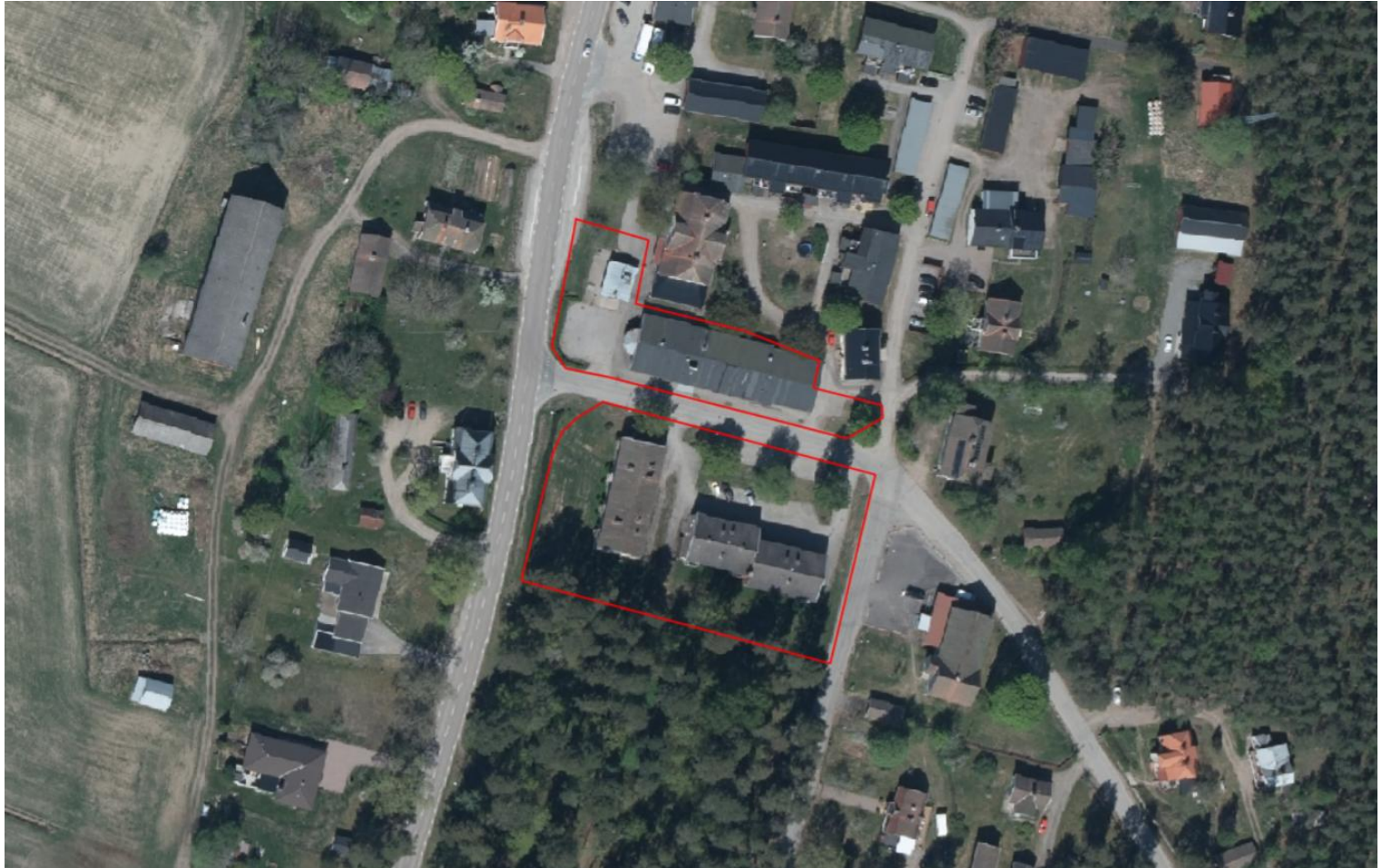


Planbeskrivning

Detaljplan för Klappsta 6:8 med flera i Sandvikens kommun



Samrådshandling

Diarienummer VGS-PL-2022-11
Aktnummer

Beslut om samråd: 2025-
Beslut om granskning: 2025-
Beslut om antagande: 2025-
Laga kraft: 2025-

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur marken får användas och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Kommunen kan i en detaljplan pröva om ett område till exempel är lämpligt för ny bebyggelse och hur den ska utformas eller hur en befintlig bebyggelse ska bevaras.

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

Plankarta. Plankartan och dess planbestämmelser är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras.

Planbeskrivning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Föreskrifter

Detaljplanen/Plankartan är framtagen enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan och utifrån planbestämmelsekatalogen från 2022-11-01.

Förfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd.

Medverkade tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Planenheten på Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning.

Planarkitekt	Sandra Westlin
Planchef	Martina Svensson

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Genomförandefrågor	11
Planeringsunderlag.....	14
Planeringsförutsättningar.....	15
Samlad konsekvensbedömning.....	24

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga användningar samt att möjliggöra fler ändamål för vissa av byggnaderna som finns inom planområdet.

Det omfattar bland annat att den nuvarande markanvändningen bekräftas för de byggnader som idag används som bostäder. För de befintliga handelslokalerna som finns inom planområdet utökas användningen till att de i framtiden ska kunna användas för både centrum- och bostadsändamål. Ändringen ger en större flexibilitet för byggnadernas framtida användning.

Vidare är syftet med detaljplanen är att se över kvartersmark samt reglera byggrätterna inom kvartersmarken för befintliga byggnader, då dessa inte följer den äldre byggnadsplanen. På 60-talet togs ett bygglovsbeslut som möjliggjorde bostäder på fastigheten Klappsta 6:8 även fast den befintliga användningen var och fortfarande är planlagt som område för allmänt ändamål (A). Dessa planstridigheter har lett till problem vid bygglovsprövningar. Genom att anpassa byggrätterna till gällande bestämmelser syftar detaljplanen till att skapa en mer enhetlig och tydlig utveckling inom området, vilket i sin tur kan förbättra den långsiktiga planeringen och användningen av marken.

Beskrivning av detaljplanen

Planförslag

Detaljplanen reglerar att befintliga byggnader och parkeringsytor hamnar inom kvartersmark med användningarna bostäder, centrum och parkering. Syftet är att möjliggöra för fler ändamål för att kunna ge bygglov för de ombyggnationer som fastighetsägarna planerar. Planen gör det möjligt att i både den södra och nordöstra delen av planområdet kombinera bostadsändamål med olika typer av verksamheter så som handel, service, kontor, samlingslokaler och tillfällig vistelse, för att skapa ett långsiktigt och flexibelt användningsområde inom hela planområdet.

Inom fastigheten Klappsta 8:3 reglerar detaljplanen att den befintliga byggnaden kan vara kvar i sitt nuvarande läge samt att den ges en utökad byggrätt för att möjliggöra en utbyggnation av den befintliga kioskbyggnaden.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom det södra planområdet regleras till användningarna bostäder (B) och centrum (C). Byggnaderna uppfördes i slutet av 1960-talet som bostäder samt lokaler för samhällsnyttiga ändamål som till exempel post och polisstation. För den sydöstra byggnaden är det en bekräftelse av den nuvarande användningen bostäder och kontor. För den sydvästra byggnaden som idag står oanvänd innebär användningen att den befintliga byggnaden kan byggas om och anpassas till bostadsändamål. Vilket är en positiv utveckling eftersom det finns ett aktuellt behov av nya, tillgängliga lägenheter i Österfärnebo. Användningarna möjliggör också för olika typer

av verksamheter så som handel, service, kontor, samlingslokaler och tillfällig vistelse. Bebyggelsens centrala placering i Österfärnebo gör det lämpligt att möjliggöra för ett brett användningsområde som dessutom ska fungera under en lång tid framöver.

En yta inom södra planområdet, närmast Åsvägen regleras till (**Parkering**) för att fortsatt kunna nyttja den som parkeringsyta för angränsande verksamheter samtidigt som det möjliggör för en eventuell framtida fastighetsbildning.

Av buller- och trafiksäkerhetsskäl tillåts inga nya bostadsbyggnader i södra delen av planområdet inom ca 18 meter från Färnebovägen. Detta regleras med planbestämmelsen om att marken inte får förses med byggnader (**prickmark**). Av trafiksäkerhetsskäl tillåts inga nya bostadsbyggnader inom en yta om 3 meter närmast Framnäsgränd och delvis inom en yta om ca 4,5 meter närmast Åsvägen. För att möjliggöra uppförande av eventuella miljöhus och förrådsbyggnader eller liknande regleras marken runt befintlig bostadsbebyggelse med planbestämmelsen om att marken endast får förses med komplementbyggnader (**korsmark**). Mark som planläggs med korsmark får även användas för parkering. För att möjliggöra yta för lämplig dagvattenhantering, samt för att ytan inte ska hårdgöras för parkering så regleras marken närmast Färnebovägen med bestämmelsen om att minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig (**b₁**).



Foto som visar den byggnad som idag används som bostäder och kontor.



Foto som visar den byggnad som i dagsläget står oanvänd.

Kvartermarken för verksamhetsbyggnaden i nordvästra delen av planområdet regleras till användningen centrum (C) och bostäder (B). Kvartermarken för kioskbyggnaden i nordvästra delen av planområdet regleras till användningen centrum (C).

Kiosken byggdes i början på 1980-talet och har sedan sin tillkomst varit en samlingspunkt i Österfärnebo. Verksamhetsbyggnaden uppfördes i slutet av 1970-talet och byggdes ut under tidigt 1990-tal. Byggnaden har tidigare inrymt bland annat post och tandläkare samt fungerat som hälsovårdscentral. Idag används lokalerna främst för mindre verksamheter som distriktssköterskemottagning, frisör, fotvård och gym. Ett genomförande av planen innebär att nuvarande användningar fortsatt kan bedrivas på platsen.

Även här gör den centrala placeringen området lämpligt för en bred variation av användningsområden så som exempelvis handel, service, kontor, samlingslokaler och tillfällig vistelse.



Foto som visar kioskbyggnaden.



Foto som visar verksamhetslängan (envåningsbyggnaden till vänster i bilden).

Utrymmet kring verksamhetsbyggnaden är begränsat, dels på grund av Åsvägen som löper söder om byggnaden, dels på grund av befintliga fastighetsgränser samt den gemensamma innergården tillhörande bostadshusen norr om byggnaden. Detta medför att endast mindre om- och tillbyggnader är möjliga inom den nya detaljplanen.

För att verksamhetsbyggnaden ska behålla samma fasadlinje mot Färnebovägen som byggnaden i norr (gamla Mejeriet), tillåts ingen utbyggnad runt det befintliga burspråket på den västra fasaden.

Med hänsyn till dessa stads- och landskapsbildsskäl, samt av trafiksäkerhetsskäl, får marken närmast fastighetsgränserna för den planerade centrumfastigheten därför inte bebyggas. Detta regleras med att marken inte får förses med byggnader (**prickmark**).

Del av ytan mellan verksamhetsbyggnaden och Åsvägen regleras med en bestämmelse om markreservat för underjordiska ledningar (**u₁**) för att säkerställa ytor för befintliga ledningar. Även marken mellan kioskbyggnaden och verksamhetsbyggnaden regleras med markreservat för underjordiska ledningar (**u₁**) för att säkerställa yta för befintlig ledning.

För kioskbyggnaden möjliggörs även en mindre tillbyggnad västerut mot Färnebovägen för att kunna utveckla den verksamheten i framtiden. Av landskapsbild- och trafiksäkerhetsskäl tillåts inga nya byggnationer inom 7 meter från Färnebovägen samt inom den befintliga parkeringsytan i anslutning till korsningen Åsvägen-Färnebovägen. Detta regleras med planbestämmelsen om att marken inte får förses med byggnader (**prickmark**). Bestämmelsen innebär inget hinder för att marken fortsatt får användas för parkering.

För att bekräfta planområdets befintliga byggnaders våningsantal och volym införs en planbestämmelse som reglerar byggnadernasnockhöjder (**h₁**, **h₂** och **h₃**). Bestämmelsen för byggnadernas föreslagna nockhöjder baseras på de befintliga byggnadernas nockhöjder.

För bebyggelsen i södra delen av planområdet tillåts en nockhöjd på 10,0 meter (**h₁**). För verksamhetsbyggnaden tillåts en nockhöjd på 6,5 meter (**h₂**) och 5,5 meter för kioskbyggnaden (**h₃**). Bestämmelserna om nockhöjder införs av stads- och landskapsbildsskäl för att bebyggelsen inte ska påverka angränsande bebyggelse negativt genom mer skuggbildning. För att begränsa höjden på möjliga komplementbyggnader införs en bestämmelse om att högsta nockhöjd är 3,5 meter (**h₄**).

Ärendeinformation

Beslut om planläggning

Beslut om planuppdrag har beslutats i Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd den 25 januari år 2022.

Tidplan

Detaljplanen beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd hösten 2025.

Samråd maj 2025
Granskning augusti 2025
Antagande september 2025

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

Lägesbestämning och areal

Detaljplanen avgränsas i väster av Färnebovägen, i söder av ett naturområde med tallskog, i öster av Framnäsgratan och i norr av befintlig kvartersmark för bostäder. Den befintliga gatan Åsvägen som går i öst-västlig riktning mellan detaljplanens två delområden, ingår inte i planområdet, då den redan har stöd i gällande byggnadsplan.

Planavgränsningen har utgått ifrån den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Syftet har varit att bekräfta några befintliga bebyggda fastigheter och dessutom möjliggöra utökningen av några av dessa.

Planområdet har en total areal på ca 0,6 hektar.



Översiktskarta med planområdets yttre gränser inom röd markering.

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Klappsta 6:8, Klappsta 8:3 samt del av Klappsta 8:1 och del av Klappsta 3:29.

Samtliga fastigheter är i privat ägo.

Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid på 5 år (60 månader) från det datum planen vinner laga kraft. Planen fortsätter efter genomförandetidens utgång att gälla tills den ändras eller upphävs.

Motiv till detaljplanens regleringar

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – *Bostäder*

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintliga byggnaders användning som bostäder samt att möjliggöra ombyggnation för bostadsändamål.

C – *Centrum*

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra en kombination av olika verksamheter som anses lämpliga inom planområdet på grund av dess centrala läge i Österfärnebo. Det kan röra sig om handel, service, kontor, samlingslokaler och tillfällig vistelse.

P – *Parkering*

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintlig yta som används för parkering för angränsande verksamheter samtidigt som det möjliggör för en eventuell framtida fastighetsbildning.

Egenskapsbestämmelser

h₁ – *Högsta nockhöjd är 10 meter*

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på den befintliga byggnaden på grund av stads- och landskapsbildsskäl.

h₂ – *Högsta nockhöjd är 6,5 meter*

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på den befintliga byggnaden på grund av stads- och landskapsbildsskäl.

h₃ – *Högsta nockhöjd är 5,5 meter*

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på den befintliga byggnaden på grund av stads- och landskapsbildsskäl.

h₄ – *Högsta nockhöjd är 3,5 meter*

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på komplementbyggnader på grund av stads- och landskapsbildsskäl.

Prickmark – *Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med planbestämmelsen är att styra vart inom planområdet byggnader inte får uppföras på grund av buller- och trafiksäkerhetsskäl. Det innebär inte ett hinder mot andra åtgärder så som exempelvis murar, parkering m.m.

Korsmark – *Marken endast förses med komplementbyggnad*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var inom planområdet som huvudbyggnader inte får uppföras. Det innebär inte ett hinder mot andra åtgärder så som exempelvis murar, parkering m.m.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för allmännyttiga underjordiska ledningar.

b₁ – *Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig*

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra yta för lämplig dagvattenhantering, samt för att ytan inte ska hårdgöras för parkering.

a₁ – *Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa genomförande av bestämmelse om genomsläpplighet.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen omfattar fastigheten Klappsta 6:8 samt del av fastigheterna Klappsta 3:29, Klappsta 8:1 och Klappsta 8:3 i Sandvikens kommun.

Inga markförvärv eller inlösen av mark krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun.

Beskrivningen nedan är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Förändrad fastighetsindelning

Ingen förändring av fastighetsindelningen är nödvändig för planens genomförande. Detaljplanen innebär att fastigheter kan nybildas eller ombildas genom en ansökan om fastighetsbildning.

Klappsta 3:29

Kvartersmark för centrumändamål (C) och bostadsändamål (B) kan styckas av till egen fastighet.

Klappsta 6:8

Kvartersmark för bostadsändamål (B) och centrumändamål (C) kan styckas av till egna fastigheter.

Klappsta 8:1

Kvartersmark för bostadsändamål (B), centrumändamål (C) och parkering (Parkering) kan genom fastighetsreglering överföras till någon lämplig fastighet.

Rättigheter

Det finns en ledningsrätt (21–82:1103.1) inom planområdet, som löper genom fastigheten Klappsta 3:29. För ledning som löper genom fastigheten Klappsta 8:3 finns ingen befintlig ledningsrätt. Nya ledningsrätter kan bildas för allmännyttiga ledningar inom kvartersmark med planlagda u-områden.

Klappsta 3:29

Ledningsrätten (21–82:1103.1) för Skanova fortsätter att ligga kvar och planläggs med u-område. Sandviken Energi kan söka ledningsrätt för sin ledning inom u-område.

För att säkerställa tillgången till lastkajen på verksamhetsbyggnadens östra sida efter avstyckning bör ett avtalsservitut upprättas.

Klappsta 8:3

Ledningsrätt kan bildas för Sandviken Energis allmännyttiga ledningar inom u-område.

Klappsta 6:8

Ledningsrätt kan bildas för Sandviken Energis allmännyttiga ledningar inom u-område.

Kostnads- och ansvarsfördelning**Fastighetsreglering**

Ersättning för marköverföring bestäms i första hand genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning. Ansökan görs till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmåteritaxa.

Ledningsrätt

Ansökan görs av ledningsägaren till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Kostnaden debiteras ledningsägaren enligt då gällande lantmåteritaxa. Ersättning för intrång av ledningsrätt. Fastighetsägaren ska ersättas för marknadsvärdeminskning + 25 % samt ev. annan skada p.g.a. upplåtelsen.

Bygglov för uppförande av byggnader

Ansökan görs till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Bygglovsavgift debiteras enligt kommunens då gällande bygglovstaxa.

Tekniska frågor**Tekniska åtgärder**

Ingen teknisk åtgärd krävs för ett genomförande av planen

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandet av planen bedöms inte generera några intäkter för kommunen. Planen innebär inte några tillkommande kostnader för kommunen efter planens genomförande.

Planavgift

Detaljplanen är egeninitierad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Syftet med uppdraget är att fullfölja kommunens tidigare intention om att ta fram en ny detaljplan för området efter ett bygglovsbeslut som togs på 60-talet som möjliggjorde bostäder på en av fastigheterna. Därför har inget planavtal upprättats.

Förrättningskostnader

Kostnader för förrättningar betalas av sökanden efter då gällande lantmäritaxa. Vid fastighetsreglering bestäms ersättning för marköverföringen i första hand genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning. Intrångsersättning vid ledningsrätter bestäms i första hand genom överenskommelse mellan ledningsägare och berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och har befintliga förbindelsepunkter till allmänna ledningar. Sandviken Energi Vatten AB är huvudman och sköter drift och underhåll. Planområdet ligger även inom verksamhetsområde för dagvatten enligt beslut Länsstyrelsen Gävleborg 2004-04-13 Diarenr/Dossnr 531-2538-0481, Allmänförklaring av vatten- och avloppsanläggningar i Sandvikens kommun.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

För området gäller följande byggnadsplan:

Arkivnr. 21-ÖST-572, fastställd 1953-11-09

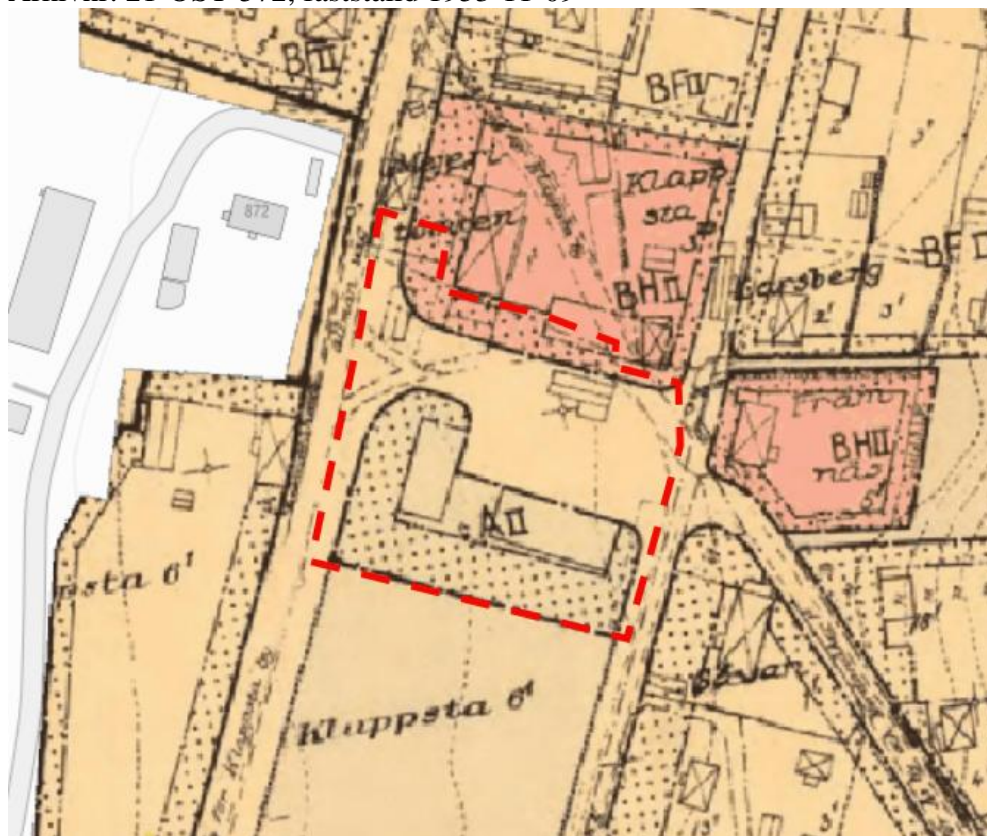


Bild som visar gällande byggnadsplan, ungefärligt planområde är inom röd markering.

På 60-talet togs ett bygglovsbeslut som möjliggjorde bostäder på fastigheten Klappsta 6:8, trots att den äldre byggnadsplanen reglerade användningen till A- allmänt ändamål. Intentionen då var att ta fram en ny detaljplan för området. En ny detaljplan antogs dock aldrig, vilket har lett till den nuvarande situationen.

Grundkarta

Grundkarta har upprättats av Kart- och lantmäterienheten. Diarienummer VGS-KL-2024-318.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan för Sandvikens kommun 2030.

Kommunala beslut och styrdokument

Planområdet berör Sandvikens kommuns cykelplan 2021–2030, dagvattenplan och vattentjänstplan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan genomfördes i samband med planbeskedet. Syftet med undersökningen är att utreda behovet av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökningen resulterade i att ett genomförande av planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Ingen miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed behöva upprättas.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delar enligt yttrande daterat 2024-04-26 kommunens ställningstagande.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare byggnadsplan (21-ÖST-572) att gälla inom planområdet. De delar som inte omfattas av planförslaget kommer fortsatt att gälla enligt byggnadsplanen.

Planbesked

Beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 25 januari år 2022, diarienummer VGS-PL-2022-1.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar inte ut detta område specifikt, men översiktsplanen anger att ny bostadsbebyggelse i första hand ska ske som en komplettering till och förtätning av befintlig bebyggelse. Det ska kunna möjliggöras för att samla centrum- och servicefunktioner i huvudsak i centrala stråk i Österfärnebo. Planförslaget bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.

Riksintressen

Riksintresse rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken: Nedre Dalälvsområdet FX04.

Nedre Dalälvsområdet FX 04 är ett av landets mest skyddsvärda naturområden som skiljer sig starkt från övriga älvdalar i Sverige. Området har, enligt riksintressets värdebeskrivning, särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer, för friluftsjaktigheter samt för vattenanknutna friluftsjaktigheter.

Riksintresse skyddade vattendrag

Planområdet ligger inom riksintresse för skyddade vattendrag.

Dalälven nedströms Näs bruk är ett skyddat vattendrag. Enligt Sandvikens kommuns översiktsplan 2030s riktlinjer för förnybar energi får ingen utbyggnad av vattenkraft ske inom riksintresseområdet.

Riksintresse naturvård

Planområdet ligger delvis inom riksintresse för naturvård Nedre Dalälvsområde X96.

Nedre Dalälvsområdet är ett älvområde med särpräglad uppbyggnad, geomorfologiskt sett unikt för landet. Enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska områden som är av riksintresse för naturvård skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturens ekosystem tillhandahåller åt människan och som bidrar till ökat välbefinnande och livskvalitet. Pollinering, naturupplevelser, luftrening och vattenreglering är några exempel på ekosystemtjänster.

- Ekosystemtjänster delas vanligen in i kategorierna:
- Försörjande (spannmål, virke, dricksvatten m.m.)
- Reglerande (pollinering, luftrening, vattenreglering m.m.)
- Kulturella (friluftsliv, naturupplevelser m.m.)
- Stödjande (fotosyntes, jordmånsbildnings m.m.)

Inom planområdet återfinns främst reglerande ekosystemtjänster i form av ett fåtal större träd som finns både söder och norr om Åsvägen samt gräsklädda ytor i södra området. Strax söder om planområdet, men i nära anslutning till det, ligger en skogsdunge som bidrar med reglerande och kulturella ekosystemtjänster.

Eftersom planen främst bekräftar befintliga förhållanden och markanvändning medför planen inga större förändringar på områdets ekosystemtjänster.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser. Planområdet omfattar inte mark som utgör något av de särskilda markanvändningsintressen som omfattas av lagtexten.

Miljökvalitetsnormer

Idag finns det miljökvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, omgivningsbuller, vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster, olika kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt havsmiljön.

De som är aktuella för planförslaget är:

Luft

Enligt luftföroreningskartor gjorda av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund bedöms det inte finnas någon risk att halten av luftföroreningar överskrider miljökvalitetsnormerna.

Enligt beräkningar av kväveoxid (NO₂) är årsmedelshalten inom planområdet beräknat till 2–3 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³. Dygnsmedelvärde är <9 µg/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 µg/m³.

Årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM10) beräknas enligt haltkartorna vara 6–8 µg/m³. Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³. Dagnsmedelvärde är beräknat till 14–16 µg/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 µg/m³.

Mätningarna berör utsläppsåret 2020 och är översiktliga. Värdena som redovisas ska inte ses som 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.

Vatten

Området är beläget inom grundvattenförekomsten och dricksvattenresursen Enköpingsåsen-Österfärnebo (WA67596338) som vid den senaste bedömningen hade god kemisk och kvantitativ status.

Planförslaget ligger också inom avrinningsområde för ytvattenförekomsten Norrån (WA35715196) som omfattas av miljö kvalitetskrav för ytvatten i syftet att säkra Sveriges vattenkvalitet.

Enligt VISS är statusklassningen i nuläget för Norrån: Ekologisk status – Måttlig, Kemisk status – Uppnår ej god.

Enligt gällande föreskrifter ska Norrån uppnå kvalitetskrav God ekologisk status 2027 samt God kemisk ytvattenstatus (2027).

Eftersom detaljplanens syfte är att bekräfta befintliga användning görs bedömningen att ett genomförande av planen inte riskerar att försämra förekomsternas status.

Buller

Förordningen om omgivningsbuller (SFS 2004:675) gäller kommuner med fler än 100 000 invånare. Sandvikens kommun omfattas inte av kraven eftersom invånarantalet understiger 100 000. Strävan efter att begränsa buller är trots detta viktig och bör upprätthållas.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen bedömer att betydande miljöpåverkan inte kan antas för detaljplanen.

Miljömål

I samband med detaljplanens undersökning om betydande miljöpåverkan har nedanstående nationella miljömål identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.

God bebyggd miljö

Detaljplanen understödjer en hållbar samhällsplanering och en god vardagsmiljö för Österfärnebo. Den kommer främja ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser och service för orten.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra sådan påverkan som motverkar att de nationella miljömålen uppnås.

Strandskydd

Inga vattendrag finns inom eller i närheten av området. Området omfattas därmed inte av något strandskydd.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten enligt beslut om verksamhetsområde 2004-04-13, eftersom området då var detaljplanerat. Det finns däremot inga dokumenterade dagvattenledningar i området.

Befintlig bebyggelse löser sin hantering av dagvatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Takvatten leds direkt ner i marken för infiltration. Det finns även några svackdiken inom kvartersmark.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger på en vattentäkt är det viktigt att se till att föroreningar inte når vattentäkten. Oljeavskiljare kan rena vatten från parkeringsyta för att föroreningar inte direkt ska infiltreras i marken ner till vattentäkten inom kvartersmark. Skulle en sådan lösning införas är det viktigt med en oljeavskiljare som är rätt dimensionerad för flödena.

Planförslaget möjliggör för anordning av lämplig dagvattenlösning inom den yta som har en bestämmelse om att den inte får hårdgöras.

I norra delen av planområdet medför en utbyggnad av kiosken en marginell förändring av hårdgjord markyta att det inte anses påverka flödet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt Sandvikens kommuns översiktsplan 2030 är området utsatt för buller. Det är främst Färnebovägen som är källan till buller inom planområdet.

Bullerberäkningar har genomförts med hjälp av mjukvaran Buller Väg II, utgiven av Trivector Traffic.

Bullerberäkningarna, baserade på en hastighetsbegränsning om 50 km/h, visar att ekvivalent ljudnivå inom planområdet vid fasaden på den sydvästra byggnaden, ligger på 50 dBA och maximal ljudnivå på 70 dBA för våning 1. Beräkningarna för våning 2 visar att ekvivalent ljudnivå ligger på 53 dBA och maximal ljudnivå på 71 dBA. Resultatet bekräftar att planförslaget uppfyller riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad.

Det bedöms inte finnas några problem att skapa uteplatser som underskrider riktvärdena på 70 dBA maximal ljudnivå och 50 dBA ekvivalent ljudnivå eftersom detaljplanen möjliggör för olika utformningsmöjligheter. Detta möjliggör för olika typer av lösningar för att skapa en tillfredställande utemiljö med hänsyn till bullersituationen. Om ljudnivån på uteplats överskrider 70 dBA maximal ljudnivå, bör nivån dock inte överskridas mer än 10 dBA maximal ljudnivå (dvs. högst 80 dBA) fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00 enligt 5§ trafikbullerförordningen.

Bullerberäkningen visar på nivån inte kommer överskridas mer än 10 dBA maximal ljudnivå.

Risk för översvämning

Enligt skyfallskarteringar från systemet Scalgo Live riskerar ingen del av planområdet att översvämmas vid höga flöden.

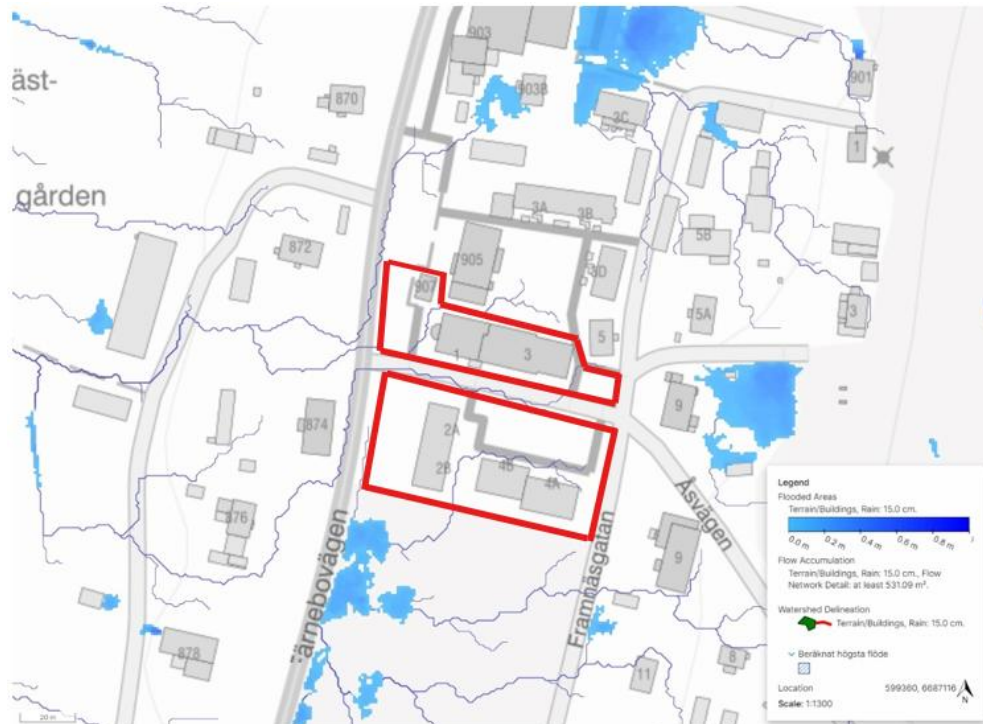


Bild som visar beräknat högsta flöde för området. Ungefärligt planområde inom röd markering. Scalgo Live.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta består marken inom detaljplaneområdet av postglacial sand.

Radon

Radonrisken bedöms som liten då planområdet ligger inom ett av kommunen utpekade lågriskområden för radon.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger delvis inom primär skyddszon och delvis inom sekundär skyddszon för vattenskyddsområde. Vattenskyddsområden finns för att skydda nuvarande och framtida vattenförsörjning.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för en mindre ökning av de hårdgjorda ytorna, i övrigt sker ingen större förändring från dagens markanvändning. Jordarten inom planområdet, som består av postglacial sand, har en hög genomsläpplighet, vilket gör området särskilt känsligt eftersom eventuella föroreningar snabbt kan nå grundvattenmagasinet.

Eftersom planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde måste markarbeten och konstruktioner genomföras med hänsyn till grundvattnets skyddsbehov. Enligt gällande vattenskyddsföreskrifter krävs tillstånd för sprängning, schaktning, pålning, spontning och underjordsarbeten.

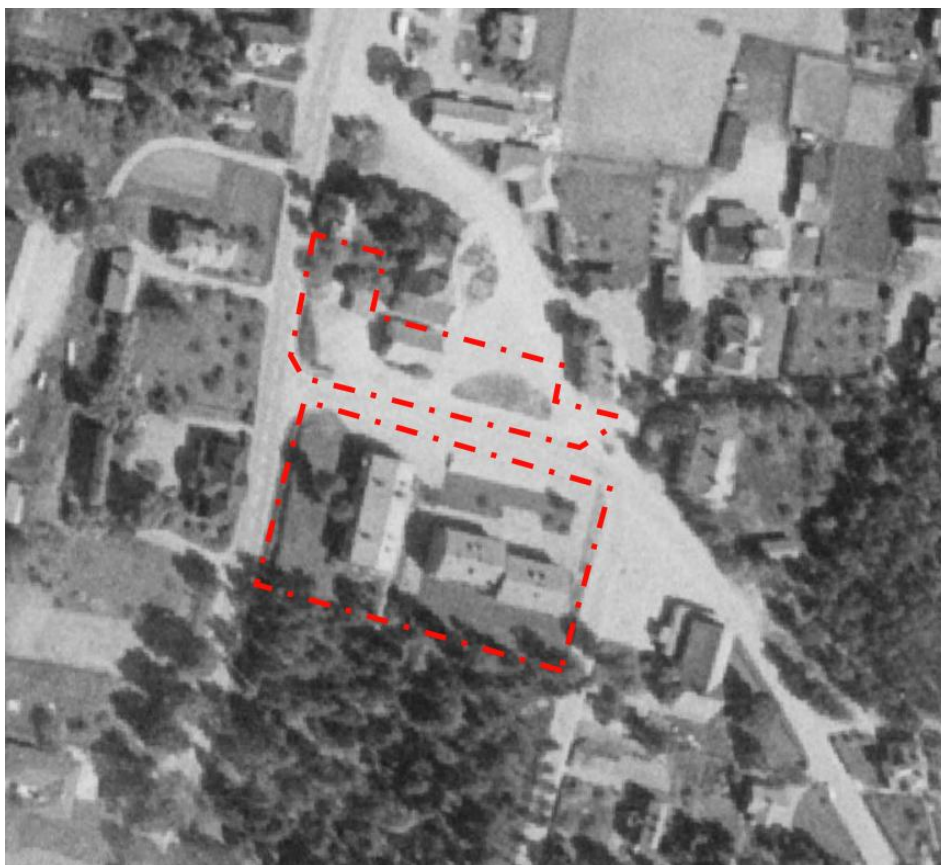
Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet uppfördes mellan 1960 och 1980 och har ett kulturhistoriskt värde, då den är representativ för sin tids arkitektur och stadsplanering. Byggnadernas tidstypiska utformning och deras placering i förhållande till varandra skapar en tydlig platsbildning som präglat områdets utveckling.

Platsen har länge haft en funktion som lokal mötespunkt, vilket förstärks av de allmänna funktioner som finns på platsen, såsom en kiosk, en distriktssköterskemottagning och en frisör. Dessa verksamheter har bidragit till att skapa en social knutpunkt, vilket ger platsen en fortsatt betydelse i det lokala sammanhanget.

Historiskt sett har området haft fler viktiga samhällsfunktioner. På den plats där kiosken idag står fanns tidigare Österfärnebos telefonväxel, som revs på 1970-talet. Norr om planområdet ligger en äldre byggnad som under 1900-talet inrymde ett mejeri. Idag är denna byggnad en del av Österfärnebo folkhögskola, vilket ytterligare understryker områdets kontinuitet som en plats för samhällsviktiga verksamheter.

Områdets utformning och funktion har påverkats av tidigare infrastruktur. Åsvägen skar tidigare genom planområdet, vilket var bidragande till att ett mindre lokalt centrum utvecklades här med olika samhällsservicefunktioner.



Historiskt ortofoto 1970-talet. Lantmäteriet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Natur

Grönstruktur och naturvärden

Befintliga grönytor inom planområdet är idag lokaliserade främst i anslutning till bebyggelsen inom södra planområdet. Ett större sammanhängande område med gräsytor finns väster och söder om byggnaderna. Inom de mindre gräsytor som gränsar till de befintliga bilparkeringsytorna finns några större lövträd. I nordöstra delen av det norra planområdet återfinns också några större lövträd. Mot Färnebovägen avgränsas fastigheterna av lägre häckar. Inom planområdet finns det ingen växtlighet som anses besitta några särskilda naturvärden.

Invasiva arter

Enligt artikel 7.1 i rådets förordning (EU) nr 1143/2014 om förebyggande och hantering av introduktion och spridning av invasiva främmande arter av unionsbetydelse, har ett antal arter pekats ut på en förbudslista. De listade arterna får bland annat inte avsiktligt spridas eller transporteras.

Vid markingrepp och markarbete så kan invasiva främmande arter så som blomsterlupin, jätteloka och jättebalsamin växa inom området.

Verksamhetsutövaren har i dessa fall ett stort ansvar för att undvika spridning av invasiva arter. Jordmassor från områden med invasiva arter kan endast användas på plats. Måste sådana massor flyttas så ska dom omhändertas på korrekt sätt. Ska invasiva växter röjas måste man se till att växtmaterialet bränns och inte komposteras. Om invasiva arter växer på platsen idag eller börjar växa under eller efter byggnationen, då ska dessa bekämpas enligt gällande förordningar för att undvika spridning till närliggande naturområde.

Landskapsbild

Området omfattar både verksamhetsbebyggelse, som omges av till största delen hårdgjorda ytor, samt bostadsbebyggelse med kringliggande grönytor. Inom planområdet är bebyggelsen tät med begränsade öppna siktlinjer till närliggande jordbruksmark.

Planens bekräftande av befintliga byggnaders placering och byggnadsvolymer samt eventuella mindre tillbyggnader anses inte påverka landskapsbilden i tätorten negativt.

Sociala förutsättningar

Planområdet utgörs idag av byggnader med tillhörande öppna ytor i form av kommunikationsytor, parkeringar och gräsytor. Belysningsstolpar finns i anslutning till bilvägarna och annan fastighetsbelysning finns i anslutning till byggnadsentréerna. En av de tidigare flerfamiljsbyggnaderna är idag i dåligt skick och behöver rustas. Verksamheterna inom de befintliga byggnaderna är viktiga för ortens och dess utveckling. Att det rör sig folk i anslutning till planområdet alla tider på dygnet kan öka trygghetskänslan på platsen.

Det finns ingen anlagd lektyta inom planområdet idag. Gräsytor inom kvartersmarken kan dock utnyttjas för viss lek.

Större lektytor med tillhörande lekredskap finns i anslutning till Österfärnebos Skola. Skogsmarken söder om planområdet är en välskött

naturyta som består främst av tallskog med en undervegetation av gräsytor. Den nyttjas av boende på orten som rekreationsyta.

Färnebovägen som går genom Österfärnebo och som angränsar till planområdet i väster kan anses som en barriär eftersom det inte finns några övergångsställen för fotgängare att passera.

Teknik

Avfall

Avfallshantering sker idag på södra delen av planområdet genom större soptunnor på hjul. Detaljplaneförslaget möjliggör uppförandet av miljöhus inom yta med korsmark i anslutning till infarterna till bostadsbebyggelsen på den södra delen av planområdet.

En god avfallshantering är en viktig del av en hållbar utveckling och ska därför vara en prioriterad faktor vid förändringar i markanvändning eller expansion.

Dialog ska ske med Gästrike återvinnare kring lämplig avfallshantering vid förändrad användning av mark eller byggnationer. Avfallshantering ska hanteras enligt föreskrifter för avfallshantering för Sandvikens kommun som är framtagna av Gästrike återvinnare. Genomfartsväg eller vändmöjligheter för fordon bör finnas och dragavstånd av kärl vid hämtning bör inte överskrida 10 meter.

El, fiber, värme

Till området finns utbyggd infrastruktur med el och fiber från Sandviken Energi Elnät AB och Sandviken Energi AB. Bostadsbyggnaderna är anslutna till det lokala fjärrvärmenätet. Det finns ledningar som korsar fastigheterna Klappsta 8:1 och Klappsta 3:29 och förser andra områden med el. Inom det södra planområdet finns även ett tomrör som är avsett för framtida användning.

Service

Inom planområdet finns det idag olika verksamheter så som kiosk och grillverksamhet, frisör, och gym. Region Gävleborg nyttjar även några av lokalerna för distriktssköterskemottagning och provtagning m.m.

Strax norr om planområdet finns Österfärnebos livsmedelsbutik, en bensinstation och en pizzeria.

Ca 300 meter söder om planområdet ligger Österfärnebos skola F-6 och det finns en förskola cirka 700 m bort.

Trafik

Biltrafik

Infarterna till både den norra och södra delen av planområdet sker idag via Åsvägen. Parkeringsplatser till bägge områden är även de lokaliserade närmast Åsvägen. Färnebovägen som passerar området västerut, där Trafikverket är vägghållare, har en årsmedelsdygntrafik (fordon som dagligen färdas på vägen) på 1001–2000 enligt Trafikverkets nationella vägdatabas

(NVDB). Hastigheten för Färnebovägen, Åsvägen och Framnäsgatan förbi planområdet är 50 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- eller cykelvägar i närheten till planområdet. I Sandviken kommuns cykelplan föreslås dock en cykelväg längs Färnebovägen som ett av de högre prioriteringsförslagen till länstransportplanen.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats för linje 47 som trafikerar mellan Sandviken och Gysinge finns idag i anslutning till Färnebovägen ca 25 meter norr om den befintliga kioskbyggnaden.

Samlad konsekvensbedömning

Planförslaget innebär att det underlättar i framtida bygglovsärenden. Byggrätterna följer inte den äldre byggnadsplanen vilket gjort det svårt vid bygglovsprövningar. Eftersom nya planen nu möjliggör för både bostäder och centrum i södra och nordvästra delen av planområdet anses det skapa en användning som stödjer befintliga förhållanden samtidigt som det också skapar möjlighet för annan lämplig utveckling i framtiden.

Natur

Planförslaget möjliggör för komplementbebyggelse på en yta inom det södra planområdet, vilket kan medföra att delar av grönytor tas i anspråk för sådan bebyggelse eller för att skapa bättre tillgång till byggnaderna samt anpassa bil- och cykelparkeringarna. Ingen byggrätt ges där de befintliga träden står ut mot Åsvägen, vilket gör att träden kan bevaras även efter ett genomförande av detaljplanen.

Riksintressen

Eftersom området redan är bebyggt och endast en marginell ökning av byggrätten ges så anses inte riksintresse för rörligt friluftsliv, skyddade vattendrag eller naturvård påverkas negativt.

Väg 272

Ett genomförande av planen innebär ett avsteg från gamla byggnadsplanens intentioner på en eventuell breddning av väg 272, ytan närmast Färnebovägen har tidigare varit planlagd som allmän plats – gata eller torg, men planläggs nu som kvartersmark.

I avstyckningen för Klappsta 8:1 förklaras det varför det inte utgör ett hinder för avstyckningen. Bakgrunden är ett tidigare planutkast och en dialog med Trafikverket (då Vägverket) som kommit med synpunkter om gränsdragningen mot väg 272. Det tyder på att det även tidigare funnits indikationer på att göra ett avsteg i vägområdet ut mot väg 272. Därför görs samma bedömning i det aktuella planförslaget.

Vattenskyddsområde

Eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområde så är det av stor vikt att vattenkvaliteten inte försämras. Bedömningen är att ett bekräftande av befintliga användningar inte påverkar vattenskyddsområdet negativt. Inom vattenskyddsområdet krävs tillstånd från tillsynsmyndighet för många olika typer av åtgärder.



Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning