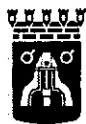




**Akt nr:**  
**2181K-P09/12**

**\*AU\$2181K-P09/12\***



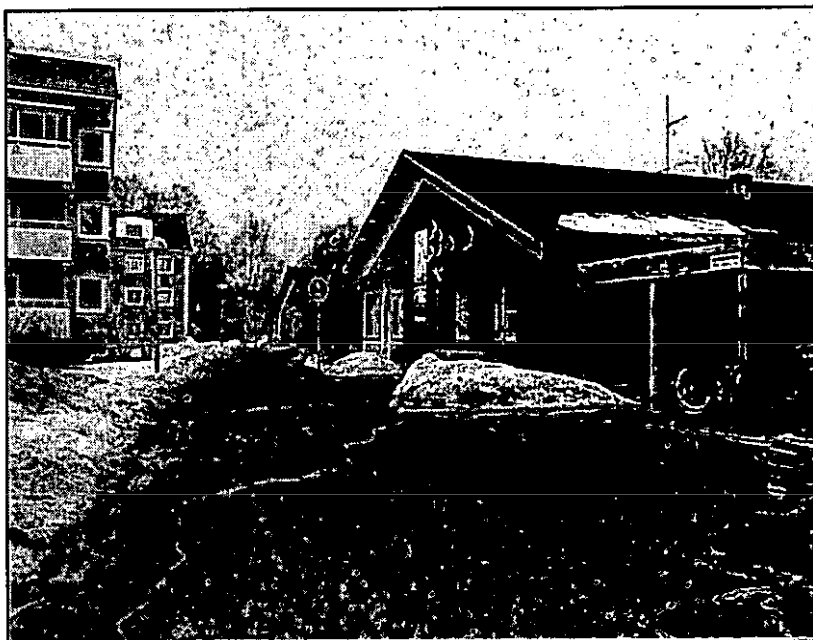
Planbeskrivning

Antagen av BMN 2009-09-01

Laga kraft 2009-10-02

## Dalbacken

Detaljplan för fastigheten Dalbacken 33 i Sandviken, Sandvikens kommun,  
Gävleborgs län



*Fastigheten Dalbacken 33 i centrala Sandviken, sedd från sydost.*

## Handlingar

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Behovsbedömning

Grundkarta  
Fastighetsförteckning  
Utlåtande

## Planens syfte och huvuddrag

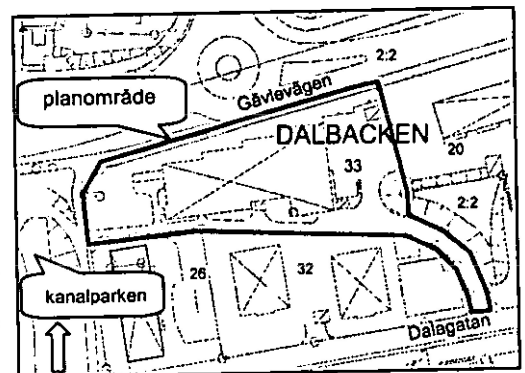
Syftet med en planändring för fastigheten Dalbacken 33 är att komplettera nuvarande funktion som dagcentral med kontor. Ändringen medför inte större förändringar utan handlar om att utöka nuvarande ändamål för fastigheten.

## 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, areal



Planområdet är beläget i centrum av Sandviken, precis bredvid kanalen och söder om Gävlevägen. Området begränsas i söder av fastigheterna Dalbacken 26 och 32, i norr av Gävlevägen, i väster av kanalparken samt i öster av fastigheterna Centrum 2:2 och Dalbacken 20.

Planområdets areal är ca 3717 m<sup>2</sup>.

*Översiktskarta med planområdet markerat*

## Markägoförhållanden

Markägare är 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 bostads- och allmänna ändamål.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

I för området gällande plan är marken avsedd för allmänna ändamål..

För området gäller följande detaljplan:

Arkivnr. 4419, fastställd 1983-10-12

Aktbeteckning 21-83:1088

Angränsande detaljplan:

Aktbeteckning 2181K-p06/5

För området gäller även en fastighetsplan:

Aktbeteckning 2181-2466, fastställd 1959-06-30

### Program för planområdet

På grund av planens ringa omfattning och konsekvenser samt att den delvis överrensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003 så 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 betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

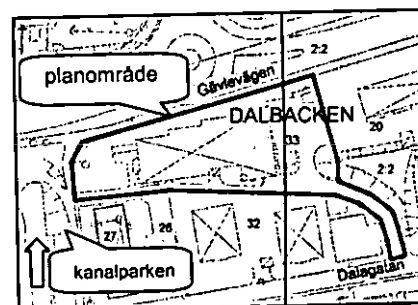
### Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Många kommunala beslut och riktlinjer är vägledande för vår verksamhet, se Sandvikens kommuns hemsida, [www.sandviken.se](http://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.

### Strandskydd

Planområdet ligger till största delen inom kanalens strandskyddsområde.

 = strandskyddsområde





## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Planförslaget

Detaljplanen innebär att fastigheten Dalbacken 33 får användningen dagcentral och kontor. Den totala byggnadsarean för planområdet uppgår till 1500 m<sup>2</sup> där huvudbyggnadens största byggnadsarea är 1300 m<sup>2</sup>. Antalet våningar är två och högsta byggnadshöjd är 6,5 m. För uthus är största byggnadsarea 30 m<sup>2</sup> och högsta byggnadshöjd 3,0 meter. Om garage eller carport uppförs får högst 200 m<sup>2</sup> bebyggas. Uthus och garage/carport kan sammanbyggas.

I den norra delen av området, märkt med [n<sub>1</sub>] och som sträcker sig längs Gävlevägen ska träd planteras, de befintliga träden ska sparas eller ersättas. Denna del ingår i en 700 m lång trädrad i stadens grönstruktur samt förbättrar miljökvaliteten vid trafiken.

### Bebyggelseområden inom och utom planområdet

#### Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet karaktäriseras av en större byggnad som inrymmer en dagcentral. Dagcentralen ligger i ett kvartersområde med flerbostadshus i den nordvästra delen av centrum i Sandviken. Längs med den södra fasaden av huvudbyggnaden, där olika entréer in till byggnaden finns, går en gång- och cykelväg över fastigheten. Vägen leder mot kanalen och kanalparken respektive till Dalagatan och in mot centrum.

#### Gestaltning och byggnadskultur

Huvudbyggnaden är byggd i början av 1980-talet och består av fyra skepp. Fasaden utgörs av rött tegel. Taken ser ut att slutta kraftigt på grund av den stora byggnadsvolymen. Takvinkeln är dock 23°.

Den övriga bebyggelsen runt omkring är uppförd mellan år 1956 till 1991 varför gestaltningen varierar något. Flertalet byggnader är lamellhus placerade i rad, vinkelrätt mot Dalagatan.

#### Arbetsplatser

Dagcentralen har haft tillfälligt bygglov för kontorsändamål sedan december 2008.

#### Offentlig och kommersiell service

På ungefär 200 meters avstånd från planområdet finns centrumkärnan i Sandviken med offentlig och kommersiell service. Tvärs över Gävlevägen finns Mosaiken, Sandvikens stormarknadsområde. På 2 km avstånd finns hälsocentral och sjukhus.

#### Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. Utomhusmiljön närmast och entréer in

till huvudbyggnaden ska ses över för att uppfylla lagen om enkelt avhjälptra hinder.

## **Natur och friytor**

### **Mark och vegetation**

På den norra delen av planområdet står träd som ingår i en längre trädrad och kantar Gävlevägen. Trädraden är ett ledande stråk i grönstrukturen i Sandviken samt begränsar spridningen av miljöfarliga partiklar från fordonstrafiken. Ett av träden är ett fågelbär, en körsbärsart. Fågelbäret berikar miljön med sin blomning och frukt, både inne vid fastighetens utomhusplats och vid gångvägen utanför. Trädraden ska förstärkas med nya träd. Ifall träden faller ska de ersättas med passande sort för säkrare trafikmiljö, i samråd med kommunens sakkunniga. Träd som inte bör förekomma är dom som faller frukt eller mycket löv på vägbanan.

### **Lek, rekreation och naturmiljö**

Angränsande till planområdet finns kanalen med kanalparken som leder mot stadsparken respektive ut på enklare gång- och cykelvägar ut mot skogsmarkerna norr om centrum. I stadsparken finns en större lekplats och norr om centrum går Hälsans stig.

I den västra delen av fastigheten, mot kanalparken, finns en trädgårdsdel med äppelträd och andra prydnadsväxter. En pergola finns också och bredvid den står fågelbärsträdet samt en skuggande lönn.

### **Strandskydd**

Då fastigheten ligger vid kanalen sträcker sig det generella strandskyddet in på en större del av planområdet. När upprättande av ny detaljplan sker återinträder strandskyddet.

På grund av att området redan är ianspråktaget på så vis att fastigheten saknar betydelse för strandskyddets syfte kommer kommunen att anhålla om upphävande av strandskydd hos länsstyrelsen i underrättelseskedet. Övrig miljö vid kanalen utgörs av kommunal parkmark.

### **Geotekniska förhållanden**

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för radon.

Marken kan innehålla lera samt sand och silt. Då planområdet är beläget vid kanalen och skred har inträffat norr om fastigheten ska en detaljerad stabilitetsutredning på marken utföras vid nybyggnation. Under rådande förhållanden anses slänten mot kanalen vara tillfredsställande stabil mot skred.<sup>1</sup>

### **Fornlämningar**

Inga fornlämningar finns registrerade i planområdet. Om fornlämningar påträffas ska anmälan ske till länsstyrelsen.

<sup>1</sup> Översiktlig stabilitetskartering, Gävleborgs län. Sandvikens kommun – PM Geoteknik. SWECO VBB, Geoteknik, Göteborg. Göteborg 2008-02-29.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Via kanalparken och Dalagatan tar man sig till planområdet på en gång- och cykelväg respektive en smalare infartsväg. Fordonstrafiken går endast via Dalagatan.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållsplats finns 150 m från fastigheten, in mot centrum.

### Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering ska ske inom planområdet. En varumottagning finns på befintlig parkering i den östra delen. Utfart får endast ske mot Dalagatan och utfartsförbud gäller mot Gävlevägen samt kanalparken.

## Störningar

Norr om planområdet går Gävlevägen, dvs. väg 80.01, samt infarten till stormarknadsområdet. Årsdygnstrafiken (ÅDT) ligger på 13 676 fordon, med 650 ÅDT tunga fordon. Bullernivån ligger på ekvivalentnivå 64 dBA och 77 dBA maximalnivå invid fasad åt Gävlevägen.

Från Sveriges riksdag rekommenderad *godtagbar* maximalnivå utomhus vid fasad i boendemiljö gäller 70 dBA med ekvivalentnivå 55 dBA. Enligt Socialstyrelsens miljöhälsorapport från 2005 uppnås en *god* ljudmiljö utomhus först vid 45 dBA. Bullret inomhus ska inte överstiga riktvärdet 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå.<sup>2</sup>

Åtgärder för att minska bullernivån utomhus och inomhus till godtagbar nivå ska göras. I den norra delen av uteplatsen på fastigheten, mot Gävlevägen, kan exempelvis ett bullerplank uppföras.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Infiltration av dagvatten sker på fastighetens mark i största möjliga utsträckning. Fastighetsägaren ansvarar för vatten- och avloppsledningar inom fastigheten.

### Värme

Enligt kommunens Energiplan/Klimatstrategi ska energianvändningen vid uppvärmning av bostäder och lokaler till 2010 minska med 4 % i genomsnitt per invånare, jämfört med 2006.

<sup>2</sup> Miljöhälsorapport 2005., s. 228. Socialstyrelsen. Institutet för miljömedicin, Arbets- och miljömedicin, Stockholms läns landsting. (För arbetslokaler rekommenderas riktvärdet 65 dBA ekvivalentnivå vid fasad, utomhus. Inomhus rekommenderas riktvärde 40 dBA ekvivalentnivå. Arbetsmiljöverkets författningssamling – Buller. 2005:16. AFS.)

Sandviken Energi AB Kraft & Värme är ansvarig för det allmänna fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns tillgänglig för fastigheten från Dalagatan via fastigheten Dalbacken 26.

#### **EI**

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet i området.

#### **Avfall**

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

#### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 5 år på grund av planens ringa omfattning.

Bygglov för ändamålen dagcentral och kontor kan ges då bullerdämpande åtgärder för utomhusmiljön har gjorts.

#### **Konsekvenser av planens genomförande**

Genom detaljplanen för Dalbacken 33 tillkommer en funktion i området och det blir mer variation i denna del av Sandvikens centrum. Fler personer kommer att ha huvudbyggnaden som målpunkt dagtid medan det finns folk i området även kvällstid på grund av bostäderna i närheten.

Konsekvenser att beakta är att parkering ska ske inom planområdet. Områdets läge gör att det är nära till kollektivtrafik varför parkeringsfrågan är enkel att lösa.

Ytterligare ska åtgärder göras för att minska bullernivån i utomhusmiljön på fastigheten.

#### **Medverkande tjänsteman**

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom

#### **Stadsarkitektavdelningen**



Anna Maria Häggblom  
Stadsarkitekt



Karin Harlin  
Planarkitekt

#### **Revidering av detaljplanen**

#### **Planbestämmelser**

Till plankartan tillkommer följande bestämmelse:

- Fastighetsplan med aktbeteckning 2181-2466, upphör delvis att gälla då detaljplanen vunnit laga kraft enligt PBL 6:11.

I övrigt endast redaktionella ändringar.

### Planbeskrivning

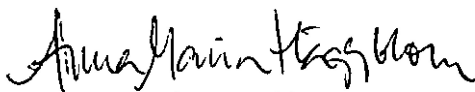
Till planbeskrivningen tillkommer:

- Träd som inte bör förekomma är dom som faller frukt eller mycket löv på vägbanan.

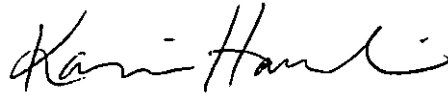
Från planbeskrivningen tas följande bort:

- Eftersom dagvattenanläggningen inte är avsedd för oljespill, bör eventuellt oljeläckage omhändertas innan det når kanalen. Därför bör dagvatten från hårdgjorda tomtytor avledas via oljeavskiljare, innan det når det allmänna VA-systemet samt kanalen.

### Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom  
Stadsarkitekt



Karin Harlin  
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| <b>Antagen av BMN</b> | 2009-09-01 |
| <b>Laga kraft</b>     | 2009-10-02 |

## Dalbacken

Detaljplan för fastigheten Dalbacken 33 i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

---

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

|                |                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------|
| 2009-02-10     | Bygg- och miljönämnden beslutar om upprättande       |
| 2009-09-01     | Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen      |
| 2009 i oktober | Detaljplanen vinner laga kraft om inga överklaganden |

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft på grund av dess ringa omfattning.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Då endast kvartersmark berörs, och därmed ingen allmän plats, är frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap inte aktuella i detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

### Fastighetsplan

Fastighetsplan med aktbeteckning 2181-2466 upphör att gälla delvis, dvs. för fastigheten Dalbacken 33, då detaljplanen vunnit laga kraft enligt PBL 6:11.

### Fastighetsindelning

Fastigheten Dalbacken 33 är utformad i överensstämmelse med detaljplanen. Någon ändring i fastighetsindelningen erfordras inte.

## Tekniska frågor

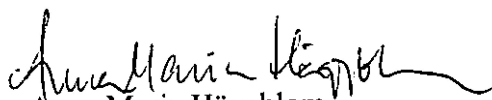
### Tekniska utredningar

Vid nybyggnation ska geoteknisk undersökning göras för att säkerställa risken för skred i området. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar undersökningen.

### Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

#### Stadsarkitektavdelningen

  
Anna Maria Häggblom  
Stadsarkitekt

  
Karin Harlin  
Planarkitekt