

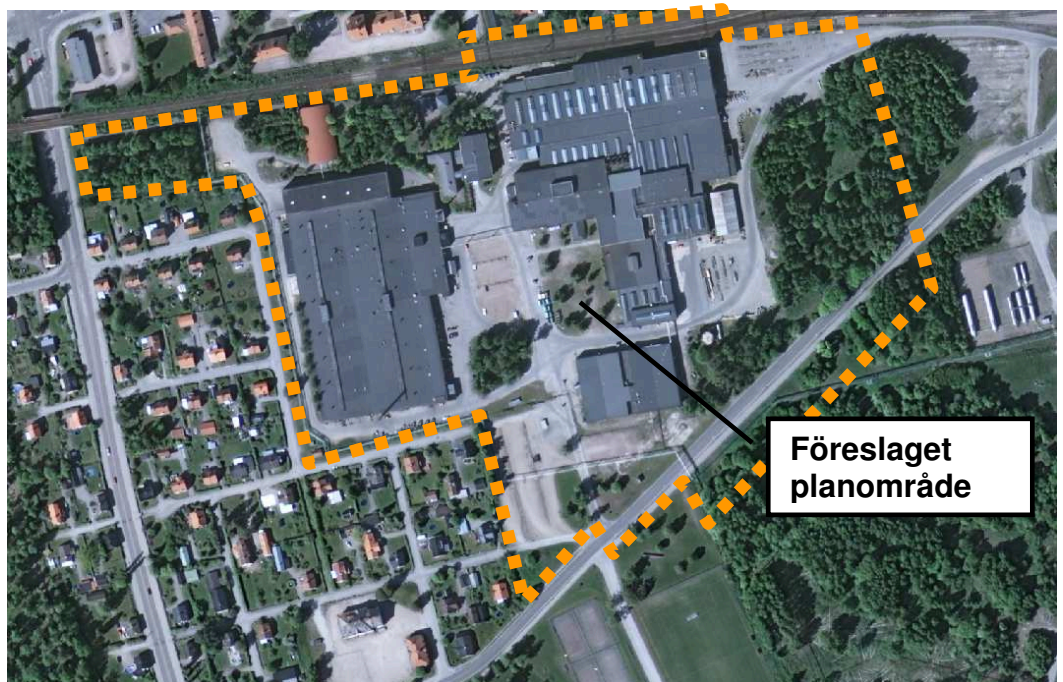


Plan- och genomförandebeskrivning

<b>Antagen av SBN</b>	<b>2015-03-17</b>
<b>Laga kraft</b>	<b>2015-04-10</b>
<b>Plannummer</b>	<b>2181K-P15/1</b>

## Västra verken

Detaljplan för del av fastigheten Järnverket 5:1 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



*Ortofoto som redovisar planområdets ungefärliga avgränsning. Copyright lantmäteriet geodatasamverkan.*

## Handlingar

Plankarta med bestämmelser skala 1:2000, 2015-01-16  
Plan- och genomförandebeskrivning 2015-01-16  
Granskningsutlåtande, 2015-02-23

## Planens syfte och huvuddrag

### Bakgrund

AB Sandvik Materials Technology (SMT) har inkommit med en ansökan om planbesked. Vid senaste bygglov som Sandvik ansökte om under 2012 så insåg man att gällande byggrätter inom Västra verket var förbrukade och önskar nu en översyn av gällande stadsplaner/områdesbestämmelser för att se om det finns möjligheter att öka exploateringsgraden för att säkerställa framtida utvecklingsmöjligheter av Västra verket.

### Syfte

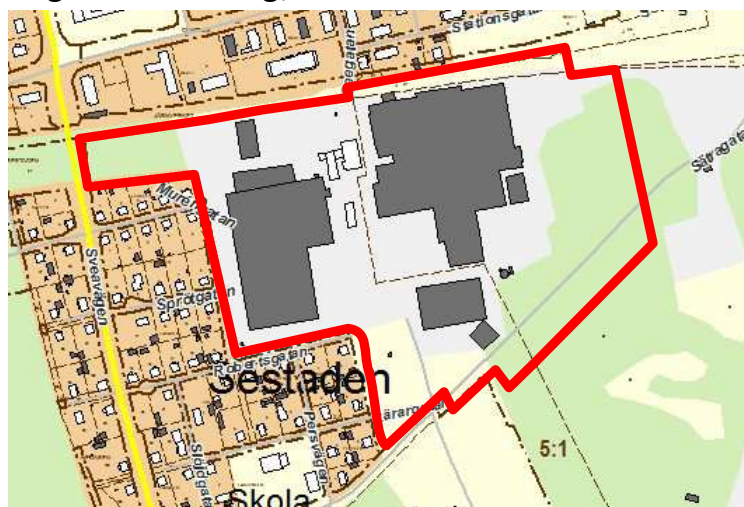
Planen syftar till att se över gällande byggrätter inom Västra verket och få en enhetlig detaljplan för hela Västra verket. Planen syftar även till att se över markanvändningen inom industriområdet närmast bostadsbebyggelsen och minska påverkan för de boende i närområdet. Byggrätterna ökas i industriområdets centrala delar medan man tar bort en del byggrätter för industribebyggelse närmast bostadsområdena. I planområdets nordvästra del närmast bostadsbebyggelsen ändras markanvändningen från dagens industriändamål till att inrymma lagerhantering. Även en byggrätt för industriändamål mot Sättragatan, vid nuvarande personalparkering tas bort.

## 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



Översiktskarta som redovisar planområdets avgränsning. Copyright lantmäteriet geodatasamverkan.

Planområdet avgränsas i norr av järnvägen, i väster av bostadsbebyggelse i Sestaden, i söder av Sättragatan och i öster av Sandviks egna områden. Planområdets areal är ca 13,6 ha.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Järnverket 5:1 samt Järnverket 5:2 är i privat ägo (Sandvik). Järnvägssträckningen i norr ligger på fastigheterna Järnverket 4:1, Järnverket 3:6 och Järnverket 3:7 som ägs av Trafikverket.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003 som anger området som arbetsområde. Sättragatan är utpekad som en rekommenderad väg för farligt gods transporter. Det föreslagna området angränsas i norr till riksintresseområdena för järnväg samt kulturminnesvården (Bruket)

#### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

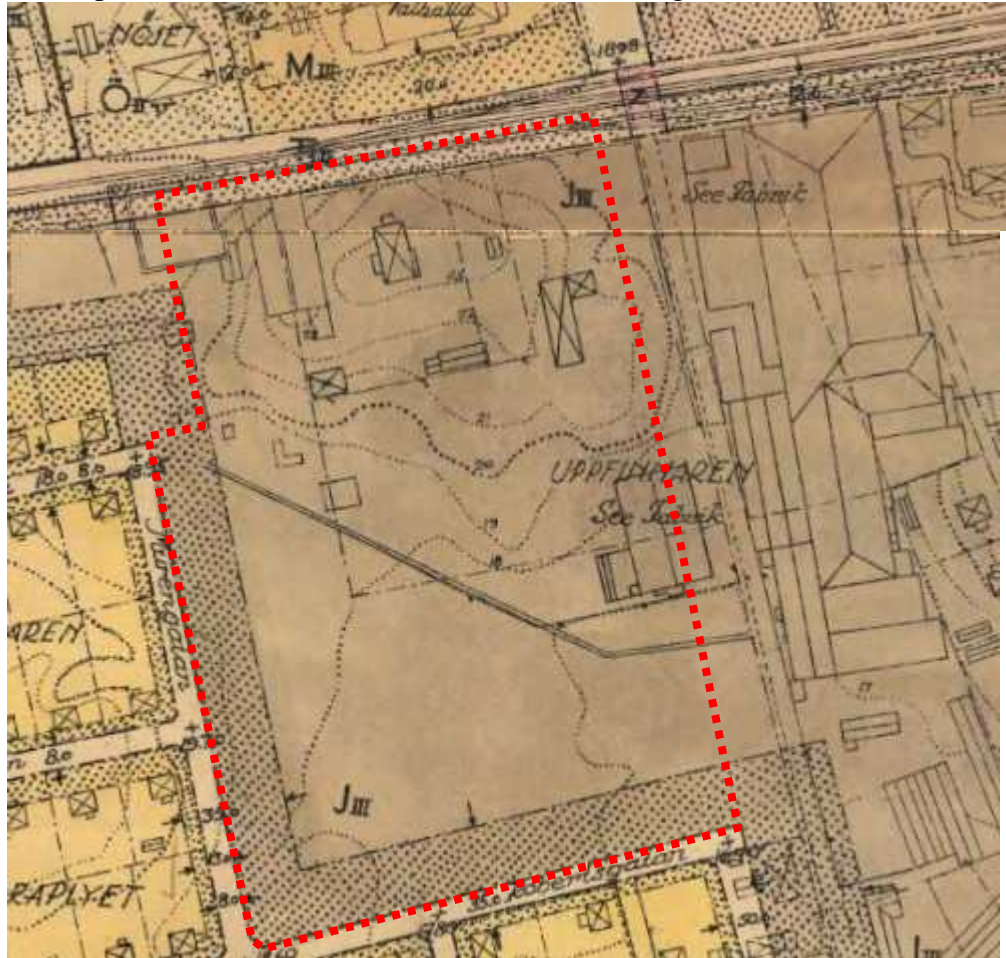
Det föreslagna planområdet berör både detaljplaner och delvis av områdesbestämmelser. Områdesbestämmelsen för Sandvik AB:s industriområde, 21-P90:182, gäller för större delen av Sandviks industriområde däribland delar av Västra verken. De delar av områdesbestämmelserna som berör det aktuella planområdet ersätts nu med den föreslagna detaljplanen för Västra verket.



Ortofoto som redovisar gällande stadsplaner och områdesplaner för Västra verket. Copyright Sandvikens kommun och lantmäteriet geodatasamverkan. Nya detaljplanens avgränsning redovisas ovan med en streckad linje.

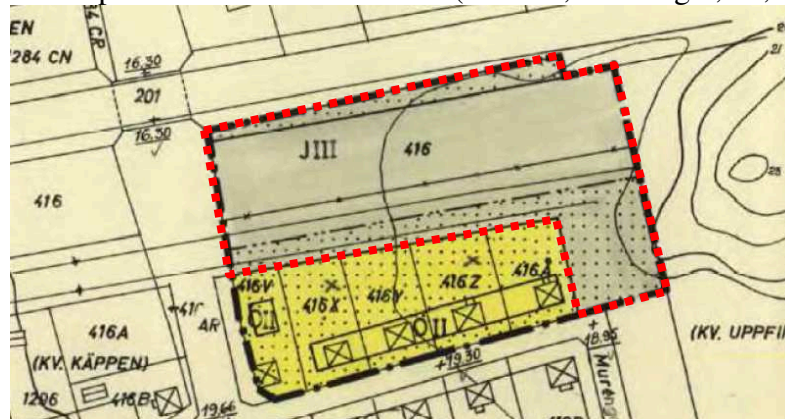
För resterande delar av Västra verken gäller följande stadsplaner som nu ses över, områdena som berörs av planändringen markeras med en röd streckad linje:

- Stadsplan med akt nr. 2181-1461 (Industri, 3 våningar, 10,8 meter), från 1947.



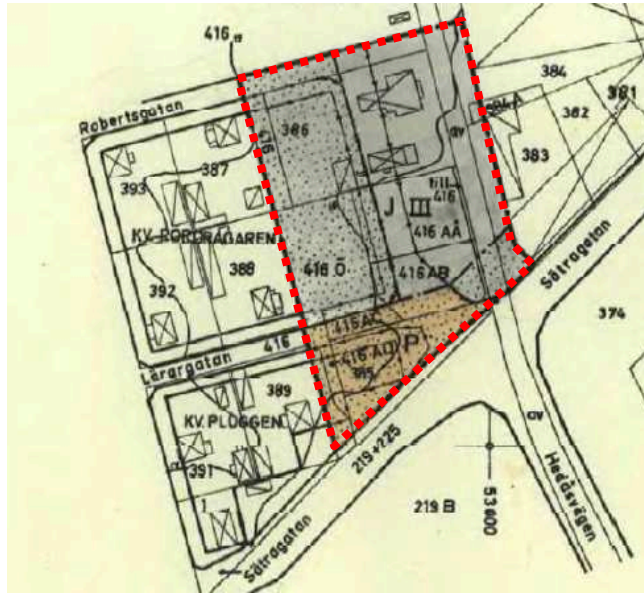
Utdrag från gällande stadsplan med akt nr 2181-1461 (från 1947)

- Stadsplan med akt nr. 2181-2260 (Industri, 3 våningar, 10,8 meter), från 1956.



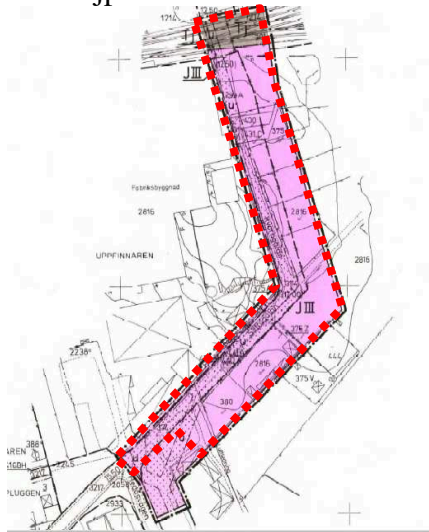
Utdrag från gällande stadsplan med akt nr 2181-2260 (från 1956)

- Stadsplan med akt nr. 2181-3374 (Industri, 3 våningar samt parkering), från 1967.



Utdrag från gällande stadsplan med akt nr 2181-3374 (från 1967)

- Detaljplan med akt nr. 21-80:1524 (Industri, 3 våningar, 10,8 meter), från 1980.



Utdrag från gällande detaljplan med akt nr 21-80:1524 (från 1980)

Genomförandetiden för ovan nämnda stadsplaner och detaljplan har gått ut.

### Program för planområdet

Planändringen är i linje med gällande *Översiktsplan för centrala Sandviken* (från 2003) som redovisar området som arbetsplats. Något program bedöms inte vara nödvändigt för aktuell ändring.

## Miljöbedömning

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900), 4 kap. 34 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats den totala effekten av planen avseende främst ur närheten till farligt gods (järnväg samt Sätragatan), ökade transporter samt ökade dagvattenflöden. Planförslaget påverkar inte något naturområde med skyddsstatus och bedöms inte att påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Samråd har skett, 2013-01-22, med länsstyrelsen angående behovsbedömningen och länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

## 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.

## Riksintressen

Det föreslagna området angränsar i norr mot riksintresseområdena för järnväg samt kulturminnesvården (Bruket). Planändringen handlar om en omfördelning av byggrätter inom gällande stadsplaner/områdesplan/detaljplan för industriändamål. Den nu aktuella detaljplanen ger inga nya byggrätter närmare järnvägen vilket inte bedöms påverka riksintresset för järnvägen eller kulturminnesvården.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Planförslaget

Planförslaget syftar till att öka byggrätterna inom Västra verket för att klara en framtida expansion av industrin. Inom den närmsta framtiden ser Sandvik ett behov av att bygga ca 2000 m<sup>2</sup> (SZ Tube) samt ytterligare 1000 m<sup>2</sup> inom Järnverket 5:2. Till detta finns även ett behov att bygga ytterligare kontorsytor intill redan befintliga lokaler. Parkering för verksamheten ska lösas inom planområdet. Huvuddelen av planområdet planläggs för industri [J]. Planen ger byggrätt inom mark som inte är prickmarkerad (dvs. *mark där byggnad inte får uppföras*). Någon högsta byggrätt i byggnadsarea eller bruttoarea regleras i detaljplanen, utan storleken på tillkommande byggnader får prövas i bygglovskedet. Byggnadshöjden begränsas till 12 meter.

Inom planområdet finns det idag många befintliga ledningar (gas, vatten och avlopp, fjärrvärme och el), dessa säkerställs med planbestämmelserna **[I]** *marken skall vara tillgänglig för allmänna luftledningar* och **[u]** *marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*. För de markområden där ledningarna går regleras även att inga byggnader får uppföras **[prickmark]**.

I planområdets nordvästra del föreslås att området ska kunna bebyggas med lager **[U]** med en begränsning i byggnadshöjden på 6 meter. Marken närmast bostäderna ges planbestämmelsen **[prickmark]** *byggnad får inte uppföras*, för att skapa en skyddszon mellan befintliga bostäder och lager.

Planområdet närmast Sättragatan används idag som personal- och besöksparkering. Detaljplanen reglerar att byggnader inte får uppföras **[prickmark]** inom detta planområde. Planbestämmelsen grundar sig på att genom detta område går det ett flertal ledningar, med dess begränsningar var byggnader kan uppföras. Skyddszone till de befintliga bostäderna gör också området ytterligare begränsas när det gäller byggnationer. Detta gör att denna del av planområdet bäst lämpar sig för användningen som redan finns där idag, det vill säga parkering. En sträcka av planområdesgränsen mot Sättragatan regleras även med ett utfartsförbud av trafiksäkerhetsskäl, det vill säga *körbar förbindelse får inte anordnas*.

Skyddszone som finns i de äldre detaljplanerna mellan industribyggnaderna och bostadsbebyggelsen som angränsar planområdet i väster bevaras. Det vill säga att den nya detaljplanen fortsatt reglerar att byggnader inte får uppföras **[prickmark]** närmast bostadsbebyggelsen efter Murengatan, Robertsgatan och Sättragatan.

I den norra delen av planområdet där järnvägen går, ges planbestämmelsen järnvägstrafik **[J<sub>1</sub>]** för att bekräfta befintliga förhållanden. Marken närmast järnvägen regleras av säkerhetsskäl till att byggnader inte får uppföras **[prickmark]**. Området där byggnader inte kommer att få uppföras baseras på de äldre gällande detaljplanerna.

Ett område för tekniska anläggningar **[E]** skapas inom planområdet vid korsningen Murengatan och Robertsgatan. Inom detta område finns det redan idag en transformatorstation.

## **Bebyggelseområden inom och utom planområdet**

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

Planområdet är till stora delar bebyggda med industribyggnader med tillhörande hårdgjorda ytor (parkeringar, uppställningsplatser och vägar). Industribyggnaderna inom Västra verken består i huvudsak av fasader av tegel och plåt i ljusgula kulörer. I väster angränsas planområdet av villor från 1930-talet byggda i 1 ½ - 2 våningar. I norr angränsas planområdet av Bergslagsbanan med tågtrafik mellan Dalarna och Gävle. I söder angränsas planområdet av Sättragatan. Söder om Sättragatan (i riktning mot sydost) fortsätter Sandviks industriområde med inslag av grönska i form av träd och buskar.

Söder om planområdet ligger Jernvallsområdet med Göransson arena som det senaste tillskottet i Jernvallsområdet. Marken öster om nuvarande Västra verken är ett förhållandevis oexploaterat område inom Sandviks industriområde, där delar av marken fortfarande är att betrakta som naturmark. Stadsbilden i området kännetecknas av de större byggnadsvolymer i form av Sandviks industribyggnader och idrotts- och evenemangsbyggnaderna på Jernvallsområdet samt den småskaliga villabebyggelsen i Sestaden.

### **Bostäder**

Väster och sydväst om planområdet ligger ett villaområde från 1930-talet. De består i huvudsak av fristående bostadshus i 1 ½ - 2 våningar med träfasader och tegeltak.

### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Sandvik är en av Sandvikens kommuns största privata arbetsgivare med ca 6000 anställda.

### **Offentlig och kommersiell service**

Huvuddelen av den kommersiella och offentliga servicen finns i Sandvikens centrum ca 900 meter nordost om planområdet. Murgårdsskolan (F-9 skola) ligger ca 400 meter norr om planområdet.

### **Tillgänglighet**

Husen skall vara anpassade för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga avseende parkeringsplatser som skall anordnas i anslutning till entréerna. Planområdets marknivåer är sådana att goda förutsättningar finns för att god tillgänglighet ska kunna uppnås inom fastigheten. Frågor beträffande anpassning för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och tillgänglighet kommer att hanteras i samband med bygglovsprocessen. Utvändigt och invändigt tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder.

## **Natur och friytor**

### **Mark och vegetation**

Planområdet är till dominerande del ianspråktaget av industribyggnader av varierande storlek samt hårdgjorda ytor emellan byggnaderna. Området är flackt men lutar svagt mot sydöst. Mot järnvägen i norr finns inslag av träd och buskar. I planområdets östra del samt mot Sätragatan finns en del grönska som ramar in den befintliga industribebyggelsen.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt de översiktliga jordartskartorna (1:50000) från SGU består marken av moränlera eller lerig morän. Sammantaget bedöms grundförhållandena goda att bygga hus på. För att bestämma grundläggningssätt bör en noggrannare geoteknisk undersökning genomföras.



### **Radon**

Enligt markradonkartan från 1985 ligger planområdet inom normal- eller lågriskområde för radon.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

### **Vattendirektivet**

Sveriges vattenmyndigheter har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten genomförs i landet. År 2015 ska alla sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten i Europa ha uppnått en god vattenkvalitet. Vattenmyndigheterna har år 2009 beslutat om miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna anger kvalitetskrav för varje enskild vattenförekomst. De ska beaktas i samband med att olika åtgärder genomförs som kan påverka förhållandena inom någon vattenförekomst, t ex vid planering av ny bebyggelse.

Enligt Vattenmyndigheten har den ekologiska statusen för Storsjön klassats som otillfredsställande ekologisk status och den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) uppnår ej god kemisk status. Det finns risk för att god ekologisk och kemisk status inte uppnås år 2015. Planens genomförande bedöms inte påverka den vattenkvalitén i Storsjön pga att detaljplanen i stort handlar om en omfördelning av byggrätter inom Västra verken.

## **Gator och trafik**

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

Sätragatan som angränsar och går igenom planområdets södra del blir en kvartersgata (enskilt huvudmannaskap) i höjd med Hedåsvägen. Utefter Sätragatan finns en separat gång- och cykelväg.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet är väl försörjt ur kollektivtrafiksynpunkt. Nordost om planområdet ligger Sandvikens resecentrum (ca 800 m om man går eller cyklar) som angörs av både tåg- och busstrafik (regional- och stadsbusstrafik). Närmaste busshållplatser finns efter Årsundsvägen (ca 200meter) för busslinje 47 samt efter Agavägen (ca 250 meter) för busslinje 14.

### **Farligt gods**

Sätragatan som angränsar planområdets södra del är en rekommenderad farligt godsled. Järnvägen som angränsar planområdet i norr trafikeras av farligt gods på järnväg.

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

Parkeringsbehovet ska ordnas inom kvartersmark. Trafiken (gods- och personaltransporter) till Västra verken kommer främst österifrån via järnvägsbron och till en av Sandviks huvudentréer.

I framtiden avses transporter till Sandvik att tas in via Sandvikens östra infart. I planområdets södra del mot Sätragatan finns en entré som främst är till för personbilstrafik. I anslutning till denna entré finns en större personalparkering. Handikapplatser finns inom industriområdet i anslutning till entreér.

## **Störningar**

### **Buller från Västra verken**

I gällande stadsplan i planområdets nordvästra del finns ett område för industri med en viss skyddszon mot befintliga bostäder efter Agavägen. Det har inte byggts någon industri i det aktuella området och Sandvik avser inte att bygga industri där heller. Planen ändras från nuvarande industriändamål till ett mindre störande lagerändamål. Den befintliga skyddszonen mot de befintliga bostäderna kvarstår så långt som det är möjligt. I planområdets södra del i den äldre stadsplanen med akt nr 2181-3374 finns en möjlig utbyggnad av industri. Även denna del avser inte Sandvik att bygga industri på eftersom större delen av området genomkorsas av olika ledningar. Området används idag som personalparkering och kommer även i fortsättningen att kunna nyttjas som parkering. Sandvik har idag ett miljötillstånd (beslut länsstyrelsen 2013-12-20, dnr 222-8241-2013) att bullerriktvärdena för natt får överskridas med 5 dBA. Beslutet gäller tom 2016-12-31.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp, dagvatten**

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet samt dagvattennätet. Planområdets västra och södra delar genomkorsas av några av dessa ledningar, u-områden skapas där dessa går. Det finns även en ledningsrätt för industrivatten som berör planområdets södra del, det skapas även u-områden för dessa ledningar.

### **Värme**

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet. Genom planområdets västra och södra del går det fjärrvärmeledningar vars placering baseras på ett avtalsservitut. Huvudledningen för fjärrvärme är säkerställd med u-områden dock inte serviseledningar till enskilda byggnader.

### **Kyla**

Utefter västra och södra delen av planområdet planeras ledning för kyla i samarbete med Sandviken Energi. Ett u-område för underjordiska ledningar finns utmarkerad på plankartan. Ledningen avses att säkerställas med ledningsrätt.

### **Ei**

Sandviken Energi Elnät AB har en transformatorstation inom planområdet vid korsningen Murengatan och Robertsgatan. Detta område planläggs som ett område för teknisk anläggning [E]. En jordledning för starkström korsar även planområdets nord västra del. Ledningarna säkerställs med u-områden.

### **Bredband, tele**

Det finns möjligheter att ansluta till Sandnets fiber med hastigheter upp till 1000Mbit/s

### **Övriga ledningar**

Inom planområdet finns det befintliga ledningsrätter (Lr) för tryckluft- och gasledningar. Dessa ledningar säkerställs i detaljplanen med planbestämmelsen [I] = *Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga luftledningar*. Då flera av dessa ledningar ej följer ledningsrättsområdet kommer detaljplanens områden för luftledningar [I] att baseras på ledningarnas faktiska läge.

### **Avfall**

Avfall skall hanteras enligt Sandviken kommuns lokala renhållningsföreskrifter. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodar eller liknande. Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Brandvattenförsörjning**

Det finns flera brandposter i anslutning till planområdet. De är placerade i gatorna (Agavägen, Robertsgatan, Sättragatan) i anslutning till villabebyggelsen. Det finns även brandposter som Sandvik själva ansvarar för inom planområdet.

#### **Skyddsrum**

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

#### **Trafikökning**

Planen innebär en omfördelning av byggrätter inom Västra verken och med en större utbyggnadsmöjlighet intill befintliga byggnader. Viss trafikökning sker dock i samband med ökade byggrätter. Sättragatan har idag ett trafikflöde på 3500 fordon per dygn (ÅDT) (uppgift från år 2000). Planen innebär till stor del en omfördelning av byggrätter och trafiken förväntas öka marginellt och då är det främst de tunga transporterna som ökar.

#### **Dagvattenflöden**

I dagsläget är planområdet till största del redan hårdgjort av byggnader och hårdgjorda asfaltsytor. Med ett plangenomförande kommer befintliga asfaltsytor att bebyggas med nya industrilokaler. I vissa delar av planområdet exempelvis i den nordvästra delen avses framtida lagerbyggnader att uppföras och bidra till ökade dagvattenflöden. I det stora hela ökar dagvattenflödena marginellt med ett plangenomförande.

### **Farligt gods**

Planområdet angränsas i norr av järnvägen och i söder av Sätragatan som redan idag är en rekommenderad farligt godsled. Några nya byggrätter närmare järnvägen i norr föreslås inte med den nya detaljplanen. Planens innehåll till största delen är en omfördelning av byggrätter inom de gällande stadsplanerna och del av områdesbestämmelsen till att samla byggrätterna mer centralt intill befintliga industribyggnader inom Västra verken. Farligt gods transsporterna till Västra verken förväntas öka marginellt mot den trafik som finns idag på de angränsande vägarna.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande och beräknas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden våren 2015.

Samråd	maj 2014
Granskning	jan/febr 2015
Antagande	mars/apr 2015

## **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**

E-område läggs ut i planen för teknisk anläggning. Området kan tryggas genom avstyckning eller fastighetsreglering. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten.

### **Ledningsrätt**

E-området för teknisk anläggning som är utlagt i planen kan tryggas med ledningsrätt. Inom planområdet finns ett antal befintliga ledningsrätter för industrivatten-, tryckluft- och gasledning.

Dessa redovisas i grundkartan med Lr. Flera av dessa ledningar följer dock inte den beslutade ledningsrätten. Detaljplanens u- och l-områden kommer dock att baseras på ledningarnas faktiska läge. De markområden som ledningarna ianspråkar regleras i detaljplanen av planbestämmelserna [**u**] = *Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar* eller [**l**] = *Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga luftledning*. Ledningsrättsinnehavarna kan ansöka om att ompröva ledningsrätterna så att dessa stämmer överens med verkligheten. Ansökan om ledningsrätt görs av lednings ägare hos Lantmäterimyndigheten.

Vissa av de befintliga fjärrvärmeledningarna inom planområdet tryggas med avtalsservitut.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Kostnadsfördelning**

Kostnaden för detaljplanen faktureras byggherren enligt planavtalet.

Kostnaden för bildande av ledningsrätt samt omprövning av ledningsrätter bekostas av respektive lednings ägare.

Kostnader för eventuell framtida fastighetsbildning betalas av sökande. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

### **Medverkande tjänsteman**

Detaljplanen är upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planarkitekt Mika Viisteensaari och planingenjör Henrik Siksjö. I genomförandebeskrivningens fastighetsrättsliga delar har samråd skett med förrättningslantmätare Kristina Johansson.

### **Plan- och trafikenheten**

Helena Tallius Myhrman  
Stadsarkitekt

Henrik Siksjö  
Planingenjör