

Akt nr:
2181K-P10/1

AU\$2181K-P10/1



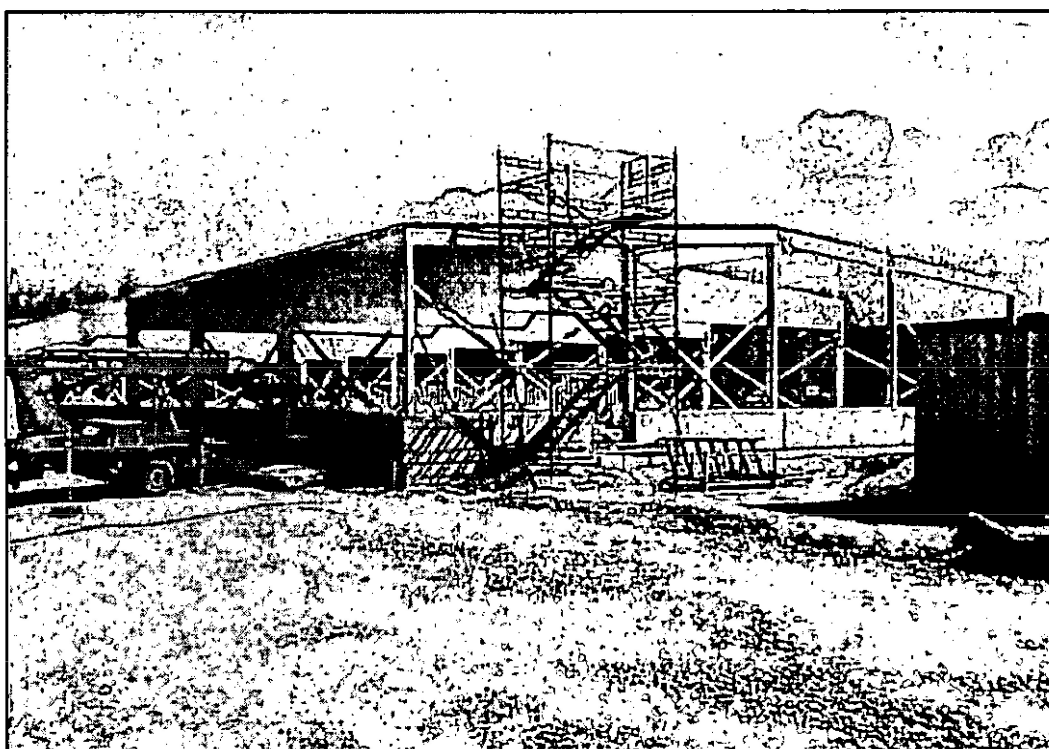
Planbeskrivning

Antagen av BMN 2009-12-08

Laga kraft 2010-01-08

Björnbäret

Detaljplan för fastigheterna Björnbäret 1, del av Sandbacka 3:1
m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.



En ny postterminal byggs på Mosaikenområdet, norr om Toyota (Bilhörnan).

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

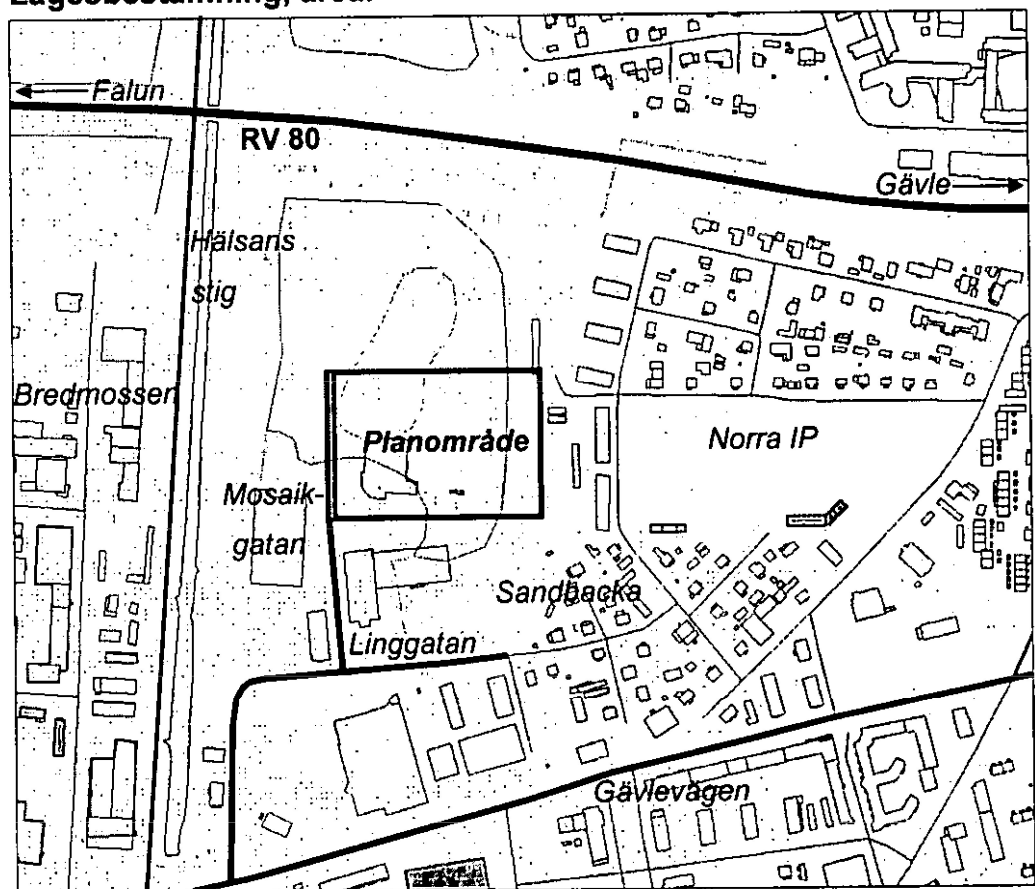
Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra en mer ändamålsenlig tomt-planering och logistik för Posten, samt att genomföra några mindre justeringar av den befintliga detaljplan *Handels- och arbetsplatsområde "Mosaiken"* som vann laga kraft den 16 mars 2006. Bland annat kommer delar av vägreservatet i det östra naturområdet att ersättas av lokalgata.

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

Denna detaljplan (Björnbäret) medför ingen förändrad markanvändning, jämfört med den i befintlig detaljplan (Mosaiken) avsedda. Till Mosaiken togs en miljökonsekvensbeskrivning fram (Dnr: B 04/2004). Denna nya detaljplan bör därför bedömas utifrån befintlig miljökonsekvensbeskrivning och kan därmed anses vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

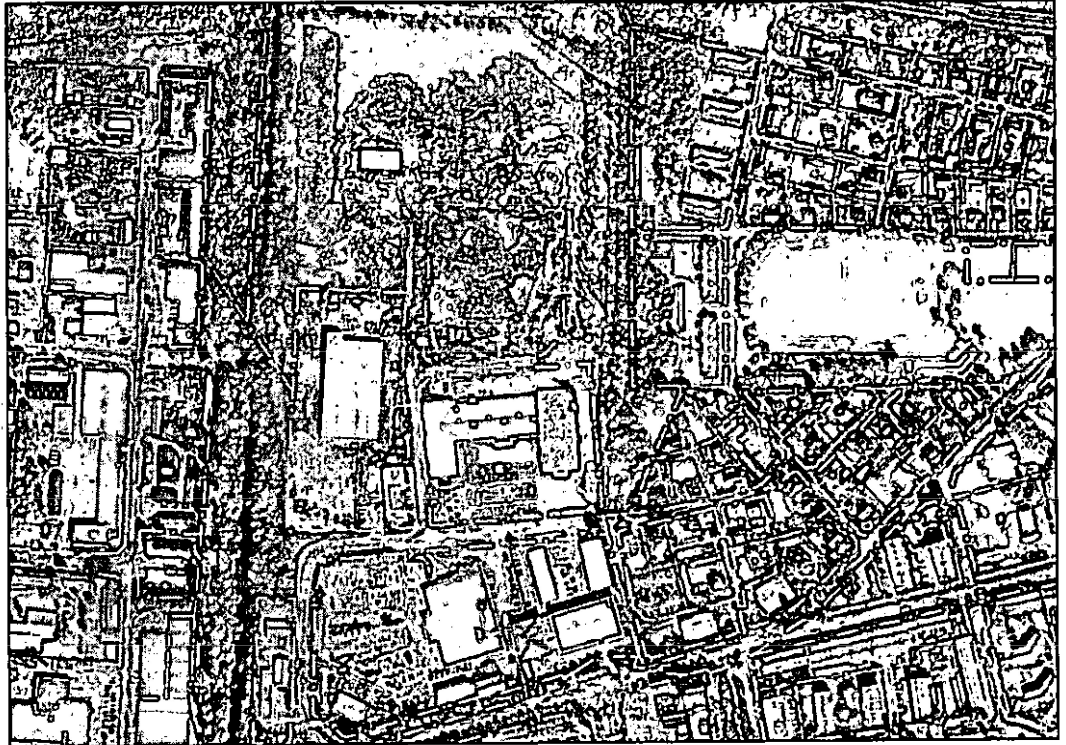
Lägesbestämning, areal



Översiktskarta med planområdet markerat.

Fastigheterna Björnbäret 1, Sandbacka 3:1, Odonet 1 och Hjortronet 2 ligger inom handels- och arbetsplatsområde Mosaiken vid Mosaikvägen, norr om Sandvikens centrum i Sandvikens kommun.

Planområdets areal är drygt 2,4 ha.



Mosaikenområdet med omgivningar före byggandet av Toyota + ny postterminal.

Markägoförhållanden

Markägare är Sandvikens kommun, BJMJ Fastigheter AB och Riksbyggen AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Enligt översiktsplanen är markens användning arbetsområde.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplan:
Arkivnr. P06/5, fastställd 2005-12-19

Akt: 2181K-P06/5

Angränsande detaljplan:

Aktbeteckning: 2181-1461

Program för planområdet

Detaljplanen är förenlig med *Översiktsplan för centrala Sandviken* från 2003 och därför upprättas inget program.

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 ytterligare, ej utredd miljöpåverkan. En ny miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Många kommunala beslut och riktlinjer är vägledande för vår verksamhet, se Sandvikens kommuns hemsida, www.sandviken.se så som Energiplan/ klimatstrategi, Lokala miljömål, Naturvårdsprogram, Folkhälsoplan etc. Enligt Energiplanen/klimatstrategin ska energianvändningen vid uppvärmning av bostäder och lokaler till 2010 minska med 4% i genomsnitt per invånare.

En grönstrukturplan för tätorten är framtagen. Den är inte antagen av kommunfullmäktige men är en handling som anger riktlinjer för grönytorna i Sandviken. Viktigt är att skogsridån mot bostäderna i öster bevaras, likaså promenadstigen längs med det mindre vattendraget.



Skogsridån och stigen som leder vidare till Hålsans stig.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Enligt tidigare gällande detaljplan är den maximala utbyggnadsmöjligheten för den aktuella kvartersmarken satt till 4700 m² bruttoarea med en högsta byggnadshöjd på 8 m. Dessa ytor och mått ändras inte i denna nya plan.

Markanvändningen förblir också handel, industrikvarter och kontor. Det nya i detta planförslag är att plusmark tillkommer för uppförande av carportar. En högsta byggnadshöjd för dessa är satt till 3,5 m. I den förra detaljplanen var denna del av planområdet prickmark (d.v.s. mark som inte får bebyggas).

Ett vägreservat inom befintligt naturområde, öster om kvartersmarken, görs om till lokalgata. Kvartersmark i norr, görs även det om till lokalgata, för att möjliggöra en ändamålsenligare logistik i området.

En justering av de nya lokalgatornas utformning bör göras för att säkerställa trafiksäkerheten, framförallt för de oskyddade trafikanter som kommer att använda den nya gång/cykelväg som förbinder detta handelsområde med Sandvikens nordöstra delar. Naturligtvis är detta även bra för de fordonsförare som kommer att frekventera området.



Byggandet av den nya gång- cykelvägen över vattendraget.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Bostäder

Bostäder finns utanför planområdet i öster, vid Bollvägen, cirka 100 meter från närmast liggande handelsbyggnation. Områden för komplementbyggnader till dessa bostäder finns delvis inom detta planområde. Områdena justeras så att den nya gång/cykelvägen får en rakare sträckning. Byggrätten för komplementbyggnation kommer dock att bli oförändrad p.g.a. att markytan förblir densamma.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag företaget Bilhörnan i Sandviken AB, som är återförsäljare av Toyota, men även en ny postterminal, som alldeles nyligen blivit färdigbyggd. Posten som kommer att husa i dessa lokaler, har med utgångspunkt från tidigare gällande detaljplan beviljats tillfälligt bygglov. När denna plan vinner laga kraft kommer detta bygglov att kunna göras permanent. Samtliga handelsverksamheter ingår i ett större handels- och verksamhetsområde som började byggas ut på 90-talet. Stadsdelen består av stora, höga affärs-

byggnader med industrihallskaraktär, i huvudsak utförda i ett plan. I den norra delen finns fortfarande ledig mark kvar för framtida handelsetableringar.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. God tillgänglighet är lätt att uppnå genom att marken här är flack och det faktum att nya byggnader huvudsakligen uppförs i ett plan. Som all övrig allmänplatsmark och lokaler/områden dit allmänheten skall kunna ha tillträde, bör detta område snarast vara föremål för en grundligare dokumentation vad gäller de tillgänglighetskrav som börjar gälla den 1 januari 2011.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Mycket av den ursprungliga vegetationen i området är borttagen. Den som trots allt finns kvar, i huvudsak i planområdets östra del, utgörs av naturmark och skall bevaras, då den utgör en väl fungerande ridå mellan bostäder och handel.



Vinterbild av Handels- och arbetsplatsområde Mosaiken sett från Hälsans stig.

Naturmiljö

Området anknyter, via Hälsans stig, till ett större strövområde, bestående av ett antal stigar och naturmiljöer som sträcker sig ända upp till Högbo, Jäderfors O.S.V..

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar utförda år 1989, 2002 och 2005 visar att marken har dålig stabilitet och bärighet. Den dåliga bärigheten har avhjälpas med förbelastning av marken och tidigare utförda tekniska utredningar visar att marken nu har fullgod bärighet. Grundvattenytan ligger 0,6 – 1,2 meter under mark. Nya byggnader bör grundläggas med pålar och fribärande golv. P.g.a. svåra geotekniska förhållanden krävs noggrann planering och projektering i samband med nybyggnation.

Översvämningsrisk

Hela området ligger inom översvämningsområde enligt Räddningsverkets kartering. Föreslagen lägsta plushöjd för färdigt golv sätts i denna plan till +17.10 m, vilket är 60 cm högre än i tidigare gällande detaljplan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det vägreservat, illustrerat inom naturområde i gällande detaljplan, tas i och med denna plan i anspråk som lokalgata. Likaså ändras markanvändningen i planområdets norra del till lokalgata, från att tidigare ha varit tomtmark, avsedd för gång/cykeltrafik, gemensamhetsanläggning och ledningsreservat. På detta område planteras snart en trädrad på den gräsyta som avdelar lokalgatan från gång/cykelbanan. Gång/cykelbanan förbinder Mosaiken med bostäderna vid Norra Idrottsplatsen och sen vidare till alla områden norrut/österut. Busshållplats är utförd vid Mosaikvägen, men ingen busslinje trafikerar ännu detta område.

Den nya postterminalen kommer likt alla befintliga och tillkommande verksamheter på Mosaiken att få sin in- och utfart via rondellen utmed Gävlevägen. Trafikmängden kommer i och med denna, sedan länge, planerade utbyggnad att öka, vilket också nämns och utreds i ursprunglig detaljplan. Ytterligare utbyggnad är också möjlig enligt befintlig detaljplan. I sammanhanget bör nämnas att man i nuläget utreder möjligheterna att förbättra trafiksituationen i området och framförallt möjligheten att ordna en extra in- och utfart utmed Gävlevägen.

Parkering, varumottagning och utfarter

En ny infart och en ny utfart projekteras för Postens företagscenter. Även Toyota kommer få en ny utfart, då det tidigare nämnda vägreservatet, ersätts av gata. Ingen av dessa utfarter kommer dock att korsas av någon gång- och cykelbana.



Vägreservatet blir ny gata.

Störningar

Enligt Naturvårdsverket är riktvärdet för arbetslokaler för tyst verksamhet, där kontorsmiljö ingår, en ekvivalentnivå av 70 dBA utomhus vid fasad. Bullret inomhus ska inte överstiga riktvärdet 45 dBA ekvivalentnivå under kontorstid. Då gatan i planområdets östra gräns kommer att bli sparsamt trafikerad, föreligger ingen risk att de vedertagna bostadsbullernivåerna överskrids för närliggande bostadsområde.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Sandviken Energi AB Vatten ansvarar för allmänt vatten och avlopp. Fastighetsägarna ansvarar för ledningar inom fastighetsgräns. Anslutning skall ske till allmänt vatten och avlopp. Anslutning av ny vatten- och avloppsledning till området sker ifrån Bollvägen öster om planområdet.

Dagvatten ska avledas via oljeavskiljare. Dagvatten från området kommer att avledas österut, för att via ett dagvattendike nå Kanalen och via denna ledas vidare för rening i Fiskängstjärns dagvattenanläggning. För att dämpa störtfloder som uppstår efter kraftiga regn, bör hårdgjorda ytor beläggas med genomsläpplig asfalt.

Värme

Fjärrvärme finns tillgänglig för planområdet. Ansvarig är Sandviken Energi AB Kraft & Värme.

Ei

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet i området.

Avfall

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

Administrativa frågor

Genomförandetiden löper ut den 16 mars 2016, d.v.s. vid samma tidpunkt som angränsande, befintlig och gällande detaljplan.

Sandvikens kommun är huvudman för allmänna platser.

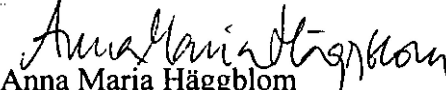
Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär endast marginella förändringar i jämförelse med tidigare gällande detaljplan. Den enda påtagliga skillnaden är att lokalgator byggs runt kvarteret och att viss ändring av byggrätten sker.

Medverkande tjänsteman

Planbeskrivningen är upprättad av bygg- och miljöförvaltningen, genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom och planarkitekt Joakim Rudklint, Sandvikens kommun. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Joakim Rudklint
Planarkitekt

Revidering av detaljplanen

Planbestämmelser

Till **plankartan** tillkommer följande:

Justering av lokalgator.
Utfartsförbud inlagt mot den norra lokalgatan.
Uppförda byggnader inlagda.
Vägreservat inlagt.

Planbeskrivning

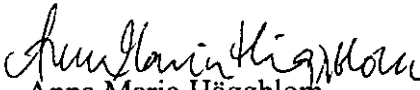
Till **planbeskrivningen** tillkommer:

Justering av beskrivning av lokalgator och kvartersmark. Beskrivning av mindre område för komplementbyggnad till bostad. I övrigt endast redaktionella ändringar.

Genomförandebeskrivning

Endast redaktionella ändringar.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Joakim Rudklint
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2009-12-08
Laga kraft	2010-01-08

Björnbäret

Detaljplan för fastigheterna Björnbäret 1, del av Sandbacka 3:1
m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Organisatoriska frågor

Tidplan

2009-06-10	Bygg- och miljönämnden beslutar om underrättelse
2009-12-10	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2010-01-11	Detaljplanen vinner laga kraft om inga överklaganden

Genomförandetid

Genomförandetiden löper ut den 16 mars 2016, d.v.s. vid samma tidpunkt som angränsande detaljplan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för att anlägga nya gator i området. Kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Kommunen är också ansvarig för skötsel och underhåll av desamma.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Postterminalens tomt kan så småningom bilda en ny fastighet. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildningsåtgärd.

Eftersom sträckning av gång- och cykelväg mellan fastigheterna Odonet 1 och Hjortronet 2 ändras något, innebär det att mark bör regleras från Odonet 1 till Sandbacka 3:1, samt att mark bör regleras från Sandbacka 3:1 till Hjortronet 2. Odonet 1 och Hjortronet 2 har samma fastighetsägare och deras totala markinnehav förändras inte nämnvärt i och med fastighetsregleringen. Sandvikens kommun ansöker om fastighetsbildning.

Avtal

Avtal har träffats mellan Sandvikens Kommun och BJ Markbyggnads AB, gällande byggande och bekostande av nya lokalgator inom planområdet. Avtal har även träffats mellan Sandviken Energi AB och BJ Markbyggnads AB gällande belysning i området.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Kostnader för fastighetsbildning betalas av exploatören. Sandvikens kommun betalar förrättningskostnader för reglering mellan Odonet 1, Hjortronet 2 och Sandbacka 3:1. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Större delen av planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Framdragning av VA-ledningar i området bekostas initialt av kommunen, som i sin tur debiterar framtida fastighetsägare i området. Framtida ansökningar om anslutningar ska ansökas hos Sandviken Energi, som debiterar anslutningsavgift.

BJ Markbyggnads AB bekostar anläggandet av nya lokalgator.

Inlösen, ersättning

Fastighetsägaren till Odonet 1 och Hjortronet 2 kommer inte att belastas med några kostnader.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tidigare geotekniska utredningar i samband med detaljplanen Handels- och arbetsplatsområde "Mosaiken":

Geoteknisk utredning, WSP, 2005-04-12

Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2005-06-29

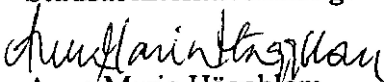
Geotekniska utredningar, J&W, 1989 och 2002

Utredningar vattenstånd, pumpanläggning och dämningshöjder Kanalen, 1994.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av bygg- och miljöförvaltningen, genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom och planarkitekt Joakim Rudklint, Sandvikens kommun. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Joakim Rudklint
Planarkitekt