



Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2021-06-15
Laga kraft	2021-07-15
Akt-nummer	2181K-P2021/2

Detaljplan för Styvmorsviolen 1 och del av Lassas 2:1, Sandviken, Sandvikens kommun

Antagandehandling



Planområde inom röd markering

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Skuggstudie, 2021-02-26

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätter för bostadsändamål i form av friliggande enbostadshus.

Planförslaget möjliggör uppförande av cirka 8-12 nya bostäder på Styvmorsviolen 1 och del av Lassas 2:1. Ny bebyggelse ska utformas enhetligt för att harmoniera med Lassas övergripande bebyggelsestruktur. Ny bebyggelse ska anpassas till omkringliggande bebyggelse gällande placering och utformning.

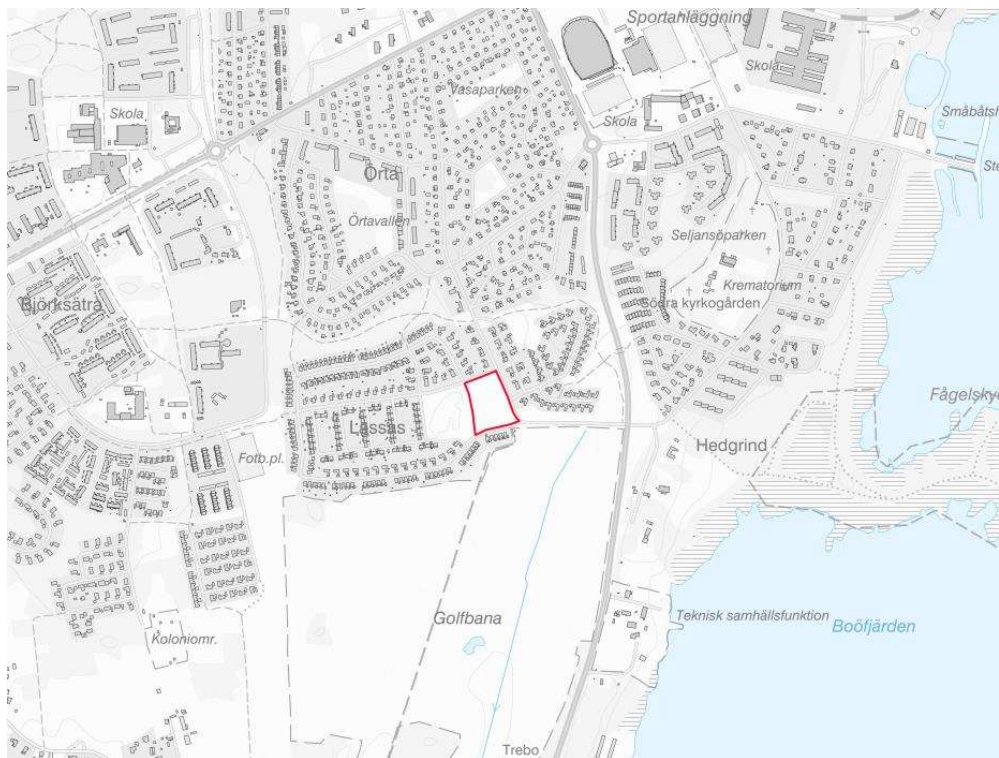
Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

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 och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Lassas, cirka 3 kilometer sydväst om centrala Sandviken. Planområdets areal är ca 12 000 m² (1,2 ha).



Översiktlig bild med planområdet inom den röda markeringen.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Styvmorsviolen 1 samt del av Lassas 2:1. Båda fastigheterna ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2030

Översiktsplan för Sandvikens kommun 2030 som antogs av kommunfullmäktige i november 2018 pekar ut området (S.B.18) som ett utredningsområde för småhus norr om golfbanan vid Lassas.

Med syfte att främja utnyttjandet av redan gjorda investeringar i form av infrastruktur, service med mera anger översiktsplanens riktlinjer även att tillkommande bebyggelse med fördel ska ske genom komplettering och förtätning av befintlig bebyggelse.

Sammantaget bedöms planförslaget stämma väl överens med gällande översiktsplan för Sandvikens kommun 2030.

Bostadsförsörjningsprogram 2016-2025

Sandvikens kommuns befolkning beräknas fram till och med 2025 öka till omkring 41 000 invånare, det innebär en ökning på cirka 3 600 personer och 1 600 planerade bostäder från år 2014. Eftersom alla invånare ska kunna erbjudas en god bostad till rimlig kostnad i en god bostadsmiljö ställer det höga krav på kommunens planarbete.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger att utvecklingen av bostäder och bostadsområden ska präglas av strävan mot social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, såväl vid nybyggnad som vid insatser i befintliga bostadsområden.

Som viktiga faktorer för att uppnå dessa mål anges bland annat att kommunen bör:

- Förtäta eller omvandla möjliga centrumnära områden, tomter och byggnader för bostadsändamål. T.ex. att bygga bostäder på lediga lucktomter eller i tomma lokaler i centrumkärnor och längs starka kollektivtrafikstråk.
- Prioritera områden med närhet till kommunikationer, grönområden, idrottsanläggningar och övrig service.

Sammantaget bedöms planförslaget stämma väl överens med Sandvikens kommuns bostadsförsörjningsprogram 2016-2025.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplan:

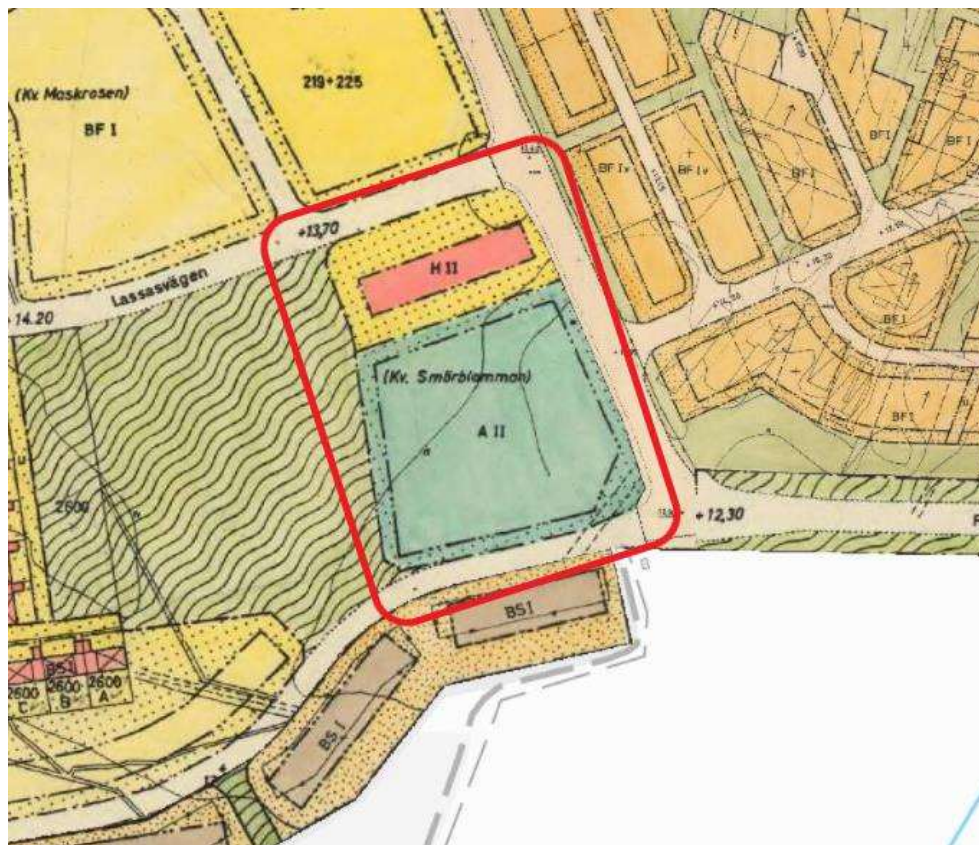
Arkivnr 2181-2708, antagen 1961-03-10, laga kraft 1961-06-09.

Detaljplanen anger på den södra delen av aktuellt område "A – allmänt ändamål" och på den norra delen "H – handelsändamål". Båda i två våningar.

Angränsande detaljplaner/byggnadsplaner:

Arkivnr. 2181-3467, antagen 1967-03-04, laga kraft 1967-09-29.

Den angränsade delen anger "Gata eller Torg".



Planmosaik över aktuellt område. Planområdets ungefärliga placering inom röd markering.

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. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd enligt 7 kap. Miljöbalken.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planen medger ny bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus inom fastigheten Styvmorsviolen 1 och del av Lassas 2:1. Planförslaget möjliggör att omkring 8-12 friliggande enbostadshus kan uppföras inom planområdet. Med syfte att harmonisera med områdets tomtstorlek och täta bebyggelse regleras största tillåtna fastighetsstorlek i planen till 1000 m². Största sammanlagda byggnadsarea regleras till 180 m² per fastighet.

För att samspela med befintlig bebyggelse ska ny bebyggelse placeras med husgavel 4,5 meter från gräns mot gata och minst 2 meter från övriga fastighetsgränser, i de fall en fastighet har fastighetsgräns mot två gator ska

husgavel placeras mot Frejgatan. Med syfte att bostadsbyggnaderna ska ligga enhetligt mot gaturummet ska garage eller carport placeras inskjutna, minst 6 meter från gräns mot gata och 2 minst meter från övriga fastighetsgränser.

För att knyta an till omkringliggande bebyggelses karaktärsdrag regleras en högsta tillåtna nockhöjd på 8,5 meter. Tak ska utformas som tegelrött sadeltak med en lutning på mellan 38 och 45 grader. För att inte stå i kontrast med befintlig bebyggelse ska fasader utformas av huvudsakligen tegel eller trä i dova jordiga kulörer, exempel på jordiga kulörer är gult, brunt, rött, grönt och grått.

Med syfte att skapa säkra utfarter, eftersom utfarter från ny bebyggelse kommer att ske över gång- och cykelväg (mot Lassasvägen) och trottoarer (mot Frejgatan och Timotejvägen) får ingen byggnad placeras inom 3 meter från gräns mot gata, detta regleras med prickmark. Mur eller plank får högst vara 0,8 meter i gräns mot gata, detta för att ha fria siktlinjer vid in- och utfarter.

Centralt inom planområdet bevaras en grönyta som planläggs som park. Parkmarken ska skapa en tydlig koppling mellan tillkommande bostäder och befintligt parkområde. Eftersom befintlig park, väster om gång- och cykelvägen, har kommunalt huvudmannaskap och tillkommande parkmark ses som en del av den ska även den ha kommunalt huvudmannaskap.



Situationsplan som visar möjlig utformning av ny bebyggelse inom planområdet.

PlanbestämmelserAnvändningsområden*Kommunalt huvudmannaskap*

PARK	- Park, parkområde som sköts enligt samma standard som angränsande park
GÅNG	- Gångväg
CYKEL	- Cykelväg

Kvartersmark

B	- Bostäder, område för bostadsändamål
----------	---------------------------------------

Egenskapsbestämmelser - Kvartersmark

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras med husgavel 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 2 meter från övriga fastighetsgränser

p₂ – Sammanbyggt eller fristående garage/carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 2 meter från övriga fastighetsgränser

e₁ – Största byggnadsarea är 180 m² per fastighet

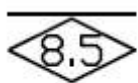
f₁ – Endast friliggande enbostadshus

f₂ – Tak ska utformas som tegelrött sadeltak

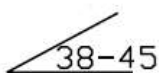
f₃ – Fasad ska utformas med huvudsakligen tegel eller trä i dova jordiga kulörer

f₄ – Mur eller plank får vara högst 0,8 meter

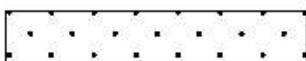
d₁ – Största fastighetsstorlek är 1000 m²



– Högsta tillåtna nockhöjd i meter



– Takvinkel ska vara mellan de angivna gradtalen

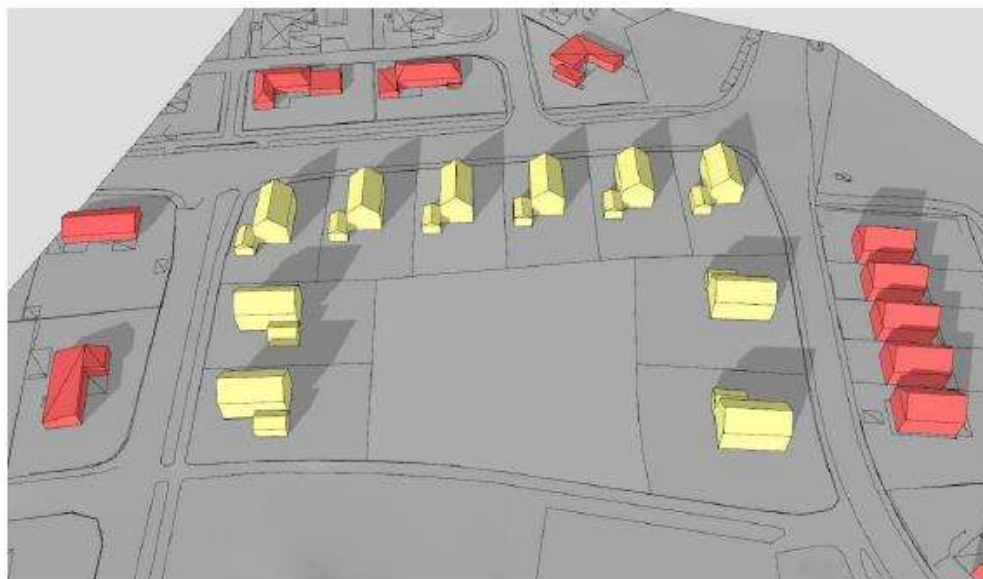


– Marken får inte förses med byggnad

Skuggstudie

För att säkerställa att ny bebyggelse inte skuggar och minskar soltimmarna för befintlig bebyggelse har en skuggstudie genomförts. För att ge en rättvis bild av hur skuggorna rör sig och hur de faller vid olika tillfällen har totalt fyra dagar på året undersökts. De dagar som har undersökts är: Sommarsolstånd, höstdagjämning, vintersolstånd och vårdagsjämning.

Studien visar marginella skillnader i antalet soltimmar för befintlig bebyggelse. Störst påverkan kommer att vara på vinterhalvåret eftersom solen ligger lågt.



Utdrag för skuggstudien, bilden visar sommarsolståndet klockan 18.00.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet utgörs av tidigare åkermark som idag är en öppen gräsyta. Omkringliggande bebyggelse består nästan uteslutande av friliggande enbostadshus, kedje- och parhus uppförda under 1950-, 60- och 70-talen. Planområdet har sedan Lassas planlades 1961 haft byggrätter för handel och allmänna ändamål som inte har bebyggts.

Bebyggelsen öster om Frejgatan tillkom under sent 1960- till tidigt 1970-tal. Området ligger på en höjd som sluttar ned mot planområdet.

Befintlig bebyggelse omsluter det centrala grönområdet som delvis är iordningsställt med en mindre lekplats samt en kulle som på vintern används som pulkabacke.



Planområdet. Foto taget från Timotejvägen.

Landskaps- och stadsbild

Landskapsbilden kring Lassas domineras i söder av öppna fält, ängsmarker och grönområden, vilket till stor del definieras av golfbanan. Påverkan på landskapsbilden bedöms inte bli påtaglig eftersom planområdet redan ligger inom befintligt bebyggelseområde och att inga längre siktlinjer bryts.

Stadsbilden inom Lassas kommer att förändras i och med att ny bebyggelse tillkommer centralt i området. Området kommer upplevas tätare i och med att parkområdet inte kommer vara lika framträdande i entrén till området.

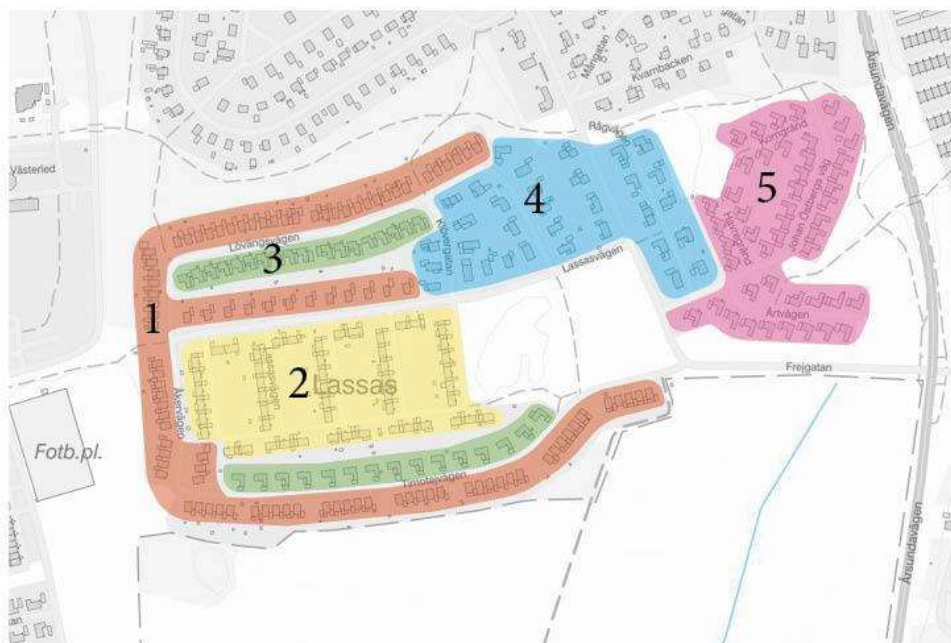
Kulturmiljö och befintlig bebyggelse

Lassas Hage är ett egnahemsområde som uppfördes under 1950- och 60-talen. Bebyggelsen består huvudsakligen av kedjehus och mindre villor. Den låga bebyggelsen innanför och längs med Lassasvägen, byggdes under 1950-talet. Området kompletterades sedan under 1960-talet med resterande bebyggelse.

Mycket av arkitekturen i området kan ses som en föregångare till de småhusområden som byggdes under miljonprogramsåren (1965-1975). Villorna i Lassas har dock en annan bakgrund då de uppfördes som egna hem. Många av husen ritades av arkitekterna Sven Backström och Leif Reinius och är goda exempel på den tidens välplanerade och ytsnåla småhus.

Lassas hage karaktäriseras av en tidstypisk och homogen småhusarkitektur med tät bebyggelse och generösa allmänna grönytor. Bebyggelsen är grupperad i mindre områden längs lugna villagator och längs huvudgatorna finns cykelvägar eller trottoarer.

Omkringliggande bebyggelse utgörs av enhetliga områden som följer tydliga mönster gällande husens utformning, placering och materialval. Lassas är tätbebyggt och majoriteten av husen är i 1 eller 1½ plan. Återkommande inslag genom hela Lassas är tegelfasader i rött eller ljust tegel, inskjutna garage samt sadeltak.



Områden med sammanhängande bebyggelsestrukturer i Lassas.

Bebyggelsen i Lassas södra, västra och norra ytterkant (område 1) skapar en tydlig avgränsning mot Björksätra, Öрта och Säljan. Bebyggelsen är kedjehus i 1½ plan, med undantag av husen längs Lassasvägen som är fristående.

Husen är placerade med husgaveln mot gatan med inskjutna garage som binder ihop husen. Fasadmateriäl för bottenvåningen är av rött tegel och övervåningen av stående locklist- eller dubbelfaspanel. Takutformningen är sadeltak i rött tegel med en takvinkel på 45 grader.



Kedjehusen i Lassas ytterkant, område 1 i översiktsbilden. Foto mot söder.

Bebyggelsen i den centrala delen (område 2), väster om parken, utgörs av kedjehus i ett plan. Husen är placerade med långsidan mot gatan och med utskjutande garage mellan husen. Utrymmena mellan kvarteren utgörs av allmänna grönområden. Takutformningen är sadeltak. Fasad- och takmaterial har förändrats över tid och idag finns inget särpräglat materialval i denna del.



Kedjehusbebyggelsen i de centrala delarna av Lassas, område 2 i översiktsbilden.

Innanför kedjehusbebyggelsen i ytterkant (område 1) ligger två rader av vinkelhus i ljust tegel (område 3). Bebyggelsen är, med undantag av två hus med tillbyggnader, i 1 plan. Vinkelhusen i den södra delen är fristående med anslutande garage placerade parallellt med gatan. Husen har pulpettak med flack taklutning.

Vinkelhusen i de norra delarna är kedjehus med inskjutna garage som binder ihop husen. Husfasadernas övre del består av stående locklistpanel i varierande färg. Husen har platta tak.



Den norra raden av vinkelhusen i ljust tegel, område 3 i översiktsbilden.

Norr om park- och planområdet ligger ett område om två kvarter (område 4) med friliggande villor i 1 och 1½ plan. Bebyggelsens utformning varierar gällande placering, storlek, takutformning och materialval. Återkommande för majoriteten av husen är dock tegelfasader i rött eller ljust tegel samt sadeltak.



Bebyggelsen efter Lövängsvägen., område 4 i översiktsbilden.

Öster om Frejgatan ligger ytterligare ett område med vinkelhus (område 5). Bebyggelsen är kedjehus och friliggande villor i 1 plan med både indragna och utskjutande garage. Husen har fasader i rött tegel med en överdel av liggande träpanel med platt- och pulpettak.



Friliggande villa efter Johan Östbergs väg, område 5 i översiktsskildern.

Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns ett visst utbud av diverse servicefunktioner. Sandvikens sjukhus ligger cirka 1 kilometer norr om planområdet. Närmaste större livsmedelsbutik är ICA Supermarket Björksätra som ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet. Inom cirka 1,5 kilometer finns också flera ålderdomshem/gruppboenden. I Sandviken centrum, cirka 2,5 kilometer från planområdet, finns ett större utbud av både dagligvaruservice och sällanköpshandel.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet ska ske i enlighet BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. Eftersom planområdet är relativt flackt finns goda förutsättningar att tillgänglighetsanpassa entréer och angöring till bostäderna.

Trygghet

Planområdet är idag en obebyggd gräsyta. Belysning finns vid omkringliggande gator och GC-vägar. I närliggande parkområde finns flera kullar och skymda ytor som kan upplevas otrygga på kvällar och nätter.

Ett genomförande av planen kan innebära en ökad känsla av närvaro i parkområdet, även på kvällar och nätter.

Lek och rekreation

I direkt anslutning till planområdet finns en större planlagd parkyta. Parken utgörs till stor del av en kulle som vintertid används som pulkabacke. Nedanför kullen finns öppna ytor samt en kommunal lekplats med bland annat gungor, sandlåda och rutschkana.

I närheten av planområdet finns goda möjligheter till friluftaktiviteter med bland annat en golfklubb med 18-hålsbana, en fullstor fotbollsplan samt upplysta motionsspår.

Planområdet fungerar idag som en förlängning av parkområdet.



Den planlagda parken direkt väster om planområdet. Foto från Timotejvägen.

Barn

Inom cirka 1.5 kilometer från planområdet finns en lågstadieskola, en högstadieskola och sex förskolor. I närliggande parkområde finns en anlagd lekplats och gott om friytor för fysisk aktivitet och lek.

Ingen ny lekplats planeras inom planområdet. Planförslaget innebär att en grönyta som främst används som fotbollsplan försvinner. För att inte ta bort möjligheten till spontanidrott kan fotbollsmålen med fördel flyttas till den upplysta ytan i parkområdets sydöstra del.



Befintlig lekplats i parken finns direkt väster om planområdet. Foto från Lassasvägen.

Natur

Tillgången till natur- och grönområden är god. Landskapet syd/sydväst om Lassas domineras av öppna ängs- och åkermarker med bra tillgänglighet via gång- och cykel. Cirka 1 kilometer öster om planområdet ligger Storsjön med rekreationsområden som exempelvis Gunnars udde som är ett fågelskyddsområde med gångstigar och iordningsställda grillplatser.

Cirka 3 kilometer söder om planområdet, efter Årsundavägen, finns Hedåsen och Sörtutt som är två kommunala badplatser.



Gång- och cykelvägen mot Säljansvägen. Lassas i bakgrunden.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en sammanhängande gräsyta. Det finns förutom tre större björkar i planområdets sydvästra del inte någon annan vegetation på platsen. Planområdet avgränsas i samtliga väderstreck av vägar eller GC-väg.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen. Eftersom planområdet sedan tidigare är planlagt samt att intilliggande områden sedan tidigare är bebyggda har bedömningen gjorts att marken är lämplig för bebyggelse.

De dominerande jordarterna i området sandig morän och glacial lera. Djupet till berg beräknas ligga någonstans mellan 3 och 5 meter.

Miljökvalitetsnormer

Vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Gävle/Sandviken (SE673104-157612), som har delavrinningsområde i utloppet av Storsjön och har huvudavrinningsområde Gavleån. Grundvattenförekomsten har idag både god kemisk och kvantitativ status. Enligt vatteninformation Sverige (VISS) finns det ingen risk att miljökvalitetsnormerna för en god miljöstatus inte uppnås år 2021. Den planerade markanvändningen bedöms inte påverka grundvattenförekomstens status negativt.

Mottagande ytvattenrecipient är Storsjön som är en del av Gavleåns avrinningsområde. Storsjön är en ytvattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). MKN anger vilken kvalitet som varje vattenförekomst ska uppnå vid en angiven tidpunkt.

Senaste beslutade MKN för storsjön är i en förlängning av förvaltningscykel 2, den anger att Storsjön ska uppnå "God ekologisk status" och "God kemisk status" 2027.

Storsjön har dålig ekologisk status enligt den senaste klassificeringen i förvaltningscykel 3, 2020-02-03, tillförlitligheten i klassningen är hög. De faktorer som främst föranleder klassificeringen att övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet har sämre än god status.

Storsjön uppnår ej god kemisk status enligt senaste klassificeringen i förvaltningscykel 3, 2019-11-24, tillförlitligheten i klassningen är medel. Storsjön uppnår ej god kemisk status eftersom minst ett av de prioriterade ämnena överskrider gällande bedömningsgrund.

Eftersom planförslaget innebär att permeabla ytor delvis blir hårdgjorda ökar andelen dagvatten från hårdgjorda ytor. Planförslaget är dock av sådan begränsad omfattning att ett genomförande inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå MKN för yt- och grundvattenförekomster negativt.

Utomhusluft

Enligt luftföroreningskartor gjorda av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund finns det ingen risk att halten av luftföroreningar överskrider miljökvalitetsnormerna.

Enligt beräkningar av kväveoxid (NO₂) är årsmedelshalten på planområdet beräknat till 0-5 ug/m³, normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är 9-12 ug/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m³.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM₁₀) vara 0-10 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 16-18 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 ug/m³.

Mätningarna som har genomförts är översiktliga och inga exakta värden. Nivåerna ligger dock så pass långt under normvärdena att möjligheterna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft inte bedöms påverkas negativt som en konsekvens av planförslaget.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller gäller endast kommuner med över 100 000 invånare och omfattar således inte planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät

Direkt öster om planområdet är Frejgatan som matar Lassas med trafik. Frejgatan är cirka 10 meter bred och har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Söder och norr om planområdet går villagatorna Timotej- och Lassasvägen. Båda gatorna är cirka 6 meter breda och har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Samtliga gator i Lassas är under kommunalt huvudmannaskap.

Planförslaget kommer inte innebära någon förändring i gatunätet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet omges av flertalet separata gång- och cykelvägar som leder till målpunkter i hela Sandviken. Parallellt med planområdet, till väster, löper en gång- och cykelväg som är en viktig förbindelse för cykeltrafik från Säljan, Trebo och Årsunda.

Planförslaget kommer inte innebära att några gång- och cykelvägar eller trottoarer försvinner. Tillkommande fastigheter kommer att ha utfart över gång- och cykelvägen i norr och trottoarer i väst och syd. För att säkerställa säkerheten för gång- och cykeltrafikanter får inga byggnader placeras närmare än 3 meter från fastighetsgräns.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik som går igenom Lassas. Närmaste busshållplats är Hedgrind som ligger cirka 300 meter från planområdet, den trafikeras av busslinje 11 som går mellan Östanbyn, Resecentrum, Hedgrind och Säljan.

I södra Björksätra cirka 600 meter från planområdet finns busshållplatsen Kremlan som trafikeras av busslinje 14 som går mellan Resecentrum, Sjukhuset och Björksätra.

Parkering och utfarter

Parkering anordnas på egen fastighet inom kvartersmark.

Planförslaget kommer innebära ytterligare 8-12 utfarter mot befintliga gator. Mellan tillkommande fastigheter och gator finns vid Timotejgatan, Lassasvägen och Frejgatan gångvägar som är cirka 1,5-3 meter breda. Trottoarerna innebär att utfarterna inte sker direkt på gata och utfarter bedöms därför kunna ske på ett säkert sätt.



Planområdets gräns mot Frejgatan. Utfart kommer ske över trottoaren.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA). Tillkommande bebyggelse avses anslutas till det kommunala VA-nätet. Befintliga ledningar finns i Lassasvägen, Frejgatan, och Timotejvägen. Anslutningsavgift och övriga avgifter enligt gällande VA-taxa betalas av fastighetsägaren.

Dagvatten

Planområdet är idag avvattnat och anslutet till det kommunala dagvattennätet. Planförslaget medför att andelen hårdgjorda ytor på platsen kommer att öka vilket minskar områdets fördröjningskapacitet. Dagvatten ska i så hög utsträckning det möjligt fördröjas och omhändertas inom egen fastighet innan det leds ut till stamledningen i gatan.

De södra delarna av Sandviken tätort, däribland Lassas, avvattnas söderut med utsläpp i Västerfjärden.

LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) innebär att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor omhändertas genom småskaliga lösningar inom den egna fastigheten. Exempel sådana lösningar kan vara att leda stuprör till växtbäddar, planteringar eller grönytor.

Värme

Planområdet ligger i anslutning till Sandviken Energis fjärrvärmenät. Tillkommande fastigheter kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Befintliga fjärrvärmeledningar mellan Timotejvägen och Johan Östbergsväg korsar dels planområdets sydöstra hörn och dels ligger parallellt med Frejgatan, inom kvartersmark. Ledningarna kommer att behöva flyttas innan byggnation på platsen kan ske.

Ei

Befintligt elnät bedöms efter kommunikation med elnätsägaren ha kapacitet för att koppla på tillkommande fastigheter. Befintliga ledningar ligger i omgivande gator, Lassavägen, Frejgatan och Timotejvägen. Inga ledningar bedöms behöva flyttas vid ett genomförande av planen.

Bredband och telefoni

Bredband via fiber finns i området och möjlighet att ansluta tillkommande bostäder till det kommunala fibernätet finns. Befintliga fiberledningar ligger dels i samma schakt som fjärrvärmeledningarna (se ovan) och dels över planområdets nordöstra del. Ledningarna kommer att behöva flyttas innan byggnation på platsen kan ske.

Skanova har ledningar i planområdets nordvästra del, parallellt med cykelvägen.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagen av Gästrike Återvinnare och antagen av kommunfullmäktige. Kontakt bör tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Tillgången till brandposter i är området god. Det finns fyra brandposter i planområdets alla hörn. Tillkommande bostäder kommer således att ha som längst 50 meter till närmsta brandpost. Byggnader ska placeras minst åtta meter från varandra om inte byggnaderna uppförs eller förses med en brandteknisk konstruktion.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för skred

Planområdet ligger inte inom riskområde för ras och skred.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning vid varken 100-årsregn, 200-årsregn eller beräknat högsta flöde för Storsjön.

Buller

Planområdet ligger vid lågtrafikerade gator med en högsta tillåtna hastighet på 40 och 30 km/h. Nya bostäder bedöms inte utsättas för trafikbuller som

överskrider de riktvärden som är angivna i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)*.

En översiktlig bullerberäkning med syfte att säkerställa att inga bullernivåer överskrider har genomförts samband med framtagandet av planförslaget. Bullerberäkningen genomfördes i bullerberäkningsprogrammet *Trivector buller VÅG 2 ver. 1.2.7*. Ingen trafikmätning har genomförts i samband med planen. Den senaste trafikmätningen på Frejgatan genomfördes 2018-11-05 som då hade en ÅDT (årsdygnstrafik) på 391 fordon varav 2 % var tunga, medelhastigheten var 20 km/h.

Beräkningarna beräknades utifrån en ÅDT på 500 fordon, en ökning på omkring 15 % per år, med en andel tunga fordon på 10 %, medelhastigheten i beräkningarna var 40 km/h. Resultatet visade på en ekvivalent bullernivå på 51.7 dBA och en maxnivå på 76 dBA. Inga riktvärden bedöms, med beräkningarna som grund, vara i riskzon att överskridas.

Sandviks industriområde ligger omkring 1,5 kilometer nordost om planområdet. Mellan Sandvik och planområdet ligger även Hantverkarbacken som är ett bostadsområde med höga flerbostadshus. Hanverkarbacken ligger på en höjd, cirka 13 meter högre än planområdet. Avståndet, bebyggelsen och topografin mellan Sandvik och planområdet bedöms sammantaget innebära att ingen risk för störande industribuller föreligger.

Lukt

Hedåsens avloppsreningsverk ligger cirka 500 meter sydost om planområdet. Avståndet mellan tillkommande bebyggelse och reningsverket bedöms inte innebära några risker för störningar i form av lukt.

Farligt gods

Planområdet ligger inte inom riskområde för farligt gods.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd våren 2021.

Samråd jan/feb 2021
Granskning maj 2021
Antagande juni 2021

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom områden med detaljplan ska i regel kommunen vara huvudman för de allmänna platserna. Det är huvudmannen som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna platserna. I aktuell detaljplan finns allmän plats med kommunalt huvudmannaskap för parkmark (PARK), cykelväg (CYKEL) och gångväg (GÅNG).

Fastighetsrättsliga åtgärder

Med fastighetsrättsliga åtgärder avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Dessa åtgärder prövas genom lantmäteriförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun.

Rättigheter

Styvmorsviolen 1 belastas av fyra avtalsservitut. Samtliga servitut belastade tidigare stadsägor och flyttades över till Styvmorsviolen 1 när fastigheten styckades av.

- 21-IM3-48/2699.1 avser avloppsledning m.m. Förmånsfastighet ägs av det kommunala bolaget Sandviken Energi Vatten AB.
- 21-IM3-51/206.1 avser avloppsledning. Förmånsfastighet ägs av det kommunala bolaget Sandviken Energi Vatten AB.
- 21-IM3-54/2379.1 avser vattenledning m.m. Förmånsfastighet ägs av Sandvikens kommun.
- 21-IM3-66/3837.1 avser kraftledning. Förmånsfastighet ägs av Vattenfall Eldistribution AB.

Ingen av rättigheterna används eller har för avsikt att användas. Dessa kan upphävas genom fastighetsreglering alternativt dödas genom ansökan från rättighetshavare till Lantmäteriets fastighetsinskrivning.

Fastighetsreglering och avstyckning

Genom fastighetsreglering ska den delen av Styvmorsviolen 1 med parkmark överföras till Lassas 2:1. Därefter möjliggörs avstyckningar av bostadsfastigheter inom kvartersmarken.

Fastigheter

Nedan sammanfattas fastighetskonsekvenserna i tabellform.

Fastighet	Konsekvenser
Lassas 2:1	Detaljplanen möjliggör att genom avstyckning bilda nya bostadsfastigheter. Totalt berörs omkring 5 400 m ² av Lassas 2:1. Största fastighetsstorlek regleras till 1000 m ² . Marköverföringen av parkmark från Styvmorsviolen 1 sker genom fastighetsreglering. Åtgärderna sker genom en lantmäteriförrättning

Styvmorsviolen 1	Detaljplanen möjliggör att genom avstyckning bilda nya bostadsfastigheter. Största fastighetsstorlek regleras till 1000 m². Marköverföringen av parkmark till Lassas 2:1 sker genom fastighetsreglering. Även upphävande av avtalsservitut kan ske genom fastighetsreglering. Alternativt kan avtalsservitut dödas genom ansökan till fastighetsinskrivningen. Avstyckning och fastighetsreglering sker genom en lantmäteriförättning.
------------------	--

Kostnads- och ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Plankostnad. Planarbetet bekostas av Tekniska kontoret i enlighet med planavtal. Ingen planavgift ska därför tas ut samband med bygglov.	Kommunen
Anläggande och drift av allmänna platser med kommunalt huvudmannskap (PARK, GÅNG och CYKEL).	Kommunen
Framdragning och anslutning till kommunalt vatten- och avlopp, fjärrvärme m.m.	Fastighetsägare
Bygglov för uppförande av nya byggnader och iordningsställande av kvartersmark. Ansökan görs till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Bygglovsavgift debiteras enligt gällande bygglovstaxa.	Fastighetsägare
Flytt av ledningar. Befintliga fjärrvärme- och fiberledningar inom planområdet kommer att behövas flyttas innan byggnation kan ske inom planområdet. Ledningflytten bekostas av ledningsägare.	Ledningsägare
Avstyckning Ansökan görs till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.	Fastighetsägare
Fastighetsreglering Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms i första hand genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse	Fastighetsägare

saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.	
--	--

Ansökan görs till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.	
---	--

Medverkande i planen

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom David Jansson. Medverkande: David Palmberg och Kristina Alm.

Plan- och byggenheten

Sofie Norberg Domsic
Enhetschef
Plan- och byggenheten

David Jansson
Planarkitekt