättslagen, där det anges att

ledningsrättshavaren och den som fått rätt att använda ledningen har rätt till ersättning för skador som uppkommer vid en omprövningsåtgärd. Till sådan skada räknas exempelvis kostnader för nedmontering, flytt av ledning och dess tillbehör samt ersättning för nytt utrymme.

Enligt 27 § ledningsrättslagen ska förrättningskostnader normalt betalas av ledningsrättshavaren, men vid omprövning enligt 33 § får kostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Detta innebär att kostnaderna kan läggas på den markägare eller annan sakägare som har nytta av flytten, exempelvis vid exploatering som föranleder behovet av omplacering.

Om ledningen däremot är obehövlig eller tagits ur drift gäller som huvudregel enligt 27 § första stycket att ledningsrättshavaren själv ska stå för kostnaderna för att ledningsrätten upphävs och ledningarna tas bort.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Genomförandet av detaljplanen påverkar inte allmän vatten- och avloppsförsörjning negativt. Vatten- och avloppsledningar inom planområdet kan komma att behöva flyttas i och med nybyggnation.

En VA-anmälan för dagvatten krävs om bebyggelsen ska ändras inom fastigheten. Anmälan och övriga dialog med Gästrike Vatten AB ska ske i samband med projektering.

Utbyggnad av dagvatten-, vatten- och avloppslösningar ska anmälas till Miljöenheten hos kommunen, i detta fall Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning.

Utbyggnad el och fjärrvärme

Genomförandet av detaljplanen påverkar inte samhällsviktiga elledningar eller fjärrvärmenät negativt. Ledningar inom planområdet kan komma att behöva flyttas i och med nybyggnation.

Dialog med Gävle Energi och Adven (Värmevärden AB) ska ske i samband med projektering.

Snöhantering

Då smältvatten förväntas innehålla föroreningar bör det ledas mot reningsanläggningar innan recipient. Lämpliga anläggningar för snöhantering är exempelvis diken eller gräsbeklädda ytor där föroreningar fastläggs och avskiljs. Snömassor på kvartersmark ska hanteras inom den egna ytan och endast snö från gatemark ska hanteras inom allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

Intäkter

Projektet genererar inga direkta intäkter för kommunen. Genomförande av utökad markanvändning ger dock möjlighet till fler bostäder och centrumverksamhet, vilket kan ha en positiv effekt på bostadsmarknaden samt näringslivet i kommunen.

Planavgift

I samband med ny planläggning tas planavgift ut i förskott och slutregleras vid beslut om att planen antas, godkänns eller upphävs.

Planavtal har tecknats mellan Hoforshus AB och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Kulturvärlden

Befintligbyggnad, Hesselgrenska väntas rivas i samband med detaljplanens genomförande. Rivningen innebär att byggnadens kulturhistoriska värden, kopplat till dess arkitektur, historia och betydande roll för platsens identitet försvinner. Konsekvensen bedöms som negativ för platsens karaktär och historiska läsbarhet.

De kulturhistoriska värden som finns i närområdet väntas dock inte påverkas i sådan utsträckning att dess höga kulturvärden skadas vid rivning.

Byggnaden utgör inte en bärande del av ett sammanhängande kulturmiljöområde och är inte direkt knuten till de identifierade kulturhistoriska miljöerna som finns i omgivningen.

Byggnadens relativa avskildhet i förhållande till dessa miljöer bedöms bidra till den begränsade påverkan på närområdets kulturhistoriska värden.

Sammantaget bedöms rivningen kunna genomföras med hänsyn till helhetsmiljön, även om den innebär påtaglig förlust av platsens lokala kulturhistoriska identitet.

Kulturvärdet beskrivs mer under rubriken Kulturmiljö i avsnittet Planeringsförutsättningar.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

För området gäller följande planer:

Arkivnr. 2104-P2020-2, laga kraft 2020-07-16 (detaljplan)

Arkivnr. 21-TOR-2616, fastställd 1939-12-30 (byggnadsplan)

Angränsande planer:

Arkivnr. 21-TOR-2746, fastställd 1952-02-16 (detaljplan)

Grundkarta

Grundkarta har upprättats av Kart- och lantmäterienheten. Diarienummer VGS-KL-2025-247.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Hofors kommun översiktsplan 2040.

Kommunala beslut och styrdokument

Planområdet omfattas av *Strategi - Hofors möter framtiden, Vattentjänstplan Hofors kommun, Kretsloppsplan Hofors 2021-2028 samt Föreskrifter om avfallshantering för Gävle, Hofors, Ockelbo, Sandviken och Älvkarleby kommun.*

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan gjordes i samband med planbesked för platsen i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 a § samt miljöbalken (MB) 6 kap 6 §. Undersökningen görs för att bedöma om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram. I undersökningen sammanfattades planens förutsättningar och vilka frågor som behövde undersökas vidare.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Beslutet är taget av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd VGS2025/14. Bedömningen grundas på att området är redan exploaterat och det inte finns indikationer på betydande påverkan på andra parametrar som undersökningen omfattar.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan konstateras att de utredningar som togs fram i framtagandet av nuvarande detaljplan kan med fördel användas i aktuellt planarbete. De utredningar som omfattas är dagvattenutredning, geoteknisk utredning, markteknisk utredning och bullerutredning bör tas fram. Utöver dessa utredningar behöver de kulturhistoriska värden som finns i närområdet beaktas i planarbetet.

Länsstyrelsen delar enligt yttrande daterat 2025-04-08 kommunens uppfattning om att planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Utredningar

Nedan listas de utredningar som legat till grund för detaljplanens utformning.

- Dagvattenutredning, 2019-11-18, Sweco.
- PM Geoteknik, 2019-07-02, Sweco.
- Markteknisk undersökningsrapport, 2019-07-02, Sweco.
- Bullerutredning, 2012-12-05, Ramböll
- Rapport: Bebyggelse i Hofors - En byggnadsinventering, 2007, Länsmuseet Gävleborg

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Planbesked

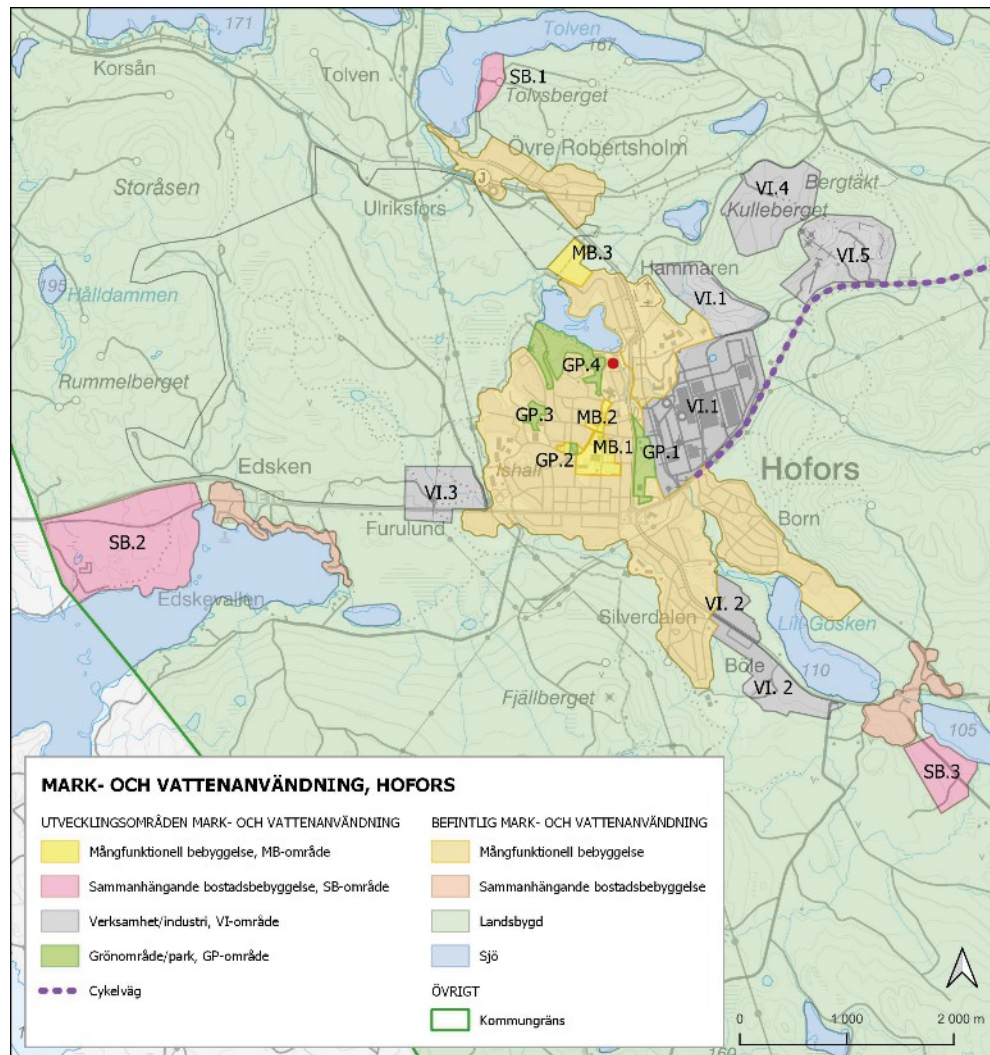
Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd den 20 mars 2025, diarienummer VGS-PL-2025-23.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut som mångfunktionell bebyggelse, vilket innebär att området har stads- och tätortsmässig karaktär, där markanvändningen kan vara bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder.

Platsen ligger inom område där det finns utrymme för att komplettera med mera sammanhållen bostadsbebyggelse. Att bygga här medför sammantaget närhet till kommunikation, rekreation och befintliga tekniska system, med dess närhet till centrum, skog och naturstigar kring Hammardammen.

Planförslaget följer på så sätt översiktsplanens intentioner om utveckling av området för bostadsbebyggelse.



Utsnitt från Hofors kommuns översiktsplan 2040 som redovisar mark- och vattenanvändning inom kommunen. Planområdet markerat i rött.

Strategi – Hofors möter framtiden

Detta styrdokument är en strategiskt övergripande plan för kommunens utveckling, vision och riktning för politiska beslut och prioriteringar, med fokus på områden som bostadsförsörjning, näringsliv, social hållbarhet, miljö och klimat. Strategin fastställdes av kommunfullmäktiga 2025-03-27.

Vattentjänstplan Hofors kommun

Vattentjänstplanen (2023-01-19) beskriver nuläge och den långsiktiga planeringen för utveckling av den kommunala vattenförsörjningen samt bedömning av vilka åtgärder som bör vidtas för att de kommunala vattenanläggningarna ska fungera även vid ökad belastning på grund av skyfall.

Planen ska även innehålla en miljöbedömning för de åtgärder som föreslås. Vattentjänstplanen omfattar inte hur kommunen hanterar enskilda vattenlösningar (såsom tex. kravställning och tillsyn) eller skyfallsåtgärder som rör annat än den kommunala vatten- och avloppsanläggningen.

Kretsloppsplan för Hofors 2021-2028

Hofors kommuns kretsloppsplan gäller för 2021–2028 och är ett strategidokument för att minska avfall och öka resurseffektiviteten. Planen är framtagen för att bidra till hållbar utveckling och är en del av de lagstadgade avfallsplaner som alla svenska kommuner ska ha, men som här kallas "Kretsloppsplan". Huvudsyftet är att minska den totala mängden avfall per person jämfört med 2020, med ett specifikt mål att minska hushållsavfallet med 15 procent till 2028.

Kretsloppsplanen är en del av Renhållningsordningen (2021-10-12).

Föreskrifter om avfallshantering för Gävle, Hofors, Ockelbo, Sandviken och Älvkarleby kommun

Föreskrifterna om avfallshantering för Gävle, Hofors, Ockelbo, Sandviken och Älvkarleby kommun reglerar hur avfall ska sorteras, samlas in och hanteras för att skydda miljö och hälsa. De anger ansvarsfördelningen mellan kommuninvånare, fastighetsägare, verksamheter och Gästrike Återvinnare, som ansvarar för insamling, transport och behandling av kommunalt avfall.

Föreskrifterna ställer krav på sortering av olika avfallstyper som matavfall, förpackningar, farligt avfall och grovavfall, samt hur avfallsbehållare ska placeras och tömmas. De beskriver även avgiftssystemet, möjligheter till dispens eller uppehåll i sophämtning, och regler för egen kompostering.

Syftet är att främja återvinning, minska mängden avfall och säkerställa en hållbar, effektiv och rättvis avfallshantering i de fem kommunerna.

Föreskrifterna är en del av Renhållningsordningen (2021-10-12).

Hofors kommuns miljöstrategi

Hofors kommun arbetar just nu med att ta fram en strategi för att minska utsläppen och skapa ett mer hållbart samhälle. Denna strategi är ännu inte antagen.

Regionala

Regional utvecklingsstrategi Gävleborg 2020–2030

Strategin fokuserar på att uppnå gemensamma effektmål inom fem områden: attraktiva platser, fossilfritt resande, infrastruktur, digitalisering samt att tillvarata digitaliseringens möjligheter.

Strategin är en vägledning för hela regionen, inklusive Hofors kommun, för att skapa ett öppet, nytänkande och hållbart Gävleborg.

Riksintressen

Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturens ekosystem tillhandahåller åt människan och som bidrar till ökat välbefinnande och livskvalitet. Ekosystemtjänster delas vanligtvis in i följande kategorier.

Försörjande ekosystemtjänster

Försörjande tjänster är produkter och tjänster som vi får direkt från ekosystemen och som gör det möjligt för oss att leva på vår planet, däribland råvaror, energi, vatten och mat.



Reglerande ekosystemtjänster

De reglerande tjänsterna handlar om ekosystemens förmåga till luftrening, pollinering, förbättring av lokalklimat och skydd mot extremväder. De bidrar till att trygga och förbättra vår livsmiljö och är många gånger minst lika effektiva och lönsamma som tekniska lösningar.



Kulturella ekosystemtjänster

De kulturella tjänsterna definierar det välbefinnande vi får av naturen. Grönstrukturen bidrar med upplevelsevärden, ger kunskap och inspiration och är viktiga för vår fysiska och mentala hälsa.



Stödjande ekosystemtjänster

De stödjande tjänsterna utgörs av ekosystemens grundläggande funktioner, såsom biologisk mångfald, ekologiskt samspel, naturliga kretslopp och jordmånsbildning. De är nödvändiga förutsättningar för att de övriga ekosystemtjänsterna ska kunna fungera.



Planområdet har god tillgång till reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster, där tillgången till jordmånsbildning och rening och reglering av vatten är mycket höga värden. Även förutsättningar för fysisk och mental hälsa är mycket goda. Försörjande ekosystemtjänster är dock begränsade, speciellt tillgången till råvaror och energi.

Planförslaget innebär till stor del positiva effekter på ekosystemtjänsterna. De delar som påverkas negativt till en viss del är pollinering och matförsörjning. Kompensationsåtgärder kan med fördel föreslås för att mildra negativa konsekvenser för pollinering inom planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser. Planområdet omfattar inte mark som utgör något av de särskilda markanvändningsintressen som omfattas av lagtexten.

Miljökvalitetsnormer

Idag finns det miljökvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, omgivningsbuller, vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster, olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt havsmiljön.

De som är aktuella för planförslaget är:

Luft

Enligt de luftföroreningskartor som gjorts av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund 2015 finns det ingen risk att halten av

luftföroreningar överskrider miljö kvalitetsnormerna. Årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM10) beräknas vara 8–10 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 14–16 µg/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 µg/m³. De beräkningar som har genomförts är översiktliga och inga exakta värden. Nivåerna ligger dock så pass långt under normvärdena att möjligheterna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft inte bedöms påverkas negativt som en konsekvens av planförslaget.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Gavelhytteån (VISS EU_CD: SE671417-152723) som är mottagande recipient för den största delen av planområdet. Dagvattnet från den norra delen av planområdet rinner mot Hamnardammen (VISS EU_CD: SE671539-152655) innan det rinner vidare mot Gavelhytteån. Båda recipienterna är klassade som vattenförekomst vilket gör att de omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN). Dessa uttrycker den kvalitet som ska uppnås för ett visst vatten vid en viss tidpunkt.

Gavelhytteån mynnar i Lill-Gösken.

Hamnardammen

Senaste MKN är beslutad i förvaltningscykel 3 (2017 – 2021) och säger att Hamnardammen ska uppnå god ekologisk status år 2045. God kemisk ytvattenstatus ska också uppnås men för detta finns ingen tidsangivelse.

Vattenförekomstens **ekologiska status** har klassificerats som måttlig. Bedömningen hänförs till hydromorfologiska kvalitetsfaktorer så som konnektivitet och hydrologisk regim i vattendrag. För att få god status avseende detta krävs ett miljöanpassat flöde, utrivning av vandringshinder eller anläggningar av fiskväg.

Vattenförekomsten uppnår ej god **kemiska status**. Bedömningen hänförs till ett överskridande av ämnena bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Undantag i form av mindre stränga krav har satts för kvicksilver (Hg) och bromerade difenyletrar (PBDE) eftersom det bedömts vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Undantaget innebär också ett försämringsförbud, halterna får inte öka.

Gavelhytteån

Senaste MKN är beslutad i förvaltningscykel 3 (2017 – 2021) och säger att Gavelhytteån ska uppnå god ekologisk status år 2045. God kemisk ytvattenstatus ska också uppnås men för detta finns ingen tidsangivelse.

Vattenförekomstens **ekologiska status** har klassificerats som måttlig. Bedömningen hänförs till hydromorfologiska kvalitetsfaktorer så som konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd i vattendrag. För att få god status avseende detta krävs ett miljöanpassat flöde, utrivning av vandringshinder eller anläggningar av fiskväg samt anläggning av ekologiskt

funktionella kantzoner. Förhöjda halter av vissa särskilda förorenande ämnen som zink bidrar även till att god status inte uppnås i vattenförekomsten.

Utsläppsminskande åtgärder behöver genomföras för att nå god status 2027. Vattenförekomstens återhämtning tar tid och åtgärder bör därför sättas in så snart som möjligt för att nå målet om en god ekologisk status.

Vattenförekomsten uppnår ej god **kemiska status**. Bedömningen hänförs till ett överskridande av ämnena bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Undantag i form av mindre stränga krav har satts för kvicksilver (Hg) och bromerade difenyletrar (PBDE) eftersom det bedömts vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Undantaget innebär också ett försämringsförbud, halterna får inte öka.

Buller

Förordningen om omgivningsbuller (SFS 2004:675) är en målsättning som säger att omgivningsbuller inte ska orsaka skadliga effekter på människors hälsa. Denna norm är en del av den svenska miljölagstiftningen och innebär att kommuner ska arbeta för att minska buller och undvika att överskrida angivna riktvärden.

Hofors kommun omfattas inte av kraven eftersom invånarantalet understiger 100 000. Detta innebär att kommunen inte måste ta fram bullerkartor eller åtgärdsprogram enligt förordningen. Det är dock fortfarande viktigt att kommunen säkerställer att bullernivåerna inte överskrider gällande riktvärden, samt att Boverkets allmänna råd, relevanta miljömål och miljöbalkens hänsynsregler följs i planering och prövning.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen bedömer att betydande miljöpåverkan inte kan antas för detaljplanen. Bedömningen grundas på att förslaget innebär förändringar i en etablerad struktur med en liknande markanvändning som gällande detaljplan.

Miljömål

I samband med detaljplanens undersökning om betydande miljöpåverkan har nedanstående nationella miljömål identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.

Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget kan innebära negativa effekter på miljömålet om nuvarande byggnad ska rivas. Genom att integrera åtgärder för hållbart byggande, energieffektivitet och transportlösningar kan dock negativa klimatpåverkan minimeras och vissa positiva effekter, som ökad energieffektivitet jämfört med äldre byggnader, uppnås.

God bebyggd miljö

Planförslaget möjliggör fler bostäder i ett naturnära område med närhet till skog, vatten och den populära promenadslingan runt Hamnardammen, vilket förväntas ha en positiv effekt på människors välmående och hälsa. Området

ligger centralt, cirka 1000 meter från Hofors centrum, har en välfungerande infrastruktur och anses vara mycket attraktiv för nya bostäder. Planförslaget bidrar till att skapa en god boendemiljö samt främjar en hållbar utveckling i Hofors.

Konsekvenser av planens genomförande på miljömålen

Planförslaget bedöms inte medföra sådan påverkan som motverkar att de nationella miljömålen uppnås.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd enligt miljöbalkens bestämmelser, eftersom de ligger inom 100 meter från Hammardammen i norr och Gavelhytteån i öster. För att förändrad bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt i detaljplanen. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Strandskyddet är upphävt inom fastigheten Hofors 13:180 i gällande detaljplan (2104-P2020-2) upprättad år 2020.

Planförslag

Strandskyddet förblir upphävt inom all kvartersmark i och med detaljplanen.

Strandskyddet förblir även upphävt inom delar av den allmänna platsmarken som planläggs som park (PARK) och gata (GATA).

Inom fastigheten Hofors 4:78 kommer strandskyddet inträda eftersom ytan varken är ianspråktagen eller kommer att bli det i och med detaljplanen.

Området planläggs som natur (NATUR).

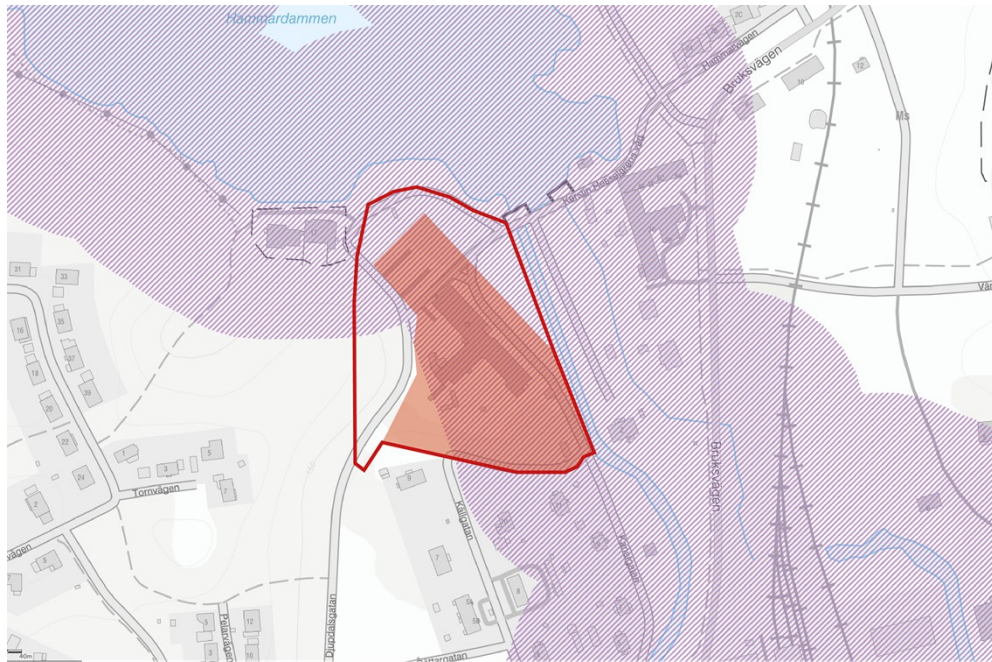


Utsnitt ur plankartan. Område där strandskydd återinträder redovisas i rött.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskydd ska något av de skäl som anges i 7 kap. § 18 e miljöbalken anges och motiveras. Följande skäl har bedömts tillämpliga i detta fall:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.



Karta som illustrerar Hamnardammen samt Gavelhytteåns strandydd på 100 meter. Planområdet markerat med röd linje. Upphävt strandydd i gällande detaljplan markerat i rött.

Kommunens motivering: Skäl 1

Bostäder (B) och Centrum (C)

Fastigheten Hofors 13:180 är idag ianspråktagen genom befintlig byggnad och tillhörande komplementbyggnader. Bebyggelsen har funnits på platsen sedan mitten av 1800-talet där verksamhet för vård varit central inom det senaste århundradet. Asfalterade ytor omsluter byggnaden för angöring och gatuutrymme.

Även den mindre byggnaden i planområdets södra del, den så kallade har funnits på platsen sedan slutet av 1800-talet. Ytor mellan befintlig byggnad och Likboden har historiska spår i form av stenpollare med kedja som leder längs asfalterad väg upp till huvudbyggnaden från Källgatan i söder.



Foto som visar ianspråktagen mark inom fastigheten Hofors 13:180. Planområdet markerat i rött.



Foto som visar stenpollare med kedja och asfalterad väg i planområdets södra del.

Park (PARK) och gata (GATA)

Fastigheten Hofors 13:180 omfattas även av asfalterat gatuområde som leder vidare till omkringliggande bebyggelse samt parkering som nyttjats av verksamheten som hållit till i den befintliga byggnaden.

Inom fastigheten Hofors 11:54 finns även en grusad väg som leder vidare längs strandkanten vidare till de naturstigar som går runt Hammardammen.



Foto som visar befintlig parkering inom fastigheten Hofors 13:180.



Ortofoto som den grusade vägen längs strandkanten längs planområdets norra gräns. Planområdet markerat i rött.

Kommunens motivering: Skäl 5

Park (PARK)

I den östra delen av planområdet, inom fastigheten Hofors 11:54, finns grönytor som i detaljplanen föreslås utgöra parkmark. Den befintliga vägen (Kanalgatan) inom fastigheten Hofors 13:180 säkerställs inte i detaljplanen och kan därmed komma att dras om till förmån för framtida bebyggelse. Den gång- och cykelväg som idag löper inom kvartersmark riskerar därför att tas

bort. För att långsiktigt bibehålla allmänhetens möjlighet till passage bedöms en omlokalisering av gång- och cykelvägen till parkmarken i öster vara den enda genomförbara lösningen.

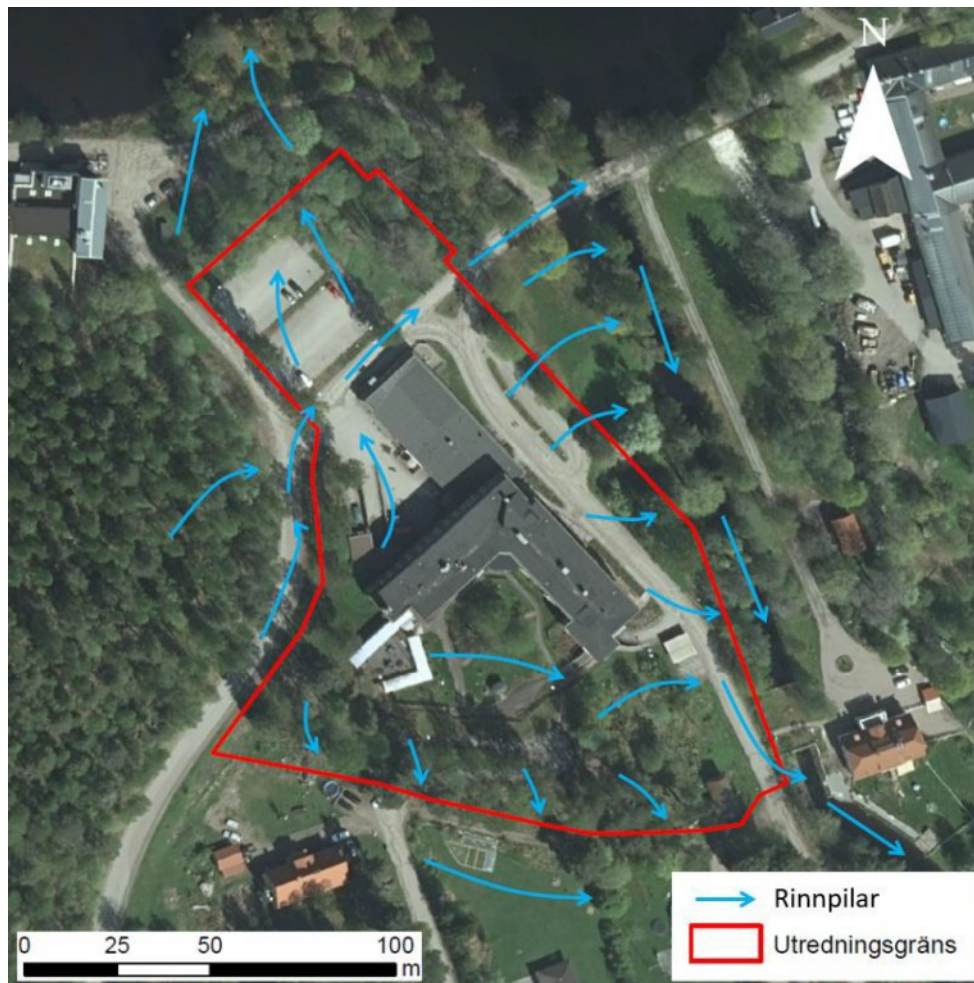
För att möjliggöra denna omlokalisering behöver strandskyddet upphävas inom den del av parkmarken som berörs. Åtgärden säkerställer fortsatt och tryggad passage mellan befintligt villaområde i söder och rekreationsområdet vid Hammardammens strand. Upphävandet av strandskyddet bedöms därmed vara förenligt med strandskyddets syfte genom att stärka allmänhetens tillgång till strandområdet, både genom fri passage mot Gavelhytten och genom att säkerställa förbindelsen mellan villaområdet i söder och Hammardammen i norr.



Foto som visar befintlig väg som kopplar samman villaområdet i söder med rekreationsområdet kring Hammardammen.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avrinner ytligt på marken mot recipienten som ligger i direkt anslutning till planområdet. Större delen av området avvattnas mot Gavelhytteån som ligger väster om planområdet, vilket gör att vatten huvudsakligen transporteras i den riktningen. Vatten i den nordligaste delen av området rinner dock norrut och avvattnas mot Hammardammen.



Ortofot med illustration som visar avrinningsvägar för yttligt avrinnande vatten inom och runt utredningsområdet. Utredningsområde markerat i rött.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt de riktvärden som finns för väg- och spårtrafik enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dBA, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Varken nivåerna för ekvivalent buller eller maximalt buller överskrids inom planområdet enligt utredning av trafikbuller. För båda beräkningarna är planområdet inom den mörkgröna zonen som illustrerar acceptabla bullernivåer för bostäder. Eftersom utredningen är gjord år 2012 kan det antas att fordonstrafiken har ökat. Bruksvägen, den vägen som ligger närmast planområdet, hade år 2012 en ÅDT på 2782 fordon. Enligt basprognos från Trafikverket, med en årlig tillväxt på personbilstrafik, är ÅDT (årsdygnstrafik) idag 3050 fordon. År 2030 skulle ÅDT ökat till 3154 fordon. Tillväxten har räknats på en ökning med 0,7% per år. Därav bedöms andelen ökad trafik inte påverka planområdet i en så stor utsträckning att riktvärdena kommer att överskridas.



Illustration som visar ekvivalent bullerberäkning för trafik gjord av Ramböll. Planområdet markerat i rött.

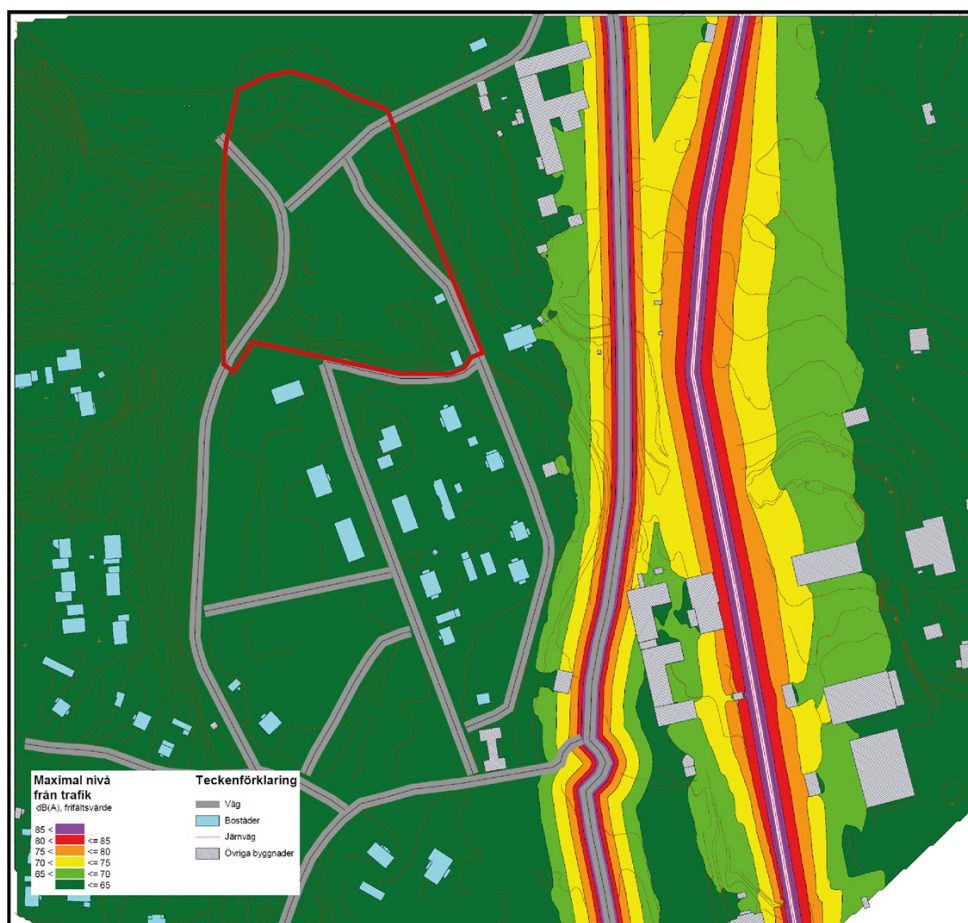


Illustration som visar maximal bullerberäkning för trafik gjord av Ramböll. Planområdet markerat i rött.

Farligt gods

Cirka 150 meter öster om planområdet finns järnväg för farligt gods som sträcker sig mellan Ovako ABs industriområde och vidare förbi Robertsholm i norra delen av Hofors.

Enligt vägledning från Länsstyrelsen Riskhantering vid transportleder för farligt gods finns rekommenderade skyddsavstånd och zonindelningar för vad som gäller för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Avståndet mellan planområdet och järnvägen ligger utanför rikshanteringsområdet enligt riktlinjerna vilket resulterar i att inga riskreducerande åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Skyddsrum

Inom befintlig byggnad, Hesselgrenska finns idag ett skyddsrum. Skyddsrummet måste avvecklas i och med rivning av befintlig byggnad. Ansökan om tillstånd för avveckling görs till Myndigheten för civilt försvar (MCF).

Risk för översvämning

För att bedöma extrema regnhändelser och översvämningssrisker har ett 100-årsregn med en varaktighet på 60 minuter analyserats inom planområdet. Ett 100-årsregn är ett mycket ovanligt och kraftigt regn som statistiskt sett har 1% sannolikhet att inträffa under ett år. Ett sådant regn med en varaktighet på 60 minuter uppfyller kriterier för skyfall. För att ta höjd för framtida klimatpåverkan har en klimatkfaktor på 1,4 lagts på i beräkningen. En

klimateffekt på 1,4 betyder att man räknar upp framtida regnmängder med 40% jämfört med dagens värden för att ta hänsyn till att klimatförändringen förväntas ge kraftigare regn i framtiden.

Figuren nedan redovisar resultatet av att belasta planområdet med en regnvolym motsvarande 91 mm nederbörd, de vill säga ett 100-årsregn med en varaktighet på 2 timmar. För denna belastning gäller även antagandet att ledningsnätet är överbelastat och inte kan ta emot mer vatten samt att infiltration på genomsläppliga ytor inte sker.

Områdena som riskerar att fyllas med vatten vid stora regn identifieras på fyra platser inom planområdet. Vid planering av ny bebyggelse är det viktigt att ta hänsyn till dessa områden för att förhindra att vatten blir stående då det kan skada byggnader eller förhindra framkomlighet för exempelvis utryckningsfordon.



Karta som visar riskområden för stående vatten vid kraftiga regn (91 mm, motsvarande ett 100-årsregn med 120 minuters varaktighet och klimatkoefficient 1,4). Planområdet markerat i rött.

Planförslag

De lågpunkter som identifierats inom planområdet bedöms kunna försvinna med en genomtänkt höjdsättning vid exploatering. Om mark och byggnader höjs så att ytavrinnande vatten rinner från fasad bedöms förutsättningarna vara bra för avrinning.

Den yta i norr som potentiellt kan översvämmas vid kraftigt regn omfattas idag av en väg som bekräftas i detaljplanen. Eftersom byggnaden som ligger i anslutning till denna väg även kan nås via Kerstin Hesselgrens väg säkerställs tillgängligheten och framkomligheten till byggnaden utan att åtgärder behöver genomföras.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består området av morän och morän med ett osammanhängande ytlager av lera-silt. Enligt en geologisk undersökning (Sweco Civil AB, 2019) utgörs jorden i området av fyllning på morän på berg. Fyllningens sammansättning varierar men består i huvudsak av silt, sand och grus, men inslag av tegel och mulljord förekommer. Fyllningens mäktighet varierar från enstaka decimeter upp till 3 meters djup i en av borrhöjningarna. Under fyllningen finns siltig morän. Moränen är blockig. Djupet till berg varierar. Som närmast har berg påträffats 4 meter under markytan. Jordarna i området har begränsad infiltrationsförmåga varför endast en liten infiltration kan förväntas (Sweco Civil AB, 2019).

Grundvatten har observerats på 3,5 m djup (Sweco Civil AB, 2019).



Ortofoto som visar ytliga jordlager i området. Informationen är hämtad från SGU. Utredningsområde markerat i rött.

Kulturmiljö

Området kring Hesselgrenska ligger vid Kanalgatan i Hofors, intill Hammardammen och den gamla bruksmiljön. Platsen har sedan 1600-talet varit en del av Hofors bruks utveckling och har följt ortens industriella, sociala utveckling.

När Hofors Bruk etablerades under slutet av 1600-talet växte ett tydligt brukssamhälle fram. I närheten av bruket byggdes både arbetarbostäder och större tjänstemannavillor, ofta placerade vid de natursköna delarna av samhället, som kring Hammardammen och Gavelhytteån. Under 1800- och det tidiga 1900-talet blev detta område ett attraktivt bostadsläge för brukets högre tjänstemän. Byggnader så som Davidshus vid Kanalgatan uppfördes kring sekelskiftet 1900. Området fick en tydlig karaktär av välordnad bruksmiljö med grönskande omgivning.



Foto på Davidshus från 1914. Källa: Hofors Hembygdsförening



Ortofoto från 1960-talet. Davidshus markerat i grönt. Planområdet markerat i rött.

Under Hofors storhetstid under 1900-talets första hälft var bruket samhällets nav. Det styrde inte bara arbetslivet utan även bostadsbyggande och sociala funktioner. Området kring Hesselgrenska ingick i denna struktur, med närhet till både industri och bostadsområden, men också till rekreationsmiljöer som dammen och de grönskande stråken runt Gavelhytteån.

När bruksorterna började förändras under 1950- och 1960-talen, i takt med rationaliseringar och omvandlingar inom industrin, fick området en ny roll.

Den gamla sjukstugan från år 1927 vid Kanalgatan ersattes år 1966 av Hesselgrenska sjukhuset – en modern vårdbyggnad som markerade övergången från industriellt brukssamhälle till ett mer kommunalt och vårdinriktat Hofors.



Foto från 1930-talet som visar sjukstugan som ersattes av Hesselgrenska byggnaden. Källa: Hofors hembygdsförening.

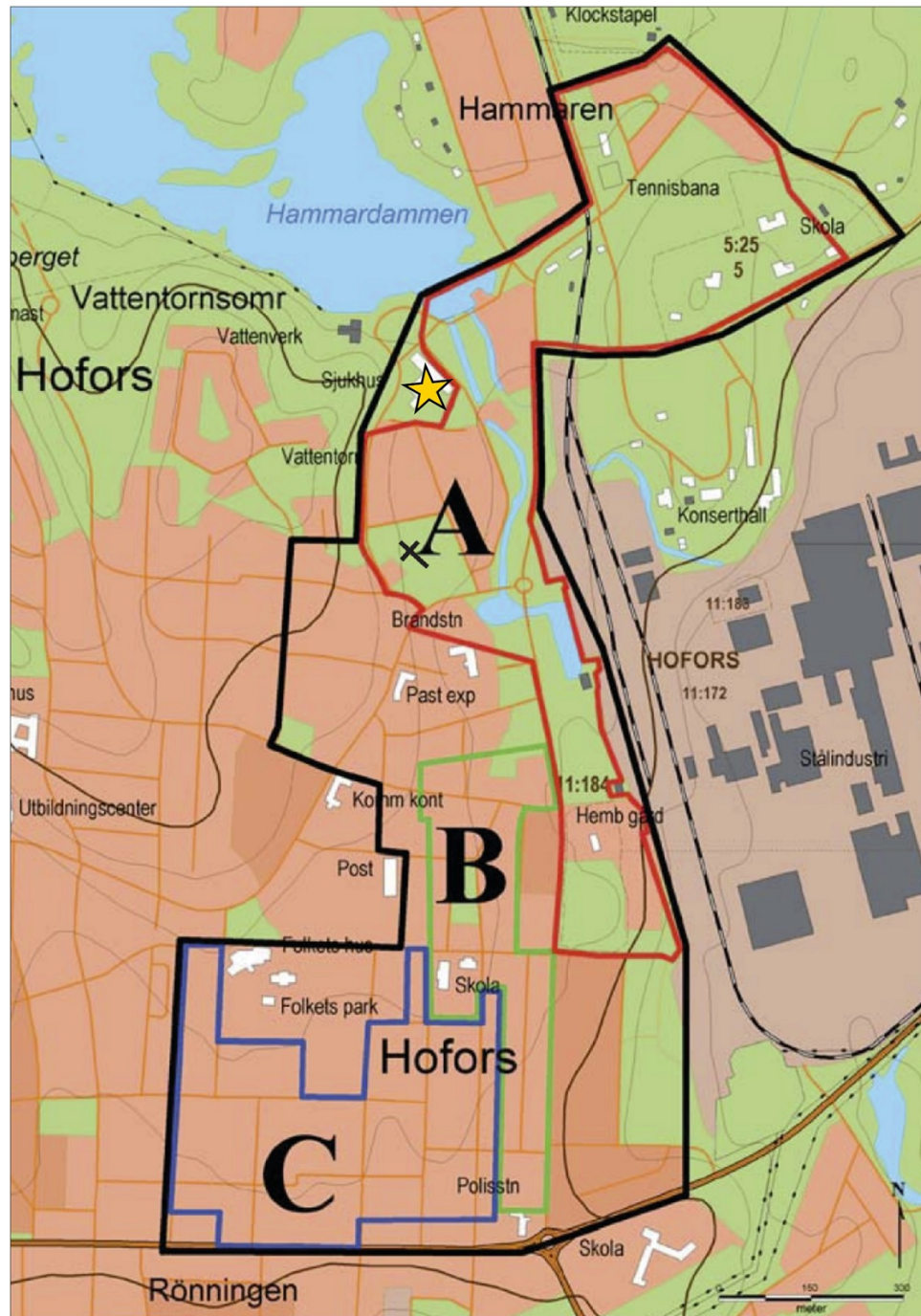
Under senare delen av 1900-talet minskade industrins dominans och samhället utvecklades mot nya verksamheter. Området kring Hesselgrenska kom att bevaras som en del av Hofors sociala infrastruktur, där vårdfunktioner varit framträdande, bland annat i form av förlossningshem, läkarbostad och likbod, vilket ger platsen kring Hesselgrenska sjukhuset en historisk koppling till vård och omsorg. Sjukhusverksamheten omvandlades med tiden till vård- och äldreomsorg, och fram till 2020-talet fungerade Hesselgrenska som särskilt boende för personer med demenssjukdom samt för korttidsboende.

Från att ha varit en del av brukets sociala och fysiska struktur har området kring Hesselgrenska genomgått en tydlig omvandling – från industriell bostadsmiljö, till sjukvårdsanläggning, och vidare till äldreboende. Samtidigt har den natursköna omgivningen vid Hammardammen och den historiska kopplingen till brukstiden gett platsen en bestående betydelse för Hofors identitet och kulturmiljö.

Kulturhistoriska värden i närområdet

Platsen där det tidigare Hesselgrenska sjukhuset låg omfattas av den yttre avgränsningen i Bebyggelse i Hofors – en byggnadsinventering (2007, rev 2008). Byggnaden ingår inte i något av de definierade bevarandeområdena, men gränsar direkt till bevarandeområde A, som bedömts ha mycket höga

kulturhistoriska värden. Avgränsningen av bevarandeområdena har gjorts utifrån bebyggelsens historiska bakgrund, ålder, karaktär och struktur.



Karta över centrala Hofors. Inventerat område markerat i svart. De tre bevarandeområdena markerat med bokstav. Planområdet markerat med gul stjärna. Källa: Bebyggelse i Hofors – en byggnadsinventering (2007)

Sammanfattningsvis har platsen tidigare haft en mycket hög samhällsviktig funktion i Hofors, genom sina olika verksamheter med sociala och offentlig karaktär. Även om området i ett vidare perspektiv ingår i en miljö där det finns dokumenterade värden, ligger dessa i närområdet och inte i anslutning till befintlig vårdbyggnad.

Närområdet präglas av väl sammanhållen historisk bruksmiljö där bebyggelsen ålder, struktur och arkitektur tillsammans utgör det viktiga kulturhistoriska värdet. Inom området finns tidstypiska byggnader med

ursprungliga material som träpanel, puts och tegel. Byggnaderna har traditionell takutformning och en färgsättning i varierande kulörer. Dessa kvaliteter tillsammans med bevarade detaljer som panelprofiler, fönsterutformning och ursprunglig proportionering gör att miljön behåller sin gamla karaktär och känns genuin och ger området hög autenticitet.

Byggnadernas placering och funktioner visar även hur den sociala och industriella utvecklingen i Hofors såg ut förr, vilket gör området värdefullt både som en sammanhållen byggnadsmiljö och som en viktig del av ortens historia.



Befintlig byggnad vid Kerstin Hesselgren väg. Källa: Bebyggelse i Hofors – en byggnadsinventering (2007)



Befintlig byggnad vid Kanalgatan. Källa: Bebyggelse i Hofors – en byggnadsinventering (2007)



Befintlig byggnad vid Kanalgatan. Källa: Bebyggelse i Hofors – en byggnadsinventering (2007)



Befintlig byggnad vid Brukdvägen. Källa: Bebyggelse i Hofors – en byggnadsinventering (2007)



Befintlig byggnad vid Källgatan. Källa: Bebyggelse i Hofors – en byggnadsinventering (2007)

Hesselgrenska

Befintlig byggnad, Hesselgrenska som ligger inom planområdet är en institutionsbyggnad uppförd 1966 som ett sjukhem och utgör ett tidstypiskt exempel på den sena funktionalismen. Byggnaden har en enkel och rationell utformning med fasad i rött tegel, sockel i natursten och svagt lutande plåttak. Den långsträckt volymen och de stora glaspartierna vid trapphuset är karaktäristiska för periodens offentliga byggnader, såsom skolor och

vårdinrättningar. Byggnaden ligger i suterräng, vänd mot Hammardammen och Gavelhytteån. Trots sin storlek tar byggnaden hänsyn till omgivande bebyggelse med sitt lågmälda utseende.



Foto över befintlig byggnads (Hesselgrenska) entrésida.



Foto över befintlig byggnad (Hesselgrenska).

Likboden

Inom planområdet finns även en mindre byggnad, den så kallade Likboden. Denna byggnad finns beskriven i inventeringen av Läns museet Gävleborg,

Bebyggelse i Hofors – en byggnadsinventering (2007, rev 2008). Byggnaden ligger även inom bevarandeområde A i inventeringen.

Byggnaden är en slaggstensbyggnad uppförd på slutet av 1800-talet, som Hofors första likbod. Byggnaden utgör en viktig del i Hofors historia, såväl socialhistoriskt som byggnads- och arkitekturhistoriskt. Byggnaden är uppförd med en grund av slaggsten, vilket är ett lokalt och traditionellt material. Stommen och fasaden består av slaggsten med tegelomfattningar kring fönster och dörrar samt profilerat takfot i tegel, vilket ger huset en tydlig tidstypisk och lokal karaktär. Taket är ett sadeltak med tvåkupigt lertegel och träklädda vädringsskorstenar, vilket bidrar starkt till byggnadens karaktär. Portar och öppningar utgörs av liggande tjärstruken fasspontpanel av traditionell typ. Fönstren finns endast på byggnadens gavlar och saknas i övrigt, med välvda överstycken som visar på byggnadens ursprungliga användning och fungerar som en viktig karaktärsskapande detalj.



Foto på Likboden.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig byggnad (Hesselgrenska)

Trots vissa arkitektoniska och tidsdokumentära kvaliteter har kommunen gjort bedömningen att byggnaden inte har ett bevarandevärde av sådan omfattning att det motiverar fortsatt användning. Byggnaden har omfattande tekniska och energimässiga brister, och kostnaderna för renovering bedöms överstiga vad som är rimligt i förhållande till dess skick, funktion och framtida användningsmöjligheter.

Byggnaden planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse som bättre motsvarar kommunens behov och vision om naturnära och attraktiva bostäder. För att möta framtida behov möjliggörs även centrumverksamhet inom fastigheten.

Konsekvensbeskrivning

Rivningen av befintlig vårdbyggnad innebär en oåterkallelig förlust av de värden som byggnaden representerar. Den unikt utformade arkitekturen, byggnadens volym och dess ursprungliga detaljer och materialen går förlorade, vilket bidrar till att förståelsen för områdets historiska utveckling försvagas. Byggnaden har fungerat som en visuell bärare av platsens identitet, och genom rivning kan platsens historiska sammanhang vara svårare att urskilja vilket medför att kulturmiljöns betydelse för lokal identitet och historia gradvis urholkas.

Byggnadens kulturhistoriska värde försvinner i sin helhet vid rivning, framför allt kopplat till dess egna historiska, arkitektoniska och miljöskapande kvaliteter. Förlusten bedöms som negativ och svår att återskapa, men dess påverkan är samtidigt lokal och begränsad eftersom byggnadens värden i första hand är knutna till den enskilda strukturen snarare än till ett sammanhängande kulturmiljöområde. Detta innebär att rivningens konsekvenser främst berör platsens omedelbara identitet snarare än områdets övergripande kulturmiljöstruktur.

Rivningen medför därmed en betydande negativ påverkan på platsens identitet och helhetskaraktär. Även om ny bebyggelse genom god gestaltning kan tillföra nya kvaliteter och funktionella värden, kan den historiska miljön och dess autenticitet inte återskapas. Konsekvensen betraktas därför som påtaglig.

Vid avvägning mellan olika allmänna intressen väger kommunens behov av bostadsförsörjning och platsens långsiktiga utveckling tyngre än bevarandet av befintlig byggnad. Beslutet grundar sig i att behovet av bostäder i natur- och centrumnära lägen utgör ett angeläget samhällsintresse samt att påverkan på kulturmiljön är avgränsad och inte bedöms äventyra större sammanhängande kulturhistoriska miljöer.

Sammanfattningsvis bedöms rivningen av Hesselgrenska byggnaden skada kulturmiljön i hänseende av det enskilda områdets historiska identitet. Det omkringliggande kulturhistoriska miljöerna kommer dock inte påverkas i sådan utsträckning att dess höga kulturvärden skadas till följd av rivningen. Dessa miljöer ligger inte i direkt anslutning till Hesselgrenska byggnaden, och avståndet, nivåskillnaderna samt skillnader i struktur gör att närområdet inte bidrar till en sammanhållen kulturmiljö tillsammans med befintlig vårdbyggnad. Därmed påverkas inte de separata kulturhistoriska miljöernas läsbarhet eller värden i någon större grad.

Likboden

Den likbod som ligger inom planområdet bedöms ha höga kulturhistoriska värden. Det är särskilt byggnadens ursprungliga form, materialverkan och fönstersättning samt det samlade uttrycket av fasad och tak som bär värdena.

Planens intention är att byggnaden även fortsatt ska kunna bestå och upplevas som en del av platsens kulturhistoriska läsbarhet. Därför utformas planområdet så att ny bebyggelse inte dominerar eller konkurrerar med likbodens uttryck, bland annat genom parkmark som buffert mellan byggnaden och planerad bebyggelse.

Rekommenderade hänsyn vid underhåll/ändring

Eventuella åtgärder bör utföras varsamt och med traditionella material/metoder. Tak och fönster bör prioriteras för att förebygga förfall. För att värdena ska bestå bör byggnadens karaktär inte förändras genom nya fönster, takfönster eller andra nya öppningar.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Cirka 100 meter öster om planområdet finns en lämning efter vattendriven anläggning, en så kallad hammare som använts för bearbetning och utsmidning av metall. Området omfattas utöver hammaren av lämningar efter storskalig smidesverksamhet. Hammarområdet har en utbredning på minst 15 meter åt varje håll. Området består av en slaggförekomst med inslag av hammarstycken. Inom området finns partier med kraftigt bränd markyta, vilket tyder på tidigare järnhantering. Hammarområdet har vid tidigare inventering bedöms vara i bruk från omkring mitten av 1600-talet fram till slutet av 1700-talet.



Karta som visar fornlämning utanför planområdet. Planområdet markerat i rött.

Natur**Grönstruktur och naturvärden**

Planområdet är beläget i ett naturskönt område nära Hammardammen som utgör ett rekreationsområde i Hofors, med promenadstråk som leder runt sjöns strand.

Området bildar ett grönt inslag i Hofors tätort med sjö, skog och friluftsmöjligheter i anslutning till bebyggelse.

Inom planområdet finns en del grünska i form av björkar, tallar och buskage. För den norra delen av planområdet är marken hårdgjord i form av en

parkering. Väster om planområdet finns ett skogsområde bestående av blandskog.



Foto som visar befintlig parkering i planområdets norra del.



Foto som visar grönstrukturen inom planområdet. Foto taget från Källgatan söder om planområdet.

Öster om planområdet finns en kanal vid namn Gavelhytteån som mynnar ut i Hammardammen. Kanalen grävdes under 1870-talet för att förse det nya järnverket med vatten. Än idag förser Gavelhytteån process- och kylvatten till Hofors bruk, som idag går under namnet Ovako AB.



Foto som visar Gavelhytteån i sydlig riktning.

Siktlinjer och landskapsbild

Planområdet är aningen kuperat med befintlig byggnad stående på en höjd. För den norra delen av planområdet är marken hårdgjord i form av en parkering. Vyer mot Hammardammen och den äldre bebyggelsen bör bevaras och stärkas.

Planförslag

Genom att reglera ytor som natur (NATUR) mot Hammardammen och park (PARK) mot Gavelhytteån säkerställs att befintliga siktlinjer inte försvinner helt i och med ny bebyggelse. Genom att reglera exploateringsgraden till 30% av fastighetsarean (e_1) säkerställs att eventuell bebyggelse i norr inte dominera utsikten i allt för hög sträckning i förhållande till resterande bebyggelse.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i Hofors norra del och omges av blandad bebyggelse som domineras av bostäder kring Hammardammen. Sysselsättningen i kommunen domineras av industri och tillverkningssektor, där vård, skola och omsorg även utgör viktiga komplement.

Befintlig byggnad (Hessegrenska) har tidigare inrymt vårdboende, men står idag tom efter att verksamheten flyttat ut. Detta innebär att området för närvarande har lägre aktivitet än tidigare, vilket påverkar både rörelse och upplevd trygghet.

Området upplevs generellt som tryggt under dagtid, men den lägre aktiviteten och byggnaden tomhet kan skapa en viss otrygghetskänsla kvällstid. Belysning längs gator och gångvägar är till stor del utbyggd.

Planområdet har god tillgång till rekreationsområden och lekplatser samt grönområden, skol- och idrottsanläggningar inom gångavstånd, vilket gynnar lek, rörelse och vistelse utomhus.

Området saknar tydliga fysiska barriärer. De lokala gatorna har låg till måttlig trafik och utgör inget hinder för vare sig gående eller cyklister.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med men även centrumverksamhet om så skulle behövas vilket skapar förutsättningar för att området tillförs liv och aktivitet. Bostäder bidrar till ökad trygghet genom kontinuerlig närvaro av människor, medan centrumverksamhet kan skapa mötesplatser och stärka den lokala gemenskapen. Detaljplanen ger också möjlighet till moderna, tillgänglighetsanpassade byggnader och förbättrade utemiljöer som kan främja rörelse, lek och den sociala samvaron.

Detaljplanen bedöms bidra positivt till den sociala hållbarheten genom att nyttja det centrala läget och skapa nya möjligheter för boende och service i Hofors tätort.

Teknik

El, fiber, värme

Gävle Energi har elledningar dragna inom planområdet, Skanova AB har tele- och fiberledningar dragna inom planområdet och Adven AB har fjärrvärmeledningar inom planområdet.

Planförslag

Samtliga ledningar inom planområdet kan behöva flyttas i samband med genomförandet. Ledningsrätt för fjärrvärme (Lr 21-89:222.1) behöver regleras i samband med flytt av ledningar. Ledningsrättens nuvarande läge överensstämmer inte med ledningens faktiska placering, vilket innebär att ledningsrätten måste regleras även om ledningen inte flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Dialog med ledningshavare ska ske i samband med projektering.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom Gästrike Vatten ABs verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att kommunen har ansvar för att det ska gå att ansluta till det kommunala dagvattensystemet. Befintliga ledningar är anslutna till dagvattennätet. Övriga fördröjningsmagasin eller dagvattenlösningar finns inte inom planområdet idag.

Hofors kommun har ingen policy för dagvattenhantering eller annat styrande dokument för dagvatten.

Utbyggnad vatten och avlopp beskrivs mer under rubriken *Tekniska frågor* i avsnittet *Genomförandefrågor*.

Dagvatten beskrivs mer under rubriken *Miljö* i avsnittet *Planeringsförutsättningar*.

Planförslag

Exakt placering av dagvattenåtgärderna behöver ses över vid projektering för att säkerställa att de inte är i konflikt med ledningar i marken.

Höjdsättning

En genomtänkt höjdsättning är viktigt för att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar. För att uppnå detta bör byggnader alltid placeras högre än angränsande områden (vägar, stigar, grönytor, m fl.) vilket medför att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt i händelse av att dagvattensystemets maxkapacitet överskrids. Dessa ytliga vägar för vatten är det som benämns sekundära avrinningsvägar och kan med fördel placeras i lågstråk i befintlig terräng.

Förslag på dagvattenhantering

Förslag på dagvattenhantering är växtbäddar eller krossdike i anslutning till trafikerade ytor. För att underlätta dagvattenhanteringen rekommenderas att så få ytor som möjligt hårdgörs och i stället görs genomsläppliga. Detta minskar hårdgörningen, ökar trögheten i systemet och förbättrar reningen.



Foto som visar exempel på regnbäddar/växtbäddar i gaumiljö. Foto: Sweco.



Foto som visar exempel på hur krossdiken kan utformas på parkeringsytor. Den vänstra bilden visar ett krossdike som avleder dagvatten från parkeringsyta. Dagvatten rinner in i diket via håll i kantsten (bild från WRS, källa: https://www.stockholmvattenochavfall.se/globalassets/dagvatten/pdf/md_h.pdf) Den högra bilden kommer från Göteborg stad.

För att samla upp avrinnande dagvatten och effektivt leda det i önskad riktning kan även dagvattenrännor installeras i området och låta dagvatten rinna längs med gångstråk, cykelvägar eller över torg/innergård vidare till reningsanläggningar.



Foto som visar exempel på utformning av dagvattenrännor i urban miljö. (Det högra och vänstra exemplet är foton från Sweco, exemplet i mitten kommer från S:t Eriks rännalsplattor)

Längs med hela planområdets södra del kan med fördel ett avskärande dike anordnas för avledning av dagvatten vid större regn för att på så sätt undvika påverkan på intilliggande fastigheter. Området planläggs som park (PARK).



Foto som visar exempel på avskärande dike. Foto: Sweco

Exakt placering av dagvattenåtgärderna behöver ses över vid projektering för att säkerställa att de inte är i konflikt med ledningar i marken.

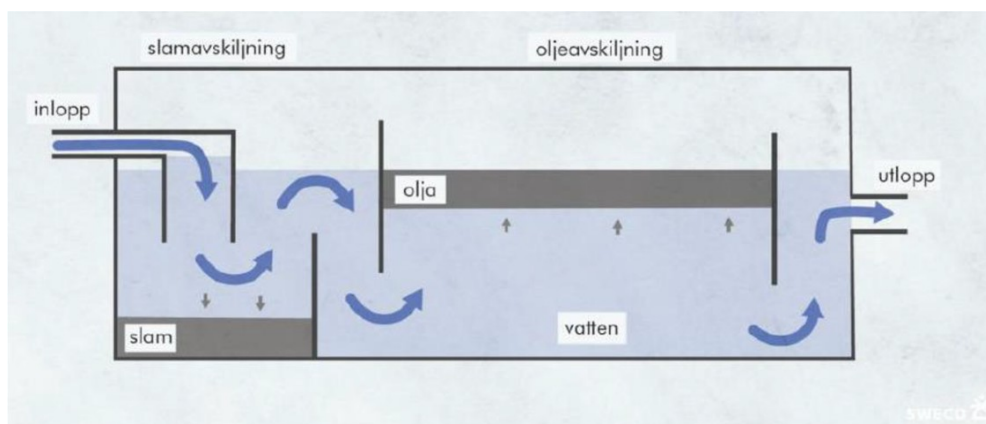
Rening av dagvatten

Föroreningshalter av bly, kadmium och suspenderad substans i dagvattnet överskrider föreslagna riktvärden efter exploateringen. Den totala mängden föroreningar ökar i jämförelse med före exploatering för samtliga ämnen förutom kvicksilver, olja och benzo(a)pyren. Med hänsyn till resultaten gällande miljö kvalitetsnormer ovan, dvs. att slutrecipienten har måttlig ekologisk status och inte uppnår god kemisk status, bör dagvattnet renas innan det släpps till recipient.

Enligt plan- och bygglagen ska dagvatten i första hand kunna hanteras inom den egna fastigheten. Det innebär att fastighetsägaren ska ordna lösningar som fördröjer avrinningen, möjliggör infiltration i marken samt rena dagvatten innan det rinner vidare. Viss rening kommer att ske i de ytor som planläggs som park (PARK). Detta friskriver dock inte fastighetsägaren till kvartersmarken från att ordna med reningen inom den egna fastigheten.

Enligt Gästrike Vatten behöver en ny hårdgjord utomhusparkering med plats för mer än 20 fordon ha en oljeavskiljare innan vattnet släpps ut från fastigheten. Oljeavskiljare ämnar hantera de föroreningar som genereras av

biltrafik på vägar och parkeringen och ska utformas som en tank som vatten tillåts flöda igenom. Om parkering för mer än 20 fordon planeras måste hänsyn tas till kravet om oljeavskiljare.



Enkel skiss av en oljeavskiljare. Illustration: Sweco

Dricksvatten och spillvatten

Stor del av planområdet ligger inom Gästrike Vatten ABs verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. De delar som inte omfattas av verksamhetsområdet består av naturmark och kommer fortsatt att vara naturmark. Ingen förändring av verksamhetsområdet krävs.

Vatten- och spillvattenledningar finns inom planområdet vilket är anslutet till befintligt ledningsnät. Hofors Vatten AB, som är en del av koncernen Gästrike Vatten, ansvarar för den kommunala dricksvattenförsörjningen och avloppshantering i Hofors kommun. Hofors Vatten AB har tillstånd att nyttja Hammardammen som reservvattentäkt samt för spolvatten till ordinarie dricksvattenproduktion.

Planförslag

Ny bebyggelse ska fortsättningsvis vara anslutet till nätet och bedöms inte medföra betydande påverkan på den kommunala ledningsnätets kapacitet.

VA-anmälan ska göras till Gästrike vatten AB för anslutning av ny bostadsbebyggelse till befintligt dricks- och spillvattennät.

Inom planområdet finns idag ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar (2104-16/5.1). Ledningsrätten samt ledningar kan komma att behöva flyttas i och med ombyggnation. Ledningarna kommer inte säkerställas i detaljplanen eftersom kommande exploatering kan medföra behov av att flytta ledningarna. Att binda upp marken med ett markreservat skulle begränsa möjligheterna till en flexibel och ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Flytt av ledningar kan vid behov prövas genom en ny ledningsrättsförrättning.

Genom att inte lägga ut markreservat undviks även risken för framtida konflikter mellan fastighetsutnyttjande och teknisk infrastruktur, samtidigt som det tydliggörs att ledningarna kan komma att omplaceras om det krävs för områdets utveckling.

Dialog med Gästrike Vatten AB ska ske i samband med projektering.

Brandskydd

Närmaste brandpost är belägen på andra sidan Gavelhytteån, med beräknad tillräcklig kapacitet. Räddningstjänsten har tillgång till underlag över alla brandposter i Hofors kommun för planering av sina insatser.

Utrymningsvägar och framkomlighet

Bebyggelsen inom planområdet nås idag med räddningsfordon från befintliga gator till området. Vid nybyggnation ska bebyggelsen inom planområdet fortsatt vara åtkomlig för räddningsfordon från befintliga gator.

I samband med projektering ska en aktiv dialog med Gästrike Räddningstjänst föras för att säkerställa att räddningstjänstens krav och rekommendationer kan tillgodoses.

Avfall

Avfallshantering sker idag intill befintlig byggnads östra del, där backning med fordon krävs för att kunna angöra vid lastkaj.

En god avfallshantering är en viktig del av en hållbar utveckling och ska därför vara en prioriterad faktor vid förändringar i markanvändning eller expansion. Placeringen av eventuella miljöhus bör noggrant planeras så att de blir lättillgängliga för de boende, samtidigt som åtkomst med insamlingsfordon möjliggörs på ett säkert och effektivt sätt. Utformningen ska medge smidiga transporter och hämtningar, och onödiga eller riskfyllda manövrar såsom backning eller trånga vändningar bör undvikas.

Dialog ska ske med Gästrike återvinnare kring lämplig avfallshantering vid förändrad användning av mark eller byggnationer. Avfallshantering ska hanteras enligt föreskrifter för avfallshantering för Hofors kommun som är framtagna av Gästrike återvinnare. Genomfartsväg eller vändmöjligheter för fordon ska finnas och dragavstånd av kärl vid hämtning ska inte överskrida 10 meter.

Service

Närmaste förskola, *Kanaljen* är belägen cirka 500 meter söder om planområdet.

Värnaskolan (F-4) finns cirka 600 meter nordost om planområdet. Högstadieskolan *Petreskolan* och gymnasieskolan *Björkhagsskolan* ligger cirka en kilometer sydväst om planområdet, där även äldreboende *Persgården* är beläget.

Cirka 800 meter söderut ligger Hofors centrum, med service i form av vårdcentral, livsmedelsaffär och övriga affärer.

Trafik

Biltrafik

Kerstin Hesselgrens väg går i öst-västlig riktning genom planområdet från Djupdalsgatan i väst till Hammarvägen i öst. Båda gatorna är relativt trafikerade med en högsta tillåtna hastighet på 40 kilometer i timmen.



Foto som visar Kerstin Hesselgrens väg.



Foto som visar Djupdalsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns Kanalgatan som sträcker sig från Kerstin Hesselgrenska väg i norr till Källgatan i söder som kan används som gång- och cykelväg eftersom vägen har förbud mot trafik med fordon.



Foto som visar Kanalgatan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns cirka 120 meter öster om planområdet längs Bruksvägen, där busslinje 46 går mellan Storvik, Torsåker och Hofors järnvägsstation som ligger cirka 2,5 kilometer från planområdet.

Samlad konsekvensbedömning

Planförslaget innebär att befintlig byggnad, Hesselgrenska blir planstridig och måste rivras för att bygglov ska kunna ges för nybyggnation. Byggnaden har omfattande tekniska och energimässiga brister och bedöms sakna tillräcklig bevarandevärde för att motivera renovering.

De kulturhistoriska värden som finns på platsen kommer i och med rivning att gå förlorade, där byggnadens unika arkitektur och platsens historiska användning spelar stor roll. Kulturmiljön inom planområdet kommer därmed påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. De omkringliggande kulturhistoriska värden som identifierats kommer dock inte påverkas i den utsträckning att värdena skadas eftersom de inte är knutna till de värden som finns inom planområdet. Befintlig byggnad och de omkringliggande kulturmiljövärdena utgör i och med detta inget sammanhållet kulturmiljöområde.

På platsen planeras ny bostadsbebyggelse, men även möjlighet till centrumverksamhet om så skulle behövas, vilket bättre motsvarar kommunens långsiktiga behov och vision om naturnära, attraktiva bostäder samt liv och aktivitet i området.

Den nya bebyggelsen möjliggör moderna, tillgängliga bostäder och förbättrade utemiljöer som främjar social samvaro, lek och rörelse. Genom att skapa fler bostäder och eventuella lokala verksamheter bidrar planen till en ökad trygghet och kontinuerlig närvaro av människor.

Genomförandet kräver även åtgärder för befintlig infrastruktur. Samtliga ledningar inom planområdet kan komma att behöva flyttas vid nybyggnation, vilket resulterar i att befintliga ledningsrätter kan komma att behöva omprövas.

Kanalgatan planläggs åter igen inom kvartersmark. Eftersom planområdet kan komma att privatiseras i och med detaljplanen riskerar kopplingen mellan bostadsområdet i söder och rekreationsområdet kring Hammardammen att försvinna. För att säkra ny koppling mellan dessa områden behöver ny gång- och cykelbana anläggas. Planförslaget möjliggör ny koppling inom parkmark längs med befintlig gata.



Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning