



Plan- och genomförandebeskrivning

<b>Antagen av BMN</b>	<b>2013-08-26</b>
<b>Laga kraft</b>	<b>2013-09-26</b>

## Kantarellen 3

Detaljplan för fastigheterna Kantarellen 3 m.fl. i Björksätra, Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

---



*Flygfoto över Björksätra, fotograf Lars Bygdemark*

## Handlingar

Plankarta med bestämmelser  
Plan- och genomförandebeskrivning  
Behovsbedömning

## Planens syfte och huvuddrag

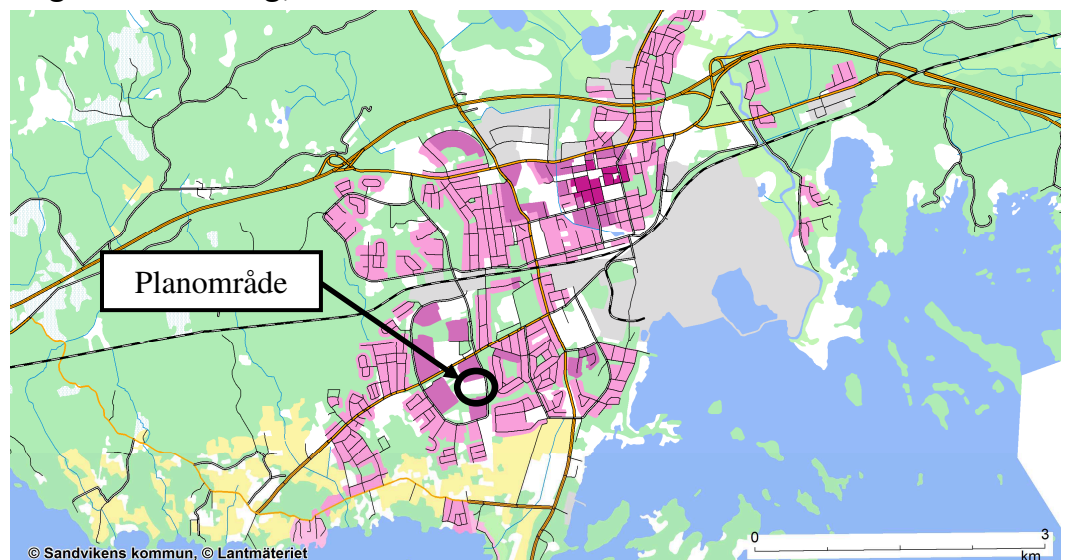
Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av villabebyggelse alternativt flerbostadshus/radhus. En planläggning av kvarteret för villabebyggelse är en lämplig komplettering av bebyggelsen inom Björksätra. Det är också ett bra sätt att utnyttja befintlig infrastruktur och andra samhällsfunktioner som finns i planområdets närhet. Den nya planen skulle kunna skapa ca 14 nya fastigheter för enbostadshus. Inom fastigheten finns idag ett befintligt gruppboende som kommer att säkerställas med egna planbestämmelser.

## 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



Planområdet ligger i Björksätra i den sydvästra delen av Sandviken. Området gränsar till Västerled i öster och mot mark bebyggd med 2-3 vånings flerbostadshus och villor i norr. Väster om området finns grönområde och cykelvägar. Söder om området finns ett äldreboende.

Planområdets areal är ca 3.1 ha.

## **Markägoförhållanden**

Fastigheten Kantarellen 3 ägs av Sandvikenhus AB och fastigheten Björksätra 2:1 ägs av Sandvikens kommun.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktliga planer**

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen bostadsområde inkl allmänna ändamål.

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

För området gäller följande stadsplan:  
Arkivnr. 2181-3242, fastställd 1966-03-24

Angränsande detaljplaner:  
Arkivnr. 2181-3483 fastställd 1968-02-07  
Arkivnr. 2181K-P06/15 laga kraft 2006-11-02

### **Program för planområdet**

Planen ligger i linje med översiktsplanens intentioner, varpå ett program inte bedöms behövas.

### **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 etc.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Planförslaget

Planförslaget innebär att nuvarande planbestämmelser ändras till att området får bebyggas med bostäder **[B]** som antingen kan vara villabebyggelse eller flerbostadshus/radhus. I planområdets sydöstra del planläggs ett område avsett för bostäder för gruppboende **[B<sub>1</sub>]**. Gruppboenden är befintliga och området avgränsas till de ytor som den idag ianspråkar. Byggrätten för gruppboenden regleras till en total byggnadsarea av 800 m<sup>2</sup>**[e<sub>3</sub> 800]**.

Endast en och samma bostadstyp kommer att tillåtas inom egenskapsgränsen, antingen villabebyggelse eller flerbostadshus/radhus **[p<sub>1</sub>]**. Huvudbyggnad för villabebyggelse samt flerbostadshus/radhus får högst vara två våningar **[II]**, utöver det får vind ej inredas. För gruppboenden gäller högst en våning **[I]**, utöver det får vind ej inredas.

För att skapa en flexibel fastighetsindelning för villabebyggelse reglerar detaljplanen minsta fastighetsstorlek till 1000 m<sup>2</sup> **[e<sub>1</sub>]**. Detta innebär att antalet tillkommande fastigheter kan variera. Byggrätten **[e<sub>1</sub>]** inom varje villafastighet regleras till att huvudbyggnadernas byggnadsarea ej får överstiga 220 m<sup>2</sup> och komplementbyggnadernas totala byggnadsarea ej får överstiga 60 m<sup>2</sup>. För att skapa en sammanhållen karaktär och beakta brand- och trafiksäkerhet, begränsas byggnadernas placering inom fastigheten enligt följande bestämmelser: huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns där inget annat anges, t.ex **[prickmark]**. Garage/carport med sin entrésida mot gata, ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att motverka att bilar parkerade framför garage/carport kommer att hamna utanför den egna fastigheten.

För att anknyta och hålla ihop bebyggelsen till bestämmelserna för villabebyggelsen norr om planområdet ska taktäckning ha tegelröd färg **[f<sub>1</sub>]**. Om planområdet bebyggs med flerbostadshus/radhus **[e<sub>2</sub>]** begränsas byggnadsarean till max 4200 m<sup>2</sup>, där den största byggnadsarean för varje enskild byggnad får vara max 700 m<sup>2</sup>. Med tanke på närheten till den befintliga bebyggelsen norr om planområdet och tillkommande bebyggelse, utökas området där byggnader inte får uppföras **[prickmark]** till ett 10 meter brett område mot den befintliga bebyggelsen. Marken är dock fortfarande tänkt som kvartersmark för bostäder och kommer att kunna ingå i de privata villafastigheterna. Eftersom vägar, grönområden m.m. inom planområdet kommer ägas och skötas genom gemensamhetsanläggningar **[g]** är det upp till exploitören att vid fastighetsbildningen precisera och visa hur området kommer utformas.



Planförslaget visar illustrationer på hur 14 stycken nya villatomter skulle kunna fastighetsbildas eller hur 7 stycken flerbostadshus/radhuslängor skulle kunna inrymmas inom planbestämmelserna.

Genom planområdet går det idag befintliga el-, fjärrvärme- och VA-ledningar som betjänar angränsande bebyggelse. De befintliga ledningarna regleras med planbestämmelsen [u] marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Kvartersmarken i planområdets östra och västra del ges planbestämmelsen [Prickmark], det vill säga mark där byggnader inte får uppföras. Anledningen till detta är att inga byggnader ska uppföras över de befintliga ledningarna och att nya vägar att angöra kvarteret behöver skapas inom den östra delen av planområdet. Det finns i översiktsplanen för Sandviken ett förslag på att förlänga Västerled söderut och ansluta den till länsväg 272. En sådan förlängning kan leda till en ökad trafikmängd och därmed ökade bullernivåer efter Västerled. Prickmarken blir del av en skyddszon mot Västerled om trafik och buller skulle öka. Inom områdena med [plusmark] finns möjlighet att bygga till eller bygga nya uthus eller garage samt inrymma ett befintligt sophus på fastigheten Björksätra 2:1.

Fastigheterna Kantarellen 5, 14 och 18 ges möjligheten att utöka sina fastigheter i samband med att en del av Björksätra 2:1 planläggs som kvartersmark, fastighetsstorleken begränsas till att max vara 1000 m<sup>2</sup> [e<sub>4</sub>]. Plankartan visar även var en utfart (befintlig) får anordnas mot Västerled, övrig del av tomträns som angränsar mot Västerled får bestämmelsen körbar utfart får inte anordnas. Detta åskådliggörs på plankartan med ofyllda cirklar längs med användningsgränsen. Planbestämmelsen har att göra med att Västerled i framtiden kan komma att bli genomfartsled och att det ur trafiksäkerhetssynpunkt därför inte är lämpligt att fler utfarter skapas mot vägen.

## Bebyggelseområden inom och utom planområdet

### Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Björksätra är ett typiskt miljonprogramsområde som tillkom under en expansiv period i Sandviken i början av 1970-talet. Sedan dess har många av flerbostadshusen renoverats i omgångar med varierande utseende. På grund av

stora vakanser de senaste åren, har vissa kvarter inom stadsdelen rivits. Norr om planområdet har en detaljplan nyligen antagits som tillåter villabebyggelse. Tanken med planområdet är att fortsätta denna utbyggnad med villabebyggelse för att det ses som en lämplig komplettering till bebyggelsen inom Björksätra, samtidigt som den nyttjar befintlig infrastruktur.

### **Bostäder**

Norr och väster om planområdet finns flerbostadshus. De flesta av flerbostadshusen i Björksätra är hyreshus, men några av byggnaderna har ombildats till en bostadsrättsförening. Planområdet angränsar även till några nybyggda villor.

### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Söder om planområdet ligger äldreboendet Kremlan och Björksätra - Vallhov Familjecentral.

### **Offentlig och kommersiell service**

I Björksätra finns det flera förskolor, två stycken skolor en f-6 och en 7-9, livsmedelsbutik, restaurang, familjecentral och äldreboende, allt inom en radie av 600 meter från planområdet.

### **Tillgänglighet**

Nivåskillnaderna inom planområdet är små. Det finns goda förutsättningar för att skapa tillgängliga miljöer. Utvändigt och invändigt tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder.

## **Natur och friitor**

### **Mark och vegetation**

Planområdet har tidigare varit bebyggt med flerbostadshus och garage. Dessa revs i början på 2000-talet och marken återställdes i viss mån till naturmark. Vegetationen består av blandskog, där det finns ett antal stora träd bevarade ifrån tiden när området var bebyggt. Dessa träd har inget specifikt bevarandevärde, men tillför ett mer värde till området. Vid iordningställandet av tomtmarken bör man därför sträva efter att spara flera av de befintliga träden. Idag finns det några enkla stigar igenom området som anknyter bebyggelsen söder och norr om planområdet.

### **Lek och rekreation**

I anslutning till planområdets västra del finns ett grönt stråk som går i nord-sydlig riktning igenom Björksätra. I detta stråk finns det gott om lekplatser och naturmark som man kan ta sig till på ett trafiksäkert sätt. Inom planområdet finns det plats att anordna nya lekplatser vid behov och beroende på vilken typ av bostäder som kommer att byggas.

### **Geotekniska förhållanden**

Ingen geoteknisk utredning har genomförts eftersom området tidigare varit bebyggt. I området bedöms jorden bestå av morän som ur geoteknisk synpunkt



erbjuder enkla grundläggningsförhållanden. I samband med rivning har krossade rivningsmassor lämnats där hus tidigare har stått.

### **Radon**

Enligt radonkartan ligger planen i ett område med låg risk för höga radonvärden. Särskilda åtgärder vid utformning av bebyggelsen behöver därför ej göras.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## **Vattenområden**

### **Vattendirektivet**

Miljökvalitesnormen för Storsjön och grundvattnet för "Gävle-Sandviken" bedöms inte påverkas av de nya bostäderna som kan komma att byggas inom stadsdelen Björksätra.

## **Gator och trafik**

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

Den befintliga vägsträckan vid utfarten mot Västerled (Björksätra 2:1), kommer att bli kvartersmark och ingå i en gemensamhetsanläggning. Rätt att använda utfarten mot Västerled för samtliga angränsande fastigheter säkerställs med rättighetsupplåtelse. En ny bilväg (gemensamhetsanläggning) kommer att behöva skapas inom kvartersmarken för att lösa transporter inom planområdet. Söder och väster om planområdet finns det idag befintliga gång- och cykelvägar. Den äldre gång- och cykelvägen som ligger inom kvartersmark och går igenom östra delen av kvarteret kommer att utgå. Den nyttjas dock av många som rör sig igenom planområdet, därför bör kommande exploatör se över möjligheten att låta den finnas kvar i någon omfattning. Det finns möjligheter att ansluta planområdet till befintliga gång- och cykelvägar.

### **Kollektivtrafik**

Lokalbussar trafikerar Västerled/Björksätra (linje 14)

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

Parkering till enbostadshus löses inom den egna fastigheten. När det gäller utfarter se rubriken "gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik". Utrymme finns att anordna gemensamma parkeringar inom planområdet. Var dessa kommer placeras beror på vilken typ av bostäder som kommer att byggas. Parkering till gruppbofastaden finns redan inom den tänkta fastigheten. Gruppbofastadens in- och utfart sker idag över Kremlan 2. Ett servitut behöver skapas för att säkerställa tillträdet till gruppbofastaden.

### **Störningar**

I området förekommer inte någon bulleralstrande verksamhet. Bullerberäkningar visar att dagens trafikflöde på Västerled med ca 3000 fordon/dygn genererar en

ekvivalent buller nivå på 51 dBA och en maximal nivå på 67 dBA där närmaste bostadsbyggnader får uppföras. En framtida förlängning och utbyggnad av Västerled så att det blir väg med genomfartstrafik kommer leda till en ökad trafikmängd på Västerled. Hur mycket trafiken skulle öka vid en utbyggnad är svårt att veta idag, men ökningen skulle främst vara från trafiken som idag använder Årsundavägen (väg 272) och som kommer västerifrån på E16 och ska söder ut mot Årsunda eller tvärt om. Den beräknas idag inte vara så betydande, men Sandvikens Kommun har gjort en bullerberäkning av vad en fördubbling av antalet fordon på Västerled dvs 6000 fordon/dygn skulle innebära. Trafiken skulle då generera en ekvivalent bullernivå på 54 dBA och en maximal nivå på 67 dBA där bostadsbyggnader får uppföras. En fördubbling av trafiken på Västerled skulle alltså inte föranleda några krav på bullerdämpande åtgärder.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Området är anslutet till allmänt vatten och avlopp. Den befintliga allmänna vatten- och avloppsledningen som går igenom planområdets östra del regleras med en bestämmelse [u] på plankartan. Anslutning för den nya bebyggelsen till vatten och avlopp sker i samråd mellan Sandviken Energi Vatten AB och exploatör. Infiltration av dagvatten sker på tomtmark i största möjliga utsträckning. Exploatören uppmanas till samråd angående dagvattenhantering med Sandviken Energi Vatten AB i ett tidigt skede.

### **Värme**

Möjlighet finns att ansluta de nya byggnaderna till fjärrvärmenätet. Den fjärrvärmeledning som går igenom planområdets västra del regleras med en bestämmelse [u] på plankartan.

### **Ei**

Idag går en underjordisk lågspänningsledning igenom planområdet i nord-sydlig riktning. Den kommer att behöva flyttas i samband med att planområdet projekteras. Ett u-område [u] skapas efter planområdets norra del för att garantera en möjlig dragning av elledningen mot norr.

### **Avfall**

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

## **Tidsplan**

Samråd	februari 2013
Granskning	juni - juli 2013
Antagande	augusti 2013

## **Administrativa frågor**

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



## **Planavtal**

Planavtal har tecknats mellan Sanvikenhus AB och Sandvikens kommun.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

I samband med nybyggnationer av bostäder kommer vegetationen och naturmiljön att ändras inom kvarteret. Naturmarken som idag förekommer på platsen kommer främst att omvandlas till tomtmark där vegetationen kan variera beroende på fastighetsägaren. En ny bilväg kommer att behöva anläggas inom kvartersmarken för att försörja de nya bostäderna. Beroende på vilken typ av bebyggelse som kommer att byggas i området kommer biltrafiken att öka i olika omfattning. En exploatering med villabebyggelse är en bra komplettering till flerbostadshus bebyggelsen i Björksätra. Boende som trivs i stadsdelen och behöver större boendeyta än vad befintliga lägenheter har, ges en möjlighet att bygga nytt och bo kvar i området.

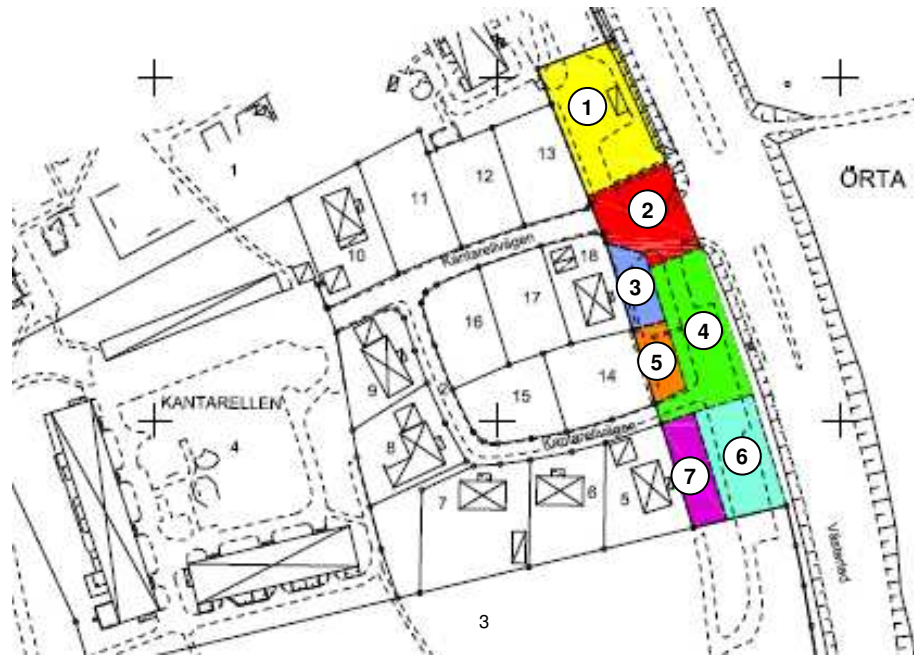
## **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

### **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**

Del av fastigheten Björksätra 2:1 kommer att planläggas som kvartersmark och möjligheten ges då att fastighetsreglera olika markområden (exempelvis nr 1-7 enligt bilden nedan) till angränsande fastigheter.



Kantarellen 1	kan tillföras område 1 och 2
Kantarellen 2	kan tillföras område 4
Kantarellen 3	kan tillföras område 6
Kantarellen 5	kan tillföras område 7
Kantarellen 14	kan tillföras område 5
Kantarellen 18	kan tillföras område 3

Från Kantarellen 3 avstyckas även ett område för gruppboende. Fastighetsbildning kan ske för enfamiljs- eller flerfamiljshus.

#### **Gemensamhetsanläggning och servitut**

Gemensamhetsanläggning för vägarna samt vatten- och avlopp behöver skapas i samband med fastighetsbildningen. Deltagande fastigheter för gemensamhetsanläggningen kommer vara de fastigheter som har nytta av denna. Befintliga servitut som gäller dagvattenledningar inom Kantarellen 3 kan eventuellt tas bort vid kommande fastighetsbildning.

#### **Ledningsrätt**

Sandviken Energi Vatten AB och Sandviken Energi AB avser ansöka om ledningsrätt för sina ledningar. Marken som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar är markerade som u-områden på plankartan.

### **Ekonomiska konsekvenser**

#### **Kostnadsfördelning**

Vatten och avlopp bekostas av exploatören om det kommer ingå i en gemensamhetsanläggning, i annat fall enligt ABVA. Anslutning till det allmänna VA-nätet sker enligt överenskommelse med Sandviken Energi Vatten AB enligt

beslutad taxa. Interna gator och eventuella gång- och cykelvägar anläggs och bekostas av exploatören.

Fastigheterna Kantarellen 5, 14 och 18 ges möjligheten att köpa till mark till sina fastigheter i samband med att en del av Björksätra 2:1 planläggs som kvartersmark för bostäder. Ansökan om fastighetsbildning sker av berörd fastighetsägare och förrättningskostnaderna erläggs av berörda fastighetsägare. Sandvikenhus AB ansöker och bekostar fastighetsbildningen för gruppbofastaden. Ansökan om fastighetsbildning och kostnader där för betalas av exploatör för nya fastigheter inom Kantarellen 3.

Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Kostnader för anslutning till elnätet, fastställs efter överenskommelse mellan exploatör och Sandviken Energi AB enligt beslutad taxa. Flytt av elledning sker i samråd mellan exploatör och Sandviken Energi AB.

### **Medverkande tjänsteman**

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom Henrik Siksjö, planingenjör.

### **Stadsarkitektavdelningen**

Helena Tallius Myhrman  
Stadsarkitekt

Henrik Siksjö  
Planingenjör