

**Akt nr:**  
**2181K-P06/18**

**\*AU\$2181K-P06/18\***



## Planbeskrivning

### Del av Rökebo

Detaljplan för fastigheten Överbyn 8:20 och del av Överbyn 8:1, 8:12 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

---

Antagen av BMN den 7 november 2006  
Laga kraft den 30 november 2006

### Handlingar

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Miljö- och behovsbedömning  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera bebyggelsen i Rökebo genom att skapa nya tomter öster om Högbovägen (länsväg 272), mot Öjaren. Samtidigt utökas byggrätterna för de befintliga tomterna i området. Vid bygglov ska hänsyn tas så att områdets karaktär av småskalig bebyggelse bevaras.

Fyra nya bostadsfastigheter bildas utanför bullerzonen från Högbovägen. Intill Högbovägen bildas två fastigheter för garage och/eller lager, som samtidigt fungerar som bullerskärm. Infarten mot Öjarvägen har dålig sikt i nordlig riktning och behöver flyttas ca 200 meter söderut. Förutsättningen för utökad byggrätt och bildande av nya tomter är att anslutning sker till allmänt vatten- och avloppsnät.

En mindre del av planområdet ligger inom strandskyddet på 100 meter. Där förläggs de nya tomterna till platser där strandområdet sedan tidigare är bebyggt.



## Avvägning enligt miljöbalken samt behov av program

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.

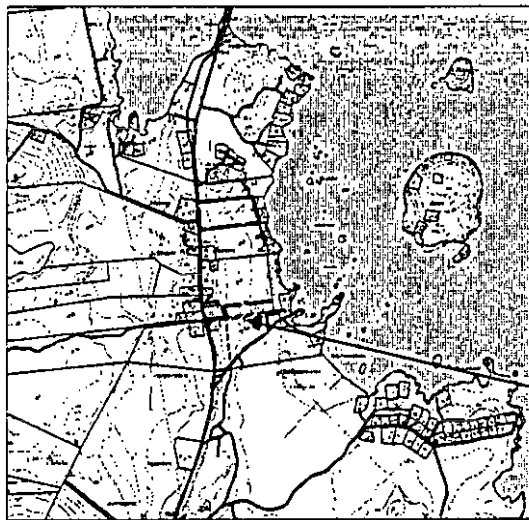
### Miljöbedömning

En behovsbedömning visar att ett genomförande av planen inte har någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därmed inte upprättas.

### Behov av program

Bygg- och miljökontoret har bedömt att program inte behöver upprättas därför att planen delvis har stöd i *Översiktsplan för centrala Sandviken*, antagen i december 2003.

## Plandata



### Lägesbestämning

Planområdet ligger i Rökebo vid Öjarens strand ca 7 km norr om Sandvikens centrum.

Planområdet

### Planavgränsning

Detaljplanen avgränsas västerut av Högbovägen, söderut av befintlig väg till småbåtshamnen samt österut och norrut delvis av fastighetsgränser mot öppen mark.

### Areal

Planområdets areal är ca 3,5 ha.

## Markägförhållanden

Marken ägs av Högbo Bruks AB samt enskilda fastighetsägare.

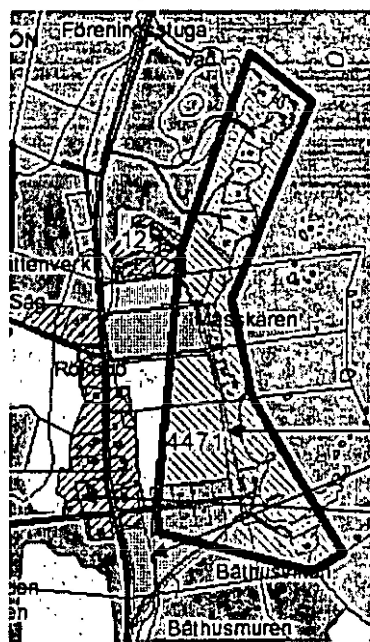
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

I *Översiktsplan för centrala Sandviken*, antagen i december 2003 av kommunfullmäktige, redovisas större delen av planområdet som bostadsområde, och den östligaste delen som tät fritidshusbebyggelse. Detaljplaneområdet ingår i ett stort friluftsområde kring Högbo Bruk, även inkluderande vissa bostadsområden, där översiktsplanen anger att ingen ny bostadsbebyggelse bör tillåtas.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdets nordöstliga del gäller följande områdesbestämmelser: Arkivnr. 4471, antagen den 31 augusti 1989.



Enligt områdesbestämmelserna, som inte längre kommer att gälla inom detaljplaneområdet efter planens antagande, är markens användning fritidsområde. Huvudbyggnadens byggnadsarea får inte överstiga 60 m<sup>2</sup> och uthus (inkl. gäststugor) får sammanlagt ha högst 20 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

Planområdet

Områdesbestämmelser

Samlad bebyggelse

Lagerbyggnaden i korsningen mellan Högbovägen och Öjarvägen ligger inom samlad bebyggelse.

Detaljplaneområdet ligger delvis inom strandskyddet på 100 meter från strandlinjen.

Hela planområdet ligger inom skyddsområde för grundvattentäkt.

## Kommunala beslut i övrigt

### Beslut för åtgärder av avloppsanordningar

Öjaren är vattenskyddsområde. Enligt *Lokala hälsoskyddsföreskrifter för Sandvikens kommun*, antagna av kommunfullmäktige i Sandviken den 3 februari 2003, tillåts inte nyanläggning av enskild avloppsanordning med ansluten vattentoalett inom 100 meter från Öjarens strand. Inom samma zon krävs även tillstånd från bygg- och miljönämnden för nyanläggning av enskilt bad-, disk- och tvättavloppsvatten.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### Mark och vegetation

Terrängen är flack och planområdet består av tallskog med inslag av gran och björk, som övergår i öppen, tidigare brukad mark vid planområdets nordgräns.

Enligt kommunekologen finns inga naturvärden som är skyddsvärda i området.



*Öppen mark norr om planområdet.*

#### Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är gjord i planområdet. Marken består troligen av morän. Radonkarta visar att området ligger inom högriskområde för radon, vilket innebär att radonsäkert byggande ska användas.

#### Risk för höga vattenstånd

Den flacka och lågt liggande terrängen i förhållande till Öjaren innebär att man inte får bygga hus med källare i området samt att hänsyn ska tas till översvämningsrisken vid ny- och tillbyggnad. Lägsta tillåtna golvhöjd är +18,5 meter i kommunens höjdsystem, SKH; vilket är ca 0,8 meter över

Öjarens högsta vattenyta vid översvämningarna den 10 maj 1977 (17,67 meter).

### Fornlämningar

Inga kända fynd finns i området. Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen, Gävleborgs län.

### Bebyggelseområden

Den befintliga bebyggelsen i Rökebo utgörs av ett 15-tal fastigheter med bostadshus, ladugårdar och andra uthus längs båda sidor av Högbovägen och ca 10 fritidshus intill Öjarvägen och Öjarens strand. Fritidshusen utmed stranden begränsar sjöns allmänna tillgänglighet. Husen är överlag nätta, i en till en och en halv våning med träfasad. Takutformningen varierar. En lagerbyggnad ligger intill korsningen mellan Högbovägen och Öjarvägen.

Fritidshustomterna inom planområdet är med något undantag skogstomter med små stigar som leder in till husen, medan övriga hus omges av trädgårdstomter.



*Öjarvägen (i riktning mot Öjaren)      Fritidshus längs Öjarvägen*

Planförslaget innebär att fyra nya bostadsfastigheter bildas utanför bullerzonen från Högbovägen (25 meter från vägmitt enligt Vägverkets yttrande 2000-01-17, dnr B 5/1999). Intill Högbovägen bildas två fastigheter för garage och/eller lager, som samtidigt fungerar som bullerskärm. Högsta tillåtna byggnadshöjd för dessa är 4,5 meter.

För att bevara områdets karaktär av småskalig bebyggelse sätts den största sammanlagda byggnadsarean för varje bostadsfastighet till 175 m<sup>2</sup>, dock får huvudbyggnad och komplementbyggnad inte överstiga 120 m<sup>2</sup> respektive 55 m<sup>2</sup>.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,6 m för huvudbyggnad och 3,0 m för komplementbyggnad. Största tillåtna taklutning för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 34 grader. Fasaderna ska vara av trä för att ansluta väl till omgivande bebyggelse.

De allmänna ytorna kommer att utgöras av utfart till Högbovägen och naturmark. Lekytor finns inom naturmark och tomter.

I Västanbyn ca 5 km söderut finns en livsmedelsbutik och Västanbyns skola med åk 1 - 5. Där ligger även en förskola. I Nyhem, även det ca 5 km söderut finns Högbo Ridklubb.

2 km söder om planområdet ligger Högbo Bruks friluftsområde med motionsspår, fiske, friluftsbad, kanoting, golf och aktiviteter som klättrvägg, äventyrsbana och minigolf. Restauranger, kiosk och hantverkare finns på bruksområdet.

Ca 2,5 km norr om planområdet ligger ytterligare ett friluftsbad.



*Bebyggelsen längs Öjarvägen, sedd från gång- och cykelvägen norrifrån*

### **Strandskydd och vattenområden**

Längs Öjaren gäller ett generellt strandskydd på 100 m från strandlinjen både på land och ut i sjön. Syftet med strandskyddet är att trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv åt allmänheten, samt att bevåra goda livsvillkor för växt- och djurlivet genom att upprätthålla förutsättningarna för värdefulla naturmiljöer.

I planområdet föreslås att strandskyddet upphävs inom föreslagna tomter. Upphävandet kräver särskilt beslut av länsstyrelsen. Utanför avstyckad tomt ska strandskyddet gälla som tidigare. Motiv för upphävandet av strandskyddet i detaljplanen är att platsen för de nya tomterna är avskuren från stranden av befintliga fastigheter och därför saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Inga båtplatser är anvisade för tomterna i planområdet.

### **Gator och trafik**

Utfarten från Öjarvägen stängs på grund av dålig sikt i nordlig riktning och en ny utfart för befintliga och nya fastigheter ordnas parallellt med gång- och cykelvägen, med en vinkelrät anslutning till Högbovägen ca 200 meter längre söderut. Befintlig lagerbyggnad (Överbyn 8:5) behåller sin utfart direkt mot Högbovägen.

Garage och/eller lager föreslås på ett avstånd av minst 12 meter från Högbovägens vägområde. Sänkt hastighetsbegränsning längs Högbovägen har inte diskuterats eftersom en utfärt görs säkrare och en stängs.

För gång- och cykeltrafikanter möjliggör den befintliga gång- och cykelbanan en trafiksäker färd till Sandviken. Inga barriäreffekter uppstår genom planen. Busshållplats finns vid korsningen mellan Öjarvägen och Högbovägen.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Bostadshusen längs Högbovägen är anslutna till allmänt vatten och avlopp. Planområdet ligger utanför Sandviken Energi AB Vattens verksamhetsområde, men är möjligt att ansluta. Enligt riktlinjer för anslutningar utanför verksamhetsområdet, bekostar den anslutande fastigheten framdragningen av vatten och avlopp fram till av huvudmannen anvisade anslutningspunkter.

Enligt nu gällande områdesbestämmelser för den östligaste delen av planområdet ska anläggande av vatten- och avloppsanläggningar föregås av utredning som ska godkännas av bygg- och miljönämnden. Slutna (enskilda) va-system får inte användas. I samband med antagandet av denna plan kommer anslutning till allmänt vatten- och avloppsnät att krävas för att få bygglov inom den utökade byggrätten samt för bildande av nya tomter.

Sandviken Energi kommer att starta uppdateringen av skyddsområdesgränser och föreskrifter för vatten i enlighet med regionens och kommunens miljömål. Fram till dess att nya skyddsområdesföreskrifter träder i kraft, gäller ett särskilt "Tillägg till restriktioner gällande skyddsområde för vattentäkt", se plankartan.

### **Värme, el och avfall**

Uppvärmning sker genom enskilda lösningar för fastighetsägarna.

Sandviken Energi Elnät AB är ansvarig för elnätet inom planområdet.

Gästrike återvinnare är ansvarig för avfallshanteringen i planområdet.

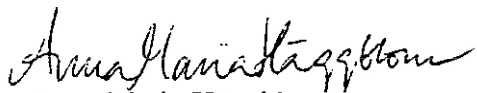
## **Administrativa frågor**

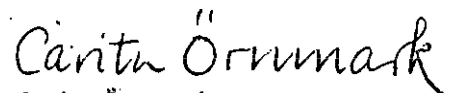
Strandskyddet föreslås upphävas inom avstyckad fastighet. Detta sker i samband med utställningen. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (se genomförandebeskrivning).

## Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av arkitekt Carita Örnmark, stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

### Stadsarkitektavdelningen

  
Anna Maria Häggblom  
Stadsarkitekt

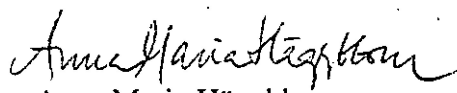
  
Carita Örnmark  
Arkitekt

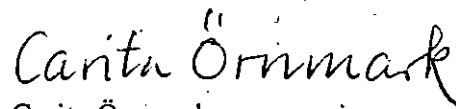
## Revideringar

Planens norra delområde (Överbyn 8:17 och 8:20) undantas från planen i väntan på ytterligare utredning i bullerfrågan (se utlåtande). Plankarta, plan- och genomförandebeskrivning har reviderats och text som endast gäller det **nordliga delområdet har utgått**.

I **planbeskrivningen** har ett tillägg gjorts om att radonsäkert byggande ska användas.

### Stadsarkitektavdelningen

  
Anna Maria Häggblom  
Stadsarkitekt

  
Carita Örnmark  
Arkitekt



## Genomförandebeskrivning

### Del av Rökebo

Detaljplan för fastigheten Överbyn 8:20 och del av Överbyn 8:1, 8:12 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

---

Antagen av BMN den 7 november 2006  
Laga kraft den 30 november 2006

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

2006-04-04, Bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag och samråd.

2006-09-12, Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning.

2006-11-07, Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen.

2006 i december, detaljplanen vinner laga kraft.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Motivet för den korta genomförandetiden är att påskynda utbyggnaden av det allmänna VA-nätet, som i sin tur är angelägen för planerade bostadsområden och anslutning av befintliga områden inom ledningssträckan.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är inte huvudman för allmänna platser. Motivet är att området har karaktär av fritidshusbebyggelse utanför tätorten. Ansvarig för Öjarvägens skötsel är idag Överbyns skifteslags samfällighetsförening. När detaljplanen vunnit laga kraft ska gemensamhetsanläggning/er bildas för vägar, naturmark och ev. vatten- och avloppsanläggningar.

#### Avtal

Planläggningsavtal är skrivet mellan Birgitta och Lennart Carlberg, Ulf Ytterbom, Högbo Bruks AB genom vd Nils Nordenskiöld och stads-



arkitekt Anna Maria Häggblom på stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Detaljplanen medger alternativt förutsätter följande fastighetsrättsliga åtgärder för respektive fastighet:

### **Överbyn 8:12**

Från Överbyn 8:12 avstyckas två fastigheter avsedda att användas för bostadsändamål. Ansökan om avstyckning inges till lantmäterimyndigheten i Sandviken efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Överbyn 8:1**

Från Överbyn 8:1 avstyckas två fastigheter avsedda att användas för bostadsändamål samt två fastigheter avsedda att användas för garage och lager. Resterande mark inom planområdet (grönområde och lokalgator) upplåts med servitut till förmån för en gemensamhetsanläggning. Ansökan om avstyckning inges till lantmäterimyndigheten i Sandviken efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Överbyn s:15 (Öjarvägen)**

Utfarten mot Högbovägen stängs efter samråd med samfällighetsföreningen.

### **Nya fastigheter**

De fastigheter som avstyckas ska delta i gemensamhetsanläggning/ar avseende lokalgator, grönområden samt ev. vatten och avlopp. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning inges till lantmäterimyndigheten efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Befintliga bostadsfastigheter**

Fastigheterna Överbyn 8:6, 8:7, 8:8 och 8:9 ska delta i gemensamhetsanläggning/ar avseende lokalgator, grönområden samt ev. vatten och avlopp. Dessutom ska Överbyn s:33 och 8:10 inträda i gemensamhetsanläggning för väg. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning inges till lantmäterimyndigheten efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## **Ekonomiska frågor**

Kostnader för detaljplanen faktureras enligt planavtalet byggherrarna, Birgitta och Lennart Carlberg, Högbovägen 280 A, 811 92 Sandviken och Högbo Bruks AB genom vd Nils Nordenskiöld. Första faktureringen sker då samrådsredogörelsen blivit godkänd av bygg- och miljönämnden. Andra faktureringen sker då detaljplanen vunnit laga kraft. I samband med bygglovsprövning ska inte planavgift enligt PBL § 11:5 tas ut.

Kostnader för avstyckning betalas antingen av ägarna till Överbyn 8:1 och 8:12 eller köparna av de nya fastigheterna. Förrätningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Kostnader för inrättande av gemensamhetsanläggningar betalas av ägarna till de fastigheter som ska delta i anläggningarna i proportion till respektive fastighets andelstal. Ny- och ombildning av fastigheter, samt inrättande av gemensamhetsanläggningar handlägges av lantmäterimyndigheten i Sandviken och debiteras enligt lantmäteritaxan.

Enligt riktlinjer för anslutningar utanför Sandviken Energi AB Vattens verksamhetsområde, bekostar den anslutande fastigheten framdragningen av vatten och avlopp fram till av huvudmannen anvisade anslutningspunkter.

Kostnader för byggande av vatten- och avloppsledningar betalas av ägare till deltagande fastigheter i proportion till fastighetens andelstal i anläggningarna. Kostnader för byggande av lokalgator betalas av antingen ägarna till Överbyn 8:1 och 8:12 eller köparna av de nya fastigheterna.

## **Administrativa frågor**

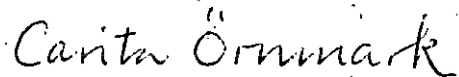
Strandskyddet föreslås upphävas inom de fastigheter som avstyckas. Ansökan om upphävande görs till länsstyrelsen, Gävleborgs län i samband med utställningsskedet.

## **Medverkande tjänsteman**

Genomförandebeskrivningen är upprättad av bygg- och miljökontoret, genom arkitekt Carita Örnmark i samarbete med stadsingenjör Robert Brook.

## **Stadsarkitektavdelningen**

  
Anna Maria Häggblom  
Stadsarkitekt

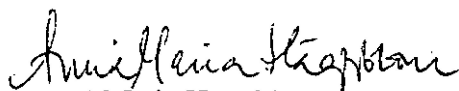
  
Carita Örnmark  
Arkitekt

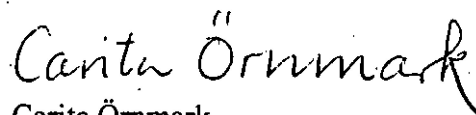
## Revideringar

Planens norra delområde (Överbyn 8:17 och 8:20) undantas från planen i väntan på ytterligare utredning i bullerfrågan (se utlåtande). Text som endast gäller det **nordliga delområdet har utgått.**

Avsnittet om ekonomiska frågor, femte stycket har ändrats till: *Kostnader för byggande av vatten- och avloppsledningar betalas av ägare till deltagande fastigheter i proportion till fastighetens andelstal i anläggningarna. Kostnader för byggande av lokalgator betalas av antingen ägarna till Överbyn 8:1 och 8:12 eller köparna av de nya fastigheterna.*

## Stadsarkitektavdelningen

  
Anna Maria Häggblom  
Stadsarkitekt

  
Carita Örnmark  
Arkitekt

# Miljö- och behovsbedömning - Del av Rökebo

Bygg- och miljökontoret Sandviken

|                                                             | Ja | Nej | Kommentar | Källa | Ansvarig |
|-------------------------------------------------------------|----|-----|-----------|-------|----------|
| <b>Naturvård</b>                                            |    |     |           |       |          |
| Riksintresse                                                |    |     |           |       |          |
| Naturvård                                                   |    | X   |           |       |          |
| Friluftsliv                                                 |    | X   |           |       |          |
| <b>Områdesskydd</b>                                         |    |     |           |       |          |
| Natura 2000                                                 |    | X   |           |       |          |
| Nationalpark                                                |    | X   |           |       |          |
| Naturresevat                                                |    | X   |           |       |          |
| Biotopskydd                                                 |    | X   |           |       |          |
| Djur- och växtskyddsområde                                  |    | X   |           |       |          |
| Ängs- och hagmarksinventering                               |    | X   |           |       |          |
| Våtmarksinventering                                         |    | X   |           |       |          |
| Sumpskogsinventering                                        |    | X   |           |       |          |
| Nyckelbiotopsinventering/naturvårdinventering/hänsynsområde |    | X   |           |       |          |
| Gäbs kärnväxter                                             |    | X   |           |       |          |
| Natur- eller friluftsområde som omnämns i ÖP                |    | X   |           |       |          |
| Länsstyrelsens Naturvårdsprogram                            |    | X   |           |       |          |
| <b>Övrigt</b>                                               |    |     |           |       |          |
| Grönstrukturplaner Pågående arbete                          |    |     |           |       |          |
| Artrika vägkanter                                           |    | X   |           |       |          |
| <b>Vatten</b>                                               |    |     |           |       |          |
| Vattenskikt                                                 | X  |     |           |       |          |
| Påverkan vatten - flöden, översvämningar etc.               |    | X   |           |       |          |
| Dagvatten                                                   |    | X   |           |       |          |
| <b>Strandskydd</b>                                          | X  |     |           |       |          |
| Friluftsliv - leder, fiske etc.                             |    | X   |           |       |          |
| <b>Hälsa och säkerhet</b>                                   |    |     |           |       |          |
| buller/vibrationer                                          |    | X   |           |       |          |
| föroreningar mark                                           |    | X   |           |       |          |
| Skyddsområde för vattentäkt                                 | X  |     |           |       |          |
| <b>säkerhet</b>                                             |    |     |           |       |          |
| trafiksäkerhet, vägskikt                                    |    | X   |           |       |          |
| farligt gods                                                |    | X   |           |       |          |
| Riskområden, ex seveso                                      |    | X   |           |       |          |
| <b>strålning</b>                                            |    |     |           |       |          |
| radon                                                       |    | X   |           |       |          |
| kraftledning                                                |    | X   |           |       |          |
| transformatorstation                                        |    | X   |           |       |          |
| master                                                      |    | X   |           |       |          |
| <b>Miljö kvalitetsnormer</b>                                |    |     |           |       |          |
| Kvävedioxid och kväveoxid                                   |    | X   |           |       |          |
| Svaveldioxid                                                |    | X   |           |       |          |
| Bly                                                         |    | X   |           |       |          |
| Ozon                                                        |    | X   |           |       |          |
| Bensen                                                      |    | X   |           |       |          |
| Kolmonoxid                                                  |    | X   |           |       |          |
| Partiklar                                                   |    | X   |           |       |          |

|                                                                                                                                      |                                 |     |   |           |       |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----|---|-----------|-------|----------|
| <b>Kulturmiljö och landskapsbild</b>                                                                                                 |                                 |     |   |           |       |          |
| Riksintresse för kulturmiljö                                                                                                         |                                 | X   |   |           |       |          |
| Fornminne                                                                                                                            |                                 | X   |   |           |       |          |
| Byggnadsminne                                                                                                                        |                                 | X   |   |           |       |          |
| Kulturminnesvårdsprogram                                                                                                             |                                 | X   |   |           |       |          |
| Övrig värdefull kulturhistoriskmiljö                                                                                                 |                                 | X   |   |           |       |          |
| Bevarandeplan för odlingslandskapet                                                                                                  |                                 | X   |   |           |       |          |
| Landskapsbild                                                                                                                        |                                 | X   |   |           |       |          |
| Övrig värdefull kulturhistoriskmiljö                                                                                                 |                                 | X   |   |           |       |          |
| Skogshistoria                                                                                                                        |                                 | X   |   |           |       |          |
| <b>Måluppfyllelse</b>                                                                                                                | pos                             | neg | 0 | Kommentar | Källa | Ansvarig |
| Miljömål                                                                                                                             |                                 |     |   |           |       |          |
| Frisk luft                                                                                                                           |                                 |     | X |           |       |          |
| Grundvatten av godkvalitet                                                                                                           |                                 |     | X |           |       |          |
| Levande sjöar och vattendrag                                                                                                         |                                 |     | X |           |       |          |
| Myllrande våtmarker                                                                                                                  |                                 |     | X |           |       |          |
| Ingen övergödning                                                                                                                    |                                 |     | X |           |       |          |
| Bara naturlig försurning                                                                                                             |                                 |     | X |           |       |          |
| Levande skogar                                                                                                                       |                                 |     | X |           |       |          |
| Ett rikt odlingslandskap                                                                                                             |                                 |     | X |           |       |          |
| God bebyggelsemiljö                                                                                                                  |                                 |     | X |           |       |          |
| Giftfri miljö                                                                                                                        |                                 |     | X |           |       |          |
| Säker strålmiljö                                                                                                                     |                                 |     | X |           |       |          |
| Skyddande ozonskikt                                                                                                                  |                                 |     | X |           |       |          |
| Begränsad klimatpåverkan                                                                                                             |                                 |     | X |           |       |          |
| <b>Bedömning</b>                                                                                                                     |                                 |     |   |           |       |          |
| Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser | X                               |     |   |           |       |          |
| Ett genomförande av planen kan få mindre negativa effekter.                                                                          |                                 |     |   |           |       |          |
| Ett genomförande av planen kan få mindre negativa effekter men samtidigt en del positiva effekter.                                   |                                 |     |   |           |       |          |
| Ett genomförande av planen kan få en betydande negativa effekter men samtidigt betydande positiva effekter                           |                                 |     |   |           |       |          |
| Ett genomförande av planen kan få betydande negativa effekter.                                                                       |                                 |     |   |           |       |          |
| Andre lokaliseringalternativ för projektet bör utredas.                                                                              |                                 |     |   |           |       |          |
| <b>Checklistan utförd den: 2006-05-12</b>                                                                                            | <b>Namn: Carita Ristolainen</b> |     |   |           |       |          |



Länsstyrelsen  
Gävleborg

Samhällsbyggnad  
Fysisk planering  
Maritha Hillblom  
Tel: 026 171286  
maritha.hillblom@x.lst.se

BESLUT  
2006-10-12

1 (2)  
Dnr 521-11669-06

Sandvikens kommun  
Bygg- och miljökontoret  
811 80 SANDVIKEN

B 576/2005

## Upphävande av strandskydd inom Rökebo, fastigheterna Överbyn 8:20 och del av 8:1 och 8:12 m fl i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Ek karta 137 51 och 137 61

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att områden inom kvartersmark och lokalgata inte längre ska omfattas av strandskydd.

Strandskyddet återinträder om detaljplanen upphävs.

Beslutet gäller under förutsättning att planen vinner laga kraft.

### Redogörelse för ärendet

Ett förslag till detaljplan är utställd för samråd. För området gäller idag delvis områdesbestämmelser. Syftet med planen är att komplettera bebyggelsen i Rökebo genom att tillskapa 8 nya tomter öster om Högbovägen (länsväg 272) mot sjön Öjaren. Samtidigt utökas byggrätterna för de befintliga tomterna i området.

Kommunen har ansökt om upphävande av strandskyddet.

### Länsstyrelsens motivering

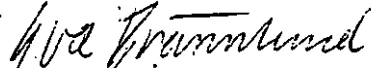
Eftersom att marken till viss del redan är inpräktad gör att den saknar betydelse för strandskyddets syfte och inte utgör hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten. Den nya tomten ligger avskild från stranden av befintliga fastigheter. Särskilda skäl att upphäva strandskyddet föreligger.

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

I ärendet har enhetschef Eva Brännlund beslutat och handläggare Maritha Hillblom varit föredragande. I den slutliga handläggningen har företrädare för naturenheten deltagit.

**Anvisningar för överklagande**

Statens naturvårdsverk har rätt att överklaga beslutet inom tre veckor från det verket fått del av beslutet.



Eva Brännlund



Maritha Hillblom

**Kopia till:**

Statens naturvårdsverk + kopia av planförslaget, ek karta + delg kvitto

Lantmäterimyndigheten, Sandviken

Naturenheten

Fysisk planering



Utlåtande

## Del av Rökebo

Detaljplan för fastigheten Överbyn 8:20 och del av Överbyn 8:1, 8:12 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

---

Förslaget till detaljplan har varit utställt för offentlig granskning under tiden 14 september – 12 oktober 2006.

Yttrande utan erinran har inkommit från:

- Vägverket Region Mitt, 2006-09-22
- Kommunstyrelsen, 2006-10-04
- Räddningstjänsten, 2006-10-11 (muntligt)
- Tekniska enheten, 2006-10-12
- Länsstyrelsen, 2006-10-18

Yttrande med erinran har inkommit från:

**Miljö- och hälsoskyddsavdelningen, 2006-10-09**

Enligt av miljö- och hälsoskyddsavdelningen tillgängligt kartmaterial ligger planområdet inom högriskområde för radon.

**Kommentar:** I planbeskrivningen görs ett tillägg om att radonsäkert byggande ska användas.

**Sandviken Energi AB Vatten, 2006-10-13**

Understryker att Rökebo Vattenverk är en industri vars verksamhet med tanke på nya bestämmelser kan bli mer komplicerad framöver. Lastbilstransporter med t.ex. soda och pellets till och från Vattenverket kommer att öka. Påfyllnad av koldioxid kan ske under dygnets alla timmar (muntlig uppgift). Ska slammet behandlas vid vattenverket, så sker förmodligen slamsugning på plats. Vill att bullerskydd byggs för att skydda det nya bostadsområdet.

**Kommentar:** Vid förändringar i verksamheten eller regelverket är det normalt verksamhetsutövarens ansvar att utföra eventuella åtgärder.

---



Vid en koldioxidleverans till vattenverket den 24 oktober utfördes en bullermätning av Sandviken Energi AB. Cisternen för koldioxid är placerad på den södra sidan av vattenverket. Mätningen utfördes vid fastighetsgräns till de tomter som planeras närmast vattenverket, ca 50 meter från tankbilen. Påfyllningen tog ca 45 minuter och under den tiden var den ekvivalenta ljudnivån 71 dBA (ett kraftigt motorljud från tankbilen och ett skarpt "pysljud"). Den maximala nivån uppmättes till 78 dBA under någon minut när slangen blåstes ren.

De uppmätta värdena överskrider klart gällande riktvärden för industribuller vid bostäder, som är 45 dBA ekvivalent nattetid och 55 dBA maximalt. Idag kan koldioxidleveranser ske under alla veckodagar och vid alla tider på dygnet, ungefär en gång var tredje vecka.

Ovanstående innebär att bullerfrågan behöver utredas vidare för planens norra delområde. Området som innehåller fyra tomter med naturmark och lokalgata på Överbyn 8:17 och 8:20 undantas därför från planen i väntan på ytterligare utredning. Plankarta, plan- och genomförandebeskrivning revideras och text som endast gäller det nordliga delområdet utgår.

En risk som framkom vid samtal med Conny Norin vid vattenverket är att vid påfyllning av kalksilön på verkets södra sida, kan någon gång överfyllning ske av misstag, vilket medför att ett moln med kalkdamm kan driva iväg med vinden. En konsekvens kan bli att kalkdammet skadar bl.a. lacken på bilar. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet med det norra delområdet.

**Redaktionella ändringar:** Sidan 4 i genomförandebeskrivningen, fjärde stycket ändras till: "Kostnader för byggande av vatten- och avloppsledningar betalas av ägare till deltagande fastigheter i proportion till fastighetens andelstal i anläggningarna. Kostnader för byggande av lokalgator betalas av antingen ägarna till Överbyn 8:1 och 8:12 eller köparna av de nya fastigheterna."

## **Sakägare som enbart delvis får sina synpunkter tillgodosedda**

### **Från samrådsskedet**

Sandviken Energi AB Vatten  
Högbo Bruks AB

## **Beslut om detaljplanens antagande**

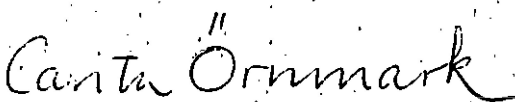
Detaljplanen är av sådan art att den kan antas av bygg- och miljönämnden med stöd av kommunfullmäktiges beslut om delegation.

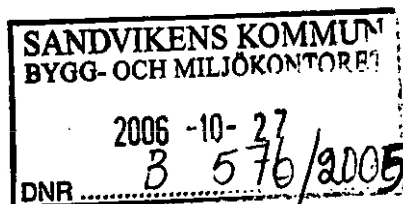
### **Förslag till beslut**

Stadsarkitektavdelningens förslag är att bygg- och miljönämnden **antar den sydliga delen** av rubricerad detaljplan enligt bestämmelserna i 5 kap. plan- och bygglagen. Beslut beräknas ske vid nämndens sammanträde den 7 november 2006.

**Stadsarkitektavdelningen**

  
Anna Maria Häggblom  
Stadsarkitekt

  
Carita Örmmark  
Arkitekt



Bygg- och miljökontoret

## Mätprotokoll från ljudnivåmätning vid Rökebo vattenverk, Överbyn 8:21, Sandviken

### Bakgrund

Med anledning av planerad bostadsbebyggelse söder om rökebo vattenverk utfördes en ljudnivåmätning vid vattenverket. Mätningen utfördes i samband med att koldioxid lossades från tankbil till vattenverkets cistern. Cisternen för koldioxid är lokaliserad på den södra sidan av vattenverket. Mätningen utfördes i skogskanten vid det planerade området för bostäder. Avståndet från mätpunkten till tankbilen var ca 50 m. Koldioxid levereras med tankbil till vattenverket ungefär var 3:e vecka.

Mätutrustning: Ljudnivåmätare Bruel&Kjaer 2230  
Väderlek: Mulet, svag östlig vind, 7°C, duggregn.  
Mätperiod: 11.45-12.40

### Mätresultat

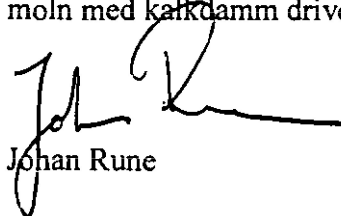
|                     |                            |        |             |        |
|---------------------|----------------------------|--------|-------------|--------|
| Ekvivalent ljudnivå | Tankbilen på tomgång       | 51 dBA | Varaktighet | 2 min  |
|                     | Tankbilen fyller koldioxid | 71 dBA |             | 40 min |
| Max ljudnivå        | Hammarljud vid inkoppling  | 59 dBA |             |        |
|                     | Pysljud från ånga          | 62 dBA |             |        |
|                     | Renblåsning                | 78 dBA |             |        |

### Kommentar

Lossning av koldioxid till cisternen tog ca 45 min och under den tiden var den ekvivalenta ljudnivån 71 dBA. Ljudet utgjordes av ett kraftigt motorljud från tankbilen samt ett skarpt "pysljud". Efter att cisternen fyllts blåstes slangen ren varpå ett kraftigt ångmoln spreds samt maxnivån uppmättes till 78 dBA. De uppmätta värdena överskrider gällande riktvärden vid bostäder (maximalt 55 dBA och ekvivalent nivå 55 dBA dagtid och 45 nattetid). Tipunkten för leveranser från AGA Gas till Rökebo varierar över dygnet och kan ske alla veckodagar.

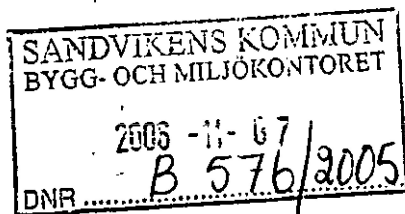
**Bedömning**

De höga ljudnivåerna som varar under hela tiden för lossning av koldioxid, ca 45 min, ligger klart över gällande riktvärden. Om bostäder skall kunna lokaliseras till det planerade området behöver bullerfrågan utredas vidare: Andra kemikalier som hanteras vid vattenverket är bla saltsyra, monokloramin och fällningskemikalier. Vid påfyllning av kalkcilon vid verkets södra sida kan ibland av misstag överfyllning ske vilket medför att ett moln med kalkdamm driver iväg med vinden. Kalkdammet kan skada bla lacken på bilar.



Johan Rune

Miljöingenjör  
Sandviken Energi AB



Ulf Ytterbom  
Peder Almenius väg 2  
818 32 VALBO

### Del av Rökebo

Detaljplan för fastigheten Överbyn 8:20 och del av Överbyn 8:1, 8:12 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Förslaget till detaljplan har varit utställt för offentlig granskning under tiden 14 september – 12 oktober 2006. Yttrande har den 13 oktober inkommit från Sandviken Energi AB Vatten, som understryker att Rökebo Vattenverk är en industri vars verksamhet med tanke på nya bestämmelser kan bli mer komplicerad framöver. Lastbilstransporter med t.ex. soda och pellets till och från Vattenverket kommer att öka. Påfyllnad av koldioxid kan ske under dygnets alla timmar (muntlig uppgift). Ska slammet behandlas vid vattenverket, så sker förmodligen slamsugning på plats. Sandviken Energi AB Vatten vill att bullerskydd byggs för att skydda det nya bostadsområdet.

**Bygg- och miljökontorets kommentar:** Vid förändringar i verksamheten eller regelverket är det normalt verksamhetsutövarens ansvar att utföra eventuella åtgärder.

På initiativ av Bygg- och miljökontoret utförde Sandviken Energi AB en bullermätning vid en koldioxidleverans till vattenverket den 24 oktober. Cisternen för koldioxid är placerad på den södra sidan av vattenverket. Mätningen utfördes vid fastighetsgräns till de tomter som planeras närmast vattenverket, ca 50 meter från tankbilen. Påfyllningen tog ca 45 minuter och under den tiden var den ekvivalenta ljudnivån 71 dBA (ett kraftigt motorljud från tankbilen och ett skarpt "pysljud"). Den maximala nivån uppmättes till 78 dBA under någon minut när slangen blåstes ren.

---

### Bygg- och miljökontoret, stadsarkitektavdelningen

Postadress  
Sandvikens Kommun  
811 80 Sandviken

Besöksadress  
Stadshuset  
Odengatan 37

Telefon  
026-24 00 00 (vx)  
026-24 14 86 (dir)

Fax  
026-27 07 75  
Mobil  
070-255 25 09

e-post  
carita.ornmark@sandviken.se

Internet  
www.sandviken.se

Organisationsnummer  
212000-2346

Plusgiro  
32228-9

De uppmätta värdena överskrider klart gällande riktvärden för industri-buller vid bostäder, som är 45 dBA ekvivalent nattetid och 55 dBA maximalt. Idag kan koldioxidleveranser ske under alla veckodagar och vid alla tider på dygnet, ungefär en gång var tredje vecka.

Ovanstående innebär att bullerfrågan behöver utredas vidare för planens norra delområde. Området som innehåller fyra tomter med naturmark och lokalgata på Överbyn 8:17 och 8:20 undantas därför från planen i väntan på ytterligare utredning.

En risk som framkom vid samtal med Conny Norin vid vattenverket är att vid påfyllning av kalksilon på verkets södra sida, kan någon gång överfyllning ske av misstag, vilket medför att ett moln med kalkdamm kan driva iväg med vinden. En konsekvens kan bli att kalkdammet skadar bl.a. lacken på bilar. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet med det norra delområdet.

Stadsarkitektavdelningen

*Carita Örnmark*

Carita Örnmark  
Arkitekt

Att planens norra delområde (Överbyn 8:20 och del av 8:17) undantas från antagande av Bygg- och miljönämnden den 2006-11-07 i väntan på ytterligare utredning i bullerfrågan, godkännes

*Valbe 061107*  
.....  
Ort och datum

*Ulf Ytterbom*  
.....  
Ulf Ytterbom  
Överbyn 8:20

**§ 239 Detaljplan för del av Rökebo gällande  
fastigheterna Överbyn 8:20 och del av Överbyn 8:1, 8:12  
m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län  
(Bilaga)**

**BESLUT**

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att anta den sydliga delen** av rubricerad detaljplan enligt bestämmelserna i 5 kap. plan- och bygglagen.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

**BESLUTSUNDERLAG**

**Dnr B 576/2005**

Birgitta och Lennart Carlberg, Högbovägen 280 A, 811 92 Sandviken, Ulf Ytterbom, Peder Almenius väg 2, 818 31 Valbo och Högbo Bruks AB genom vd Nils Nordenskiöld har begärt upprättande av en detaljplan över rubricerat område. Syftet med detaljplanen är att tillskapa nya tomter i ett attraktivt område. Åtta tomter bildas för bostäder och två för garage och/eller lager. Samtidigt utökas bygggrätterna för befintliga tomter i området.

De nya tomterna ligger samlade i två områden, en nordlig och en sydlig del. Befintliga in- och utfarter till området kan delvis användas, men vissa förbättringar behöver göras. Förutsättningen för utökad bygggrätt och bildande av nya tomter är att anslutning sker till allmänt vatten- och avloppsnät. Planområdet ligger inom strandskyddet på 100 m och de nya tomterna förläggs till platser där strandområdet sedan tidigare är bebyggt.

Detaljplanen har varit utställd och inkomna yttranden har sammanställts i ett utlåtande (se bilaga). De höga ljudnivåer som uppnås vid leverans av koldioxid till vattenverket, var tredje vecka under ca 45 minuter, överskrider klart gällande riktvärden för bostäder. Bullerfrågan behöver därför utredas vidare för tomterna närmast vattenverket. Det innebär att planens norra delområde undantas från antagande, medan det södra området föreslås antas i sin helhet. Plankarta, plan- och genomförandebeskrivning har reviderats och text som endast gäller det nordliga delområdet har utgått. Antalet nya tomter för bostäder blir fyra i stället för åtta som planerat, medan övriga planerade och befintliga tomter i området inte berörs av revideringen.

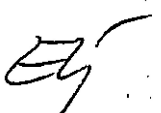
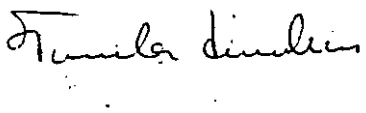
**Stadsarkitektavdelningens yttrande (arkitekt Carita Örnmark):**

Stadsarkitektavdelningen föreslår bygg- och miljönämnden att **anta den sydliga delen** av rubricerad detaljplan enligt bestämmelserna i 5 kap. plan- och bygglagen.

Utdrag Stadsarkitektavdelningen

Justerandes sign

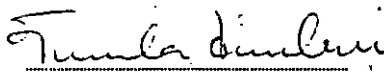
Utdragsbestyrkande

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

Beslutande Se sidan 2  
Övriga deltagande Se sidan 2  
Sekreterare Nämndsekreterare Tuula Lindroth  
Sammanträdeslokal Kungsbergets Fritidsanläggning  
Sammanträdesdatum, kl 2006-11-07, kl. 14.30  
Utsedda justerare Lena Åman och Ann-Christin Lüdke  
Justeringsdatum 2006-11-07  
Protokollets paragrafnummer §§ 239 - 241

Underskrifter

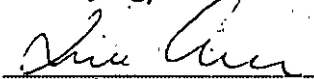
Sekreterare

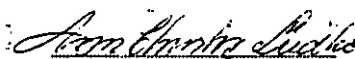
  
Tuula Lindroth

Ordförande

  
Eva Ljungström

Justerare

  
Lena Åman

  
Ann-Christin Lüdke

ANSLAGSBEVIS

Bygg- och miljönämndens protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla. Protokollet förvaras på bygg- och miljökontoret.

Sammanträdesdatum 2006-11-07 §§ 239-241

Datum för anslags uppsättande 2006-11-08 §§ 239-241

Datum för anslags nedtagande 2006-11-29 §§ 239-241

Underskrift

  
Tuula Lindroth



**Beslutande**

Namn

Parti

Ordförande

Eva Ljungström

s

Vice ordförande

Sune Dahlund

s

Ledamöter o tjänstgörande ersättare

Lena Åman

s

Sten Eriksson

s

Carina Westerberg (Eva Bohman, s)

s

Behzat Batti (Sven-Erik Larsson, s)

s

Arne Sten (Jan Krantz, v)

s

Ann-Christin Lüdke

m

Sören Hedlund (Olov Göransson, fp)

fp

Alvar Olsson

c

Gunnvor Gunnarsson

mp

Övriga deltagande

Bygg- och miljöchef Göran Olausson

Miljö- och hälsoskyddschef

Tommy Stenergård

Arkitekt Carita Ömmark

1:e byggnadsinsp. Lars-Göran Edholm

Byggnadsinsp. Håkan Göras

Ersättare Carl-Olof Larsson

c

Ersättare Claes-Göran Jäderberg

kd

Nämndsekreterare Tuula Lindroth

Justerares sign.

EG

H

H

Utdragsbeskrivande

Tumler, daniel



Länsstyrelsen i Gävleborgs län  
Fysisk planering  
801 70 Gävle

## Del av Rökebo

Detaljplan för fastigheten Överbyn 8:20 och del av Överbyn 8:1, 8:12 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

---

Bygg- och miljönämnden antog detaljplanen den 7 november 2006.

### Beslut

Länsstyrelsen har den 16 november 2006 beslutat att inte ta upp kommunens antagandebeslut till prövning.

### LAGAKRAFTBEVIS

Enligt bygg- och miljökontorets diarium har kommunens beslut att antaga detaljplanen inte överklagats.

Beslutet bedöms ha vunnit laga kraft den 30 november 2006.

Ann-Christin Persson  
Plantekniker

Kopia till  
Lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun

B57605\_laga kraft.doc

---

### Bygg- och miljökontor

Postadress  
Sandvikens kommun  
811 80 Sandviken

Besöksadress  
Stadshuset  
Odengatan 37

Telefon  
026-24 00 00 (vx)  
026-24 14 47 (dir)

e-post  
bygg.miljonamnd@sandviken.se

Organisationsnummer  
212000-2346

Fax  
026-27 07 75

Internet  
www.sandviken.se

Postgiro  
32228-9