

Akt nr:
2181K-P07/9

AU\$2181K-P07/9



Planbeskrivning

Antagen av BMN	2007-05-08
Laga kraft	2007-06-08

Kv TJÄDERN

Detaljplan för fastigheterna Tjädern 1 och 20 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Bedömning av miljöpåverkan
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Sandvikens kommun, tekniska enheten har genom Nils Nordenskiöld begärt att en detaljplan skall upprättas för rubricerade fastigheter, som är bebyggda med två flerbostadshus. Syftet med planen är att de skall kunna användas även som kontor. Detta innebär att fler parkeringsplatser behövs, vilket möjliggörs genom att kvartersmarken utökas söderut, mot mark som i gällande plan utgörs av parkmark. Det aktuella planområdet ligger centralt i Sandviken vid korsningen Högbovägen (väg 272) – Riksväg 80, strax öster om Sandbacka Park med sina teknik- och IT-företag.

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.

En bedömning av miljöpåverkan enligt Miljöbalken (se särskilt dokument) visar att ett genomförande av planen inte har någon påvisbar negativ effekt på miljön,

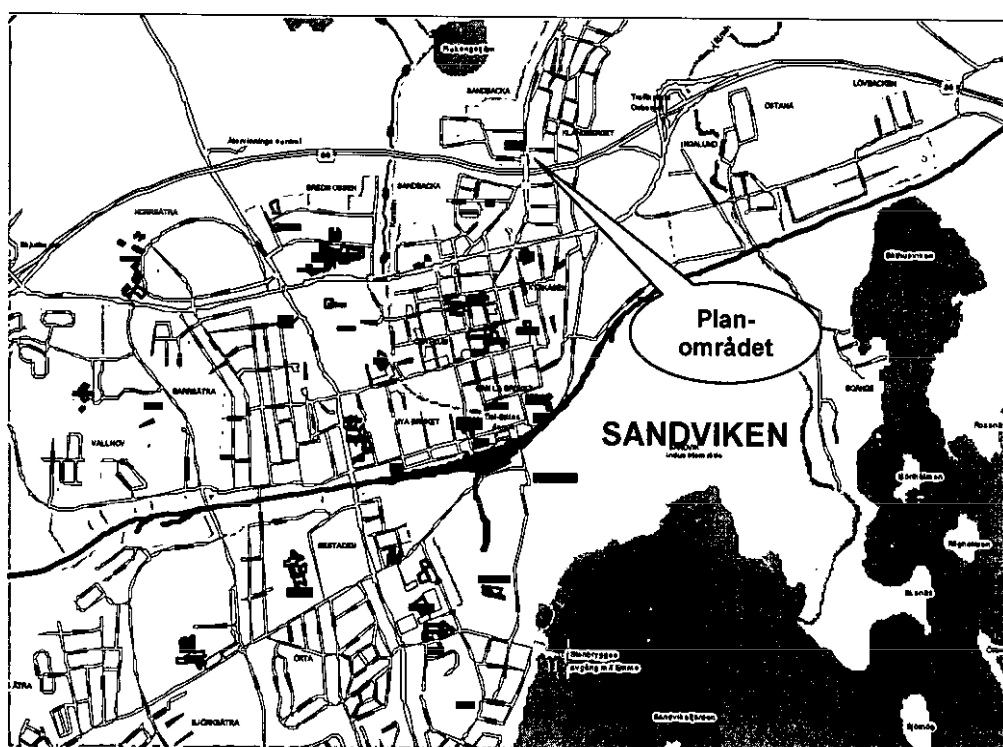
hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Bygg- och miljökontoret har bedömt att planprogram inte behöver upprättas eftersom detaljplanen har stöd i den aktuella översiktsplanen.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Sandviken vid korsningen Högbovägen – Riksväg 80, strax öster om Sandbacka Park. Det omfattar fastigheterna Tjädern 1 och 20 samt en del av Brednåsparken.



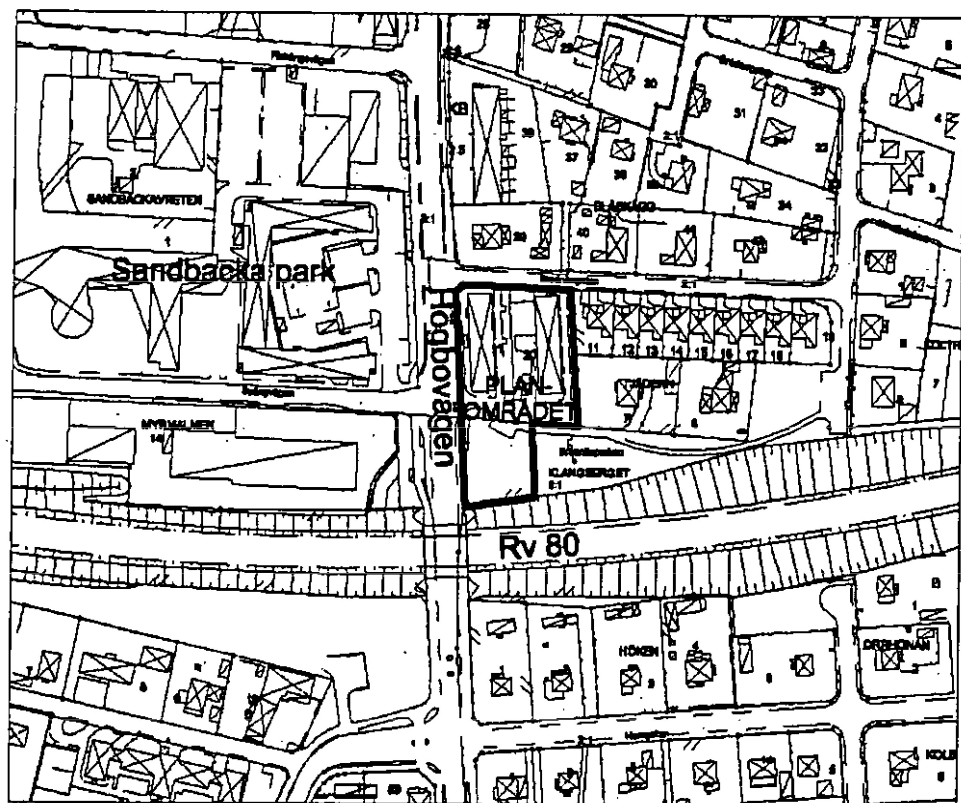
Översiktskarta med planområdet markerat

Planavgränsning

Planområdet avgränsas mot väster, norr och öster av aktuella plangränser (4527, p02/6, 4364, 3135 och 4399) samt söderut av ett stängsel mot riksväg 80.

Areal

Planområdets areal är ca 0,4 ha.



Planområdet omgivet av Sandbacka Park, villor och radhus.

Markägoförhållanden

Tjädern 20 ägs av Sandvikenhus AB och övrig mark inom planområdet ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen *bostadsområde inklusive allmänna ändamål*.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För Tjädern 1 och 20 gäller detaljplan med arkivnr. 1461, beslutad av Kungl. Maj:t 1947-08-29. Markens användning är *allmänt ändamål*, byggnader i högst två våningar, inte högre än 7,6 meter.

För den södra delen av planområdet (Brednåsparken) gäller detaljplan med arkivnr. 4131, fastställd 1975-07-02. Markens användning är *park eller plantering*.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är en del av Brednässparken. För att i möjligaste mån bevara områdets parkkaraktär och skärma av både parkering och trafik från Högbovägen, bör friväxande buskage planteras längs parkeringens västra och östra sidor i samband med anläggandet. De buskar och träd som måste fällas skall ersättas med nyplanterade.



Brednässparken sedd från öster

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger inom högriskområde för markradon.

Fornlämningar

Inga kända fynd finns i området. Om fornlämningar påträffas skall detta anmälas till länsstyrelsen Gävleborg.

Bebyggelseområden

De båda befintliga byggnaderna inom planområdet är flerbostadshus i två våningar. De omges av radhus och småhusbebyggelse. Liksom i nu gällande detaljplan tillåts byggnader i högst två våningar, och den högsta tillåtna byggnadshöjden är 7,6 meter. Största tillåtna byggnadsarea sätts till 470 m² per fastighet, vilket är ca 50 m² utöver de befintliga flerbostadshusen.

Sandbacka Park på motsatt sida av Högbovägen är en företagspark med inriktning på teknik- och IT-företag. Där finns service som är öppen för alla, som restaurang, konferensutrymmen och träningsanläggning med relaxavdelning.

Flera skolor ligger på ca en kilometers avstånd, från förskola upp till gymnasieskola. Närheten till Sandvikens centrum innebär utmärkt övrig offentlig och kommersiell service.



Planområdet sett från Högbovägen

Friytor

Brednåsparken erbjuder en lättillgänglig grönyta för lek och rekreation. Platsen inramas av ett tiotal uppvuxna träd och flera generösa friväxande buskage. Parkytan minskar med ca 550 m², men allmänhetens och de närboendes tillgänglighet till parken är fortsatt god efter plangenumförandet. Parkeringen anläggs i den del av parken som är mest ljud- och visuellt störd av Högbovägen och riksväg 80. De avskärmade buskage som bör planteras längs parkeringens västra och östra sidor kan göra parkens östra del visuellt lugnare och mindre trafikstörd (se *Natur*).

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Intill planområdet finns en busshållplats vid Högbovägen som trafikeras av linje 11 mot centrum och Högbo samt av linje 44 mot centrum och Ockelbo.

Parkering, varumottagning och utfarter

Eftersom principen är att snöupplag skall inrymmas inom kvartersmark är det utlagda parkeringsområdet större än planerad parkeringsyta. Den föreslagna parkeringsplatsen skall förses med en oljeavskiljare. Skälet är att ca 20 meter från parkeringsplatsen finns ett par grävda brunnar för uttag av kylvatten för Sandbacka park. Uttaget från dessa brunnar planeras öka väsentligt på grund av ett ökat kylbehov. Utan oljeavskiljare skulle dessa brunnar kunna påverkas negativt av oljespill tillsammans med kraftig snösmältning eller hög nederbörd. Smält- och nederbördsvattnet från parkeringsplatsen skall alltså ledas mot en oljeavskiljare innan det leds vidare ut i dagvattennätet.

Befintlig utfart från Tjädern 6, 7 och 20 går över kvartersmark på Tjädern 1 och 20. Vägen bör behållas och utfartsrättigheterna befastas med servitut.



Planområdets södra del sedd österifrån

Störningar

Buller och vibrationer kan förekomma från Högbovägen och riksväg 80 (se *Friytor*). Bullerberäkning vid tomtgräns mot Tjädern 7 visar på 51 dBA ekvivalent och 61 dBA maximalt. Gällande riktvärden vid bostadsbebyggelse är 55 dBA ekvivalent vid fasad och 70 dBA maximalt vid uteplats i anslutning till bostad.

Teknisk försörjning

Inom planområdet ansvarar Sandviken Energi AB Vatten för vatten och avlopp, Sandviken Energi AB Värme för fjärrvärme, Sandviken Energi AB Elnät för elnätet och Gästrike Återvinnare är ansvarig för avfallshanteringen.

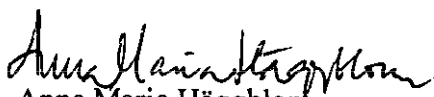
Administrativa frågor

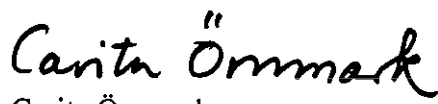
Kommunen är huvudman för allmänna platser (se genomförandebeskrivning).

Medverkande tjänsteman

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

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Carita Örnmark
Arkitekt SAR/MSA



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN 2007-05-08

Laga kraft 2007-06-08

Kv TJÄDERN

Detaljplan för fastigheterna Tjädern 1 och 20 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

2006-03-07	Bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag och samråd
2007-03-06	Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
2007-05-08	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2007 i juni	Detaljplanen vinner laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Planläggningsavtal är skrivet mellan Sandvikens kommun, Tekniska enheten, genom dåvarande teknisk chef Nils Nordenskiöld och Sandvikens kommun, Bygg- och miljökontoret genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom.

Fastighetsrättsliga frågor

Parkeringsområdet som tillhör fastigheten Klangberget 2:1 bör föras till fastigheten Tjädern 1. Båda fastigheterna ägs av Sandvikens kommun. Tjädern 6, 7 och 20 skall få servitut för utfart (i vägens nuvarande läge) över Tjädern 1. Dessutom skall Tjädern 6 och 7 få servitut för utfart över ett ca 20 m²

stort område i sydvästra hörnet av Tjädern 20. Ansökan om lantmäteriförrättning inges av Tekniska enheten till lantmäterimyndigheten i Sandviken efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplanen faktureras enligt planavtalet Sandvikens kommun, Tekniska enheten, då planen vunnit laga kraft. I samband med bygglovsprövning skall inte planavgift enligt PBL § 11:5 tas ut.

Kostnader för marköverföring och servitut betalas av Sandvikens kommun, Tekniska enheten. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

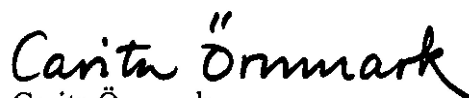
Medverkande tjänsteman

Genomförandebeskrivningen är upprättad av bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun, genom arkitekt Carita Örnmark.

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Carita Örnmark
Arkitekt SAR/MSA

Miljöbedömning

Kv TJÄDERN

	Ja	Nej	Kommentar	Källa	Ansvarig
Naturvård					
Riksintresse		x			
Naturvård					
Friluftsliv					
Områdesskydd		x			
Natura 2000					
Nationalpark					
Naturresevat					
Biotopskydd					
Djur- och växtskyddsområde					
Rödlistade arter		x			
Annan värdefull natur		x			
Ängs- och hagmarksinventering					
Våtmarksinventering					
Sumpskogsinventering					
Nyckelbiotopsinventering/naturvärdesinventering/hänsynsområde					
Gäbs kärnväxter					
Natur- eller friluftsområde som omnämns i ÖP					
Länsstyrelsens naturvårdsprogram					
Övrigt		x			
Grönstrukturplaner					
Artrika vägkanter					
Kommunens naturvårdsprogram					
Vatten		x			
Vattenskikt					
Påverkan vatten - flöden, översvämningar etc.					
Dagvatten					
Strandskydd		x			
Friluftsliv - leder, fiske etc.		x			
Hälsa och säkerhet					
Buller/vibrationer	x		Väg 272 och riksväg 80		
Föroreningar mark		x			
Skyddsområde för vattentäkt					
Säkerhet		x			
Trafiksäkerhet, vägsikt					
Farligt gods					
Riskområden, ex seveso					
Strålning					
Radon	x		Högriskområde		
Kraftledning		x			
Transformatorstation		x			
Master		x			
Miljökvalitetsnormer		x			
Kvävedioxid och kväveoxid					
Svaveldioxid					
Bly					
Ozon					
Bensen					
Kolmonoxid					
Partiklar					

Kulturmiljö och landskapsbild

Riksintresse för kulturmiljö		x			
Fomminne		x			
Byggnadsminne		x			
Kulturminnesvårdsprogram		x			
Övrig värdefull kulturhistorisk miljö		x			
Bevarandeplan för odlingslandskapet					
Landskapsbild					

Måluppfyllelse	pos	neg	0	Kommentar	Källa	Ansvarig
Miljömål			x			
Frisk luft						
Grundvatten av god kvalitet						
Levande sjöar och vattendrag						
Myllrande våtmarker						
Ingen övergödning						
Bara naturlig försurning						
Levande skogar						
Ett rikt odlingslandskap						
God bebyggelsemiljö						
Giftfri miljö						
Säker strålmiljö						
Skyddande ozonskikt						
Begränsad klimatpåverkan						

Bedömning

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.	
Andra lokaliseringalternativ för projektet bör utredas.	

Checklistan utförd 2006-03-01

Namn: Monica Lindström



Utlåtande

Kv TJÄDERN

Detaljplan för fastigheterna Tjädern 1 och 20 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Förslaget till detaljplan har varit utställt för offentlig granskning under tiden **13 mars – 10 april 2007.**

Yttranden

Yttrande **utan** erinran har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2007-04-03
- Stadsingenjörskontoret, 2007-04-10

Yttrande **med synpunkter** har inkommit från:

Hans och Marie Malmström, Tjädern 11, 2007-04-10

Anser att det är mycket olyckligt att förändra sydvästra delen av Brednåsparken till parkering. Det enda området i närheten lämpligt för lek, spontanfotboll etc. är denna del av Brednåsparken. Med tanke på att Norra IP ska läggas ned, ökar behovet av Brednåsparkens yta för barn och ungdomar i området.

Föreslår att parkeringsplatser för dessa kontorslokaler placeras antingen mellan fastigheterna Tjädern 1 och 20, eller på motsatt sida om Högbovägen söder om Riksväg 80, där övergångsställe redan finns.

Kommentar: Möjligheter till lek och spontanfotboll kommer att finnas kvar öster om parkeringen. Vid Norra IP planeras en grönyta i mitten av kvarteret, som kommer att bli tillgänglig för barn och ungdomar. Det innebär en förbättring eftersom Norra IP idag är inhägnat och kräver bokning.

Platsen mellan flerbostadshusen är inte tillräcklig för det antal parkeringsplatser som behövs. Med hänsyn till säkerhet och buller är det heller inte lämpligt att leda in biltrafik mellan de båda husen. Parkering söder om Riksväg 80, på andra sidan Högbovägen är mindre lämpligt p.g.a. avståndet och att det trafiksäkraste är att undvika att korsa Högbovägen. Om ingen parkering finns i närheten är det sannolikt att planområdets infartsväg fylls med parkerade bilar.

Intressenter som inte får sina synpunkter tillgodosedda

Från samrådsskedet

Sofie och Staffan Ahlqvist, Tjädern 7

Från utställningsskedet

Hans och Marie Malmström, Tjädern 11

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** förslaget till detaljplan. Beslut beräknas ske vid nämndens sammanträde den 8 maj 2007.

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Carita Örnmark
Arkitekt SAR/MSA

§ 91 Antagande av detaljplan för Kv TJÄDERN,
fastigheterna Tjädern 1 och 20 m. fl. i Sandviken
(Bilaga: utlåtande, reservation från Gunvor Gunnarsson,
mp)

BESLUT

Bygg- och miljönämnden beslutar

att anta rubricerad detaljplan.

Gunvor Gunnarsson (mp) reserverar sig mot beslutet och meddelar att hon
avser att före justeringen komma in med en skriftlig reservation.

BESLUTSUNDERLAG

Dnr B 4/2006

Redogörelse för utställningen

Detaljplanen har varit utställd under tiden 13 mars – 10 april 2007.
En intressent har yttrat sig och får inte sina synpunkter tillgodosedda.
Dessutom kvarstår en intressent från samrådsskedet som inte får sina
synpunkter tillgodosedda.

Stadsarkitektavdelningens yttrande och beslutsförslag:
Inga revideringar föreslås.

De erinringar som kvarstår har inte bedömts väga tyngre än planens lämplighet
som helhet. Stadsarkitektavdelningen föreslår därför att bygg- och
miljönämnden antar detaljplanen.

Utdrag Stadsarkitektavdelningen

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Beslutande Se sidan 2

Övriga deltagande Se sidan 2

Sekreterare Nämndsekreterare Tuula Lindroth (§§ 86-89)
Förvaltningsekonom Maria Wallén (§§ 90-109)

Sammanträdeslokal Kommunstyrelsens sammanträdessal

Sammanträdesdatum, kl 2007-05-08, kl. 13.00-16.15

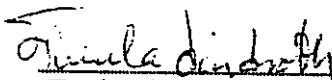
Utsedda justerare Peter Ahlmén och Mats Sundberg

Justeringsdatum 2007-05-08 § 89
2007-05-15 §§ 86-88, 90-109

Protokollets
paragrafnummer § 89
§§ 86-88, 90-109

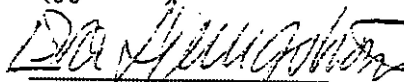
Underskrifter

Sekreterare


Tuula Lindroth
(§§ 86-89)


Maria Wallén
(§§ 90-109)

Ordförande


Eva Ljungström

Justerare


Peter Ahlmén

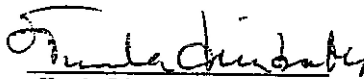

Mats Sundberg

ANSLAGSBEVIS

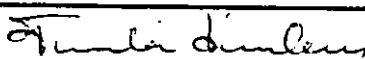
Bygg- och miljönämndens protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla. Protokollet förvaras på bygg- och miljökontoret.

Sammanträdesdatum	2007-05-08 § 89	2007-05-08 §§ 86-88, 90-109
Datum för anslags uppsättande	2007-05-09 § 89	2007-05-16 §§ 86-88, 90-109
Datum för anslags nedtagande	2007-05-30 § 89	2007-06-07 §§ 86-88, 90-109

Underskrift


Tuula Lindroth

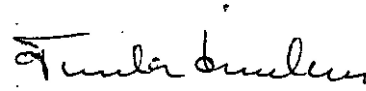
Utdragsbestyrkande:



Beslutande	Namn	Parti
Ordförande	Eva Ljungström	s
1:e vice ordförande	Peter Ahlmén	s
2:e vice ordförande	Mats Mattsson	c
Ledamöter o tjänstgörande ersättare	Sune Dahlund	s
	Maj-Britt Hiller	s
	Carina Westerberg	s
	Gunvor Gunnarsson	mp
	Uno Hammarberg	kd
	Rolf Jägare	fp
	Ann-Christine Lüdke	m
	Mats Sundberg	m
Övriga deltagande	Bygg- och miljöchef Göran Olausson (deltog ej i §§ 99-109)	
	Stadsarkitekt Anna Maria Häggblom	
	Miljö- och hälsoskyddschef	
	Tommy Stenergard	
	Förvaltningsekonom Maria Wallén (sekreterare §§ 90-109)	
	Nämndsekreterare Tuula Lindroth (§§ 86- 89)	
	Ersättare Sten Eriksson	s
	Ersättare Arne Sten	s

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

			
---	---	---	---

B11.891/2007

Utskrivet av: Tuula Lindroth
Namn: Yes : Sandvikens kommun

den 9 maj 2007 13:01:59
Sidan 1 av 1

Från: ♀ Gunvor Gunnarsson

den 9 maj 2007 11:55:04



Ärende: Yes

Till: ♀ Tuula Lindroth

Dnr B 4/2006
BMN 2007-05-08

Ärende nr 6, Kv Tjädern:

Svagt argument att inte folk ska kunna använda Sandbacka Parks parkeringar på grund av svårigheter att korsa Högbovägen. Det bör vuxna kunna klara av. Jag vill bevara Brednåsparken intakt. Den behövs.

Gunvor Gunnarsson, mp



Länsstyrelsen i Gävleborgs län
Fysisk planering
801 70 Gävle

Kv Tjädern

Detaljplan för fastigheterna Tjädern 1 och 20 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Bygg- och miljönämnden antog detaljplanen den 8 maj 2007.

Beslut

Länsstyrelsen har den 21 maj 2007 beslutat att inte ta upp kommunens antagande-beslut till prövning.

LAGAKRAFTBEVIS

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

Beslutet bedöms ha vunnit laga kraft den 8 juni 2007.

Ann-Christin Persson
Plantekniker

Kopia till
Lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun

Bygg- och miljökontoret

Postadress
Sandvikens kommun
811 80 Sandviken

Besöksadress
Stadshuset
Odengatan 37

Telefon
026-24 00 00 (vx)
026-24 14 47 (dir)
Fax
026-27 07 75

e-post
bygg.miljonamnd@sandviken.se
Internet
www.sandviken.se

Organisationsnummer
212000-2346
Postgiro
32228-9