

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2018-12-18
Laga kraft	2019-01-11
Aktnummer	2181K-P2019/1

Detaljplan för del av Sättra 33:1 samt Sättra 1:111

Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Ungefärligt planområdet inom röd markering

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning

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



Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål på del av fastigheten Sättra 33:1, som idag är planlagd som park. Planen medger en fastighetsreglering från Sättra 33:1 till Sättra 1:111, samt att bilda en ny bostadsfastighet utifrån Sättra 33:1.

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

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

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området för detaljplanen ligger i Säljan, Sandvikens kommun. Inom planområdet ligger del av fastigheten Sättra 33:1 samt fastigheten Sättra 1:111. Planområdet är beläget mellan Säljansvägen och Storsjön. Planområdets areal är ca 2 800 m².



Översiktskarta med det ungefärliga planområdet markerat.

Markägoförhållanden

Sättra 33:1 samt Sättra 1:111 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Centrala Sandviken som antogs av kommunfullmäktige i december 2003 pekar ut området som bostadsområde inklusive allmänna ändamål.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande byggnadsplan:

Akt nr 21-OVS-2301, fastställd: 1962-06-29

Angränsande planer:

Avstyckningsplan, akt nr 21-OVS-1219. Fastställd: 1935-05-07

Detaljplan, akt nr 2181K-P09/14. Laga kraft: 2008-06-16

Detaljplan, akt nr 2181K-P05/1. Laga kraft: 2005-04-05

Planbesked

Beslut om positivt planbesked, samt att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbetet, togs av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd 2017-02-21.

Miljöbedömning

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.

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen (Storsjön).

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Detaljplanen innebär att del av Sätra 33:1, som idag är planlagd som park blir planlagd som mark för bostadsändamål. Det möjliggör för fastighetsägaren av Sätra 33:1 att fastighetsreglera över en del av fastighet till Sätra 1:111. Planförslaget ger även möjlighet för Sätra 33:1 att stycka av en ny fastighet för bostadsändamål. Läs mer under rubrik fastighetsbildning.

Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 225 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,6 meter. Ett utfartsförbud är tillagt på den västra fastigheten. Utfartsförbudet är lagt så att utfart endast kan ske mot mark som är planlagd som väg i gällande detaljplan (akt nr 21-OVS-2301)

En avvägning har gjorts mellan det allmänna intresset och det enskilda intresset angående att mark som idag är planlagd som allmän platsmark

omvandlas till kvartersmark för bostäder. Området anses ha tillräckligt goda rekreationsmöjligheter, i och med att området ligger i närheten till Storsjön, skog, motionsspår och elljusspår. Parkmarken är idag privat ägd, vilket gör det svårt för kommunen att underhålla parken/lekparken. Kommunen har inget intresse i att köpa parkmarken.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet innefattar två fastigheter och tillhör ett befintligt bostadsområde. Området kallas för Säljan och är beläget mellan Säljansvägen och Storsjön. Bebyggelsen i området består av enbostadshus. Fastigheterna som ingår i planområdet är del av Sätra 33:1 samt fastigheten Sätra 1:111 och de är idag bebyggda med enbostadshus, i en respektive två våningar.

Gestaltning och byggnadskultur

Byggnaderna i omkringliggande område varierar mellan en och två våningar. Fasaderna på bostadshusen varierar mellan träpanel och tegel. Färg på fasad och tak varierar också inom området.

Offentlig och kommersiell service

Inom 4 km från planområdet finns förskola, skola samt äldreboende. Dagligvaruhandel och hälsocentral ligger ca 4-5 km från planområdet. Sällanköpshandel och övrig service finns i centrala Sandviken som är beläget 6 km från planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet består av plan mark och det finns därför inga hinder mot att lösa tillgängligheten på ett tillfredställande sätt. Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Enligt SGU:s jordartskarta så utgörs marken i planområdet av lera-silt.

Området är av lantlig karaktär. Området mellan Årsundavägen/väg 272 och planområdet består till största del av mindre skogsdungar, skog och öppna fält.

Lek och rekreation

Goda rekreationsmöjligheter finns i närheten av planområdet. Planområdet ligger i närheten till Storsjön. Motionsspår och elljusspår finns i närheten, Trebo. De goda rekreationsmöjligheterna i närområdet anser kommunen är tillräckliga för de boende. I närheten av planområdet kommer en lekplats att byggas, i och med att det bostadsområdet byggs ut.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas ska kontakt med Länsstyrelsen ske.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Gävle/Sandviken. Grundvattenförekomsten har god kemisk och kvantitativ status. Den planerade markanvändningen bedöms inte påverka grundvattenförekomstens status negativt.

Luft

Enligt luftföroreningskartor gjorda av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund finns det ingen risk att halten av luftföroreningar överskrider miljökvalitetsnormerna.

Enligt beräkningar av kväveoxid (NO₂) är årsmedelshalten av NO₂ är beräknat till 0-5 ug/m³, normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är 9-12 ug/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m³.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM10) vara 0-10 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 16-18 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 ug/m³.

Gator och trafik

För att ta sig till området används Säljansvägen, som i sin tur knyter an med Årsundavägen väg 272 samt Sättragatan. Trafikflödet längs med Säljansvägen går upp till 780 ÅDT.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs Säljansvägen finns en heldragen vit vägmarkering som separerar gång- och cykeltrafiken mot övrig trafik.

Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik är god. I anslutning till planområdet, på Säljansvägen finns två stycken närliggande busshållplatser som trafikeras av buss nummer 11. Bussen passerar området var 60:e minut, under både vardagar och helger.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom allmänt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Det går en befintlig vatten- och avloppsledning igenom området, vilket markeras med administrativ bestämmelse **u** på plankartan. Detta innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar. Detaljplanens **u**-område för de allmänna vatten- och avloppsledningarna ger inte automatisk rätt för ägaren till ledningarna att bibehålla dessa i din nuvarande sträckning. Rätt till detta sker antingen genom att ett avtalsservitut upprättas mellan ägaren av ledningen och berörda fastighetsägare alternativt att ägaren av ledningarna ansöker om och beviljas ledningsrätt.

Dagvatten

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny bostadsfastighet för att bebygga med enplanshus. Eftersom det endast är ett nytt bostadshus som får byggas, på max 225 m², blir det därför inga större hårdgjorda ytor eller stora takytor. Omhändertagandet av dagvattnet ska därför ske lokalt. Området norr om planområdet består av ett grönområde. Grönområdet ska användas för infiltration och avledning av dagvatten.

Värme

Allmänna fjärrvärmeledningar finns utbyggt i området

El

Allmänt elnät finns utbyggd i området.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagna av Gästrike Återvinnare och antagna av kommunfullmäktige.

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

Hälsa och säkerhet

Förutsättning för räddningsingripande

Flertalet brandposter finns i området, de närmaste brandposterna finns i korsningen Holmgatan/Brännargatan samt vid Lundgatan, ca 50 m från planområdet.

Uppställningsplats för räddningsfordon ansvarar fastighetsägarna själva för. Avståndet mellan huvudbyggnader bör vara minst 8 meter för att minska risken för spridning av bränder. Framkomligheten för räddningsingripande bedöms tillgodosedd.

Radon

Planområdet ligger inte inom riskområde för radon.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd vintern 2018.

Samråd april 2018

Granskning november 2018

Antagande december/januari 2019

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

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Vid genomförande av planen ska fastighetsbildning ske i överensstämmelse med de fastighetsindelningsbestämmelser som plankartan anger. Syftet med inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser är att säkra lämplig fastighetsindelning.

För att kunna införa bestämmelse om fastighetsindelning måste vissa villkor i fastighetsbildningslagen (FBL 1970:988) vara uppfyllda. Se prövning av lämpligheten under rubriken Lämplighetsprövning nedan.

Lämplighetsprövning

De villkor som måste uppfyllas är allmänna lämplighetsvillkoret (FBL 3 kap. 1§) och båtnadsvillkoret (FBL 5 kap. 4§ första stycket).

Allmänna lämplighetsvillkoret innebär att de fastigheter som ny- eller ombildas ska vara varaktigt lämpliga för sitt ändamål.

Båtnadsvillkoret innebär att fördelarna med de fastighetsregleringar som ska genomföras överväger kostnaderna och olägenheterna med dem.

Vid genomförande av planen ska en ny fastighet bildas genom avstyckning från Sättra 33:1. Vidare ska markområde överföras genom fastighetsreglering från Sättra 33:1 till Sättra 1:111. Planförslaget uppfyller villkoren enligt 3 kap. 1§ och 5 kap. 4§ fastighetsbildningslagen.

Nybildad fastighet (Fgh A) blir utifrån belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet (FBL 3 kap. 1§). Tillgång till väg tillgodoses genom anslutning till befintlig

gemensamhetsanläggning Sätra ga:20. Nybildad fastighet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp vilket gör att den får godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Ombildad fastighet Sätra 1:111 blir utifrån belägenhet, omfång och övriga förutsättningar fortsatt varaktigt lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet (FBL 3 kap. 1 §).

Fördelarna med den fastighetsreglering som krävs för att genomföra fastighetsindelningen överväger kostnaderna och olägenheterna med den (FBL 5 kap. 4 § första stycket).

Sätra 33:1, så som den är utformad innan genomförd fastighetsbildning, är inte lämplig som bostadsfastighet eftersom den till vissa delar består av mark som är planlagd som park- eller vägmark. För den del av Sätra 33:1 som det nu upprättas ny detaljplan för ändras parkmark till ändamålet bostäder. Efter genomförd fastighetsbildning kommer återstoden av Sätra 33:1 fortfarande vara delvis planlagd som park- eller vägmark. Att fastighetsbildning sker så som planen anger föranleder dock inte att Sätra 33:1 blir mindre lämpad som bostadsfastighet (FBL 3 kap. 1 §).

Fördelarna med den fastighetsreglering som krävs för att genomföra fastighetsindelningen överväger kostnaderna och olägenheterna med den (FBL 5 kap. 4 § första stycket).

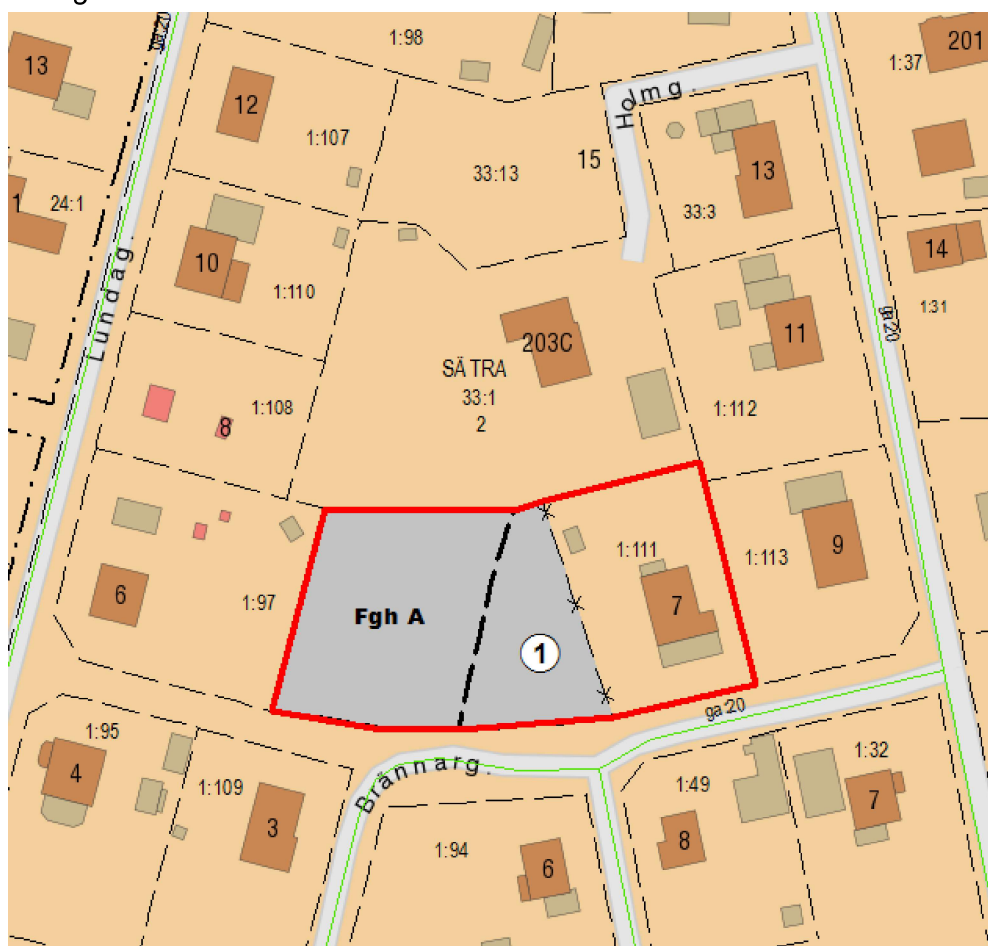
Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Fastighet	Konsekvenser vid genomförande av detaljplanen
Ny fastighet (Fgh A)	Planläggs som kvartersmark för bostäder i en våning. Fastighetsindelningsbestämmelsen innebär att fastigheten ska bildas genom avstyckning från Sätra 33:1. Högsta tillåtna byggnadsarea blir 225 m ² och högsta tillåtna byggnadshöjd blir 5,6 m. Fastigheten kommer att bli ca 1150 m ² . Inom område u kan fastigheten komma att belastas av ledningsrätt för vatten- och avloppsledning. Fastighetens tillgång till väg ska ske genom anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Sätra ga:20. Fastighetsindelningsbestämmelserna innebär att avstyckning måste genomföras enligt plankartan innan bygglov kan erhållas.
Sätra 1:111	Planläggs som kvartersmark för bostäder i en våning. Fastighetsindelningsbestämmelsen innebär att Sätra 1:111 ska tillföras ett markområde om ca 580 m ² från Sätra 33:1 vilket sker genom fastighetsreglering. Högsta tillåtna byggnadsarea blir 225 m ² och högsta tillåtna byggnadshöjd blir 5,6 m. Efter genomförd fastighetsreglering är fastigheten ca 1580 m ² . Inom område u kan fastigheten komma att belastas av

	ledningsrätt för vatten- och avloppsledning. Fastighetsindelningsbestämmelserna innebär att fastighetsreglering måste genomföras enligt plankartan innan bygglov kan erhållas.
Sätra 33:1	Del av Sätra 33:1, som tidigare varit planlagd som parkmark, planläggs som kvartersmark för bostäder i en våning. Fastighetsindelningsbestämmelsen innebär att ny fastighet (Fgh A) ska bildas genom avstyckning från Sätra 33:1 samt att markområde ska överföras från Sätra 33:1 till Sätra 1:111 genom fastighetsreglering. Efter genomförd avstyckning och fastighetsreglering är fastigheten ca 3,2 ha. Fastighetsindelningsbestämmelserna innebär att fastighetsreglering måste genomföras enligt plankartan innan bygglov kan erhållas.

Fastighetskonsekvenskarta



Del av Sätra 33:1, i kartan angiven som Fgh A, ska avstyckas till egen fastighet.

Del av Sätra 33:1, i kartan angiven som område 1, ska överföras från Sätra 33:1 till Sätra 1:111.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Den fastighetsbildning som ska ske vid genomförande av planen ska sökas och bekostas av fastighetsägaren. Ledningsrätt ska sökas och bekostas av ledningshavaren. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom Planarkitekt Lovisa Enerhall, förrättningslantmätare Maria Stattin samt kartingenjör Oskar Vejkdal Thorsberg.

Plan- och byggenheten

Henrik Modigh
Stadsarkitekt och enhetschef
plan- och byggenheten

Lovisa Enerhall
Planarkitekt