



Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2020-11-25
Laga kraft	2021-04-14

Detaljplan för Rullstenen 7 och 15

Sandviken, Sandvikens kommun

Antagandehandling



Handlingar

Plankarta

Planbeskrivning

Översiktlig naturvärdesinventering

Skuggstudie

Dagvattenutredning (WSP, 2020-02-06)

Externt industribuller (Akustikkonsulten, 2018-03-27)

Undersökning om betydande miljöpåverkan (2018-12-05)

Fastighetsförteckning

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fastigheterna Rullstenen 7 och 15 för tillfällig vistelse och bostäder. I övrigt är syftet att tillgängliggöra Åsgårdsparken via Odengatan genom allmän naturmark. På så sätt säkerställs en god tillgång till parken ur allmänhetens synpunkt.

Föreslagen bebyggelse på Rullstenen 7 är ett lamellhus i suterräng. Lamellhuset har för avsikt att användas som lägenhetshotell och byggrätten möjliggör cirka 24 lägenheter med tillhörande balkonger och loftgångar.

Inga nybyggnationer är planerade för Rullstenen 15.

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

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

Miljöbedömning

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning bedömer med stöd av genomförda utredningar att planens genomförande inte medför någon påvisbar effekt på miljö, hälsa eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Länsstyrelsen Gävleborg delar ställningstagandet att platsen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behöver tas fram. (Länsstyrelsens yttrande 2019-01-09).

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats för planen.

Sandvikens kommuns översiktsplan 2030

Enligt översiktsplanen ska i första hand bebyggelseutveckling och exploatering ske på mark som redan tagits i anspråk. Det kan ske genom förtätning eller kompletterande bebyggelse. På så sätt anser översiktsplanen att man kan använda befintliga resurser och gjorda investeringar utnyttjas effektivare. Med detta uppnås en hållbar utveckling. För planförslagets del har marken tidigare tagits i anspråk och därmed är detta ett prioriterat ärende.

Vidare anses blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer vara något att sträva efter och endast störande verksamheter ska förläggas på avstånd från bostäder. Områden med blandad bebyggelse ger förutsättningar för platser som är befolkade både dagtid och kvällstid vilket lägger grunden för trygghet och trivsel. Möjligheterna att öka mångfalden kan också tas tillvara genom att verksamheter som inte innebär risk för störning tillåts i områden som i dag huvudsakligen är bostadsområden.

Tillsammans med förtätning och mångfald lägger översiktsplanen en stor vikt vid att goda närmiljöer säkerställs. I planförslaget säkerställs ett allmänt

naturstråk som leder från Odengatan till Åsgårdsparken. Tillgången att röra sig emellan är att anse som att säkerställa en god närmiljö.

Vid tolkning av planförslaget utifrån gällande översiktsplan går det i linje med dess intentioner och är därmed prioriterat.

Övrigt från översiktsplanen:

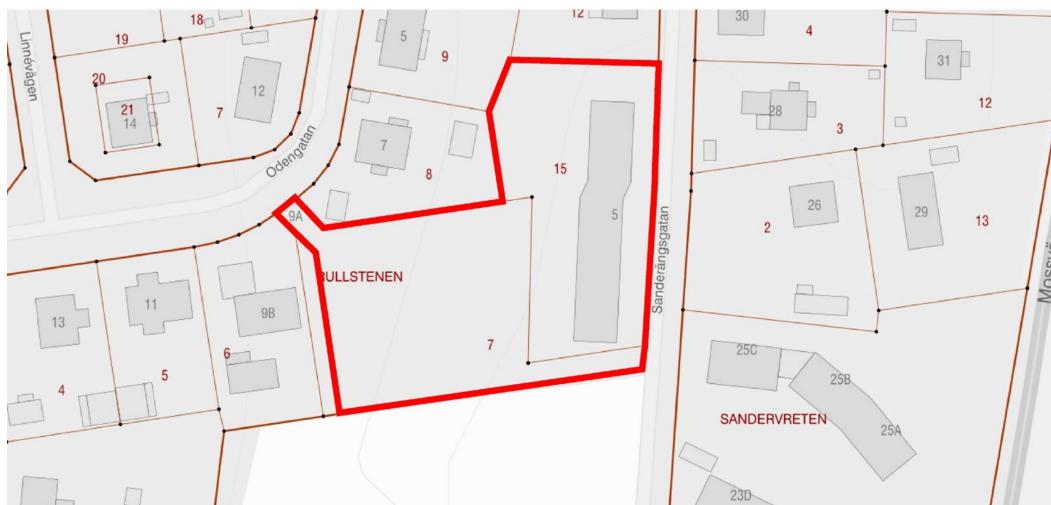
Området är med i ortsanalysen som planlagt för bostäder. Det innebär att gällande detaljplan över Rullstenen 7 medges som bostadsändamål men är ej bebyggd idag.

Riksintressen

Planen påverkar inte några riksintressen.

Plandata

Lägesbestämning och areal



Aktuellt planområde

Planen är belägen i stadsdelen Kyrkåsen i Sandvikens tätort. Stadsdelen är bebyggd på en ås vilket bidrar till en kuperad terräng och därmed är en del av husen i suterräng.

Planområdets areal är cirka 4000 kvadratmeter och innefattar del av fastigheten Rullstenen 7 och hela Rullstenen 15.

Markägförhållanden

Rullstenen 7 ägs av Sandvikens kommun och Rullstenen 15 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

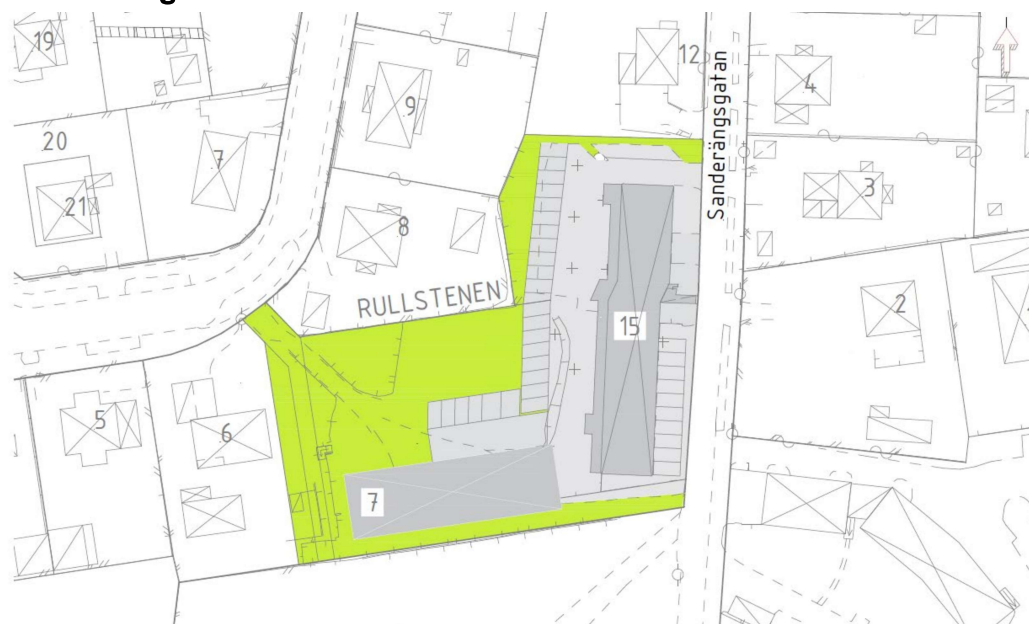
Stadsplanerna är fortfarande gällande utanför berörda fastigheter och genomförandetiden har utgått. Nedan illustreras vilka fastigheter som del av stadsplanerna upphör på:

För Rullstenen 15 gäller: Arkivnr. 2181-3136, laga kraft 1966-05-24

För Rullstenen 7 gäller: Arkivnr. 2181-1461, beslutsdatum 1947-08-29

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget



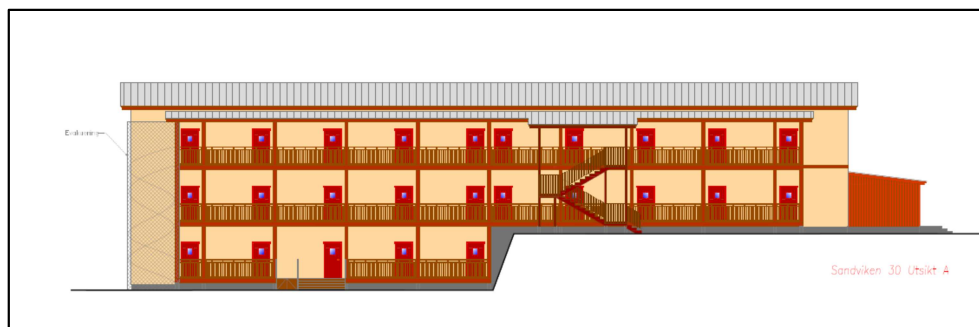
Bilden visar en ungefärlig placering av byggnader och parkeringar

Den sammanlagda byggnadsarean på Rullstenen 7 uppgår till 600 m², vilket motsvarar cirka en fjärdedel av nuvarande fastighetsarea. Byggrätten möjliggör användningarna tillfällig vistelse och bostäder. Tillfällig vistelse betecknas med **(O)** i plankartan och innefattar alla typer av tillfällig övernattningsanläggning som exempelvis hotell, vandrarhem, pensionat och lägenhetshotell. Användningen tillfällig vistelse är huvudanvändningen.

Bostäder betecknas med **(B)** i plankartan. Samma användningar används även för fastigheten Rullstenen 15.

För den nya byggnaden på Rullstenen 7 bedöms maximalt 24 lägenheter inrymmas. Byggrätten är placerad i den södra delen av fastigheten för att minska intrycket av storskalighet från närboende samt för att tydliggöra Åsgårdsparkens norra gräns. Längden på byggrätten gör att ett obebyggt mellanrum på cirka 14 meter skapas mellan fastigheterna Rullstenen 6 och Rullstenen 7. Det bidrar till att bibehålla sikten till Åsgårdsparken i nord-sydlig riktning så att sikten inte försvinner. Detsamma gäller mellanrummet som skapas på 5 meter mellan fastigheterna Rullstenen 7 och 15.

Byggnaden uppförs i suterräng där halva längden av huset byggs i tre våningar och resterande halva i två våningar. Den höjd som tillåts i detaljplanen medger en byggnad om maximalt 13,1 meter från markplanet. Markplan ligger på samma höjd som bottenplan på byggnaden på Rullstenen 15. Höjden mäts över det angivna nollplanet (RH 2000). Höjden på den nya bebyggelsen mäts från + 69,90 och ger den maximala höjden + 83, vilket motsvarar 13,1 meter.



Exempel på hur en byggnad i suterräng kan se ut.

f₁ - Tak ska vara av sadeltak, pulpettak eller mansardtak. Sadeltak och mansardtak är ett vanligt inslag bland villorna på Kyråsen och följer därmed byggnadstraditionen i området. Pulpettak är inte ett vanligt inslag i området men tillåts eftersom det efterliknar sadeltak och ger en form på taket. I och med bestämmelsen undviks platta tak.

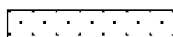
k₁ – Loftgångarnas värden vad gäller form, material och proportioner ska bibehållas. Se beskrivning under avsnittet kulturmiljö och landskapsbild.

Med (**b₁**) regleras att marken inte får hårdgöras utan ska vara tillgänglig för infiltration av vatten. Med (**m₁**) regleras även ett avskärande dike där vattnet ska ledas till diket och vidare ner till dagvattenmagasinet. Mer information om lösningarna finns beskrivet i den separata dagvattenutredningen (WSP 2020-02-06).

e₁ – Största byggnadsarea är 640 m². Arealen motsvarar den area som befintliga byggnaden upptar, både ytterväggarnas konstruktion samt utkragande loftgång.

e₂ – Största byggnadsarea är 600 m². Ytterväggarnas konstruktion uppgår till cirka 460 m² och med utkragande delar som loftgång, trapphus och balkonger blir det sammanlagt 600 m². Den totala arean där det är tillåtet att bebygga uppgår till 750 m². Därmed lämnas ett utrymme om 150 m² för eventuell asfaltering av mark och anläggande av parkering.

För fastigheten Rullstenen 15 sker ingen förändring i planförslaget gällande volymer. Byggnaden kommer att tillåta användningarna bostäder och tillfällig vistelse. Byggnaden på Rullstenen 7 kommer att överlappa till Rullstenen 15. Kommande förändringar av fastigheterna är nödvändigt, läs fastighetskonsekvenser på s.15 och vidare.



Marken får inte förseras med byggnad. Syftet med prickmarken är att området ska lämnas för en väg samt att byggnaden på Rullstenen 15 ska hålla en 5 meter byggnadslinje från Sanderängsgatan. Undantaget är ett skärmtak som tillåts och den maximala byggnadsarean är 20 m².



Vy från Odengatan



Vy från Åsgårdsparken

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnad förrän fördröjningsmagasin eller perkolationsmagasin likvärdigt med föreslagna lösningar i dagvattenutredningen har kommit till stånd, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Startbesked får inte ges för byggnad förrän avskärande diken likvärdigt med föreslagna lösningar i dagvattenutredningen har kommit till stånd, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

För att få startbesked för en byggnad på Rullstenen 7 ska fördröjningsmagasin eller perkolationsmagasin likvärdigt med dagvattenutredningen till planen ha kommit till stånd. En stenkista är även

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Postadress
Sandvikens Kommun
Västra Gästriklands
sambhallsbyggnadsförvaltning
811 80 Sandviken

Besöksadress
Stadshuset, Odengatan 37

Telefon
026-24 00 00
Fax
026-27 07 75

E-post
vgs@sandviken.se
Hemsida
www.sandviken.se

Organisationsnr
212000-2346

likvärdigt med ett perkolationsmagasin. För att få startbesked ska även avskärande diken som leder vattnet till magasinet komma till stånd.

I området är det viktigt att säkerställa att dagvattnet tas om hand vid fastigheten för att inte riskera framtida översvämningar på Sanderängsgatan. Med likvärdigt för bestämmelsen om villkor för startbesked menas att det tillåts andra lösningar än de som presenteras i dagvattenutredningen men lösningarna ska ha samma funktion. Exempelvis kan magasinet ha en annan placering på fastigheten och likaså övriga lösningar i dagvattenutredningen.

För mer information om dagvattenhanteringen, se dagvattenavsnittet i planbeskrivningen eller den separata dagvattenutredningen till planen.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet är inom stadsdelen Kyrkåsen vid den norra sidan av Åsgårdsparken. Rullstenen 15 har en befintlig byggnad som används som lägenhetshotell och antal lägenheter uppgår till 36 st. Villor angränsar området i norr och väst med blandade stilar. Allt från trähus, som härstammar från egna hemsbebyggelsen, men även senare hus i tegel och puts. Nordost om området finns flerbostadshus som ligger mellan Sanderängsgatan och Mossvägen. Norr om flerbostadshuset finns villor. Kyrkåsens bebyggelse domineras idag av ljusa kulörer på fasaderna och yttertaken varierar från sadeltak till mansardtak.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet är lokaliserat inom stadsdelen Kyrkåsen, tidigare döpt som östra Villastaden. Området byggdes i början på 1900-talet genom egnahemsrörelsen och består till stor del av villabebyggelse med tillhörande trädgårdar. På 50- och 60-talet kompletterades området med flerbostadshus, främst i västra delen av Kyrkåsen men även en mindre del på den östra sidan. Villorna är för det mesta i 1-2 plan.

Ralph Erskinehuset på Rullstenen 15

Huset på Rullstenen 15 tillkom på 60-talet och ritades av arkitekten Ralph Erskine och syftet var att hyra ut lägenheter som arbetarbostäder främst till Sandvik. Det typiska för huset är loftgången som bland annat återkommer på kvarteret Barberaren i centrala Sandviken. Karaktärsdragen är dess form som ger ett storskaligt intryck i jämförelse med byggnaden. De kantiga formerna tillsammans med betongen framhäver loftgången framför huset. En annan detalj är räcket som är målat i rött. Loftgångarna tillsätts en varsamhetsbestämmelse i plankartan med beteckningen (**k₁**). Det som ska behandlas varsamt är kombinationen av de kantiga och stora formerna som tillsammans med betongen skapar ett enhetligt uttryck.

Föreslagen bebyggelse på Rullstenen 7

Den föreslagna bebyggelsen på Rullstenen 7 är ett lamellhus i suterräng med långsidan placerad mot Åsgårdsparken. Lamellhuset får balkonger riktade mot parken samt loftgångar och entré mot den norra sidan. Då balkongerna är riktad mot parken ramas parkens gränser in mer än idag och tillförs ljus från upplysta balkonger. Byggnaden skapar en tydlig markör om var den allmänna parkmarken övergår till kvartersmark.

Byggnadens höjd är till stor del anpassad efter byggnaden på Rullstenen 15 men även flerbostadshusen längs med Sanderängsgatan som har en högre höjd. Anledningen till att inte höjden är anpassad efter villabebyggelsen på Kyråsen beror på att marknivån på föreslagen byggrätt är i likvärdig höjd som bebyggelsen i området kring Sanderängsgatan. Likaså gäller även för byggnadens volym och proportioner. Placeringen är anpassad efter att rama in parken men också för att få ett sammanhängande område av två byggnader med lägenhetshotell på Rullstenen 7 och 15.

Kravet kring sadeltak, pulpettak eller mansardtak har som grund i att anpassa sig till närområdet och främst kring stadsdelen Kyråsen. Takformerna samspelar både med villorna på Kyråsen och flerbostadshusen i öst. Undantaget är pulpettaget som det finns mindre av i närområdet men det främsta syftet med bestämmelsen är att inte tillåta platta tak.

Lamellhuset blir en aning mer avskalat än flerbostadshusen i öster då takkupor och utskjutande trapphus saknas. Istället får balkongerna mot Åsgårdsparken och loftgången i norr en funktion som utskjutande partier och som skapar en viss formvariation. Formvariationen kommer mest att efterlikna Ralph Erskinebyggnaden då även den har en utskjutande loftgång.

Färgsättningen är inte reglerad i plankartan men bör om möjligt anpassas främst till Ralph Erskinehuset och flerbostadshusen i öster. Byggnaderna har en ljus färgsättning som efterliknar pastellkulörer.

Siktlinjerna i närområdet anses inte påverkas negativt av den föreslagna bebyggelsen. Kyråsens villabebyggelse kommer att synas från de lägre marknivåerna vid Åsgårdsparken och Sanderängsgatan och likaså kommer sikten att behållas åt motsatt håll. Den föreslagna bebyggelsen påverkar inte närområdets kulturmiljö negativt.

Åsgårdsparken

Söder om huset finns Åsgårdsparken som fick sitt namn till dåvarande Åsgården. Idag heter det Sigridsgården till minne av Sigrid Göranssons privatbostad från mitten av 1910-talet. Parken är ett viktigt inslag i närområdet och används för aktiviteter och rekreation. Det som kännetecknar parken och dess omgivning är bland annat tallarna och siktlinjerna runt omkring i parken. De tallarna som finns inom planlagd parkmark får inte påverkas av en framtida byggnation på Rullstenen 7. Det är byggherrens ansvar att hålla sig inom befintlig fastighet under byggnation.



Ralph Erskines loftgång på Rullstenen 15

Tillgänglighet

Enligt PBL 2:6 7p. ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området. Planen reglerar de utvändiga förutsättningarna för tillgänglighet.

Marken är kuperad och med schaktning finns förutsättningar för att tillgängligheten kan lösas på ett tillfredställande sätt. Marknivån på kommande bebyggelse på Rullstenen 7 säkerställs genom att vara i samma höjd som sydvästra sidan av byggnaden på Rullstenen 15. Ytor finns även för att bygga hiss och utgångar som säkerställer tillgängligheten.

Naturvärden

Den 27 augusti 2019 utfördes en översiktlig naturvärdesinventering med anledning av Länsstyrelsens tidigare yttrande om att det eventuellt kunde finnas någon skyddad växtart i planområdets skogsparti.

Den sammanfattade bedömningen är att fastigheterna bedöms ha låga värden för biologisk mångfald. Området präglas av trädgårdsväxter och på platsen har det tidigare varit en bostadsfastighet. Området saknar viktiga strukturer såsom skoglig kontinuitet, död ved och gamla träd. Spridningsmöjligheterna för växt- och djurliv bedöms ej påverkas då fastigheterna omgärdas av trädgårdstomter samt en större grönyta med äldre träd (Åsgårdsparken). De äldre tallarna i Åsgårdsparken bör inte påverkas vid en eventuell framtida exploatering av fastigheterna (Översiktlig naturvärdesinventering 2019-09-06).

Mark och vegetation



Muren är i dåligt skick och behöver bytas i samband med nybyggnation

Marken lutar kraftigt från Odengatan och sydväst till Sanderängsgatan. Höjdskillnaden bedöms vara cirka 10 meter. I övrigt är marken ojämn och spår finns kvar av en tidigare villa som stått på fastigheten. Enstaka träd finns som i största möjliga mån bör vara kvar som insynsskydd till grannar. Sedan villan på Rullstenen 7 revs har platsen varit friväxande med träd, sly och växter och senast en rövning skedde var sommaren 2019.

I samband med nybyggnation kommer schaktning behöva göras för att jämna ut marken. I förslaget bedöms markens höjdläge förändras avsevärt vilket betyder att ett marklov ska sökas innan schaktning kan ske. En avsevärd ändring av markens höjdläge är i detta fall när marken ändras med mer än 50 cm.

Närmiljö

Söder om planområdet finns Åsgårdsparken som ämnas för lek och rekreation. Det är en av de få anlagda parkerna kvar i östra delen av Sandviken och många skolor och närboende använder området. På vintern används platsen för bland annat pulkaåkning av ett flertal skolor i närområdet och på sommaren är det ett populärt promenadstråk.

Från fastigheten Rullstenen 7 kan man idag ta sig till parken via en upptrampad stig som börjar vid Odengatan och går in till parken. Stigen går över kvartersmark på Rullstenen 7 och övergår till allmän plats vid parken.

Förslaget innebär att en remsa naturmark planläggs på nuvarande fastighet Rullstenen 7 och remsan kommer att sträcka sig mellan Odengatan och Åsgårdsparken. Anledningen är att säkra en framtida passage mellan Odengatan och Åsgårdsparken så att allmänheten kan fortsätta att passera området.

Geotekniska förhållanden

Området befinner sig på en ås med fastmark och som jordart isälvsediment. Det skattade jorddjupet är ca 20-30 meter. Åsar är torra, hållfasta och lättframkomliga och passar därför bra som underlag för byggnation (SGU).

Grundvatten

Isälvslagringar utgör på många platser viktiga grundvattenmagasin. Kyrkåsen är ett grundvattenmagasin av huvudsakligen jordakvifer och överlagras ej till någon annan del av annat definierat magasin. Uttagsmöjligheten är på 25 – 125 l/s.

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 vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster samt utomhusluft.

Vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster

Planområdet är placerat över grundvattenförekomsten Gävle-Sandviken SE673104-157612. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har vattnet både god kemisk status och god kvantitativ status. Därför är det extra viktigt att förorenat dagvatten från gator och parkeringsplatser med mera renas innan det når grundvattnet.

Den planerade bebyggelsen förväntas leda till större föroreningshalter i dagvattnet jämfört med nuläget om inga åtgärder vidtas. Parkeringsytan utgör en liten del av planområdet, och en mycket liten del av hela avrinningsområdet, varför en kraftig utspädning av dagvattnet förväntas ske innan recipienten. Om oljeavskiljare installeras bidrar den till att rening av olja från parkeringsplatserna med cirka 85 %. Därmed uppnås miljökvalitetsnormerna för planen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar i öst till Sanderängsgatan och i nordväst Odengatan. In- och utfart från biltrafik kommer blir oförändrat och sker via Sanderängsgatan. Det gäller för båda fastigheterna. Ytor är sparade för att eventuellt anlägga en väg runt byggnaden på Rullstenen 15.

Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg har en uppskattning utförts som visar att planförslaget genererar en reseökning på 116 resor per dygn. Detta inkluderar bil, kollektivtrafik, cykel, till fots och annat färdmedel. Av dessa resor sker 27 resor med bil, 10 med kollektivtrafik, 11 med cykel, 66 till fots och 2 med annat färdmedel. Planförslaget bedöms ge en måttlig påverkan på trafiken i området.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Sandviken Mossvägen som har koppling till E16 och Gävlevägen mot Forsbacka i riktning österut. Västerut går bussarna till Sandvikens resecentrum. De bussar som trafikerar sträckan är buss 41 Gävle – Sandviken och buss 91 via Forsbacka till Gävle.

Parkering, varumottagning och utfarter

Eftersom planförslaget berör två fastigheter måste parkeringsfrågan lösas separat på varje fastighet.

Nuvarande parkeringsantal på Rullstenen 15 uppgår till cirka 20 parkeringsplatser vilket ger ett parkeringstal på cirka 0,55, d.v.s. 5,5 parkeringar per vart 10e boende.

På framsidan av huset finns 8 platser som tidigare varit garage. Idag är garagen ombyggda till lägenheter. På baksidan av huset finns de resterande 12 platserna, 2 vid infarten till baksidan längs med vägen och de resterande 10 i linje med huskroppen. Vid behov bedöms fastigheten kunna rymma ytterligare 3 parkeringar söderut på baksidan om byggnaden samt 2 till på framsidan vid behov. Om dessa åtgärder utförs hamnar parkeringstalet på cirka 0,7.

På Rullstenen 7 kan ett parkeringstal uppgå till 0,7 beroende på hur många parkeringar fastighetsägaren avses anlägga samt hur schaktningen av marken blir. Cirka 16 till 17 parkeringsplatser bedöms kunna rymmas genom att förlänga nuvarande parkering söderut samt anlägga 5-6 parkeringsplatser genom schaktning bredvid kommande byggnad. I förslaget är även parkeringar för funktionshindrade medräknade.



Nuvarande parkering på baksidan förlängs söderut och utökas med cirka 8-10 platser

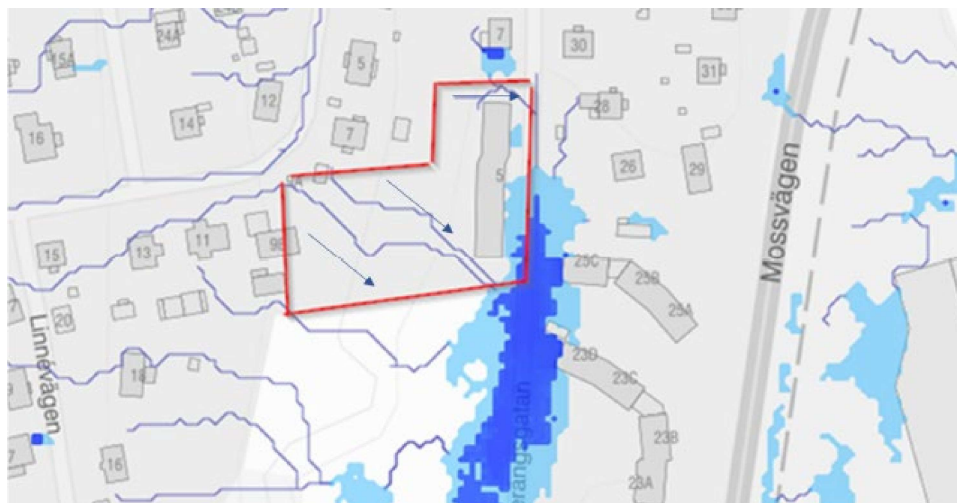
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För att förse Rullstenen 7 med vatten- och avlopp samt andra ledningar har ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ritats in i plankartan, se beteckning **u1** i plankartan. Kostnads- och ansvarsfördelning redogörs längre ner under avsnittet kostnads- och ansvarsfördelning.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av WSP (2020-02-06). Då Sandvikens kommun saknar styrdokument för lokala krav eller riktlinjer för hantering av dagvatten används Svenskt Vattens publikation P110 (Svenskt Vatten, 2016). Området är inom tätbebyggt område och därför ska ledningssystem dimensioneras för minst 5-årsregn vid fylld ledning och för 20-årsregn vid trycklinje i marknivå.

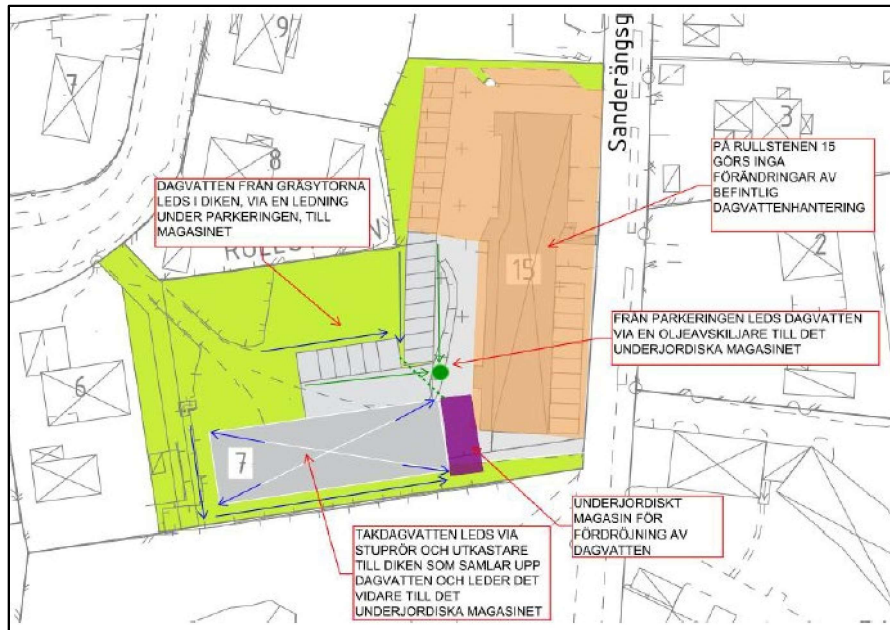


Den generella flödesriktningen går från nordväst till sydost

Inga förändringar av dagvattenhanteringen sker kring nuvarande bebyggelse av Rullstenen 15. För bebyggelse på Rullstenen 7 föreslås dagvattenhantering enligt nedan.

Ett underjordiskt magasin föreslås anläggas vid det nya husets östra sida för fördröjning av dagvatten. Till dagvattenmagasinet leds dagvattnet från den nya bebyggelsen. Dagvatten från tak och gräsytor anses vara rent och behöver inte renas, förutsatt att taken inte anläggs med material som frigör föroreningar. Takdagvatten leds via utkastare och diken längs huset till dagvattenmagasinet.

Dagvatten från den större grönytan leds mot dagvattenmagasinet med dikesanvisningar i marken. Under parkeringen kan en trumma anläggas för att inte förorena vattnet med partiklar från körytorna. Från parkeringarna och körytorna leds vatten mot en dagvattenbrunn. Här kan oljeavskiljare installeras om det krävs för det nya antalet parkeringar. Vattnet renas här innan det leds vidare mot det underjordiska dagvattenmagasinet. Magasinet ansluts mot dagvattenservisen som tillhör Rullstenen 7.



Blå pilar visar ytavrinning och öppna diken. Gröna streck ledning eller trumma.

Grundvattenbildningen sker bland annat genom att vatten infiltrerar i markytan. Det kan därför vara önskvärt att vatten får infiltrera inom planområdet. Ytterligare rening kan ske i jordlagren när vatten tillåts infiltrera.

Om en utredning av planområdets förutsättningar för att tillåta vatten infiltrera i marken görs, där frågor om grundvattennivå och markens permeabilitet utreds vidare, kan ett alternativ förslag vara att anlägga ett dagvattenmagasin med perkolation (infiltration i marken). Ett perkolationsmagasin förväntas vara mer yteffektivt än det föreslagna magasinet. Ett perkolationsmagasin bidrar också till att de befintliga dagvattenledningarna belastas mindre och att planområdet i helhet kan klarar av ökade nederbörds mängder (som har tagits hänsyn till genom en klimatkfaktor på 1,25) trots att inga förändringar görs på Rullstenen 15.

Om en annan typ av fördröjningsmagasin ska anläggas, som tillåter vatten att infiltrera i marken, måste marken först undersökas för att avgöra om detta är möjligt. Lösningar som tillåter infiltration är heller inte lämpliga där grundvatten ligger nära markytan varför även detta först måste utredas.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar kopplas på från Sanderängsgatan och grävs ner vid inritat u-område i plankartan.

El

Förutsättningar för el finns längs Sanderängsgatan. Ett u-område är inritat i plankartan som säkerställer eltillgång till Rullstenen 7. På Rullstenen 15 finns el indraget.

Avfall

Avfallshanteringen sker idag i det nordöstra hörnet av fastigheten Rullstenen 15. Vid byggnation på Rullstenen 7 bör förslagsvis avfallshanteringen kunna

samordnas med Rullstenen 15. Utrymme att ha avfallshantering på Rullstenen 7 lämnas vid den sydöstra delen av fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Planförslaget har utgått från de krav som gästrike räddningstjänst nämnt i rapporten Råd och anvisning – utrymning med hjälp av Gästrike räddningstjänst (2018-12-11).

Ett räddningsingripande på fastigheterna bedöms som goda. Idag finns en väg norr om byggnaden på Rullstenen 15 som leder till baksidan av huset och vidare till Rullstenen 7. Utrymme på 5 meter kommer att lämnas på den södra sidan för att kunna anlägga ytterligare en väg som leder ut till Sanderängsgatan. Förutsättningar för räddningsingripande finns för att ta sig runt byggnaden på Rullstenen 15. Gällande kommande byggnation på Rullstenen 7 lämnas utrymme för räddningsingripande på entrésidan.

Radon

Rullstensåsar utgör högriskområde för markradon och ny bebyggelse ska utföras i radonsäkert utförande. För ett tillåtande av ett annat utförande krävs mätningar i mark eller annan dokumenterad undersökning som styrker detta. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren. Exempelvis kan man vid gjutning av en ny platta lägga ut en dräneringsslang i grundläggningsskiktet, radonsäkra med en radonduk och täta genomföringar och skarvar.

Risk för skred

En översiktlig stabilitetskartering i finkorniga jordarter från MSB visar att området är inom stabilitetszon 3, vilket betyder fastmark. Planområdet omfattas inte av risk för skred.

Risk för översvämning

Det är viktigt att skydda bebyggelsen mot översvämning orsakade av kraftig nederbörd. Vid skyfall kommer de föreslagna dagvattenlösningarna att vara fyllda, både inom planområde, på kvartermarken och omgivande dagvattenledningar. Generellt kommer dagvattnet att rinna i östlig riktning mot Sanderängsgatan.

Inom planområdet ska höjdsättning planeras så att byggnader placeras i höjdpunkter. Eftersom planområdet till stor del kommer att ligga högre än omgivande mark föreslås att höjdsättning på markyta medger att dagvatten kan rinna ut från området på lämpligt sätt utan att skapa instängda lågpunkter inom planområdet.

Genom att planförslaget utgår från + 69,90 (RH 2000) säkerställs detta.

Trafikbuller

Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på omgivande lokalgator Sanderängsgatan och Odengatan är låga och ingen tung trafik trafikerar vägarna. Bullret från vägarna bedöms inte överskrida gällande riktvärden. Det gällande planförslaget leder inte till en betydande ökning av biltrafiken på vägarna runt området.

Verksamhetsbuller

Enligt en bullerutredning, utförd av Akustikkonsulten 2018-03-27 för Sandviks räkning, visar att bullernivån vid Rullstenen 7 och 15 uppnår mellan 40 – 45 dB (A) ekvivalent ljudnivå nattetid mellan 22-06. Den maximala ljudnivån i dB (A) uppgår till 50 dB (A) nattetid mellan 22-06.

Riktvärdena i Boverkets publikation ”Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder” innehålls därför. Sandviks verksamhet regleras därtill av ett miljötillstånd som medger att bullernivåer upp till 45 dB(A) får förekomma vid bostäder nattetid. Momentana ljudnivåer nattetid vid bostäder får inte överstiga 60 dB(A).

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd i november 2020.

Samråd maj 2020
Granskning juni 2020
Antagande november 2020

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

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom områden med detaljplan ska kommunen vara huvudman för de allmänna platserna. Det är huvudmannen som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna platserna. I aktuell detaljplan finns allmän plats för naturmark (**NATUR**).

Fastighetsrättsliga åtgärder

Med fastighetsrättsliga åtgärder avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Dessa åtgärder prövas genom lantmäteriförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun.

Fastighetsreglering

Det område i detaljplanen som anges som allmän plats (**NATUR**) har kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att marken ska överföras till kommunägd fastighet, lämpligen intilliggande Kyrkåsen 2:1, vilket kan ske tvångsvis. Fastighetsägarna ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering. Om överenskommelse inte träffas rörande allmän plats (**NATUR**) finns möjlighet för kommunen att lösa in marken. Del av Rullstenen 15 ska överföras till Rullstenen 7. Anledningen är att den östra delen av den nya bebyggelsen på Rullstenen 7 hamnar inom Rullstenen 15.

Motsvarande är kommunen skyldig att förvärva marken om fastighetsägaren begär det. Marköverföringen sker genom fastighetsreglering som utförs av lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt och servitut

Infart och parkering är lämpligast att lösa med en gemensamhetsanläggning men är även möjligt att lösa med servitut. Servitut angående dagvattenledning från Rullstenen 15 till Rullstenen 7 behöver upprättas. Servituten kan upprättas antingen i form av avtalsservitut eller officialservitut. Avtalsservitut upprättas mellan berörda fastighetsägare, officialservitut och gemensamhetsanläggning skapas genom

lantmäteriförrättning. U-området i plankartan möjliggör för ledningshavare att ansöka om ledningsrätt.

Fastighetskonsekvenser

Nedan sammanfattas fastighetskonsekvenserna i tabellform. Se även kartbilaga.

Fastighet	Konsekvenser
Rullstenen 7	Fastighet med arealen 2186 m ² . Naturområdet, ca 350 m ² ska överföras till lämplig kommunägd fastighet, t.ex. Kyrkåsen 2:1. Marköverföringen sker genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. Markområde i södra delen av Rullstenen 15 ska överföras till Rullstenen 7. Gemensamhetsanläggning eller servitut för infart och parkering på Rullstenen 15 bör bildas.
Rullstenen 15	Markområde i södra delen av Rullstenen 15 ska överföras till Rullstenen 7. Gemensamhetsanläggning eller servitut för infart och parkering på Rullstenen 15 bör bildas. Marköverföring ska ske genom en lantmäteriförrättning (fastighetsreglering).

Kostnads- och ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Fastighetsreglering Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms i första hand genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning. Ansökan görs till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.	Fastighetsägarna
Anläggande och drift av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap (NATUR).	Kommunen
Framdragning av anslutning till kommunalt vatten- och avlopp m.m. Anslutning till fjärrvärme.	Fastighetsägare

Bygglov för uppförande av byggnader. Ansökan görs till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Bygglovsavgift debiteras enligt kommunens då gällande bygglovstaxa.	Fastighetsägare
Gemensamhetsanläggning. Ansökan görs till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt gällande lantmäteritaxa.	Fastighetsägarna
Servitut. Avtalsservitut upprättas mellan berörda fastigheter och bör sändas till fastighetsinskrivningen för registrering i fastighetsregistret. Kostnad för inskrivningen debiteras enligt gällande taxa. För officialservitut görs ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt gällande lantmäteritaxa.	Fastighetsägarna
Ledningsrätt. Ledningsrätt kan komma att bildas för ledningar som behövs för fastigheterna inom planområdet. Ansökan om att bilda ledningsrätt görs till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt gällande lantmäteritaxa.	Ledningshavare
Kostnader kopplat till att hantera dagvatten inom fastigheterna.	Fastighetsägarna

Plan- och byggenheten

Sofie Norberg Domsic
Enhetschef
Plan- och byggenheten

Andreas Wallström
Planarkitekt