

Akt nr:

2181K-P06/4

AU\$2181K-P06/4



Planbeskrivning

Sanda

Detaljplan för Sanda 1:12 i Österfärnebo, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Antagen av BMN den 7 februari 2006
Laga kraft den 8 mars 2006

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Yttrande från miljö- och hälsoskyddsavdelningen
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Nuvarande markanvändning strider mot gällande detaljplan då Österfärnebo El Ek. förening bedriver försäljning av vitvaror, diverse el-artiklar samt distribuerar el till närområdet. Gällande detaljplan tillåter endast bostadsändamål. Då planen antogs drevs redan en etablerad verksamhet, vilken enligt uppgift från föreningen har funnits här sen mitten av 1950-talet. Detta innebär att syftet med gällande detaljplan aldrig genomfördes. En ny detaljplan görs nu för en uppdatering och för att tillse minimering av eventuella olägenheter. Genom planen möjliggörs för ägaren till bostadshuset på del av Sanda 1:12, att efter avstyckning få en egen fastighet.

Avvägning enligt miljöbalken (MB)

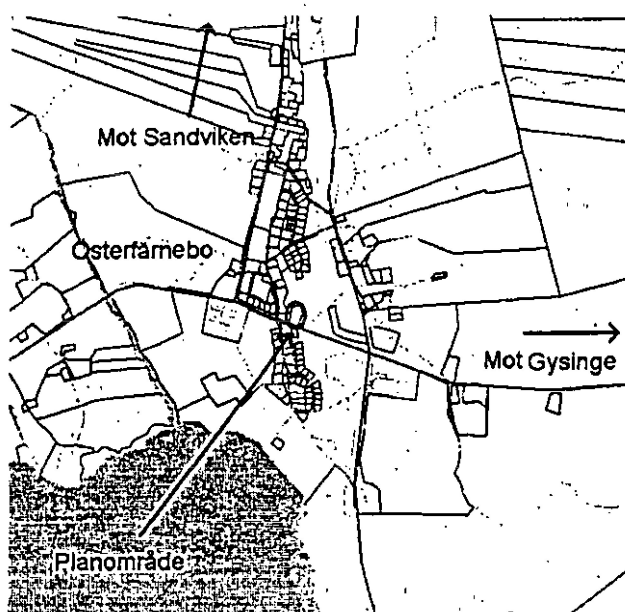
Detaljplanen medför en markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Behovsbedömning av detaljplanen

Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Områdets markanvänd-

ning ändras ej genom planen och därmed behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Plandata



Lägesbestämning

Området ligger utefter
länsväg 272 i södra
delen av
Österfärnebo.

Areal

Planområdets areal är ca 0.5 ha.

Markägoförhållanden

Österfärnebo El Ek. förening äger den aktuella fastigheten.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun, aktualiserad 2000-09-25.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplan:

Arkivnr. 4369, fastställd 1987-09-01

Förutsättningar och förändringar

Planförslag

Den nya detaljplanen medför att både handel, kontor och bostäder tillåts i planområdet. Minsta tillåtna fastighetsyta är 1 200 m² och varje fastighet får en byggrätt på 25 % av fastighetsarean. En byggnadshöjd på 6 m tillåts. Infarten delas av alla fastigheter i planområdet (se genomförandebeskrivningen).

Bullerfrågorna behandlas i ett yttrande från miljö- och hälsoskyddsavdelningen (se lista på medföljande handlingar). Enligt bedömning från miljö- och hälsoskyddsavdelningen skall "eventuella framtida förändringar av verksamheten på fastigheten föregås av en bullerutredning". Detta innebär att verksamheter inom planområdet kan tvingas utföra bullerreducerande åtgärder som t.ex. bullerplank.

Natur

Mark och vegetation

Runt bostadshuset finns en anlagd trädgård. Runt kontor och handelsbyggnaden finns en avgrusad gårdsplan. I utkanten av verksamhetsområdet växer lite buskar, träd och gräs. Norr och öster om planområdet går en grusås beväxt med huvudsakligen barrskog.

Fornlämningar

Norr om planområdet finns rester av en gammal kolerapest kyrkogård anlagd i slutet av 1840-talet. Enligt uppgift från Riksantikvarieämbetet finns ej någon begränsning av området och platsen har ej lokaliserats. För övrigt finns inga kända fynd i området. Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Radon

Marken består av grusigt-grovsandigt isälvsmaterial och i stort sett hela planområdet är klassificerat som högriskområde för radon. Byggnader skall vara byggda med radonsäker teknik.

Bebyggelseområden

I planområdet ligger ett enfamiljshus och en ca 340 m² stor byggnad för Österfärnebo El:s verksamhet. Väster om planområdet ca 400 – 500 m bort ligger ett område med bostäder.

Tillgänglighet

Under hösten 2005 har arbetet med en tillgänglighetsplan påbörjats för Sandvikens kommun.

Gator och trafik

Länsväg 272 söderut mot Gysinge och norrut mot Sandviken går söder om planområdet.

Störningar

Trafikbuller kan förekomma från länsväg 272.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Sandviken Energi AB Vatten.

Värme

Enskilda lösningar.

El

För elnätet i planområdet ansvarar Österfärnebo El.

Avfall

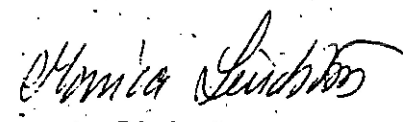
Gästrike Återvinnare är ansvarig för sophanteringen i planområdet.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av planingenjör Monica Lindström, plantekniker Ann-Christin Persson, stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planningenjör

Revidering

Följande ändringar har skett på plankartan:

På plankartan strax utanför planområdet anges ett ungefärligt läge av en pest-kolerakyrkogård.

Under rubriken byggnadsteknik har följande text lagts till:
Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planningenjör



Genomförandebeskrivning

Sanda

Detaljplan för Sanda 1:12 i Österfärnebo, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Antagen av BMN den 7 februari 2006
Laga kraft den 8 mars 2006

Organisatoriska frågor

Tidsplan

- 2005-06-16, bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag och att sända ut planen på underrättelse.
- 2006 februari, bygg- och miljönämnden antar detaljplanen.
- 2006 mars, detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

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

Avtal

Planavtal är skrivet mellan tf stadsarkitekt Anna Maria Häggblom, Bygg- och miljökontoret och Österfärnebo El Ek.förening genom Anders Josefs-son Gysingsstigen 7, 810 20 Österfärnebo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av tomtplats till befintligt bostadshus. Tomtplatsen är markerad med en illustrationslinje på detaljplanen. Planen lämnar även utrymme för att i framtiden bebygga och avstycka, den del av Sanda 1:12 som i dagsläget används av Österfärnebo El Ek.förening med bostäder. Tomtstorleken får dock inte underskrida 1200 m².

Eftersom utfartsförbud råder mot väg 272, skall utfarten samordnas. I samband med eventuell avstyckning bildas servitut till förmån för styckningslotten. I händelse att Sanda 1:12 i framtiden bebyggs med bostäder

löses utfartsfrågan lämpligen gemensamt med stöd av gemensamhetsförläggning enligt anläggningslagen.

Då fastigheten Sanda 1:12 har en anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet med en gemensam stamledning in på fastigheten för verksamhetens byggnad och bostadshuset skall, i samband med en eventuell avstyckning, en gemensamhetsanläggning bildas för stamledningen och eventuell pumpstation.

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller annan fastighetsrättslig åtgärd sker hos lantmäterimyndigheten i Sandviken efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Ekonomiska frågor

Österfärnebo El Ek.förening genom Anders Josefsson, Gysingsstigen 7, 810 20 Österfärnebo betalar för detaljplanen enligt avtal.

Planavgift enligt plan- och bygglagen 11 kap 5 § skall ej tas ut vid bygglovprövning.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av planingenjör Monica Lindström, plantekniker Ann-Christin Persson, stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Tf stadsarkitekt


Monica Lindström
Planningenjör

Revidering

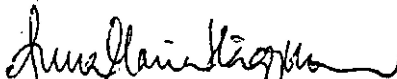
Följande del av mening har tagits bort från genomförandebeskrivningen under följande rubriker: Fastighetsrättsliga frågor - Fastighetsbildning m.m.

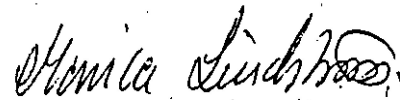
"av området som på planen är betecknad med "B""

Följande stycke har lagts till genomförandebeskrivningen under följande rubriker: Fastighetsrättsliga frågor - Fastighetsbildning m.m.

Då fastigheten Sanda 1:12 har en anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet med en gemensam stamledning in på fastigheten för verksamhetens byggnad och bostadshuset skall, i samband med en eventuell avstyckning, en gemensamhetsanläggning bildas för stamledningen och eventuell pumpstation.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planingenjör



Stadsarkitektavdelningen

Yttrande gällande DPL Sanda 12:1

Namn/verksamhet

Stadsarkitektkontoret

Fastighetsbeteckning

Sanda 12:1

Vid arbete med detaljplanen för Sanda 12:1 har Stadsarkitektkontoret begärt ett yttrande från Miljö- och hälsoskyddsavdelningen gällande buller.

Allmänt

Buller är det miljöproblem som påverkar flest personer. Cirka två miljoner människor utsätts för alltför höga bullernivåer enbart från trafiken. Dessutom tillkommer buller från t.ex. grannar och fläktar. Det är känt att buller ger sämre livskvalitet och försämrar inlärning. Det finns även indikationer på att buller kan öka risken för förhöjt blodtryck.

Industribuller

För externt industribuller gäller riktvärden enligt Externt industribuller - allmänna råd (SNV RR 1978:5 rev. 1983)

Med riktvärde avses ett sådant värde som om det överskrids förorsakar en skyldighet för verksamhetsutövaren att vidta åtgärder för att värdet skall hållas.

Bygg- och miljökontor

Postadress
Sandvikens kommun
811 80 Sandviken

Besöksadress
Stadshuset
Odengatan 37

Telefon
026-24 00 00 (vx)
026-24 12 78 (dir)
Fax
026-27 07 75

e-post
miljo.halsa@sandviken.se
Internet
www.sandviken.se

Organisationsnummer
212000-2346
Postgiro
32228-9

Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA.

Områdesanvändning ¹⁾	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST"
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	-
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40 ²⁾	55
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor. ³⁾	40	35	35	50

1) Vid de fall kringliggande område ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, t.ex. ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.

Vägtrafik

Vägtrafikbullrets karaktär är mycket olika från fall till fall. Det beror framför allt på hur många fordon som passerar, att fordonen kan ha vitt skilda bulleregenskaper och hur fordonen framförs. Även vägkonstruktioner kan medföra specifikt buller, t.ex. slagljud från övergångskonstruktioner till broar, brunnslöck, etc. Generellt kan sägas att motorljudet överväger vid låga hastigheter men vid 40-50 km/h för personbilar och 60-70 för lastbilar överväger bullret från däck/vägbana.

Nybyggnad av bostäder och trafikinfrastruktur

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

Bedömning

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen anser att ovanstående skall tas i beaktande i samband med detaljplanearbetet samt att eventuella framtida förändringar av verksamheten på fastigheten föregås av en bullerutredning. De riktvärden som finns redovisade ovan gäller för nyproduktion, dock är det praxis att utgå från dessa värden även när det gäller befintlig bebyggelse.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET



Andreas Wikström
Miljö- och hälsoskyddsinspektör



Utlåtande

Sanda

Detaljplan för Sanda 1:12 i Österfärnebo, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförslaget (plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning) sändes för samråd bl.a. till berörda fastighetsägare, statliga myndigheter och kommunala kontor. Förslaget skickades ut den 13 december 2005 och svar skulle vara stadsarkitektavdelningen tillhanda senast den 20 januari 2006.

Yttranden

Yttranden utan erinran har inkommit från:

- Kommunala lantmäterimyndigheten, 2006-01-02 (muntligt)
- Kommunstyrelsen, 2006-01-23
- Vägverket Region Mitt, 2006-01-23

Yttrande med erinran har inkommit från:

Länsstyrelsen, 2206-01-24 (sammanfattning)

Påtar att det finns en risk för att fastigheten Sanda 1:12 berör RAÄ 44 (uppgift om kolerakyrkogård). Läge och begränsning är inte fastställd och kan inte konstateras utan en arkeologisk undersökning.

Eftersom planområdet är klassificerat som högriskområde för radon bör detta anges på plankartan

Kommentar:

På plankartan strax utanför planområdet anges ett ungefärligt läge av en pest- kolerakyrkogård.

På plankartan läggs följande text till bestämmelserna under rubriken byggnadsteknik:
Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen, 2005-12-29 (sammanfattning)

Riktvärdena för externt industribuller gäller för närboende såväl utanför som innanför kvartersgränsen. Det betyder att åtgärder kan komma att krävas av verksamhetsutövaren om bullernivåerna överskrider gällande riktvärden. Med hänsyn till närheten till närmaste bostadshus är risken uppenbar att riktvärdena överskrids.

Kommentar:

På plankartan anges följande:

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Ekvivalentnivån för buller vid kvartersgränsen får inte överstiga Naturvårdsverkets utomhusvärden för externt industribuller.

Det innebär att om utomhusvärdena för externt industribuller överskrids för bostadshusen måste bullerdämpande åtgärder utföras.

Sandviken Energi AB Vatten, 2006-01-10 (sammanfattning)

På fastigheten Sanda 1:12 finns idag en gemensam förbindelsepunkt för samtliga byggnader till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Vid avstyckning bör det klargöras vem som är ledningsägare för vatten- och avloppsledningen.

Kommentar:

Följande tillägg görs i genomförandebeskrivningen under rubrikerna: Fastighetsrättsliga frågor - Fastighetsbildning m.m.

Då fastigheten Sanda 1:12 har en anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet med en gemensam stamledning in på fastigheten för verksamhetens byggnad och bostadshuset skall, i samband med en eventuell avstyckning, en gemensamhetsanläggning bildas för stamledningen och eventuell pumpstation.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planingenjör

**§ 7 Upprättande av detaljplan över fastigheten Sanda 1:12
i Österfärnebo, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.
(bilaga)**

BESLUT

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att anta detaljplanen över fastigheten Sanda 1:12 enligt bestämmelserna i
5 kap. plan- och bygglagen.**

BESLUTSUNDERLAG

Dnr B 286/2005

Österfärnebo el. ekonomisk förening, har begärt upprättande av en ny
detaljplan över fastigheten Sanda 1:12 i Österfärnebo, Sandvikens kommun.
Syftet med detaljplanen är att kunna avstycka befintligt bostadshus till en egen
fastighet för försäljning av den nybildade fastigheten.

I området gällande planer:

Arkivnr:	Fastställd:
4369	1987-09-01

Till området angränsande planer

Arkivnr:	Fastställd:
572	1953-11-09
663	1962-04-02
4268	1977-09-15
4444 1987-09-01	
Antagen:	
4515	1991-06-04
p04/1	2004-04-06

Stadsarkitektavdelningens yttrande (handläggare Monica Lindström):

Stadsarkitektavdelningen föreslår bygg- och miljönämnden att anta
detaljplanen över fastigheten Sanda 1:12 enligt bestämmelserna i 5 kap.
plan- och bygglagen.

Utdrag Stadsarkitektavd.

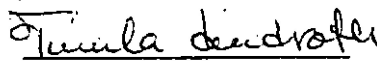
Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

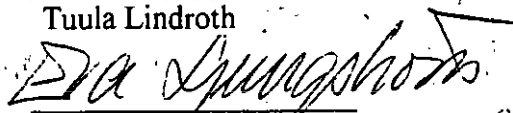
Beslutande Se sidan 2
Övriga deltagande Se sidan 2
Sekreterare Nämndsekreterare Tuula Lindroth
Sammanträdeslokal Kommunstyrelsens sammanträdessal
Sammanträdesdatum, kl 2006-02-07, kl 14,00-16,15
Utsedda justerare Sune Dahlund och Gunvor Gunnarsson
Justeringsdatum Bygg- och miljökontoret, 2006-02-14
Protokollets paragrafnummer §§ 1-34

Underskrifter

Sekreterare


Tuula Lindroth

Ordförande


Eva Ljungström

Justerare


Gunvor Gunnarsson

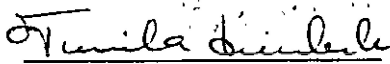

Sune Dahlund

ANSLAGSBEVIS

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

Sammanträdesdatum 2006-02-07 §§ 1-34
Datum för anslags uppsättande 2006-02-14 §§ 1-34
Datum för anslags nedtagande 2006-03-07 §§ 1-34

Underskrift


Tuula Lindroth

Beslutande

Ordförande
Vice ordförande

Namn

Eva Ljungström
Sune Dahlund

Parti

s
s

Ledamöter o tjänstgörande ersättare

Lena Åman
Sten Eriksson
Eva Bohman (Maj-Britt Hiller, s)
Sven-Erik Larsson
Jan Krantz
Ann-Christin Lüdke
Olov Göransson
Alvar Olsson
Gunvor Gunnarsson

s
s
s
s
v
m
fp
c
mp

Rättelse 2006-03-24
Maj-Britt Hiller (s)
gick in som ordinarie
ledamot för Eva Bohman (s)
(Tuula Lindroth)
TUULA LINDROTH

Övriga deltagande

Bygg- och miljöchef Göran Olausson
Stadsarkitekt Anna Maria Häggblom
Miljö- och hälsoskyddschef
Tommy Stenergard
Stadsingenjör Robert Brook
Nämndsekreterare Tuula Lindroth
Ersättare Carl-Olof Larsson
Ersättare Arne Sten
Ersättare Claes-Göran Jäderberg
Förvaltningsekonom Maria Wallén
(info)
1:e byggnadsinspektör
Lars-Göran Edholm
Planingenjör Monica Lindström
§§ 1-7
GIS-ingenjör Lars Jonsson (info)

c
s
kd

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Eh

huf

D



Länsstyrelsen i Gävleborgs län
Fysisk planering
801 70 Gävle

Sanda

Detaljplan för Sanda 1:12 i Österfärnebo, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Bygg- och miljönämnden antog detaljplanen den 7 februari 2006.

Beslut

Länsstyrelsen har den 3 mars 2006 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 mars 2006.

Ann-Christin Persson
Plantekniker

Kopia till
Lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun

Bygg- och miljökontor

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

B28605_lagakraftbeslut.doc

Organisationsnummer
212000-2346

Postgiro
32228-9