



Plan- och genomförandebeskrivning

<b>Antagen av BMN</b>	2013-04-22
<b>Laga kraft</b>	2013-05-23

## Sätra 44:3

Detaljplan för fastigheten Sätra 44:3 m.fl i Säljan, Sandvikens kommun,  
Gävleborgs län

---



*Planområdet från Säljansvägen*

## Handlingar

Plankarta med bestämmelser  
Plan- och genomförandebeskrivning  
Behovsbedömning

## Planens syfte och huvuddrag

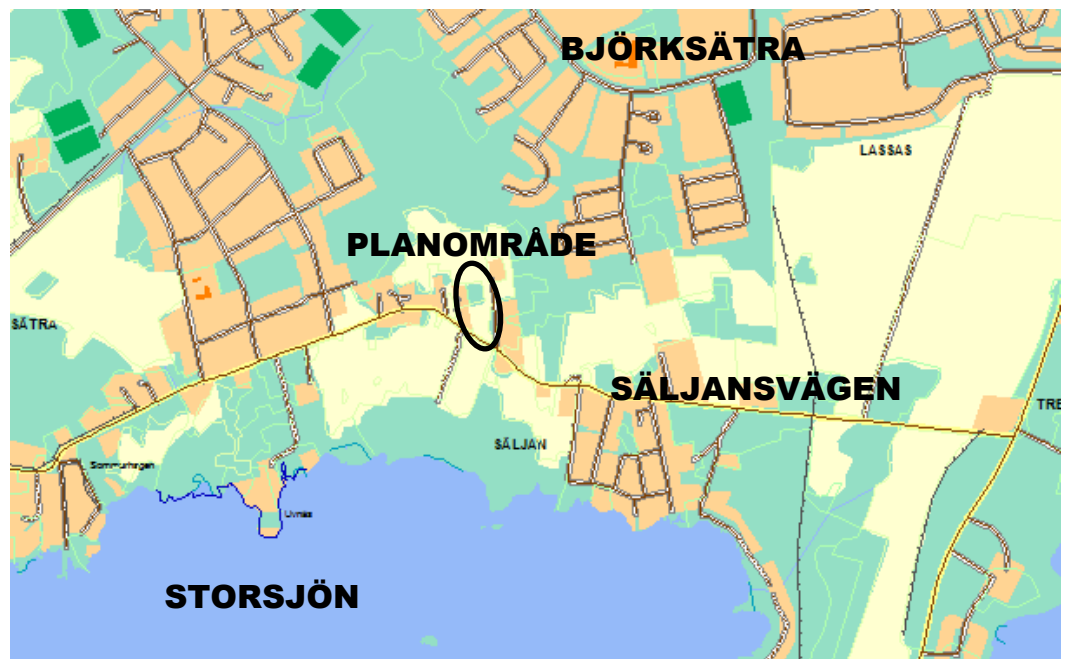
Syftet med detaljplanen är att skapa ca sex villatomter i ett attraktivt läge nära Storsjön för försäljning. Den aktuella marken ägs av Sandvikens kommun. Tomterna ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnetet. In- och utfart ska ske via befintlig anslutningsväg från Säljansvägen. I samband med genomförandet av planen ska vägen flyttas från delvis privatägd mark till en egen fastighet. Vägen kommer även att namnges.

## 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



Detaljplaneområdet avgränsas i söder av diket vid Säljansvägen, västerut av fastigheterna Säljan 9:2 och Sätra 5:178, norrut skär gränsen ung. mitt i fastigheten Sätra 44:1, österut av fastigheterna Sätra 45:1, Sätra 45:6 Sätra 45:8, Sätra 45:7, Sätra 45:3 och Sätra 45:4.

Planområdets areal är ca 1,5 ha.

## **Markägoförhållanden**

Sandvikens kommun äger fastigheterna Sätra 44:1 och Sätra 44:3.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktliga planer**

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen föreslagen för bostadsändamål.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

I området finns inte någon gällande detaljplan.

Angränsande detaljplaner:

Söder om Säljansvägen ligger en detaljplan över Säljanområdet Arkivnr. 2181K-p09/14, antagen 09-06-16

### **Program för planområdet**

Planområdet ligger i gällande översiktsplan som föreslaget för bostadsändamål. Bygg- och miljöförvaltningen bedömning är att ett planprogram inte behöver upprättas.

### **Miljöbedömning**

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

### **Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer**

Många kommunala beslut och riktlinjer är vägledande för vår verksamhet, se Sandvikens kommuns hemsida, [www.sandviken.se](http://www.sandviken.se) så som Energiplan / klimatstrategi, Lokala miljömål, Naturvårdsprogram, Folkhälsoplan, Tillgänglighetsplan etc. Enligt Energiplanen/klimatstrategin ska energianvändningen vid uppvärmning av bostäder och lokaler till 2010 minska med 4% i genomsnitt per invånare.

## **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

### **Planförslaget**

I planområdet tillskapas max sex nya tomter. Tomternas storlek ligger mellan 1 900 m<sup>2</sup> och ca. 2 000 m<sup>2</sup>. Minsta fastighetsstorlek sätts till 1 800 m<sup>2</sup>.

För huvudbyggnad gäller:

Största tillåtna byggnadsarea är 220 m<sup>2</sup>.

- Inom område för max. 1 våning:
  - Minsta respektive största tillåtna takvinkel är 22° respektive 34°.
  - Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3.6 m.
- Inom område för max. 2 våningar:
  - Största tillåtna takvinkel får vara max 30°.
  - Största tillåtna byggnadshöjd är 6.0 m.

För komplementbyggnader gäller att största tillåtna byggnadsarea är 60 m<sup>2</sup>, största tillåtna takvinkel får vara 30° samt att byggnadshöjden får vara max 3.0 m.

Vind får ej inredas. Källare tillåts ej på grund av det låglänta läget. Husfasaderna ska vara faluröd träpanel, taktäckningen ska vara rött lertegel och endast sadeltak tillåts.

Området ligger strax utanför riskområde för översvämning men bygg- och miljöförvaltningens bedömning är att källare inte är lämpligt i området.

I samband med genomförandet av detaljplanen ska vägen intill området flyttas samt därmed förbättras. Vägen kommer i och med detta att namnges.

## **Bebyggelseområden inom och utom planområdet**

### **Planområdets karaktär och koppling till omgivningen**

Från Säljansvägen syns ett öppet åkerlandskap med skog som breder ut sig bortom åkrarna. I dagsläget när man inte har bebyggt området söder om Säljansvägen ser man Storsjön skymta. Norrut upp mot södra Björksätra växer huvudsakligen skog, bestående av till största delen lövskog.

### **Bostäder**

Generellt i Säljan finns i dag en blandad bebyggelse med tidigare små bondgårdar blandat med nyare hus. Utefter vägen in till planområdet ligger rödmålade hus med träpanel. För att hålla ihop planområdet med angränsande bebyggelse föreslås en enhetlig färgsättning av tak och fasader.

Söder om Säljansvägen ligger två bostadsområden. ”Gamla Säljan” ett äldre område med bebyggelse från 1940- talet och framåt. Bebyggelsen är blandad med flest 1 till 1 ½ plans hus med träpanel, vita, gul eller rödmålade. Ett fåtal tegelvillor ligger även i området. Gränsande till det ”nya Säljan” där markplanering pågår ligger flera nybyggda hus också med vitmålad eller gulmålad träpanel.

### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Gränsande till planområdet ligger ett företag som säljer vitvaror och har sin kundparkering i anslutning till planområdet. Till verksamheten kommer ett flertal varutransporter vilket kan medföra olägenhet som buller etc. för boende intill. Besökare till verksamheten anländer mestadels med bil.

### **Offentlig och kommersiell service**

De närmast liggande grundskolorna är Sättra skola och Björksättraskolan. Sättra grundskola, som är den närmast skolan ligger ca 1,1 km från planområdet, har kapacitet för ca 150 elever i åldrarna 6 till 12 år. Skolan ligger för närvarande på maximalt kapacitetsutnyttjande. Detta innebär att barn i åldrarna 6 till 12 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.

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, Björksättraskolan med låg, mellan – och högstadie, kyrka, restaurang m.m.

### **Tillgänglighet**

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. Vid bygglovsskedet granskas att tillgänglighetskraven efterföljs.

### **Natur och friytor**

#### **Mark och vegetation**

Planområdets mark består till största delen av tidigare åkermark. Mitt i den västra delen ligger en skogsdunge bestående av lövträd som asp, hägg m.m.

#### **Lek och rekreation**

Ingen kommunal badplats finns i närheten planområdet. Utefter Storsjöns strand löper en gång- och cykelväg som i dagsläget delvis är utbyggt. Skogen nordöst om området mot Björksättra används huvudsakligen som strövområde av närboende och anges som rekreationsområde i grönstrukturplanen. I Björksättra ligger flera lekplatser.

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. På vintern kan man åka långfärdsskridskor och skidor på sjön.

#### **Naturmiljö**

Inga biotopskyddsområden finns inom aktuellt detaljplaneområde. Ingen värdefull skog förekommer inom området.

#### **Radon**

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

### **Fornlämningar**

Inga kända fynd finns i området. Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen.

### **Vattenområden**

#### **Strandskydd**

Planområdet ligger utanför det utökade strandskyddet och berörs därmed inte av några restriktioner.

### **Gator och trafik**

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

Säljansvägen avgränsar planområdet i söder. Vägen är klassad som huvudled och försörjer bostadsområdet genom en befintlig väg till befintliga bostäder samt verksamheten öster om planområdet. Trafikökningen av de 6 nya tomterna bedöms inte vara av någon större art.

Längs Säljansvägen löper en målad gång- och cykelväg på en ca 3 km lång sträcka. Till Björksätra går en gång- och cykelväg som till större delen separerad från biltrafik.

#### **Kollektivtrafik**

I dagsläget finns ingen lokal kollektivtrafik till området. Vid Trebo utefter Årsundavägen ca. 1 ½ km. från planområdet ligger en hållplats för regiontrafiken. Närmast belägna hållplats för lokaltrafiken ligger i Björksätra vid Smassens skola ca. 1 km. från planområdet.

#### **Parkering, varumottagning och utfarter**

RO-PA produkter, en firma som säljer vitvaror får sina varor transporterade till företaget samt parkering för besökare i anslutning till planområdet.

### **Störningar**

För att riktvärdena för maximal ljudnivå vid uteplatser inte överskridas krävs ett skyddsavstånd på 30 m från vägmitt. Buller från trafik bedöms inte överstiga riktvärden. Viss störning kan förekomma då verksamhetens varutransporter anländer med lastbil.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Planområdet ansluts till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Den befintliga vattenledningen som går i öst-västlig riktning markeras på plankartan med ett u-område.

### **Värme**

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

### **EI**

Tvärsöver planområdet i öst-västlig riktning går en jordledning. Området markeras på plankartan med ett u-område.

### **Tele**

I planområdet ligger teleledningar delvis nedgrävda, delvis som luftledning utefter befintlig väg i till området.

### **Avfall**

Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering. En vändplats anläggs norr om planområdet för säker hämtning av avfallet.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Utsikten ned mot Storsjön kommer att för angränsande fastigheter försämmas.

Viss skuggning av kvällssolen för befintlig bebyggelse, öster om planområdet kan uppkomma genom de nya husen. Av den anledningen tillåts endast enplanshus på de två nedersta tomterna.

Vägen som ska försörja de nya fastigheterna ligger idag delvis på privata fastigheter och detta ska åtgärdas genom att vägen flyttas till den idag kommunala fastigheten och i samband med det korrigeras så att vatten – och avloppsledningarna ligger i vägkant.

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan (preliminär)**

Jan. 2013	Bygg- och miljönämnden beslutar om granskning
Febr. – mars 2013	Detaljplanen ställs ut på granskning
April -maj 2013	Detaljplanen antas
Juni 2013	Detaljplanen vinner laga kraft

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Den långa genomförandetiden är satt då tomterna är tänkta att ingå i den kommunala tomtkön och exploateringen av området styrs av efterfrågan.

## **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Tekniska kontoret ansvarar för och bekostar flytten av väg till området samt att vändplanen anläggs. Tekniska kontoret ansöker om de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för genomförandet.

## **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.**

#### Sätra 44:1

Från fastigheten avstyckas fyra fastigheter för bostadsändamål.

I fastighetens östra del bildas en lokalgata.

Framledes finns möjlighet att utvidga detaljplanen norrut inom fastighetens område.

#### Sätra 44:3

Från fastigheten avstyckas två fastigheter för bostadsändamål. Resterande del av fastigheten regleras till Sätra 44:1. Detta gäller området närmast Säljansvägen samt mark för lokalgata.

#### Sätra 45:3, 45:4, 45:6, 45:7 och 45:8

De vägservitut som belastar fastigheterna kan upphävas med anledning av att direktutfart till den nya lokalgatan kommer att ske.

#### Sätra ga:20

Nybildade fastigheter ansluts till Sätra ga:20. En partiell omprövning av Sätra ga:20 behöver göras för att upphäva utrymmesservitut i tidigare vägsträckning. Nya utrymmen behöver upplåtas samt införliva förlängd väg och vändplan i gemensamhetsanläggningen. Alternativt kan egen gemensamhetsanläggning bildas för de boende vid nya lokalgatan.

#### Ledningsrätt 2181K-10/72.1

Ledningsrätten gällande vatten och avlopp behöver ändras så att ledningsrätten upplåts i de fastigheter där ledningen fysiskt är belägen.

Sandviken Energi Vatten AB bekostar ansökan.

#### Ny ledningsrätt

Ledningsrätt tillskapas för att säkerställa underjordisk elledning sammt vattenledning över Sätra 44:1. Områdena är på plankartan redovisade med u.



## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Kostnadsfördelning**

Ändring samt flytt av lokalgator och att vändplanen anläggs bekostas av tekniska kontoret, Sandvikens kommun.

I södra delen av området ligger grävda diken. I samband med vägbygget ska ändring av dikningen undersökas och kontrolleras om kulverterade diken finns i området.

Kostnader för fastighetsbildning betalas av tekniska kontoret, Sandvikens kommun. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Kostnad för en ev. flytt av teleledning i samband med anläggandet av den nya vägsträckningen betalas av tekniska kontoret, Sandvikens kommun. En eventuell flytt ska ske i samråd med TeliaSonera Skanova Access.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska konsekvenser**

Vid flytt av vägen ska kontakt tas med TeliaSonera Skanova Access för hantering av teleledningar.

Sandviken Energi Vatten AB ska kontaktas dels för hantering och anslutning av vatten- och avloppsledningar samt tillgången till och placering av brandposter i samarbete med Gästrikre Räddningstjänst.

Genom den mellersta delen av planområdet ligger en jordledning för el. Kontakt ska tas med Sandviken Energi AB Elnät gällande anslutning av el till den nya bebyggelsen.

Då planområdet ligger inom normal- till lågriskområde för radon ska hänsyn till detta beaktas vid bygglovsskedet.

## **Medverkande tjänsteman**

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planingenjör Henrik Siksjö samt planingenjör Monica Lindström under samrådsskedet.

### **Stadsarkitektavdelningen**

Helena Tallius Myhrman  
Stadsarkitekt

Henrik Siksjö  
Planingenjör