



Detaljplan för del av Kyrkåsen 2:1, Sanderängsbacken

Sandviken, Sandvikens kommun

Antagandehandling

Antagen	2019-08-27
Laga kraft	2020-04-14
Aktnummer	2181k-p2019/6



Del av fastigheten Kyrkåsen 2:1, fotot är taget mot nordväst

Handlingar

Plankarta

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning, 2019-04-11

Trafikbullerutredning, rev. 2019-04-01

Markteknisk/Geoteknisk undersökningsrapport, 2018-02-07

Grovanalys farligt gods, 2018-03-16

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus i östra delen av Sandviken intill Gävlevägen.

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



Översiktskarta med planområdet markerat.

Planområdet är beläget vid den östra entrén till centrala Sandviken från E16 direkt söder om Gävlevägen. Området avgränsas av Odengatan i väster, Mossvägen i öster och Sanderängsgränd i söder.

Planområdets areal är cirka 1 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av en del av fastigheten Kyrkåsen 2:1 som ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Beslut om planbesked och planuppdrag

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd beslutade om positivt planbesked samt planuppdrag 2016-04-26. Detta efter ansökan om planbesked (2016-01-19) från Tekniska kontoret.

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. Detaljplanen strider således inte mot gällande översiktsplan.

Sedan planuppdraget gavs har en ny översiktsplan antagits i november 2018. Förslaget följer denna.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller stadsplan:

Mjölkstättan med arkivnr. 2181-2800, laga kraft 1962-06-11,
samt

Stadsplan *Större delen av centrala staden*, arkivnr. 2181-1461, laga kraft
1947-08-29.

Angränsande detaljplaner:

Detaljplan *Östra infarten*, arkivnr. 2181K-P11/2, laga kraft 2011-01-13,

Detaljplan *Pensionären 1*, arkivnr. 21-P93:30, laga kraft 1993-02-23,

Stadsplan *Gävlevägen mellan Idrottsvägen och Klangvägen*, arkivnr.
21-75:2331, laga kraft 1975-11-24.

Program för planområdet

Något program har inte upprättats då *Översiktsplan för centrala Sandviken* bedöms utgöra ett tillräckligt underlag.

Miljöbedömning

En behovsbedömning, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB), visar att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskyddet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Ny bebyggelse

Detaljplanen tillåter uppförande av bostadsbebyggelse på marken kallad Sanderängsbacken på en del av fastigheten Kyrkåsen 2:1. I planen bedöms

cirka 60 nya bostäder i flerfamiljshus kunna inrymmas. En del av marken kommer att bevaras som parkmark. Byggrätten, den yta som är möjlig att bebygga i detaljplanen, ges en veckad form som begränsas i såväl bredd som i höjd för att på ett varsamt sätt smälta in i omgivningen med hänsyn tagen till omgivande småskaliga bebyggelse och områdets läge i en sluttning. Byggnadsdelarna ska ges olika höjd för att bryta upp byggnadsvolymen i en nedtrappning och därigenom ge en mjukare övergång till villabebyggelsen söder om planområdet samt lägenhetshuset till väster. Höjden regleras både med en maximal byggnadshöjd samt en maximalnockhöjd. Det säkerställer att bebyggelsen inte får ett för stort intryck. De nya husen ska placeras inskjutna från Sanderängsgatan med hänsyn till omkringliggande bebyggelse, vilket säkerställs med mark som inte får bebyggas. Byggrättens utformning möjliggör en ljuddämpad sida vilket ger skydd mot trafikbuller. En ljuddämpad gemensam uteplats möjliggörs genom detta.



Vy från Mossvägen vid busshållplatserna. Illustrationerna är inte bindande.



Vy från Gävlevägen. Illustrationerna är inte bindande.



Vy från Mossvägen västerut utmed Sanderängsgatan. Illustrationerna är inte bindande.



Vy från sydväst, Sanderängsgatan norrut. Illustrationerna är inte bindande.



Sektion, vy mot norr. Illustrationerna är inte bindande.



Situationsplan på flygfoto. Illustrationerna är inte bindande.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet är beläget väl synligt i centrala Sandvikens östra del. Idag löper en gång- och cykelväg genom området som knyter samman viktiga busshållplatser och tillhörande pendlarparkering med centrum. Här finns också grönytor och glest placerade björkar och tallar. Hela planområdet lutar mot öster och har en höjdskillnad på cirka åtta meter från den västra kanten till den östra. Planområdet ligger nära Gävlevägen och tillhörande vägbank är påtaglig med en höjdskillnad på cirka fem meter.

Gestaltning och byggnadskultur

Den befintliga omgivande bebyggelsen består av en blandning av olika typer av bostadshus. Närmast på Odengatan finns två lamellhus i tre våningar med vita putsade fasader, på andra sidan Sanderängsgatan finns villor i två våningar, också dessa med ljusa fasader i puts. Längre bort bakom lamellhusen finns fler friliggande villor med egen tomtmark.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger cirka 500 meter från Sandvik ABs industriområde som är en av regionens största arbetsgivare. I övrigt finns det en mindre verksamhet på andra sidan Gävlevägen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget med gångavstånd till Sandvikens centrum, här finns en blandning av sällanköpshandel, olika typer av kommersiell och offentlig service som exempelvis hälsocentral, närbutik, bank med mera.

Dagligvaruhandel finns närmast i en närbutik och bensinstation längs Gävlevägen cirka 350 meter bort, dagligvaruhandel med större utbud finns närmast cirka 800 meter bort vid handelsområdet Mosaiken.

Närmsta förskola är Sandbacka skola cirka 250 meter längs Gävlevägen, närmsta grundskola är Murgårdsskolan, cirka 2 km från planområdet.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder. Planområdet lutar idag kraftigt med åtta meters fall på drygt 90 meter. Vid exploatering bör marken fyllas upp och jämnas ut för att tillgängliggöra gång- och cykelvägar, entréer och utemiljöer för människor med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Området utgörs av gräsytor med en blandning av löv- och barrträd, däribland tre större Popplar. Några särskilt utpekade naturvärden finns inte registrerade. Befintliga träd bör bevaras i den mån det är möjligt. Planområdet har tidigare varit ett grönområde som fungerat som rekreationsområde till befintliga bostäder och en grön inramning av gång- och cykelvägen i planområdet. Cirka 3 000 kvadratmeter av planområdet behålls som allmänt grönområde och planeras som parkmark, det beräknas kunna serva befintliga bostäder och tillkommande efter genomförandet av planen. Norr om Gävlevägen finns ett större grönområde planerat som allmänt naturområde. Generellt finns gott om grönytor och rekreationsområden i centrala Sandviken.

Geotekniska förhållanden

SGU:s jordartskarta visar att marken i området utgörs av isälvsediment. Marken i planområdet lutar österut, höjdskillnaden är cirka 4 meter från den högsta punkten till den lägsta. De geotekniska förhållandena har utretts i *MUR (Markteknisk undersökning)/Geoteknik* framtagen av Tyréns 2018-02-07. Två borrhål på 4 respektive 3,5 meter djup har gjorts inom planområdet. Proverna visar att marken i området till stor del består av siltig sand. Några av de påträffade jordarterna har en mycket hög tjälfarighetsklass vilket innebär att jordarten har en hög förmåga att suga upp vatten som kan frysa och bilda tjäle i marken.

Radon

Mätning av markradon har gjorts och presenteras i utredningen *MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik* framtagen av Tyréns 2018-02-07. I planområdet gjordes tre prover. Resultatet visar att radonhalten i jordluft var låg, normal respektive hög. Där halterna överstiger normalvärdena kan fyllning schaktas bort och ersättas av massor där radonhalten understiger normalvärdena, alternativt kan radonsäkra byggnader uppföras.

Risk för Skred/Höga vattenstånd

Planområdet omfattas inte av risk för skred eller höga vattenstånd.

Fornlämningar

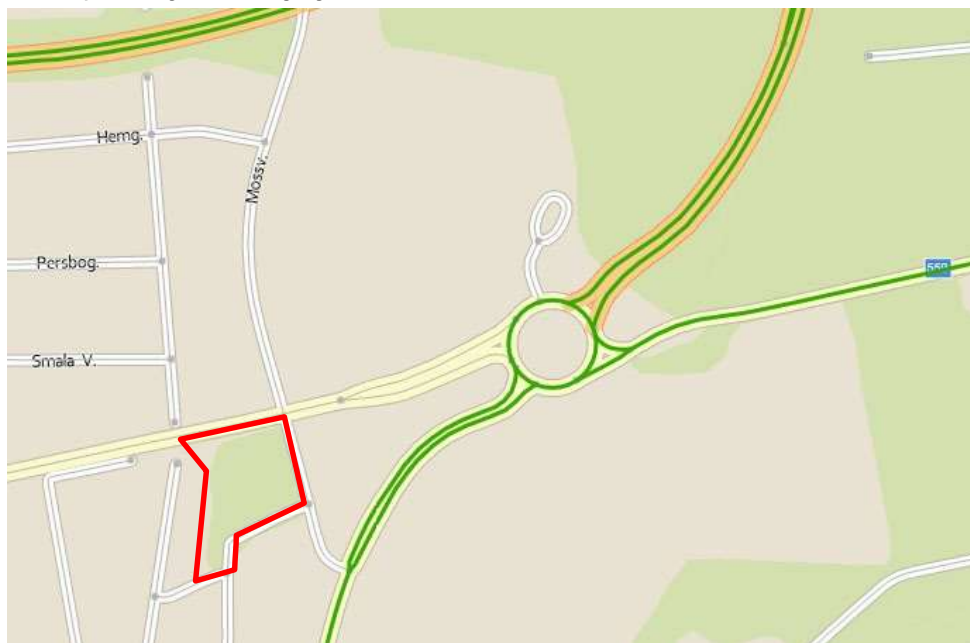
Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas ska arbetet stoppas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom planområdet leder idag en gång- och cykelväg som knyter samman busshållplatser och pendlerparkeringar med centrum. Denna kommer att behöva flyttas och förläggas väster om den nya bebyggelsen. Detaljplanen syftar till att nuvarande gång- och cykelvägs funktion ska bevaras men med en ny sträckning i parkmarken (PARK på plankartan). På västra sidan om Mossvägen utläggs ett cirka tre meter brett utrymme för trottoar för att säkra framkomligheten samt trafiksäkerheten för gående och cyklister utmed gatan. Trafik angör planområdet österifrån från Mossvägen eller västerifrån Odengatan. Enligt simulering gjord i Trafikverkets trafikstringsverktyg kommer planförslaget inte leda till en betydande ökning av biltrafiken på vägarna runt området.

Transportväg för farligt gods



Grön linje visar rekommenderad transportväg för farligt gods. Röd linje visar planområdets ungefärliga läge.

En del av Mossvägen som löper öster om planområdet är av Sandvikens kommun rekommenderad väg för transport av farligt gods.

På grund av detta har risken utretts i en riskanalys kallad *Grovanalys farligt gods – Kyrkäsen 2:1, Sandviken* framtagen av Tyréns 2018-03-16.

I utredningen beskrivs det att Länsstyrelsen Gävleborg inte har några riktlinjer avseende vägledning för planering av bebyggelse i samband med farligt gods. Utredarna har därför använt sig av riktlinjer framtagna av Länsstyrelsen Norrbotten. Enligt riktlinjerna bör vidare analys genomföras i samband med planerad bebyggelse inom 60 meter från väg rekommenderad för farligt gods. Byggrätten är längre bort från Mossvägen än så, men en utredning har ändå tagits fram.

Enligt den analys som gjorts i utredningen bör det finnas ett säkerhetsavstånd till den planerade bebyggelsen på minst 40 meter från Mossvägen. I utredningen nämns det att den befintliga höjdprofilen är positiv ur riskhänsyn. Fler säkerhetshöjande åtgärder föreslås:

- Att ytorna mellan byggnaden och Mossvägen hålls fria från ytor där människor inbjuds att vistas mer än tillfälligt
- Utrymningsvägar mynnar bort från Mossvägen
- Friskluftsintag placeras på taket eller bort från Mossvägen

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket nära till kollektivtrafik i form av bussar. Cirka 140 meter bort finns hållplatser till linjerna 41 till Gävle/Hofors, 44 till Ockelbo och 91 till Forsbacka/Valbo. Drygt 1,5 kilometer bort finns Sandvikens resecentrum där det finns ytterligare alternativ för resor, hit går det också att ta sig med buss från den närliggande hållplatsen.

Parkering, varumottagning och utfarter

Inom planområdet planeras cirka 60 nya bostäder. Parkeringsbehovet bedöms vara 0,7 i parkeringstal för den nya exploateringen för att fylla behovet för boende och besökare. Det innebär att det för 60 bostäder behövs 42 parkeringsplatser. I Sandvikens kommun finns inget beslut om övergripande parkeringstal. Parkering för boende ska ordnas inom kvartersmark. Byggrätten medger ett parkeringsgarage i sutterängplan eller under jord. Utfartsförbud finns i gräns mot Gävlevägen då den är tätt trafikerad och hastigheten förhållandevis hög vid det aktuella vägavsnittet.

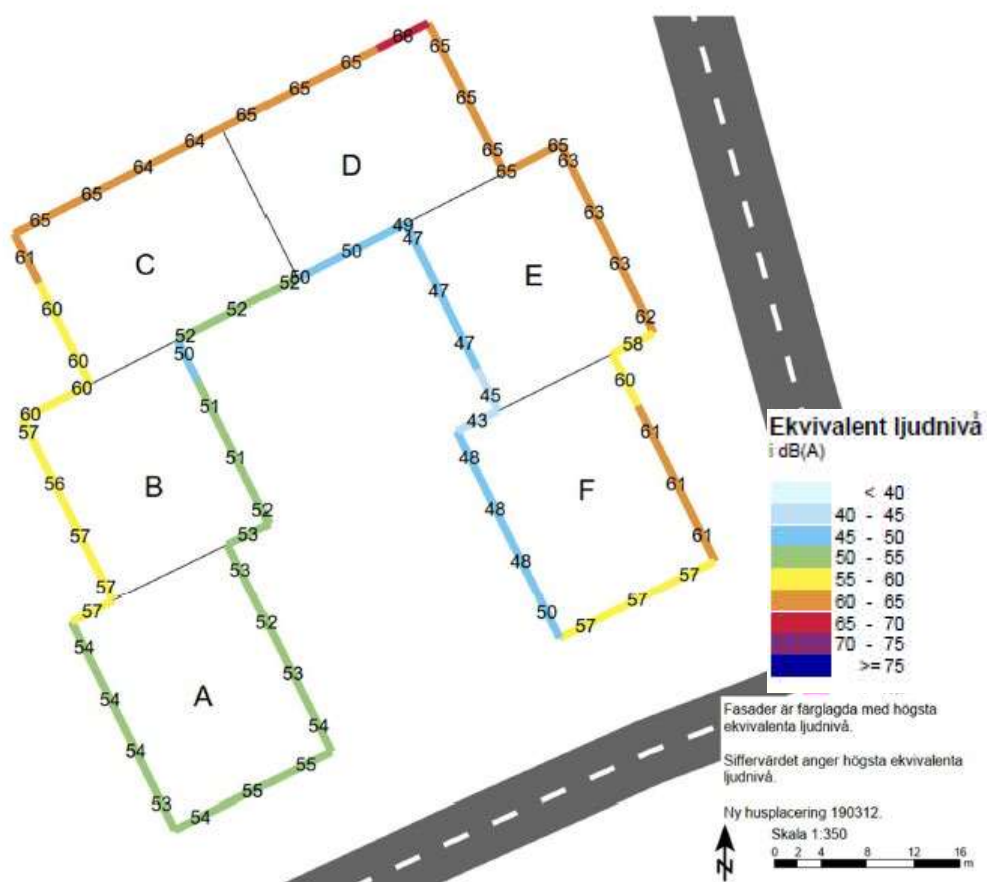
Störningar

Den 1 juli 2017 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggande i form av Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:216).

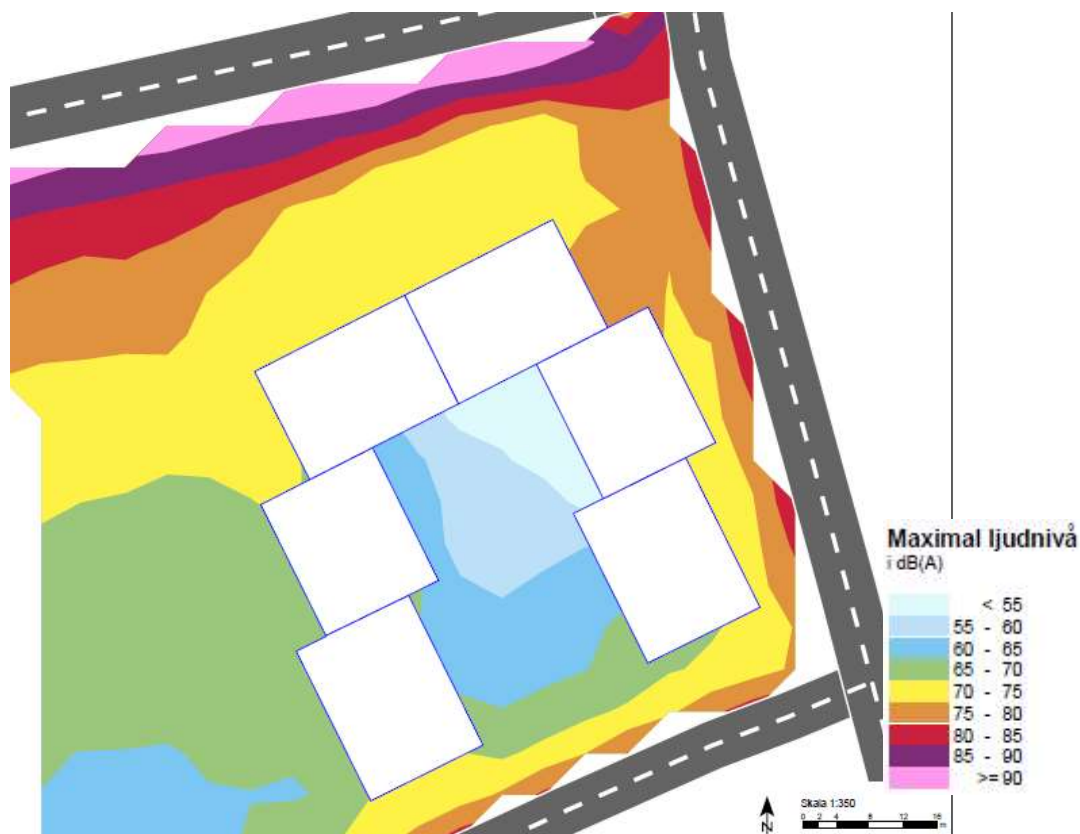
Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För lägenheter om högst 35 kvadratmeter gäller istället högst 65 dBA vid fasad.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Planområdet är placerat i närheten av både Gävlevägen och Mossvägen som båda är vältrafikerade gator. Buller från biltrafik har utretts av Tyréns akustiker (*Mjölkestättan, Sandviken Trafikbullerutredning, 2018-02-08 reviderad 2019-04-01*). I utredningen har data för vägtrafik uppmätts och levererats av Sandviken energi och Tekniska kontoret i Sandvikens kommun. Trafiken är beräknad på en prognos för år 2040.



Bilden visar ekvivalent ljudnivå från trafikbullerutredningen.



Bilden visar maximal ljudnivå från trafikbullerutredningen.

Utredningen visar att frifältsvärden för ekvivalent ljudnivå från Gävlevägen och Mossvägen överstiger gällande riktvärden. Den ekvivalenta ljudnivån mot Gävlevägen beräknas vara 60 – 66 dbA. Vid Mossvägen är den ekvivalenta ljudnivån 60 – 65 dbA.

Detaljplanen möjliggör att byggnaderna placeras mot Gävlevägen och Mossvägen så att en luddämpad sida kan uppnås. Vid en sådan placering går det att tillämpa trafikbullerförordningens undantag. Minst hälften av bostadsrummen ska därför placeras mot den luddämpade sidan för de delar av byggrätten där riktvärdena överskrids vid fasad.

Inom byggrätten är det möjligt att bygga enkelsidiga lägenheter mot Mossvägen och Gävlevägen som är mindre än 35 m². Undantaget är den nordöstra delen närmast Gävlevägen.

För att uteplatser ska tillåtas där ljudnivån överstiger riktvärdena krävs det att boende ska ha tillgång till minst en annan enskild eller gemensam uteplats där ljudnivån understiger riktvärdena, exempelvis på en innergård skyddad av byggnader. Yta för detta pekas ut i detaljplanen.

Verksamhetsbuller

Planområdet påverkas av verksamhetsbuller från Sandviks industriområde. Enligt Sandviks egna bullerberäkningar (*Samrådsyttrande på förslag till ny översiktsplan för Sandvikens kommun, 2018-03-29*) är bullernivåerna mellan 40-45 db(A) ekvivalent nivå vid planområdet. Riktvärdena i Boverkets publikation "*Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*" innehålls därför. Sandviks verksamhet regleras därtill av ett miljötillstånd som medger att bullernivåer upp till 45 dB(A) får förekomma vid bostäder nattetid. Momentana ljudnivåer nattetid vid bostäder får inte överstiga 60 dB(A).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningsnät för vatten och spillvatten finns utbyggt i intilliggande gator runt hela planområdet som också klarar exploateringen i detaljplanen.

Dagvatten

Sveriges vattenmyndigheter har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten genomförs i landet. År 2015 ska alla sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten i Europa ha uppnått en god vattenkvalitet. Vattenmyndigheterna har år 2009 beslutat om miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna anger kvalitetskrav för varje enskild vattenförekomst. De ska beaktas i samband med att olika åtgärder genomförs som kan påverka förhållandena inom någon vattenförekomst, t ex vid planering av ny bebyggelse.

Planområdet är placerat över grundvattenförekomsten Gävle-Sandviken SE673104-157612. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har vattnet både god kemisk status och god kvantitativ status. Därför är det extra viktigt att förorenat dagvatten från gator och parkeringsplatser med mera renas innan det når grundvattnet. Detta kan göras via infiltration i ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Regnvatten från hustak samlas bäst i

dagvattendammar som är separerade från det förorenade vattnet och kan renas naturligt i grusåsen innan det når grundvattnet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka recipienterna på så vis att miljökvalitetsnormerna inte klaras.

Värme

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för det kommunala fjärrvärmenätet vilket också finns utbyggt i anslutning till planområdet. Ny exploatering kan ansluta till ledningar som finns i Odengatan eller i Sanderängsgränd.

El

Befintliga elledningar finns väl utbyggt runt planområdet och kan även försörja ny bebyggelse. I den norra delen av området är en högspänningskabel nedgrävd. Denna säkerställs med markreservat - u₂.

Avfall

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

Hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Enligt mätningar gjorda av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund är det osannolikt att halten av luftföroreningar i planområdet kommer att överskrida miljökvalitetsnormerna.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM₁₀) vara 10-15 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter) och dygnsmedelvärde 18-25 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 ug/m³ och miljökvalitetsmålet 30 ug/m³.

Vad gäller halten av kväveoxid (NO₂) är årsmedelshalten av NO₂ beräknat till 5-10 ug/m³, normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³ och miljökvalitetsmålet är 20 ug/m³. Dygnsmedelvärde är 24-36 ug/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m³, det finns inget miljömål definierat för dygnsmedelvärdet av NO₂.

Förutsättningar för räddningsingripande

Närmaste brandpost finns på Odengatan cirka 100 meter från planområdet. Flödesmätning visar det att det finns tillräcklig kapacitet (2040 l/min) i vattenledningsnätet för den aktuella exploateringen. Brandpostnätet ska byggas ut så att det uppfyller Svensk vattens riktlinjer och anvisningar.

I planarbetet har räddningstjänstens publikation "Råd och anvisning - utrymning med hjälp av Gästrike räddningstjänst" (2018-12-11) använts. I anslutning till den byggbara ytan där byggnader kan placeras finns det möjlighet att anordna uppställningsplatser för höjdfordon. Det bedöms möjligt att anordna uppställningsplats på Mossvägen och Sanderängsgatan samt från gångvägarna inne i planområdet. Räddningsvägar finns dels via Sanderängsgatan samt mot Mossvägen.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd våren 2019.

Samråd maj 2018

Granskning vår 2019

Antagande sommar 2019

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär ansvar att iordningställa den nya gång- och cykelvägen samt sköta om vägar, parker och gator.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande skulle innebära förutsättningar för bostadsbyggande i en del av centrala Sandviken. Exploateringen innebär också en förtätning av markanvändningen. Konsekvensen blir därmed att större efterfrågan ställs på friytor och grönområden för rekreation i närområdet. Landskapsbilden vid infarten till centrala Sandviken från den östra entrén kommer att påverkas. En del träd kommer att ersättas av byggnader som tydligt kommer att synas från vägen som leder in till centrala Sandviken.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

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

Avstyckning och fastighetsreglering

Kvartersmark för bostadsändamål ska styckas av utifrån användningsgränsen och utgöra en egen bostadsfastighet.

Ledningsrätt

I den norra delen av planområdet finns en ledningsrätt, 21-96:325.1, för teleledningar till förmån för Telia AB. Ledningsrättens nuvarande läge säkerställs med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-område (u₁ och u₂).

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Kostnaden för detaljplanen faktureras byggherren enligt planläggningsavtal. Kostnader för fastighetsbildning betalas av exploatören och debiteras enligt lantmäteritaxan.

Medverkande tjänsteman

Handläggare för detaljplanen har varit Kevin Engberg (fram till samråd) samt Joel Eklund (efter samråd) i samarbete med David Palmberg, Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning.

Plan- och byggenheten

Henrik Modigh
Stadsarkitekt och enhetschef
Plan- och byggenheten

Joel Eklund
Planarkitekt