



Akt nr:
2181K-P09/14

AU\$2181K-P09/14

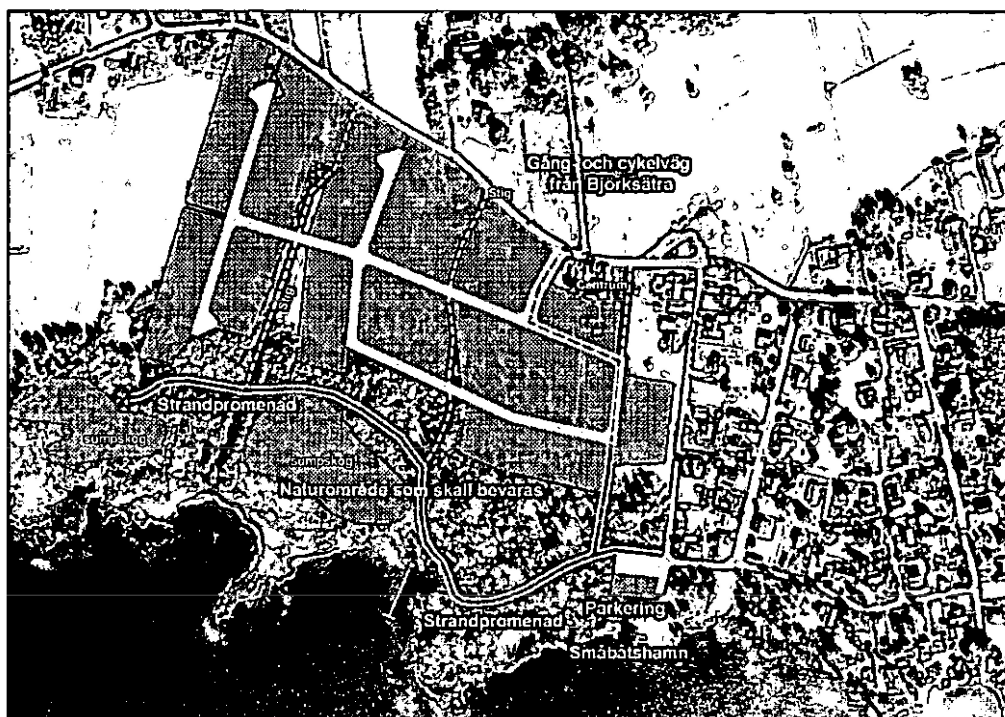


Antagen av KF	2008-06-16
Laga kraft	2009-09-24

Planbeskrivning

Säljan

Detaljplan för Säljan 4:1, 20:1, Sättra 40:1, 41:1 och 43:1 m.fl. i Ovansjö, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.



Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Skötselplan (bilaga)
Miljökonsekvensbeskrivning (bilaga)

Innehållsförteckning

Handlingar.....	1
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Avvägning enligt miljöbalken (MB).....	3
Plandata.....	3
Lägesbestämning.....	3
Areal.....	4
Markägoförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktliga planer.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	5
Program för planområdet.....	5
Miljökonsekvensbeskrivning.....	5
Planförslaget.....	5
Bebyggelseområden.....	5
Markplanering.....	7
Byggnadskultur och gestaltning.....	7
Byggnaders placering.....	7
Byggnaders utformning och utförande.....	9
Vattenmiljö.....	10
Förutsättningar och förändringar.....	11
Natur.....	11
Mark och vegetation.....	11
Lokalklimat.....	12
Naturvärden och vegetation.....	12
Sumpskogen.....	15
Sammanfattning ur naturinventering.....	15
Skötselplan för naturmarken.....	15
Geotekniska förhållanden.....	15
Föroreningar.....	16
Radon.....	16
Översvämningsrisk.....	16
Fornlämningar.....	17
Bostäder.....	20
Räddningstjänst.....	20
Offentlig service.....	20
Kommersiell service.....	20
Tillgänglighet.....	21
Friytor.....	21
Lek och rekreation.....	21
Strandskydd.....	21
Gator och trafik.....	23
Biltrafik.....	23
Gång- och cykeltrafik.....	24
Kollektivtrafik.....	26
Parkering, varumottag, utfarter.....	26
Hälsa och säkerhet - boendemiljö.....	26
Störningar.....	26
Luftföroreningar.....	27
Teknisk försörjning.....	27
Vatten och avlopp.....	27
Dagvatten.....	28
Värme.....	28
El och tele.....	28
Avfall.....	28
Administrativa frågor.....	29
Konsekvenser av planens genomförande.....	29
Övrigt.....	29
Utbyggnadsetapper.....	29
Medverkande tjänsteman.....	30
Revidering.....	30

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett område för bostadsändamål i ett attraktivt läge nära Storsjön. Planen föreslår bostadsbebyggelse på den öppna jordbruksmarken. Bebyggelse i form av villor, radhus och kedjehus är tillåtet. Gång- och cykelvägar genom området kommer att vara allmänt tillgängliga. Trafikangöring kommer att ske från Säljansvägen med anslutning till Årsundavägen i öster och Sättagatan i väster. (se karta sid. 25)

Motivet till planuppdraget är att Sandvikens kommun behöver detaljplanerade områden i beredskap för att bemöta efterfrågan på bostäder. Målet är att skapa förutsättningar för en sammanhållen och harmonisk karaktär med en bra relation till omgivande bebyggelse där föreslagna bostäder skall utgöra en naturlig utveckling av bebyggelsen. Nybyggnationen ska även ta hänsyn till områdets kvaliteter som rekreations- och naturområde.

Ett ytterligare motiv för upprättande av detaljplanen är att strandområdet ska göras tillgängligt för allmänheten och det rörliga friluftslivet. Ett strandpromenadstråk ska sträckas längs med sjön.

Avvägning enligt miljöbalken (MB)

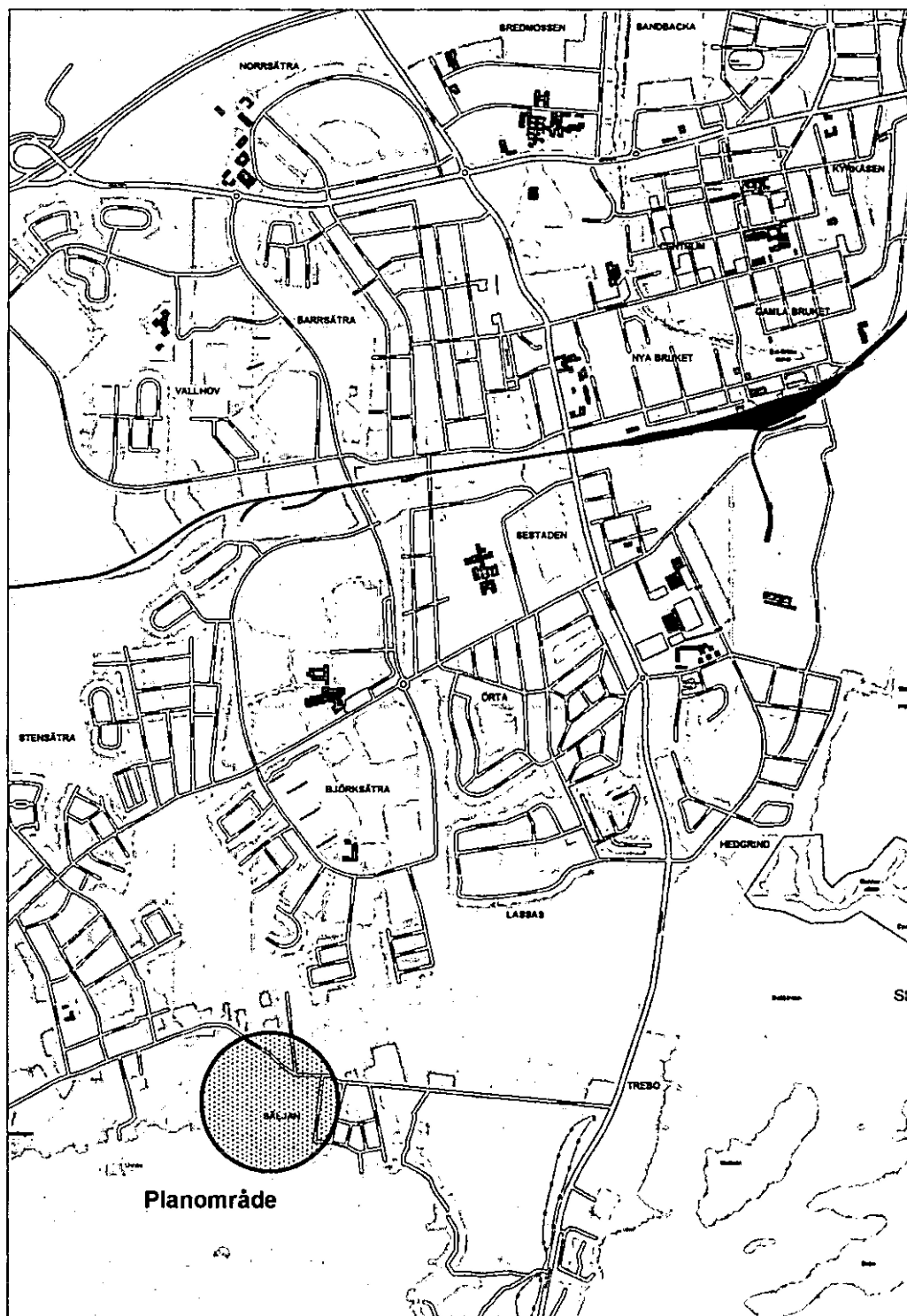
Planförslaget ändrar landskapsbilden då området ligger i gränsen mellan tätort och omland. Det är viktigt att bostadsområdet anpassas och ansluter till det befintliga bostadsområdet och att den övergripande grönstrukturen bevaras för det lokala friluftslivet. Planen är förenlig med miljöbalkens krav på hushållning med mark- och vattenområden. Den uppfyller också de regionala miljömålen.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Säljansområdet i Sandvikens tätort.

Planområdet avgränsas i norr av Säljansvägen, i väster går gränsen mot fastigheten Sättra 41:5, i söder av Storsjön och i öster gränsar området till befintligt bostadsområde (Säljan), se översiktskarta nästa sida.



Orienteringskarta med lokalisering av planområdet.

Areal

Planområdets areal är ca 18 ha.

Markägförhållanden

Markägare i området är BJ Markbyggnads AB och Sandvikens kommun. Fastigheterna Säljan 20:2 och Sättra 43:3 ägs av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt *Översiktsplan för centrala Sandviken 2003* är planområdet en del av ett större område som föreslagits för bostäder. I området som är 2 till 3 gånger större än aktuellt planområde föreslås upp till 30 tomter.

Strandpromenad föreslås, likaså lokalbuss. Området ska göras tillgängligt för besökare.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Ingen detaljplan gäller för området, men en mindre del av planområdet ligger i den angränsande detaljplanen, arkivnr 2301, fastställd 29 juni 1962. Den delen av den gällande planen kommer att ersättas av rubricerad plan.

Program för planområdet

Antalet föreslagna tomter i översiktsplanen stämmer inte överens med antalet tomter i detaljplaneförslaget. Av detta skäl har detaljplanearbetet inletts med ett särskilt program, med sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen som sändes för samråd mellan 20 december 2006 och 25 januari 2007. Alla inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i programredogörelsen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En checklista som utförts av stadsarkitektavdelningen i augusti 2006 utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Den aktuella detaljplanen bedöms ge upphov till betydande påverkan på strandskyddet, varför en (MKB) enligt 5 kap 18 § PBL har upprättats för detaljplanen. MKB:n ska enligt lagkrav redovisa projektets betydande miljöpåverkan samt skadeförebyggande åtgärder. MKB:n innehåller en fördjupad utredning kring strandskyddet vid Storsjön, hur området påverkas av rekreation och friluftsliv, mark och vatten, hur översvänningsrisken hanteras samt påverkan på landskapsbilden.

Planförslaget

Bebyggelseområden

I öster gränsar området till befintligt bostadsområde Säljan. Två befintliga bostäder på fastigheterna Säljan 20:2 och Sättra 43:3 bevaras samt Säljansgården med omgivning.

Området närmast sjön ska inte exploateras. Detta innebär att skyddsvärd natur bevaras och eventuella fågelbiotoper skyddas samt att allmänhetens möjligheter att utnyttja området närmast Storsjön säkerställs.

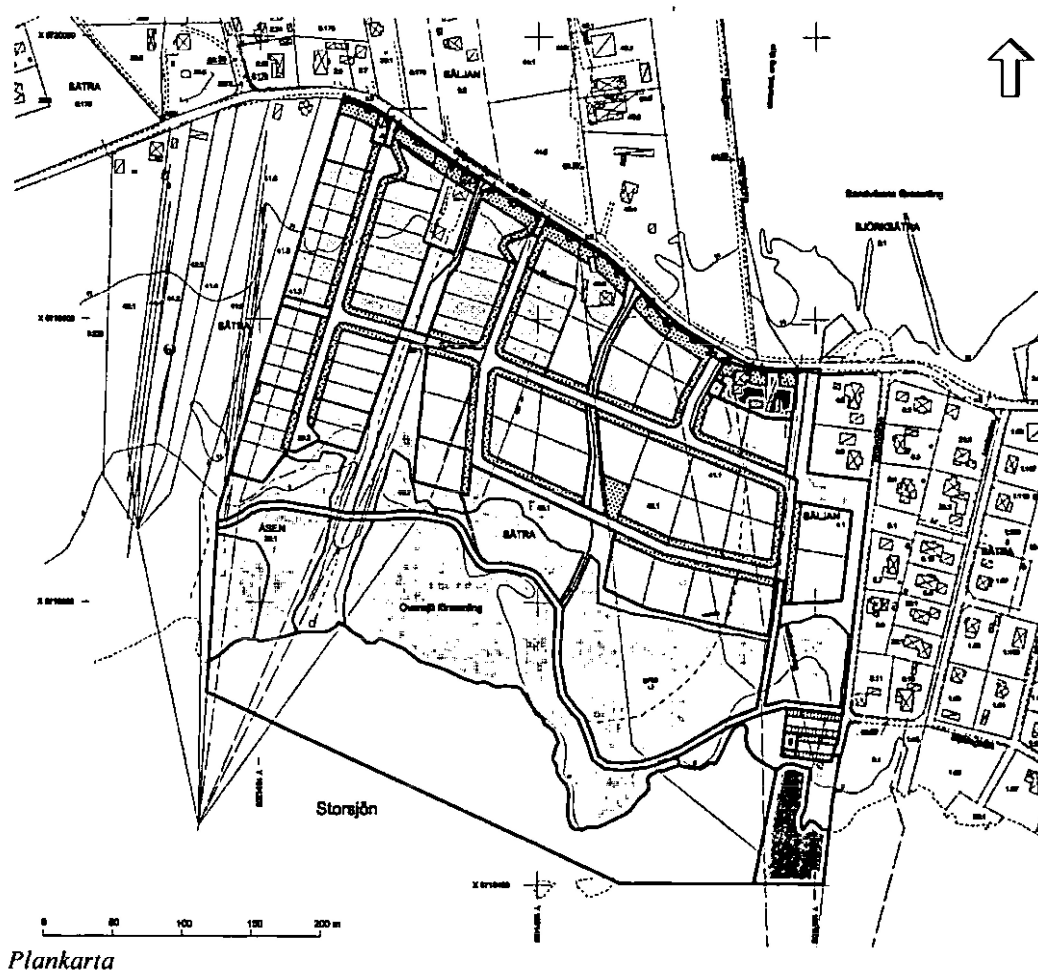
Totalt 48 tomter planeras i storleken 1000 - 1500 m² där möjligheten finns att bygga såväl villor som radhus eller kedjehus. Tomterna planeras från Säljansvägen och ner mot sjön. En infart föreslås väster om Säljansgården. En gång- och

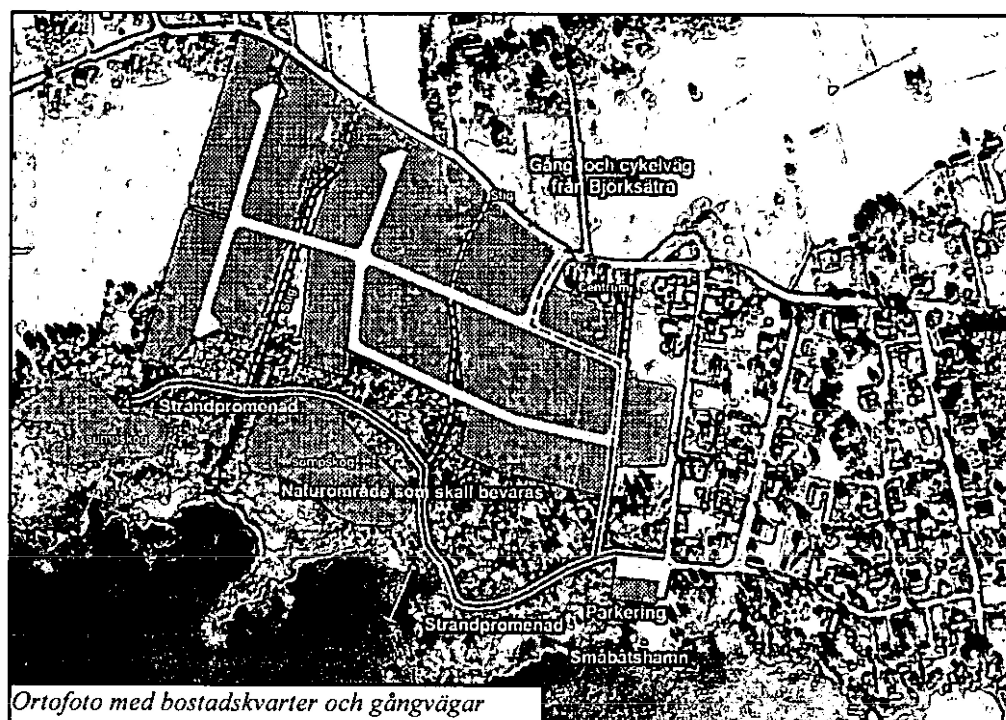
cykelväg och två stigar kommer att gå från Säljansvägen och söderut genom bostadsområdet och anslutas till en strandpromenad i strandskogen längs sjön.

Ett mindre centrum C₁ planeras vid Säljansgården där det kan finnas dagligvaruhandel och ev. skolverksamheter m.m.

En lekplats planeras mitt i det nya bostadsområdet

Inne i planområdet projekteras ett lokaltrafiknät med en central gata som passerar hela det nya bostadsområdet från öster till väster över de befintliga va-ledningarna. Parkering sker på varje tomt med plats för två bilar och eventuellt plats för båtar på vintern. Utfart sker mot lokalgatan och en tomt får direktutfart mot Säljansvägen vid fastigheten Sättra 43:3.





Markplanering

Nivåskillnaden inom området är ca 2,5 m. Tomterna ligger huvudsakligen på tre olika nivåer. Första nivån ligger närmast stranden och upp till södra delen av centrala lokalgatan. På andra nivån ligger tomterna huvudsakligen vid den övre delen av den gata som sträcker sig från öst till väst. Den tredje nivån ligger längs Säljansvägens södra del.

Minsta tomtstorlek är 1000 m² vid friliggande bebyggelse och 500 m² vid sammanbyggd bebyggelse dvs. radhus- och kedjehusbebyggelse. Vid iordningställande av marken i tomterna närmast skogspartierna bör man sträva efter att spara de befintliga träden och få en naturlig övergång mellan tomt och natur.

Lägsta markhöjd vid hus ska vara +10.40 och lägsta gatuhöjd +10.00.

Den goda bärigheten och låga sätttningsbenägenheten medger goda förutsättningar för grundläggning av lättare byggnader på området. Marken är tydligt tjälfarlig, varför alla icke permanent *uppvärmda* geokonstruktioner måste säkras mot tjäl-nedträngning med isolering eller förläggas på tjälsäkert djup. Även vid dimensionering av överbyggnader för hårdgjorda ytor måste markens tjälfarlighet beaktas särskilt. Möjligen kan överskottsmassor från schaktning användas till terrassering. För uppfyllning i planerade huslägen bör material och utförande ske enligt AMA: "fyllning för grundläggning av byggnad".

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaders placering

Byggnader ska huvudsakligen placeras i överensstämmelse med illustrationen.

Med tanke på utsiktens värde mot söder reglerar planen byggnadernas totalhöjd, dvs. normaltnockhöjden. Byggnaderna ska placeras på ett traditionellt sätt och på ett tillräckligt stort avstånd för att inte inkräkta på den befintliga bebyggelsens karaktär. Relativt stora tomter medger att det finns möjligheter till en viss utsikt över Storsjön från de flesta av tomterna.

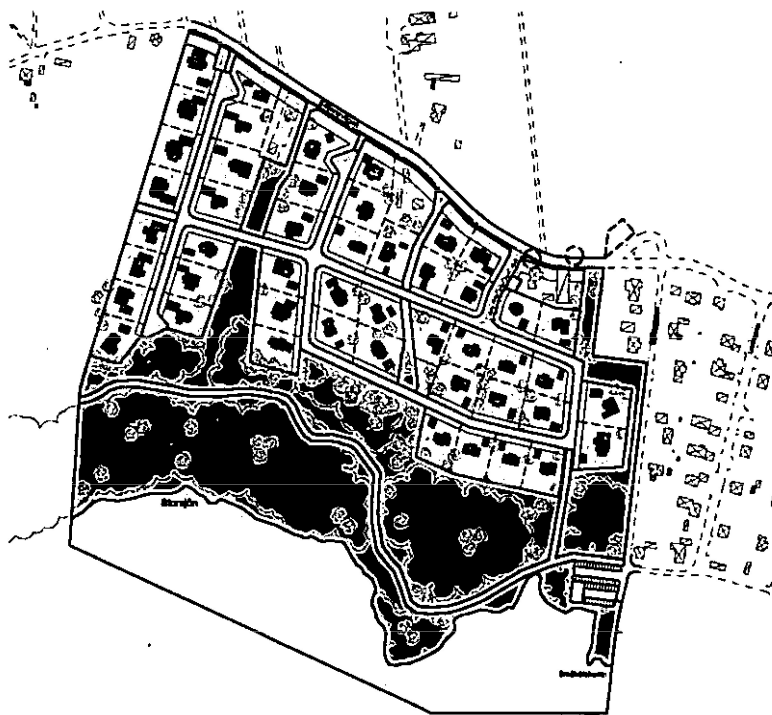


Illustration friliggande hus

Byggnaderna ska byggas på så sätt att golvnivån på det första våningsplanet ligger en bit från marken. Endast källarlösa hus godkänns, med hänsyn till över-
svämningsrisken.

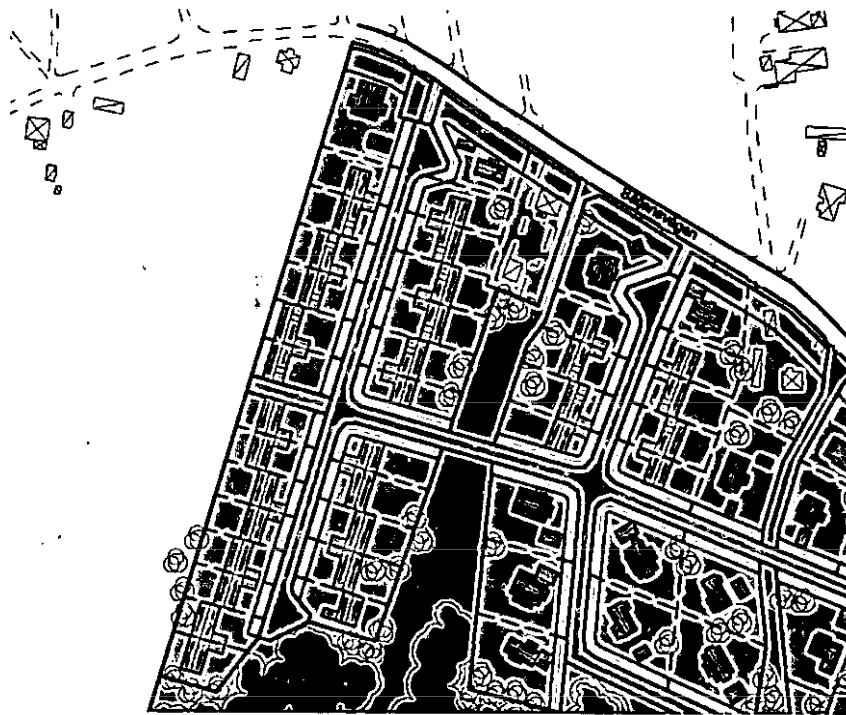


Illustration friliggande hus och radhus

Vid anläggandet av bostadsområdet bör hänsyn tas till gällande riktlinjer för nybyggnad enligt Boverkets byggregler, BBR. Uteplatser bör anpassas i förhållande till bullerkällor och sovrum bör byggas i söderläge så att själva huset dämpar höga ljudnivåer från Säljansvägen. Detta gäller särskilt de bostäder som byggs inom 30 m från vägmitt.

Byggnaders utformning och utförande

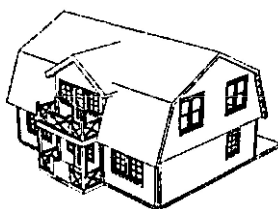
Byggnaderna ska utformas med träpanel och/eller putsade fasader. Taktäckning ska ha tegelröd färg. Fasader ska målas i kulörer som hålls i en ljus färgskala med färger inspirerade av naturen såsom grön, brun, gul, blå och grå med följande färgskala enligt NCS-systemet:

Grönskala:	2010-B50G	3020-B70G	4020-B50G	5020-B50G
Brunskala:	1005-Y30R	2005-Y30R	3010-Y30R	3030-Y30R
Gulskala:	1010-Y20R	2030-Y20R	2050-Y20R	3050-Y20R
Gråskala:	1002-G	1002-R	1002-Y	1002-B
	1502-G	1502-R	1502-Y	1502-B

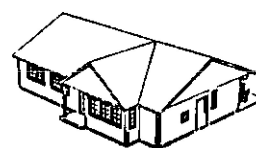


Ny bebyggelses utformning skall anpassas till omgivningarna

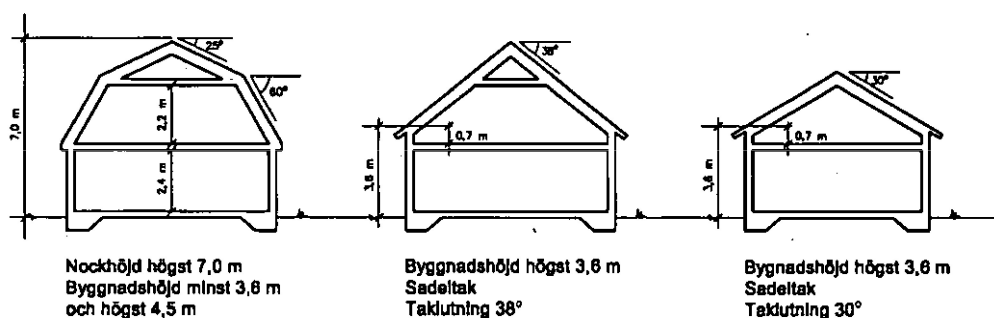
Byggnaderna mellan Säljansvägen och den centrala lokalgatan byggs med byggnadshöjd 3,6 m och upp till 4,5 m med maximalnockhöjd 7 m. Byggnaderna längs Säljansvägen rekommenderas att byggas med brutet tak. Söder om lokalgatan ska byggnaderna byggas med maximalt 3,6 m byggnadshöjd och sadeltak med största taklutning 38° . Byggnaderna i den sista raden närmast sjön ska ha sadeltak med största taklutning 30° med maximalt byggnadshöjd på 3,6 m och vinden får inte inredas. Allmänt radhus eller kedjehus ska byggas med sadeltak största taklutning 30° . Endast ett och samma byggnadssätt tillåts inom varje egenskapsgräns.



Exempel med brutet tak



Exempel med sadeltak



Största bruttoarea är 250 m^2 per tomt vid friliggande bebyggelse och inom dessa får högst två komplementbyggnader uppföras om tillsammans 60 m^2 byggnadsarea. Största byggnadsarea är 150 m^2 vid sammanbyggd bebyggelse med komplementbyggnader om 30 m^2 byggnadsarea och högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter och största taklutning är 22° .

Vattenmiljö

Planområdet ligger strax norr om Storsjön. Vattnet är mycket grunt utanför hela området. Omfattande muddring är inte acceptabelt. Muddring är anmälningspliktig verksamhet enligt 11 kap 9a § miljöbalken. I stället för flera båtbyggor längs stranden föreslås en mindre småbåtshamn med en gemensam brygga i den sydöstra delen av planområdet. Där är det kortaste avståndet till djupt vatten vilket även innebär att häckningsplatser sparas. Om muddring behövs vid anläggandet av småbåtshamnen riskerar bottenfaunan att påverkas temporärt. Fisk kan påverkas av tillfällig grumling.

Ingen kommunal badplats planeras inom planområdet, men möjligheten att via allemansrätten utnyttja den vik som strandpromenaden passerar intill kommer att öka. Påverkan på befintligt djurliv bedöms bli liten eftersom platsen redan tidigare använts för bad och friluftaktiviteter. Skyltar bör sättas upp så att allmänheten förstår var det inte är lämpligt att bada.



Vattnet är mycket grunt och längs delar av strandremsan växer hög vass



Båtar i den sydöstra delen av planområdet där småbåtshamn föreslås

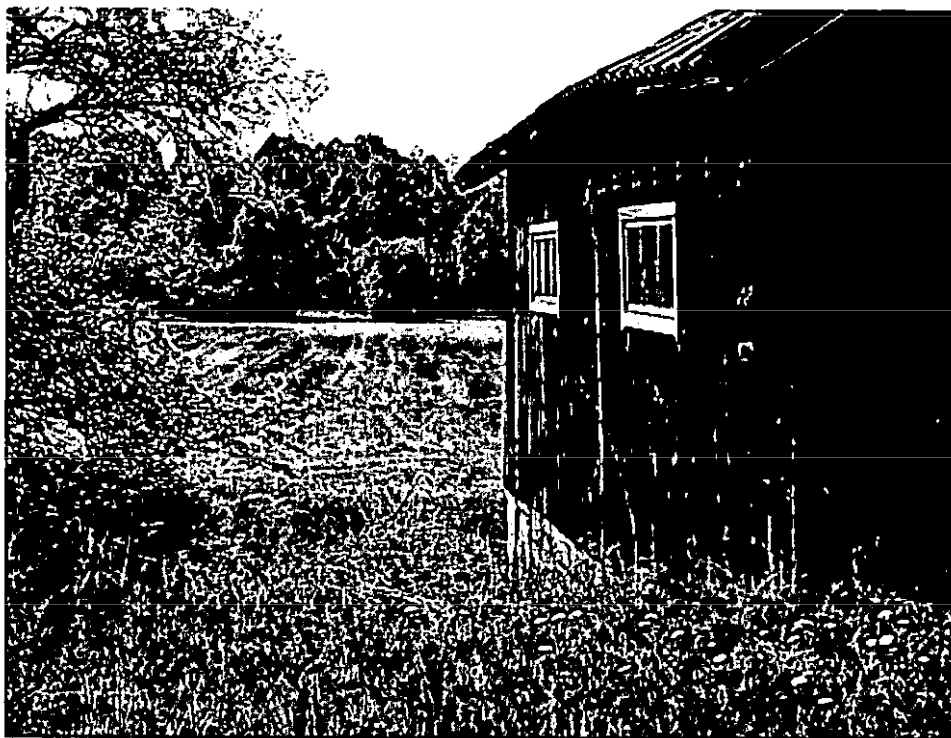
Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Från Säljansvägen syns ett öppet åkerlandskap, och en bred skog breder ut sig bortom åkrarna. Detta innebär att utblickarna mot sjön är få. Man kan endast skymta sjön från vägen från resterna av en vägbank i väster och från det befint-

liga bostadsområdet i öster. Rester av odlingslandskapet, såsom diken och stenmurar, syns i skogen.



Vy från planområdets gräns

Utöver vägbanksresten leder skoterleden samt ett par stigar ner mot sjön. Strandområdet utgörs av strandnära, lövrik skog med inslag av tall och gran på mindre fuktiga delar. Marken är flack och delvis stenbunden förutom delarna med sumpskog. Stort inslag av finsediment/lera. En mindre vik fungerar som badplats medan det längs övriga delar av strandremsan växer hög vass. Idag ligger några båtar förtöjda i östra gränsen, mot bostäderna vid Stjärngatan.

Inga biotopskyddsområden finns inom aktuellt detaljplaneområde. Ingen värdefull skog utöver sumpskogen eller ängs- och hagmark förekommer inom området.

Lokalklimat

Vegetationsbården vid stranden fyller en viktig funktion som skydd mot vinden från sjön som kan vara nog så besvärlig under delar av året. Det är därför viktigt att bevara den befintliga vegetationen.

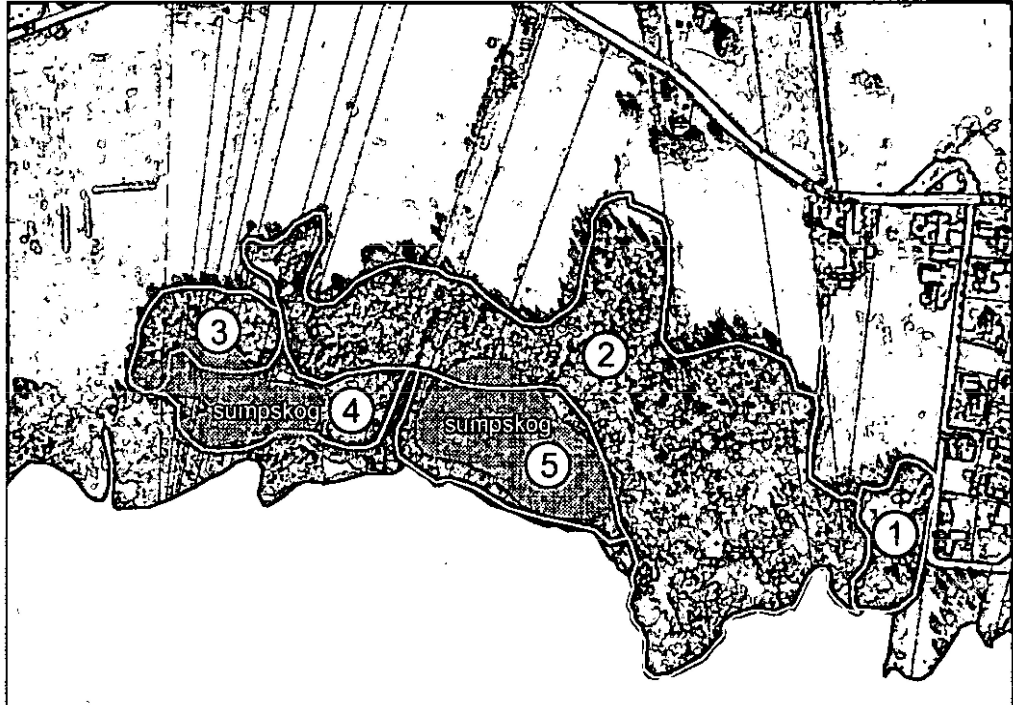
Planområdet ger förutsättningar för mycket goda solförhållanden.

Naturvärden och vegetation

Inom planområdet karaktäriseras landskapet av ett öppet åkerlandskap med skogsriddaer längs sjöstranden. Planområdet hyser med sin växling mellan öppet odlingslandskap och skogspartier, naturvärden som är värda att beakta. De högsta värdena finns inom sumpskogsområdena men även övriga delar har vissa värden.

Enligt den naturtypsinventering som utfördes i juli 2006 av Sandvikens kommun av Torbjörn Johansson, har planområdet relativt grovt uppdelats i 5 delområden främst utifrån markförhållanden och vegetationstyp.

Vegetationen i planområdets södra del är frodig med stort inslag av näringskrävande arter, såväl vilda som kulturväxter. Vid inventeringstillfället var grundvattennivån för årstiden tämligen låg.



Områdesindelning enligt naturtypsinventering.

Delområde 1

Fuktig till blöt mark gränsande mot sjön och Stjärngatan. Tät vegetation bestående av bl.a. högre st klippal, gråal, björk och sälg. Döda träd förekommer.

Delområde 2

Stenbunden frisk mark. Troligen äldre betesmark. 60-80 årig blandskog av asp, björk, gran och tall. Gallrad för 5-7 år sedan. Enskiktat utan slyvegetation. Delvis grova aspar. Området sträcker sig i princip längs hela norra delen av hela området och utgör en övergång mellan den strandnära sumpskogen och öppen åkermark. Gränsade mot den östra sumpskogen finns en gammal stenmur (äldre brukningsgräns). Begränsade naturvärden förutom den höga lövandelen och grova aspar. Några enstaka stående träd och hålträd.



Vy över natur delområde 2.

Delområde 3

Gallrad, gles björkskog på fuktig mark. Vatten stod i ytan vid inventeringstillfället. Saknar stående och liggande död ved ("parkkaraktär").

Delområde 4

Västra sumpskogen. Mellan delområde 2, 3 och sjön. Blöt (normalt) stenfri mark med tät slyvegetation av sälg, vide och mindre träd. Mycket tätt och i princip ogenomträngligt. Kronhöjd om ca 5-10 m. Få äldre döda träd.

Delområde 5

Östra sumpskogen. Samma vegetation och markförhållande som den västra sumpskogen som avgränsats av en anlagd stig som fyllts ut med sten och jordmassor. I norr successiv övergång till mer stenbunden, frisk-fuktig mark med klibbal, stora björkar och gråal. Stenmur i norr. Få äldre döda träd.



Sumpskogen

Enligt Skogsstyrelsens inventering från 1996 så förekommer två sumpskogsområden på totalt 3 ha i området. Inventeringen baseras på tolkning av flygfoton. Blandad lövskog med olikåldrigt trädbestånd dominerar. Sumpskogen bedöms ha vissa naturvärden.

Det östra området överensstämmer med naturtypsinventeringens område 5. Det västra utgörs av område 3 och 4.

Sumpskogen försörjs med vatten huvudsakligen genom översvämning eller p.g.a. vattenståndsvariationer från den angränsande Storsjön. Det är viktigt att inga barriärer eller hinder finns som kan påverka vattenförsörjningen negativt. Med denna tanke kommer strandpromenaden att ledas norr om sumpskogen.

Skosvårdsåtgärder och avverkning av sumpskogen ska utformas så att sumpskogens karaktär inte ändras, vilket innebär oförändrad hydrologi, kontinuerligt trädskikt och beskuggning.

Sammanfattning ur naturinventering

Området utgörs av äldre kulturpåverkad, trädbevuxen mark och sumpskog av vilka den senare sannolikt aldrig brukats. Hela området är troligen en mycket bra fågelbiotop. Högst naturvärden har sumpskogarna samtidigt som de är de mest "svårskötta" delarna. Skötsel av dessa skapar i princip årliga röjningsbehov. Dessa bör fungera som avskärmning och vindskydd mot bebyggelsen vid Säljansvägen. Delområde 3 är gallrat och här har skapats en viss utsikt mot sjön. Några björkar till kan möjligen tas bort om behov finns. Markförhållandena här är dock svåra med lera och vatten som står i markytan.

Delområde 2 är den del som har lägre naturvärden. Här är det främst grova aspar och spår av odlingslandskapet som bör bevaras. Om bebyggelsen ska gå närmare stranden är det möjligen detta område som bör komma ifråga. Här är också bättre markförhållanden.

Utanför skog och sumpskog växer en 2-2,5 meter hög vass vilket gör att utsikten över sjön är begränsad under högsommaren.

Vad gäller röjning för utsikt mot sjön blir det problematiskt då sumpskogarna i princip täcker hela strandremsan. I delområde 2 och 3 finns vissa möjligheter för röjning.

Skötselplan för naturmarken

En skötselplan för naturområdena har upprättats av kommunen genom Torbjörn Johansson och ingår som en detaljplanehandling. Skötselplanen syftar till att på bästa sätt ta vara på rekreativvärden och naturvärden och ge förslag på skötselåtgärder utifrån vegetation och naturvärden i olika delområden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts i detaljplaneområdet i syfte att ge översiktlig kännedom om geotekniska förutsättningar för markhantering och grund-

läggning (WSP, 2004). *Översiktlig geoteknisk undersökning med PM, Tomtområde Säljan. Uppdrag 10047863. 2004-06-15, Gävle.*

Enligt undersökningen utgörs området av flack åkermark med svag lutning nedåt från Säljansvägen, i riktning mot det något högre liggande skogspartiet. Marknivån varierar mellan ca +11,6 och +9,0 (Sandvikens kommun höjdsystem, SKH). Marken utgörs av skiktad silt och lera ovanpå stenig jord, troligtvis morän. Vid undersökningstillfället 2004-04-02 observerades en fri vattenyta ungefär en meter under markytan i provtagningshål (nivå +9,0). Sannolikt ligger grundvattenytan högre än så tidvis.

Under förekommande växtförande ytlager består jorden av ett mestadels tunt lager skiktad sedimentjord, silt och lera på fast, stenig friktionsjord, sannolikt morän. Sedimentjordens mäktighet ca 1,7 m, varav ca 0,4 m kan vara lös till halvfast. Marken har generellt sett god bärighet och låg sättningsbenägenhet, vilket ger goda förutsättningar för grundläggning av lättare byggnader med enkla grundplattor.

Föroreningar

Badgäster kan påverkas av tillfälliga utsläpp från ett kommunalt bräddavlopp som finns placerat vid planerad småbåtshamn. Eventuella utsläpp kan påverka bakteriehalten i badvattnet.

Radon

Kommunens radonriskkarta från 1985 visar att planområdet ligger inom normal- till lågriskområde för radon.

Översvämningssrisk

Räddningsverket utförde 2002 en översiktlig översvämningsskartering som inkluderar Storsjön. Översvämningsskarteringen omfattar enbart naturliga flöden och inga inmätningar i fält har gjorts. Beräkningar har utförts för flöden med 100 års återkomsttid samt för beräknat högsta flöde.

Enligt SMHI's och Räddningsverkets översvämningsskartering ligger området inom riskzon för 100-årsflöde och vid högsta flöde (se nedan).



100-årsflöde



Högsta flöde

En detaljerad utredning avseende översvämningsrisken i området har utförts för att bedöma lägsta markhöjd vid hus utifrån översvämningsnivå vid ett 100-års vattenstånd (*WSP, 2007*). *Översvämningsnivåer vid Säljan, Sandvikens kommun. Uppdrag 10089382. 2007-02-15, Gävle.* Med antagande om dimensionerande vattennivå i Storsjön på +9,90 rekommenderas +10,40 som lägsta markhöjd vid hus och lägsta gatuhöjd +10,00 (SKH).

Kommunen har, genom SMHI, gjort en kompletterande utredning om Storsjöns utlopp vid Forsbacka, eftersom avflödet är avgörande för Storsjöns vattennivå och beräkning av vattenståndet i Storsjön, Gavleån.

Denna utredning har visat att vattenståndet i Storsjön, som motsvarar det dimensionerande flödet för dammanläggningar av flödesdimensioneringsklass 1 (dock något förenklat), är beräknat till + 64,73 m (RH70, motsvarar + 10,87 m i Sandvikens lokala höjdsystem) uppströms väg 272 och + 64,66 m (RH70, motsvarar + 10,8 m i Sandvikens lokala höjdsystem) nedströms väg 272. Dessa vattenstånd motsvarar benämningen "beräknat högsta vattenstånd" i Räddningsverkets översiktliga översvämningskartering.

Kommunen och länsstyrelsen har resonerat kring översvämningsriskerna och båda parter var överens om att föreslagen markhöjd vid hus på + 10,40 m i Sandvikens lokala höjdsystem kan gälla.

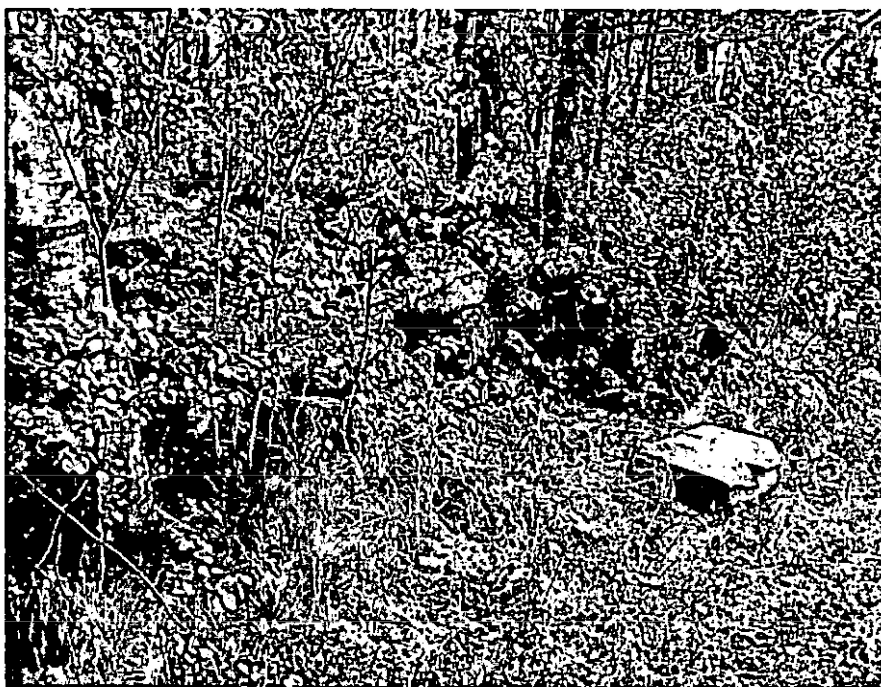
Fornlämningar

Det finns fem objekt registrerade som kulturhistoriska lämningar inom detaljplaneområdet, vilka inte har fornlämningsstatus. Dessa utgörs av ett odlingsröse, en schakthög, en grop, en ca 100 m lång stenmur samt en vägbanksrest på ca 120 m. I området finns många spår av äldre odlingslandskap enligt utförd naturtypsinventering. En gammal stenmur (äldre brukningsgräns) har noterats i den norra delen av området, vilken finns i fornlämningsregistret.

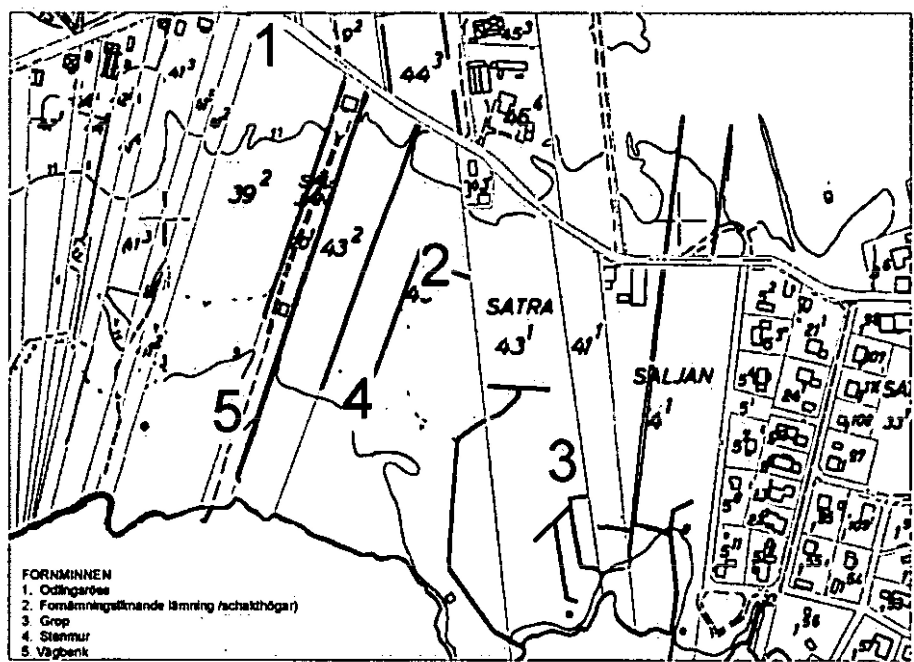


Stenmur i den södra delen av planområdet

Ytterligare stenmurar finns noterade i området av Lisa Lundell (WSP), 2006. Det löper en stenmur längs stranden och längs östra fastighetsgränsen för Sättra 40:1 har en mur på omkring 75 m observerats. På Sättra 43:1 har ytterligare en mur noterats. Dessutom har diken och rösen noterats. Längst ned vid vattnet, på Sättra 43:1 har en äldre lada/fiskarbod observerats.



Stenmur längs stranden



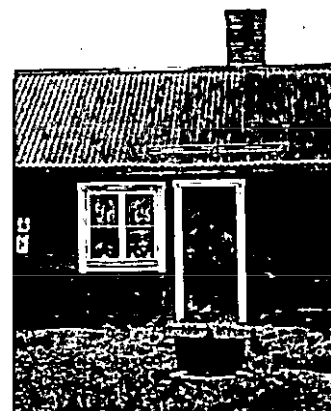
Fornlämningar registrerade i Länsstyrelsens fornlämningsregister (FMR).

Länsmuseet Gävleborg påpekar att noteringarna om de nämnda fornlämningarna är mycket knapphändiga: "grop", "vägbank", "stenmur" säger mycket litet om status och bevarandevärden. En av lämningarna kan dock direkt avskrivas: "Fornlämningsliknande lämning, schakthögar". De övriga tycks utgöra brukningsspår från områdets tidigare användning som jordbruksmark. Länsmuseet noterar att till kulturmiljön hör även viss äldre kulturpåverkad vegetation. Av historiska kartor framgår att detta parti av Storsjöns strand utgjort urfjäll till Åsens by och har åtminstone sedan 1700-talet brukats som ängsmark.

Säljansgården bevaras enligt detaljplaneförslaget. De äldre jordbruksbyggnaderna på Säljansgården bevaras och skyddas genom att q-märkas.



Säljansgården



Detaljplaneförslaget tar hänsyn till fornlämningarna och bevarar dem i stort sett. Skyddsåtgärder bör vidtas vid avverkning av skog samt vid anläggning av tomtmark och cykelvägar. Murarna kan med fördel friläggas från träd och dylikt. Då cykelväg anläggs på vägbanksresten bör ansträngningar göras för att lyfta fram kulturvärdet i banken.

För att klargöra karaktär och omfattning på observerade lämningar och övriga odlingsspår bör en arkeologisk utredning av planområdet genomföras. En utredning motiveras ytterligare av exploateringsområdets storlek och det faktum att det i övrigt längs Storsjöns stränder förekommer riktigt med fornlämningar av förhistorisk karaktär. Utredningen bör utföras i samråd med länsstyrelsen. De kulturlämningar som planeras att tas bort ska dessförinnan dokumenteras av arkeologisk expertis.

Bostäder

Det befintliga bostadsområdet (Säljan) som angränsar planområdet i öster består av permanenta bostadshus, byggda från femtiotalet och framåt. Längre österut finns även fritidshus. Det finns inom planområdet idag två befintliga bostäder. Jordbruksmark med tillhörande bostadsfastigheter finns väster om planområdet.



Bostadshus i Säljans bostadsområde



Bostadshus inom planområdet

Räddningstjänst

Planområdet ligger inom gränsen för räddningstjänstens insatstid på mindre än 20 minuter.

Offentlig service

De närmast liggande grundskolorna är Sättra skola och Björksätraskolan. Sättra grundskola, som är den närmast skolan ligger ca 1,1 km från planområdet, har kapacitet för ca 150 elever i åldrarna 6 till 11 år. Skolan ligger för närvarande på maximalt kapacitetsutnyttjande. Detta innebär att barn i åldrarna 6 till 11 år som ska bo på planområdet inte per automatik kan erbjudas plats på Sättra skola. De hänvisas till kommunens centralt belägna skolor.

Närmaste förskola är Smassens förskola ca 1,5 km från planområdet. Inom en radie på ca 3 km finns ytterligare tre förskolor. Ingen av dessa förskolor har idag kapacitet för ytterligare platser. Ett mer institutionaliserat samarbete mellan berörda förvaltningar bör ske för att lösa skolproblematiken (enligt Leckström, kunskapskontoret).

Kommersiell service

Planområdet ligger ca 3,3 km från Sandvikens centrum där det finns stort utbud av varor och tjänster. Bostadsbebyggelsen kommer att utnyttja den service som erbjuds i Björksättra stadsdelscentrum, beläget ca 1,8 km in mot staden. Där finns ett serviceutbud, Björksätraskolan, kyrka, restaurang m.m.

Tillgänglighet

Den tilltänkta strandpromenaden kommer att vara tillgänglig för funktionshindrade. Bilväg går ända fram och där ska finnas handikapparkering och ev. handikapptoiletter. Strandpromenaden och gång- och cykelvägar beläggs med stenmjölgrus. Inga nivåskillnader ska finnas på gångsträckorna. Husen och tomterna ska tillgänglighetsanpassas enligt gällande lagstiftning.

Friytor**Lek och rekreation**

Skogen i området används huvudsakligen som strövområde av närboende. Föreningen Gränsland har tidigare haft kontor i Säljansgården samt erbjudit friluftaktiviteter för bl.a. funktionshindrade. Söder om gården har möjligheter till bad och användande av hinderbana funnits.

En skoterled går genom området och ut mot Storsjön via fastigheterna Sätra 40:1 och 43:1. Ett flertal mer eller mindre upptrampade stigar leder ned mot vattnet. Det rörliga friluftslivet använder vintertid södra delen av Säljan 4:1 till att ta sig ut på sjön med skridskor eller skidor.

Framförallt förekomsten av gös gör Storsjön till en av kommunens bästa och mest attraktiva sjöar, med avseende på fiske. På vintern utnyttjas sjön även för pimpel- och angelfiske. Möjligheterna till fiske påverkas positivt eftersom småbåtshamnen innebär att fler får möjlighet att ta sig ut på sjön.

Strandskyddets syfte att trygga förutsättningarna för friluftslivet påverkas positivt då området blir mer tillgängligt eftersom hamnen och gång- och cykelvägar utformas så att allmänheten ska kunna utnyttja området.

Bostadsområdet innebär att strandområdets tillgänglighet ökar tack vare vägar och cykelvägar. Den öst-västliga gång- och cykelvägen kommer att fungera som en strandpromenad, vilket innebär att allmänhet och närboende kommer att kunna röra sig i området.

Fler människor kommer att utnyttja badviken då området blir mer tillgängligt. Småbåtshamnen ökar möjligheterna att utnyttja sjön genom segling, bad och fiske. Båtbryggan minskar risken för att privata tomtägare börjar ta strandområden i anspråk för egna bryggor, vilket i så fall skulle minska allmänhetens möjlighet att dra nytta av området. Planerad parkering innebär att även bilburna bad- och båtgäster kan besöka området.

Strandskydd

Runt Storsjön gäller sedan 1975 ett strandskydd på 200 m. I de gällande bestämmelserna finns ingen beskrivning om vad utökningen av strandskyddet grundar sig på. Storsjön delas inte heller in i delområden med olika värden. Inga specifika naturvärden ligger till grund för det utökade strandskyddet vars syfte är att bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet.

Detaljplaneförslaget kommer medföra intrång i strandskyddet. Tomterna ligger ca 100 m från strandlinjen. Gränsen går längs de södra tomterna. För att få dispens från strandskyddet krävs "särskilda skäl". Dessutom måste den åtgärd som dispensen avser vara förenlig med strandskyddets syften (Naturvårdsverket, 2002). Syftet med strandskyddet är bl.a. att trygga förutsättningarna för friluftslivet i området.

I dagsläget utnyttjas området huvudsakligen av närboende eftersom strandzonen är svåråtkomlig och delar av skogen är svårforcerad. Det finns ingen möjlighet att följa hela strandremsan till fots.

Strandskyddets syfte att trygga förutsättningarna för friluftslivet påverkas positivt då området blir mer tillgängligt och eftersom hamnen samt gång- och cykelvägar utformas för att även allmänheten ska kunna utnyttja området.

Bostadsområdet innebär att områdets tillgänglighet ökar tack vare vägar och cykelvägar.

I planområdet föreslås att strandskyddet upphävs inom de delar av kvartersmarken som ligger i strandskyddszonen. Upphävandet kräver särskilt beslut av länsstyrelsen. Strandskyddet ska gälla som tidigare i resten av detaljplanen. Motiv för upphävandet av strandskyddet i detaljplanen är att den tillkommande bebyggelsen lokaliseras i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse i Sandviken som redan ligger på närmare avstånd från stranden och för att nyttiggöra investeringar i vägar, vatten- och avlopp och service.



Strandskyddets utbredning i aktuellt planområde.

Bostadsbebyggelsen är i detaljplanen i huvudsak lokaliserad på den öppna åkermarken och Länsstyrelsen har preliminärt accepterat detta. Tomtplatserna bedöms inte inkräkta på värdefulla naturmiljöer och allmänhetens tillgång till stränderna försämras inte. Särskilda skäl för undantag enligt miljöbalken kan därmed anses föreligga. Bebyggelsen bidrar även till att allmänhetens tillgång till stränderna förbättras och att de nedlagda investeringarna i infrastruktur utnyttjas.

Gator och trafik**Biltrafik**

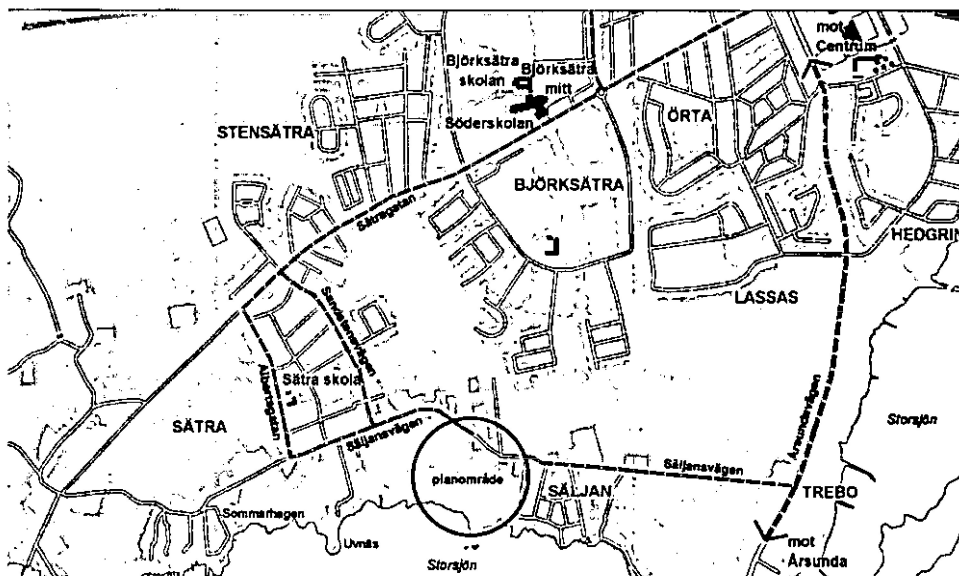
Säljansvägen avgränsar planområdet i norr. Det är den huvudled som skall försörja bostadsområdet genom en infart som planeras väster om Säljansgården. Anslutningen till Säljansvägen som är planerad i samarbete med Vägverket, ligger i god sikt på plan mark och på en raksträcka. Från en punkt fem meter in på anslutningen finns en siktsträcka på 80-110 meter och i korsningen skall sikten vara fri. Ingen växtlighet eller annat siktskymmande med högre höjd än 0,7 m över körbanans höjd skall finnas. Anslutningen bör utformas i enlighet med VGU, vägar och gators utformning. Det bör även ske ett samråd angående utformning med Vägverket som är väghållare, innan anslutningen byggs.



Säljansvägen där infart till området planeras till höger framför huset.

Exploateringen av området medför en ökad trafik i området. Risk för smittrafik på Sandstensvägen finns mot Björksätra centrum och skolan. Enligt mätning 2004 passerar 420 fordon/dygn Sandstensvägen. Säljansvägen är trafikerad med ca 380 fordon/dygn. Ökningen av trafiken bedöms bli 200 fordon/dygn vid utbyggnad av de tänkbara bostäderna. Den utförda upprustningen av Säljansvägen kan leda till högre hastigheter.

En övergripande översyn av väg- och gatunät och nya lösningar för trafiken i södra delen av Sandvikens stad bör göras.

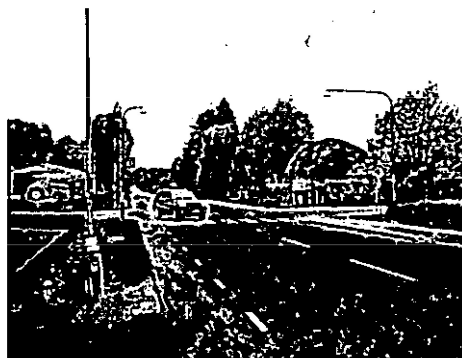


Trafik till och från området

En övergripande översyn av väg- och gatunät och nya lösningar för trafiken i södra delen av Sandvikens stad bör göras.



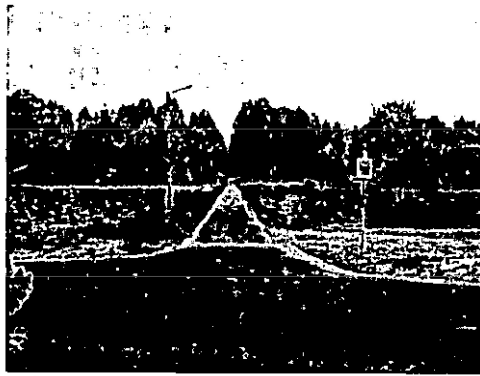
Korsningen Säljansvägen/Sandstensvägen



Korsningen Sandstensvägen/Sättagatan

Gång- och cykeltrafik

I samband med beläggningsarbeten längs Säljansvägen målar Vägverket Region Mitt av en gång- och cykelväg på en ca 3 km lång sträcka på planområdets sida, vilket förbättrar trafiksäkerheten.



Gång- och cykelväg från Björksätra

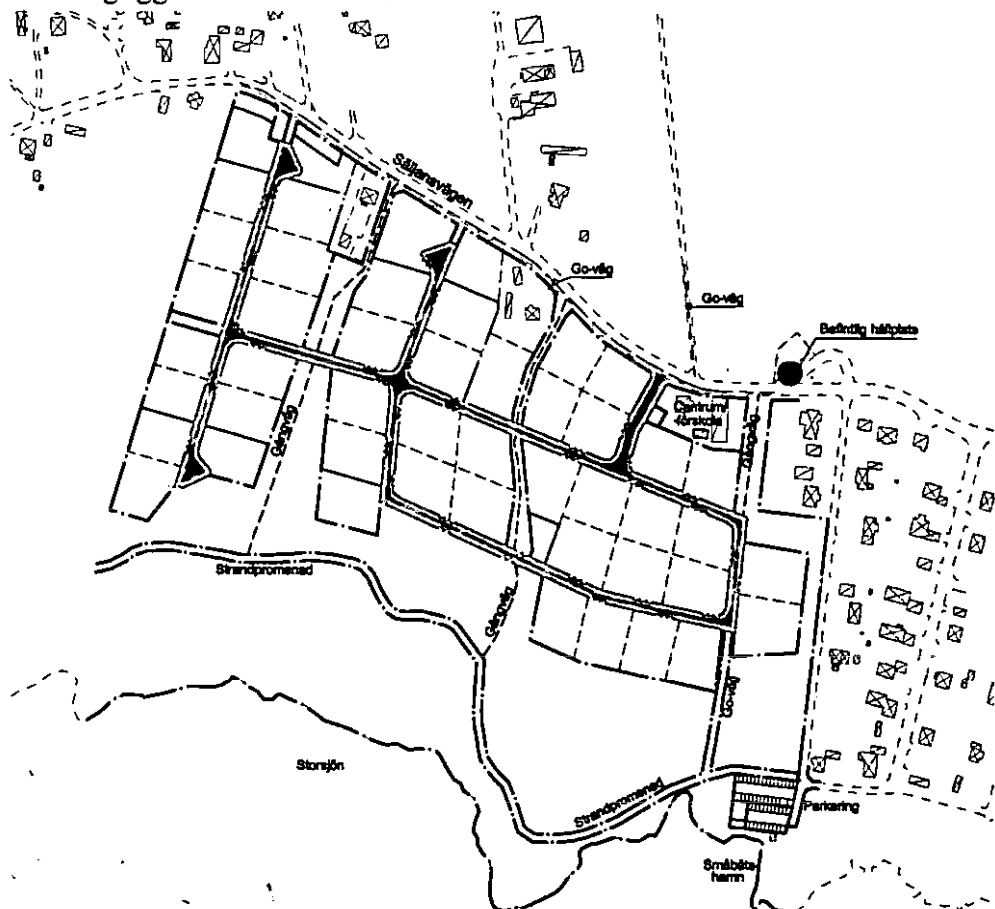


Cykling på Säljansvägen

Tidig kontakt med Vägverket bör tas för att säkerställa passage vid Säljansgården och busshållplatsen för att underlätta för barn och äldre. En blå bågbelysning är ett bra alternativ för att markera platserna.

Den öst-västliga strandpromenaden skall anslutas till Säljansvägen genom gång- och cykelväg (se kartan nedan).

Vid byggnationen av gång- och cykelväg skall utformningen smälta in i omkringliggande naturområden.



Vid kommande beslut om skoterled måste man ta hänsyn till områdets nya planering och vilket slutmålet är för skoterleden.

Kollektivtrafik

I dagsläget försörjs området av kollektivtrafik via Säljansvägen som trafikeras av linjebuss 17. Busshållplats finns idag intill planområdet vid vändplanen på den nord- östra delen av Säljansvägen (se karta ovan).

Med tanke på den expansion som planen medför måste det till bättre anordningar för kollektivtrafiken. Nuvarande hållplats är av dålig standard, och på den södra sidan saknas officiell hållplats. Hållplatserna bör byggas ut till högre standard. Detta för att ge kollektivtrafikresenärerna tillräcklig trygghet och säkerhet samt anpassning för funktionshindrande.

Gångväg till/från hållplats behöver ordnas med tanke på den alltmer ökande trafiken på Säljansvägen.



Linjebuss 17 passerar planområdet



Busshållplatsen vid vändplanen

Parkering, varumottag, utfarter

Parkeringsmöjligheter finns längs lokalgatorna. En parkeringsplats planeras i sydöstra hörnet av planområdet vid den tänkbara småbåtshamnen. Där ska finnas handikapparkering.

Hälsa och säkerhet - boendemiljö

Störningar

Vägverket (2006) har utfört en beräkning av skyddsavstånd för bostäder enligt Nordisk beräkningsmodell (Naturvårdsverket, rapport 4653). Beräkningen grundar sig på trafikuppgifter från 2003 då ca 380 fordon passerade på Säljansvägen under ett årsmedeldygn. Ca 2 % av dessa utgjordes av tung trafik. En uppräknings har sedan gjorts till 2005 års värden. Trafikmängden förväntades vara ca 400 fordon per årsmedeldygn. Den tyngre trafiken antas passera Säljansvägen huvudsakligen under dagtid. Föreslagen detaljplan kommer att öka trafikmängden i området. Förväntad trafikökning är ca 200 fordon per årsmedeldygn.

För att riktvärdena för maximal ljudnivå vid uteplatser inte överskridas krävs ett skyddsavstånd på 30 m från vägmitt. Trafiken på Stjärngatan kan förväntas öka till följd av planerad parkering vid småbåtshamnen. Störningar till följd av buller kan uppkomma.

Buller från trafik bedöms inte överstiga riktvärdena.

Luftföroreningar

Den goda luftomsättningen och glesa bebyggelsen bidrar i detta fall till att halterna snabbt sprids med vinden i stället för att ligga kvar i t.ex. ett gaturum.

Det största hotet med luftföroreningar kommer inte till följd av ökningen av trafiken utan av uppvärmning med ved eller pellets (se avsnittet teknisk försörjning/värme).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En befintlig huvudmatarledning för spillvatten passerar planområdet, i väst-östlig riktning, för vidare transport till Hedåsens reningsverk. I samma ledningsschakt finns en vattenledning som försörjer det angränsande området med omnejd. Varje ny tomt i planen ansluts till kommunalt va-nät genom det lokala ledningsnät som skall byggas i gatorna. De nya fastigheterna innebär ökning av vattenleveransen till området och tillkommande belastning på spillvattennät. En kontroll om att de befintliga ledningarna har kapacitet för att försörja området med vatten och kunna ta emot spillvattnet bör göras.

Eftersom marken i planområdet är tjälfarlig kan det innebära att området är svår-dränerat. Enligt geotekniska undersökningen kan grundvattenytan vara hög i planområdet. Detta är också en faktor som man ska ta hänsyn till vid utformning av det lokala va-nätet, dels för att eliminera risker att ovidkommande vatten tillförs systemet och därmed Hedåsens reningsverk, dels för att förhindra eventuella sättningar i samband med oavsiktlig dränering av området.

Delar av Sandvikens avloppssystem är kombinerat. Detta innebär att spill-, dränerings- och dagvatten avleds tillsammans i ledningssystemet istället för i separata ledningar. Vid kraftiga regn eller snösmältning klarar ledningssystemet inte av att ta hand om hela mängden vatten utan risk för överbelastning av ledningsnät och reningsverk. Den volym vatten som överstiger ledningarnas kapacitet avleds istället till Storsjön genom ett bräddavlopp.

Vid Lundgatan finns en pumpstation som tar emot spillvatten från västra Sandviken för vidare transport till reningsverket. Denna pumpstation är försedd med nödutlopp. Nödutloppet används främst vid underhåll av pumpstation, för att möjliggöra kontinuerlig drift av spillvattennätet, och som avbördning vid extrema belastningar av spillvattenledningsnätet. Nödutloppet mynnar ett antal meter ut i Storsjön. Nödutloppet finns i det sydöstra hörnet av planområdet precis där man har tänkt bygga småbåtshamnen. Nödutloppet påverkar småbåtshamnen negativt genom att sprida orenligheter i vattnet och risken för lukt, och i värsta fall orenat avlopp, kan inträffa under omständigheterna som nämns ovan. Utloppsledning bör skyddas mot yttre påverkan som en småbåtshamn kan orsaka.

I det sydöstra hörnet av planområdet finns ett pumphus med ledning för bevattningsändamål som går mot Nordgatan genom naturmarken i planförslaget. Ledningarna och pumphuset ska inte flyttas i samband med den nya etableringen och ny fastighetsbildning.

Dagvatten

Infiltration av dagvatten kommer att ske på tomtmark i största möjliga utsträckning. Lokala lösningar i form av t.ex. perkolationsmagasin och/eller regnvattenuppsamling för trädgårdsbevattning förordas i kombination med svackdiken som dräneras mot skogsområden vid sjön.

Utredning och projektering för dagvattenhantering ska ske i ett tidigt skede i planeringen för att säkerställa att höjdanpassningar av området även medger tillräckliga förutsättningar för bortledning av dagvatten.

Värme

Den Energiplan för Sandvikens kommun fastställd av kommunfullmäktige den 23 februari 2004 ska ligga till grund för all distribution och användande av energi.

Fjärrvärme utgör ett bra konkurrenskraftigt alternativ till el- och värmepumpar, åtminstone vid en högre energiförbrukning. Från miljösynpunkt är inte direktverkande el att rekommendera. Vid fjärrvärme sker förbränningen av bränslen under kontrollerade former vid ett värmeverk och rökgaserna renas, och utgör således ett bra alternativ. Vid fjärrvärme används en hög andel biobränslen samt pannor med hög verkningsgrad, vilket är bra för miljön. Ju lägre användning av fossila bränslen desto lägre utsläpp av växthusgaser.

Ingen fjärrvärme finns för närvarande utdragen till området. I detaljprojekteringen bör möjligheten till att ansluta området till fjärrvärme utredas. Sandviken Energi har en preliminär utbyggnadsplan för Stensätra som kan komma mycket nära planområdet. Enligt Sandviken Energi finns kapacitet och möjlighet att ansluta planområdet till de planerade utbyggnaderna. Om utbyggnad skall ske bör dock alla villatomter anslutas till fjärrvärme.

Likaså bör användningen av förnyelsebara energikällor som t.ex. solfångare i kombination med bergvärme uppmuntras. Husen bör byggas energisnålt och utnyttja passiv solvärme så mycket som möjligt. Solvärmerna bör tas tillvara genom olika arkitektoniska och byggnadstekniska lösningar.

El och tele

En nätstation med stålhölje finns i planområdets nordvästra del. Elförsörjningen i området förstärks med en till nätstation i östra delen, eventuellt vid Säljansgården.

Teleledningar finns på områdets norra del inne på de föreslagna nordvästra tomtarna. Med hänsyn till detta bör ledningarna flyttas.

Avfall

Avhämtning av sopor och annat avfall sker på de villkor som gäller för småhus i kommunen. Vändplatserna på lokalgatan har utformats för att medge goda vändmöjligheter för sopbilar. Samråd med Gästrikre Återvinnare bör göras under planerings- och projekteringsprocessen.

En plats för en återvinningsstation har reserverats vid den oanvända vändplanen på den nord-östra delen av planområdet.

Administrativa frågor

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

Sandvikens kommun är huvudman för allmän platser.

Se även genomförandebeskrivningen.

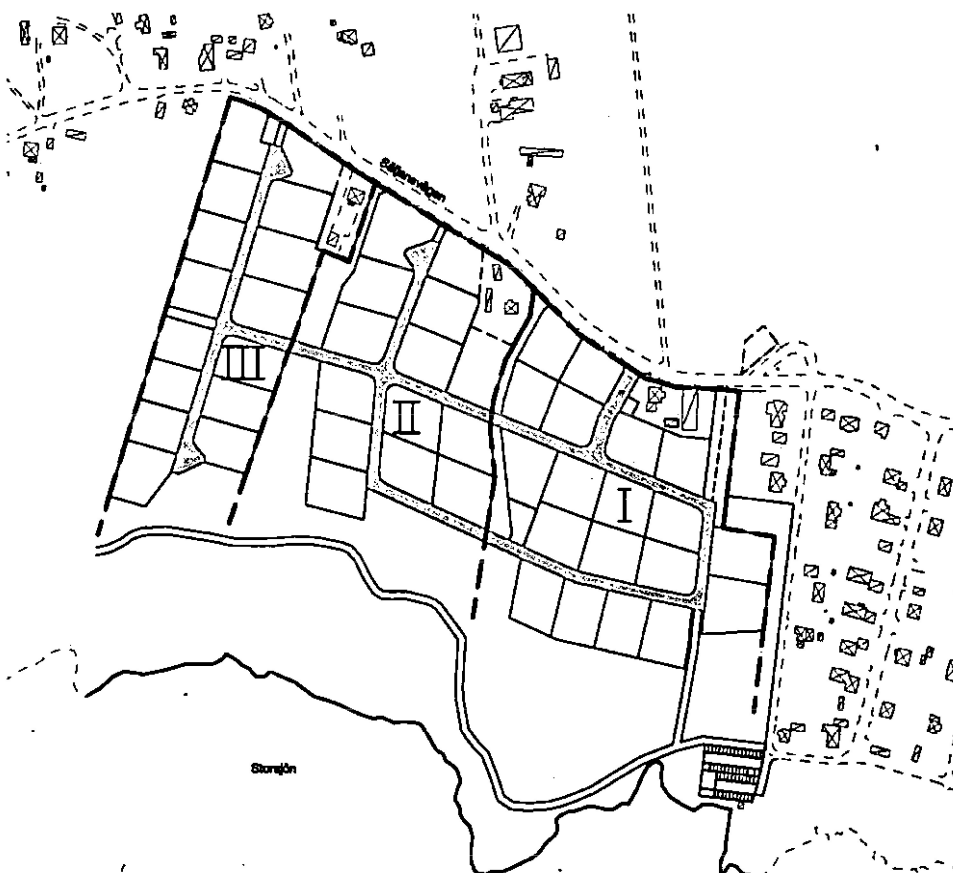
Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av planens genomförande redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen och motiv för lokalisering och utformning av planen. Även nollalternativ redovisas.

Övrigt

Utbyggnadsetapper

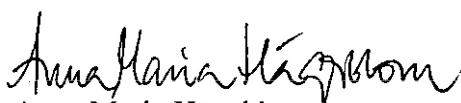
Detaljplanens genomförande kan ske i tre etapper i takt med efterfrågan och behov av bostäder (enligt kartan nedan).



Medverkande tjänsteman

Planarbetet bedrivs av bygg- och miljökontorets stadsarkitektavdelning i samarbete med miljö- och hälsoskyddsavdelningen och tekniska enheten, Sandvikens kommun. Plankartor har upprättats av karttekniker Ann-Christin Persson. Planbeskrivning är upprättad av arkitekt Bashir Hajo.

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt

Revidering

På plankartan har följande ändringar tillkommit. Gång- och cykelväg ändras till Naturmark och Lokalgatan tas bort.

I planbeskrivningen under rubriken översvämningsrisk har texten kompletterats efter utredningen som SMHI har gjort på uppdrag av kommunen och överenskommelse med länsstyrelsen om markhöjden vid hus.



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Antagen av KF	2008-06-16
Laga kraft	2009-09-24

Genomförandebeskrivning

Säljan

Detaljplan för Säljan 4:1, 20:1, Sättra 40:1, 41:1 och 43:1 med flera i Ovansjö, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Organisatoriska frågor**Tidplan**

Planprocessen bedrivs med "normalt planförfarande" i enlighet med plan- och bygglagen och enligt nedanstående tidplan. Tidplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

2006-08-27, Bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag och samråd.
 2007-02-06, Bygg- och miljönämnden godkänner planprogram.
 2007-08-28, Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning.
 2007-12-13, Utställning.
 2008-05-13, Bygg- och miljönämnden godkänner planen.
 2008-06-16, Kommunfullmäktige beslutar att anta planen.
 2008 i juli, detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Eftersom planerad utbyggnad ska ske i tre etapper är genomförandetiden 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är huvudman för allmänna platser i planen (gång- och cykelvägar, parkering och naturområden). Ansvarig för väg 522 är Vägverket. Kommunens huvudmannaskap innebär att mark som enligt detaljplanen utgör allmän plats skall med äganderätt förvärvas av kommunen.

Tekniska enheten

upprättande av exploateringsavtal
 upprättande av köpeavtal/ överens-
 kommelser

Sandviken Energi AB

byggande av SVD-ledningar, (spillvatten, vatten och dagvatten), anslutningspunkter för SVD, byggande av transformatorstationer, kravspecifikation avseende vägar på kvartersmark, gång- och cykelvägar inom naturmarken.

BJ Markbyggnads AB (exploatör) Exploatören svarar i huvudsak för planens genomförande. Inom kvartersmark (tomtmark) för bostäder svarar respektive tomtköpare/exploatör för alla kostnader och åtgärder som krävs för bebyggelse. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning av samtliga anläggningar på kvartersmark.

Avtal

Planavtal

Plankostnadsavtal är upprättat mellan parterna Sandvikens kommun och BJ Markbyggnads AB.

Exploateringsavtal

Innan planförslaget antas ska exploateringsavtal träffas mellan exploatören och Sandvikens kommun. Avtalet ska bland annat reglera kostnader föranledda av exploateringen, fördelningen av kostnader mellan exploatören och Sandviken Energi AB, VA gällande utbyggnaden av SVD-ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsbildning skall ske enligt detaljplanen. Kvartersmarken skall delas in i småhustomter, i huvudsak enligt illustrationer på plankartan. Detta sker genom avstyckning efter ansökan från exploatören. Innan nya bostadsfastigheter bildas skall de av exploatören ägda fastigheterna läggas samman till en fastighet. Mark som enligt detaljplanen utgör allmän platsmark (naturmark, gång- och cykelväg), tillfartsvägar och hamnområde med parkering på kvartersmark samt vattenområden skall genom fastighetsreglering överföras till fastighet ägd av kommunen.

Detaljplanen möjliggör dessutom en utökning av befintliga bostadsfastigheter inom planområdet, Säljan 20:2 och Sättra 43:3. Ombildningen av fastigheterna sker genom fastighetsreglering mellan ägarna till bostadsfastigheterna och exploatören efter ansökan från fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggning/ar skall bildas för körytorna inom planområdet. Förvaltningen av de nya vägarna skall antingen inordnas i Sättra vägförening eller så bildas en separat samfällighetsförening för drift och underhåll av vägarna. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning inges av exploatören.

Utrymmen för allmänna SVD-ledningar inom planområdet, på såväl kvartersmark som allmän platsmark, upplåts med ledningsrätt till förmån för Sandviken Energi AB. Ansökan om ledningsrätt inges av Sandviken Energi AB.

Inom planområdet placeras en transformatorstation som skall försörja området med elektricitet. Utrymmet för transformatorstationen säkerställs antingen genom att ett område avstyckas eller så upplåts utrymmet med servitut eller ledningsrätt.

Fastighetsplan

Upprättandet av fastighetsplan bedöms ej som erforderligt.

Ekonomiska frågor

De kostnader som åligger exploatören, förutom byggnader och anläggningar inom kvartersmark, specificeras i ett exploateringsavtal. Ingen ersättning utgår med anledning av skyddsbestämmelsen för Säljansgårdens q1- märkta hus.

Erforderliga förrättningsåtgärder bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Tomterna inom planområdet är byggklara efter slutförandet av erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder samt efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på kvartersmark och allmän platsmark. Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

Tekniska utredningar

Vägverket (2006) har utfört en trafikbulerberäkning av skyddsavstånd för bostäder enligt Nordisk beräkningsmodell (Naturvårdsverket, rapport 4653).

Det åligger tomtköpare att själva låta utföra kompletterande markundersökningar för lämpligt grundläggningssätt i samband med val av hustyp och placering på tomten

Geoteknisk utredning

WSP i Gävle har utfört en utredning (Översiktlig geoteknisk undersökning med PM, för tomtområde Säljan). Uppdrag 10 047 863. 2004-06-15, Gävle

Översvämningsrisksutredning

En detaljerad utredning om översvämningsrisk på markområden vid Säljan har genomförts av WSP Samhällsbyggnad i Gävle.

VA

Sandviken Energi Vatten är huvudman för VA. Planområdet kommer att anslutas till det befintliga VA- ledningsnätet som passerar området.

En enkel VA- utredning ska göras för detaljplanen innan denna ställs ut. Ledningarna dimensioneras så att de även klarar brandvattenförsörjningen.

Värme

Sandviken Energi AB är huvudman för fjärrvärme. Det finns kapacitet och möjlighet att ansluta planområdet till de planerade utbyggnaderna.

Övrigt

En skötselplan för naturmarken inom planområdet har upprättats.

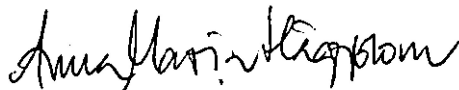
Allmänt gäller att om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Administrativa frågor

Strandskyddet föreslås upphävas för de delar av planområdet som får tas i anspråk för bebyggelse och småbåtshamn eller andra anläggningar. Beslut om att upphäva strandskyddet bör därmed endast tas för kvartersmark och inte för allmänna platser som t.ex. parker och naturområde (friluftsområde/strand) som föreslås som fortsatt strandskyddat område.

Medverkande tjänsteman

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Bashir Hajo, Stadsarkitektavd. i samverkan med bland andra Marie Strand, exploateringenjör Tekniska enheten, och stadsingenjören Robert Brook, Stadsingenjörsavd.

Stadsarkitektavdelningen

Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt