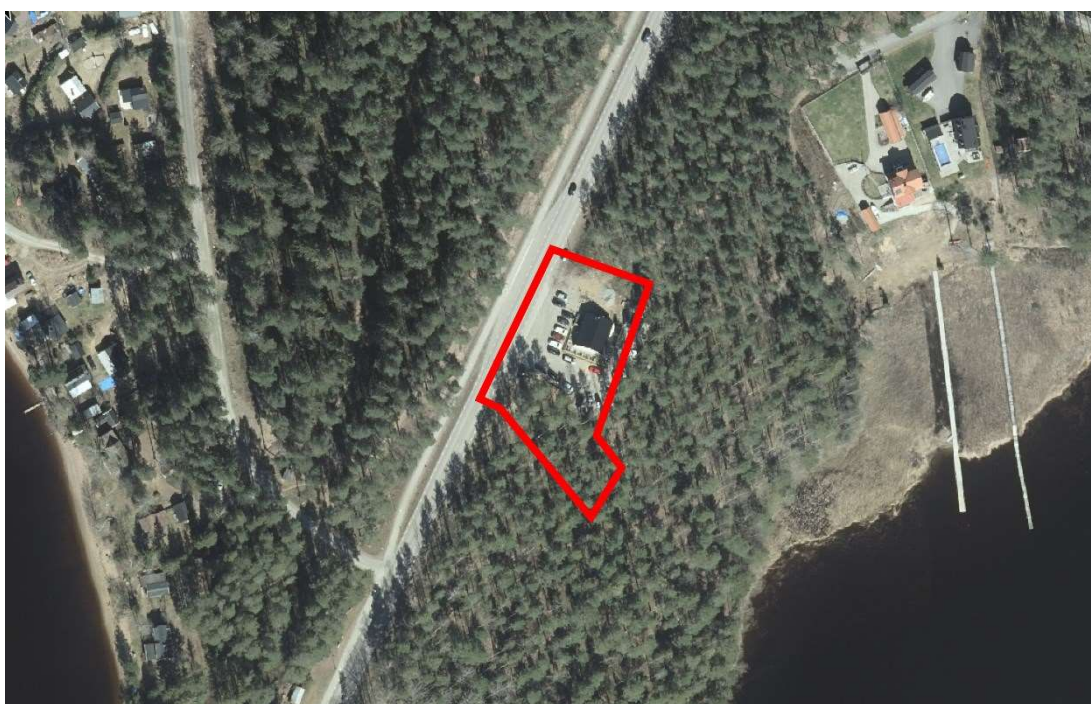




Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2021-09-21
Laga kraft	2021-10-19
Akt-nummer	2181K-P2021/5

Detaljplan för Hedåsen 3:9 m.fl., Sandvikens kommun



Planområde inom röd markering

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Sammanfattning	2	Bebyggelse	8
Planförslaget	2	Befintlig bebyggelse	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2	Ny bebyggelse	8
Strandskydd	2	Sociala aspekter	9
Detaljplaneprocessen	3	Tillgänglighet och Närhet	9
Syfte och inledning	4	Barnperspektivet	10
Planens syfte och huvuddrag	4	Gator och trafik	10
Plandata	4	Biltrafik och parkering	10
Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser	5	Gång- och cykeltrafik	11
Riksintressen	5	Kollektivtrafik	11
Miljökvalitetsnormer	5	Teknisk försörjning	11
Översiktsplan	5	Vatten och avlopp	11
Beslut om planläggning	5	Dagvatten	11
Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	5	El, fiber och värme	11
Mark, natur och vatten	6	Avfall	12
Mark	6	Störningar, hälsa och säkerhet ...	12
Landskapsbild	6	Buller och vibrationer	12
Geotekniska och geohydrologiska förhållanden	6	Översvämning och skyfall	12
Vattenområden, stränder och strandskydd	7	Genomförande	12
Strandskydd	7	Fastighetsrättsliga frågor	12
		Genomförandetid	13
		Avtal	13
		Tidplan	14
		Medverkande tjänstemän	14

Sammanfattning

Planförslaget

Syftet med planförslaget är att öka byggrätten och ändra markanvändningen från handel till centrumändamål på fastigheten Hedåsen 3:9. Detaljplanen avser även möjliggöra för parkeringsyta inom området. Detaljplanen ersätter en mindre del av en äldre plan som är planlagd som H, Handel, med en byggrätt på 100 kvm.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB), visar att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning avseende miljöpåverkan.

Strandskydd

Detaljplanen upphäver strandskydd inom kvartersmark.

Detaljplanprocessen

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, kvartermark 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.

Planprocessen

Arbetet med att ta fram en detaljplan, planprocessen, kan ske med antingen standard- eller utökat förfarande och är indelad i flera skeden. Kriterierna för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Förfarandena är väldigt snarlika och skiljer sig främst i att vid ett utökat förfarande ska planförslaget kungöras för allmänheten vid samrådet. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



Figuren ovan visar planprocessen och vilket skede planen befinner sig i nu.

Planuppdrag, d.v.s. beslut om att ge Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd.

Under samrådet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där alla synpunkter sammanställs och bemöts och planförslaget bearbetas innan den skickas ut för granskning. Synpunkter från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas planen av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd eller, i undantagsfall, av Kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft.

Syfte och inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att öka byggrätten och ändra markanvändningen från handel till centrumändamål på fastigheten Hedåsen 3:9. Detaljplanen avser även möjliggöra för parkeringsyta inom området.

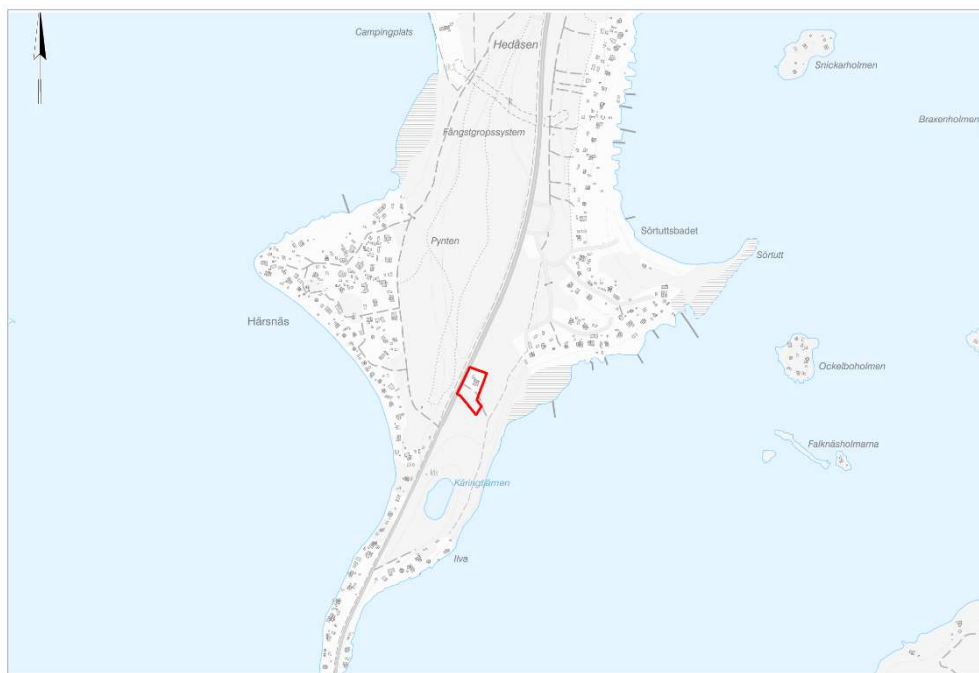
Den tidigare detaljplanen, *Detaljplan för fastigheterna Hedåsen 3:46 – 3:96 m.fl.*, anger att marken får bebyggas med handel (H) och en byggnadsarea på 100 kvm. Detaljplanen innebär att markanvändningen ändras till centrumverksamhet. Planen möjliggör för en byggrätt på 300 kvadratmeter samt en nockhöjd på 6 meter.

Detaljplanen upphäver strandskydd inom kvartersmark.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området är lokaliserat i södra Sandviken och avgränsas i väst av länsväg 272, i övrigt angränsar planområdet till skogsmark. Storsjön är belägen öster om området. Planområdet har en total areal på 0,3 hektar.



Översiktskarta med planområdets yttre gränser inom röd markering.

Markägoförhållanden

Hedåsen 3:9 är i privat ägo.

Hedåsen 3:7 ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Inga riksintressen påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

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

Vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster

Huvudavrinningsområde för planområdet är Gavleån och delavrinningsområde är utloppet av Storsjön. Storsjön är en ytvattenförekomst och har enligt den senaste klassificeringen i förvaltningscykel 3, dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Planförslaget kan innebära att andelen hårdgjorda ytor ökar. Planförslaget är dock av sådan begränsad omfattning att ett genomförande inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå MKN för yt- och grundvattenförekomster negativt.

Utomhusluft

Stockholms luft- och bulleranalys (SLB) pekar i sin luftföroreningskarta ut att beräknad årsmedelhalt av partiklar (PM10) för utsläppsåret 2015. Inom gällande område är utsläppen av partiklar mellan 10-20 mikrogram per kubikmeter vilket delvis klarar miljökvalitetsmålet.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär inte en ökning av luftpartiklar men utsläppsnivåerna mellan 10-20 mikrogram per kubikmeter kvarstår.

Översiktsplan

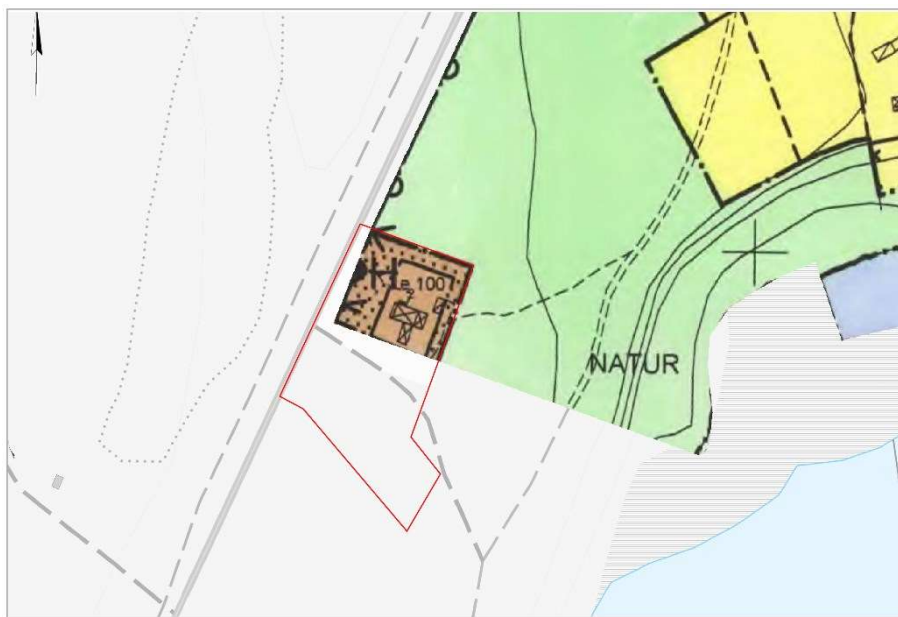
Översiktsplan för Sandvikens kommun 2030 som antogs av kommunfullmäktige i november 2018 pekar inte ut området för något speciellt ändamål. Intill planområdet finns område för bevarad grönstruktur men det påverkas inte av planförslaget.

Beslut om planläggning

Planbesked och planuppdrag gavs av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd 2020-08-25.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

Området angränsar till, samt ersätter för en mindre del *Detaljplan för fastigheterna Hedåsen 3:46 – 3:96 m.fl. akt nr 2181K-P05/3*.
Gällande detaljplan är en ändring av detaljplan med akt nr 2181K-P03/8.



Bilden visar del av gällande detaljplan samt hur det nya planförslaget förhåller sig till den nu gällande.

Mark, natur och vatten

Mark

Planområdet är idag till största delen ianspråktaget med byggnader och andra anlagda ytor bestående av parkeringsytor och vägar. Marken är flack med små nivåskillnader. Närområdet består mestadels av skog och intill området finns ett grönområde med bevarandevärde. Storsjön är belägen strax öster om planområdet. Marken mellan Storsjön och planområdet utgörs av tallskog.

Planförslag och konsekvenser

Stora delar av marken är ianspråktagen på ett sätt som innebär att växtligheten inte kommer att påverkas i någon större skala.

Landskapsbild

Stora delar av området utgörs av ianspråktagen mark. Skogsmarken som omger består av tallskog vilket leder till sjöutsikt mot Storsjön.

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanens intentioner anses inte påverka landskapsbildens då planbestämmelser om höjd och exploateringsgrad är begränsande.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

Planområdet är beläget på isälvsediment. Området har hög genomsläpplighet och ligger över ett vattenmagasin med goda uttagsmöjligheter (25-125 l/s enligt SGU).

Planförslag och konsekvenser

Verksamheten kan inte antas ge några utsläpp till mark och nödvändiga markarbeten bör inte bli av den omfattningen att det försämrar infiltrationen nämnvärt.

Vattenområden, stränder och strandskydd

Strandskydd

Enligt Strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt. 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.

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 c-d anges och motiveras. Följande skäl har bedömts tillämpliga i detta fall:

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

Motivering:

Den östra delen av planområdet som ligger inom strandskyddat område är idag ianspråktaget genom befintliga byggnader och en nyligen anlagd parkering. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt inom kvartersmark i befintlig detaljplan och parkeringen beviljades strandskyddsdispens i samband med bygglov våren 2020.

Detaljplanens förslag till utökad byggrätt inom tidigare planlagt område samt att den befintliga parkeringsytan också ska ingå i det nya planområdet kommer inte påverka allmänhetens tillgång till storsjöns strand eller växt- och djurlivet på platsen. Marken anses redan vara ianspråktagen på ett sådant sätt att ett upphävande av strandskyddet inom kvartersmark inte kommer motverka strandskyddets syften. Mellan planområdet och Storsjöns strand kommer även fortsatt finnas ett område med fri passage på minst 80 meter från del av planområdet där marken får bebyggas.

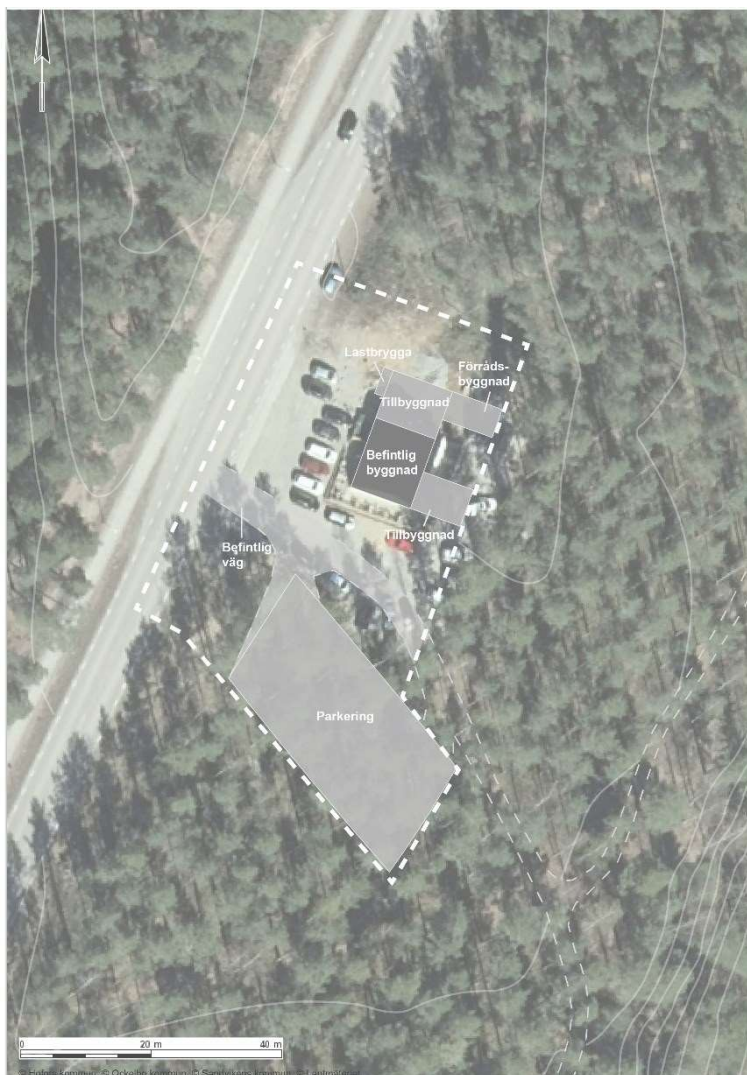
Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av en mindre byggnad (huvudbyggnad) och används som restaurang i dagsläget, samt ett förråd med ett tidsbegränsat bygglov. I övrigt är området obebyggt.

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för centrumändamål och bebyggelse med en nockhöjd på 6 meter. Byggrätten begränsas med en största byggnadsarea på 300 kvm. Placeringen av byggnad styrs på plankartan genom mark för centrumverksamhet där inga byggnader får finnas (s.k. prickmark). Den tänkta utbyggnaden avser ske norrut samt öster om huvudbyggnadens södra gavel. Befintlig förrådsbyggnad med tidsbegränsat bygglov kommer att behöva flyttas nordost om byggnaden.



Illustrationskarta för planområdet. Streckad linje visar planområdesgräns.

Planbestämmelse

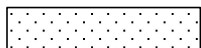
C₁**Centrum, ej hotell eller vandrarhem**

För att möjliggöra för bebyggelse med centrumändamål planläggs markområdet med Centrum (C). Syftet med att använda beteckningen är att ge en flexibel användning. Exempel på verksamheter som kan förekomma är handel och service. Avsikten är inte att uppföra hotell eller vandrarhem.

Placeringen av byggnader styrs genom att tillåta ytor där byggnad får uppföras. Övrig mark förses med bestämmelser som hindrar eller begränsar byggnader inom fastigheten.

Högsta tillåtna nockhöjd i meterh₁

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på den planerade byggnaden. Tillåten högsta nockhöjd är 6 meter för att harmonisera med befintlig bebyggelse.

**Marken får inte förses med byggnad**

Syftet med planbestämmelsen är att styra vart inom planområdet byggnader inte får uppföras. Prickmarken avser hålla ihop bebyggelsen inom planområdet, samt säkertälla skyddsavstånd mot väg 272. Prickmarken avser även säkerställa så att inga byggnader hamnar på ledningar som går igenom planområdet samt att befintlig väg inom planområdet inte bebyggs.

e₁**Största byggnadsarea är 300 kvm**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa storleken av framtida bebyggelse.

Sociala aspekter

Tillgänglighet och närhet

Tillgängligheten till och inom området bedöms som god.

Utmed länsväg 272 går en gång och cykelväg som leder mellan centrala Sandviken och Bångs.

Inom fastigheten finns inga betydande höjdskillnader samt goda tillgänglighetsmöjligheter.

Barnperspektivet

Tillgänglighet till friytor, badplatser och rekreationsområden i närområdet bedöms som tillfredsställande ur ett barnperspektiv.

Planförslag och konsekvenser

Ur ett barnperspektiv är förändringarna, vid ett genomförande av planen, marginella.

Gator och trafik

Biltrafik och parkering

In- och utfart till området sker från länsväg 272 som löper i nordsydlig riktning. Gällande detaljplan omfattas av planbestämmelse om stängsel längs med delar av väg 272. I dagsläget finns inget stängsel på platsen och befintlig in- och utfart är cirka 25 meter. Väg 272 fungerar som ett regionalt stråk för gods och arbetspendling samt ett alternativt genomfartstråk för långväga transporter. Länsväg 272 har ett värde kopplat till upplevelser längs stråket och har fått smeknamnet ”Tidernas väg”. Den skyltade hastigheten utanför planområdet är 60 km/h.

En mätning från 2021 (Trafikverket) visar på att vägen har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 3141 fordon varav 227 innefattar tung trafik.

Genom planområdet går en väg som delar sig i nordsydlig riktning öster om planområdet. Vägen fungerar som in- och utfart till väg 272 och belastas av servitut.

I dagsläget finns ett bygglov för en befintlig parkering i områdets södra del.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att nuvarande in- och utfart begränsas med utfartsförbud på delar av länsväg 272, vilket är viktigt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Staket, dike, plantering eller annan anordning som tydliggör utfartsförbudet bör anordnas.

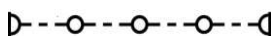
Av trafiksäkerhetsskäl får inte bebyggelse ske inom området närmast vägen. Detta säkerställs på plankartan genom att området närmast vägen inte får förses med byggnader (s.k. prickmark). Genom att planförslaget tillåter en utbyggnad av centrumverksamhet säkerställs utrymme inom planområdets södra del för parkeringsplatser. Den marken får inte bebyggas.

Planbestämmelse



Väg

Användningen förekommer inom plankartan för länsväg 272 som är en statlig väg.



Utfartsförbud

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en trafiksäker angöring från länsväg 272.

Gång- och cykeltrafik

Längst med väg 272 löper en statlig gång-och cykelväg som är en viktig förbindelse mellan Sandviken och Bågs. Enligt Sandvikens kommuns cykelplan 2021-2030 som i dagsläget är ute på samråd finns planer på att binda samman cykelvägnätet söderut med Årsunda.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Hedåskiosken som ligger intill planområdet. Norrut går bussar till Sandviken Centrum och söderut mot Årsunda, Österfärnebo och vidare mot Gysinge. I dagsläget trafikeras sträckan av busslinje 47.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar går igenom planområdets västra delar och befintlig fastighet är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna är idag säkerställda med ledningsrätt akt.nr. 2181K-/19.1. För att skydda och tydliggöra vart ledningarna går igenom fastigheten införs på plankartan ett område som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar (u-område). Ledningsrättens dragning kan dock behöva ses över eftersom ledningarna på vissa ställen inte följer dragningen som anges i ledningsrätten.

Planbestämmelse

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med planbestämmelsen är att skydda och tydliggöra vart VA-ledningarna går genom fastigheten. Området ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten. Den tillåtna exploateringen är liten i förhållande till fastighetens storlek och markens infiltrationsförmåga bedöms som god. De dagvattenmängder som tillförs vid kommande exploatering bedöms därför kunna hanteras inom fastigheten.

El, fiber och värme

Byggnaden på fastigheten värms idag via luftvärmepump. Nätägare för elnätet är Sandviken Energi Elnät AB. Skanova har ledningar i nordsydlig riktning inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Ledningarna innebär ingen konflikt med planförslaget.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagen av Gästrike Återvinnare och antagen av kommunfullmäktige. Fastighetsägaren ska vid om och tillbyggnad konsultera Gästrike återvinnare för dimensionering och utformning av avfallsutrymmen och angöringsplats för hämtningsfordon. Avfall hanteras idag i den nordvästra delen av byggnaden.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Planförslaget ligger i anslutning till länsväg 272 men det finns inga krav om högsta ljudnivåer utomhus för centrumverksamhet.

Översvämning och skyfall

Det anses inte finnas någon risk för översvämningar inom planområdet.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

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.

Inom fastigheten Hedåsen 3:9 finns en ledningsrätt för vatten och avlopp, ledningsägare är Sandviken Energi Vatten AB. Inom fastigheten finns även tre officiälservitut med rätt att använda befintlig väg inom planområdet för in- och utfart.

Planförslag

Befintlig ledningsrätt avses att flyttas då ledningarna för vatten och avlopp inte är lokaliserad inom området för ledningsrätt. U-området i plankartan möjliggör för ledningshavare att ansöka om ledningsrätt. Befintliga servitut påverkas inte av planförslaget.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Fastighet	Fastighetskonsekvenser
Hedåsen 3:9	Ledningsrättsåtgärd Omprövning av befintlig ledningsrätt krävs för att flytta rättigheten till ledningarnas faktiska läge.
Hedåsen 3:7	-

Kostnads- och ansvarsfördelning

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Åtgärd	Ansvarig
Plankostnad. Planarbetet bekostas av exploatören i enlighet med planavtal.	Exploatören
Bygglov för uppförande av byggnader. Ansökan görs till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Bygglövsavgift debiteras enligt kommunens då gällande bygglovstaxa.	Fastighetsägare
Ledningsrätt. Befintlig ledningsrätt för ledningar som behövs för fastighet inom planområdet kan komma att flyttas. Ansökan om att flytta ledningsrätt görs till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt gällande lantmäteritaxa.	Ledningshavare

Genomförandetid

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

Avtal

Inga exploateringsavtal eller markanvisningsavtal har upprättats i planen.

Planavtal

Kommunen och exploatören har tecknat ett avtal där det framgår att exploatören betalar för framtagandet av detaljplan enligt fastställd taxa.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd i september 2021.

Samråd maj/juni 2021
Granskning augusti 2021
Antagande september 2021

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

Medverkande tjänstemän

Andreas Wallström, planarkitekt

Västra Gästriklands Samhällsbyggnadsförvaltning

Sofie Norberg Domsic

Enhetschef

Plan- och byggenheten

Agnes Volter

Planarkitekt