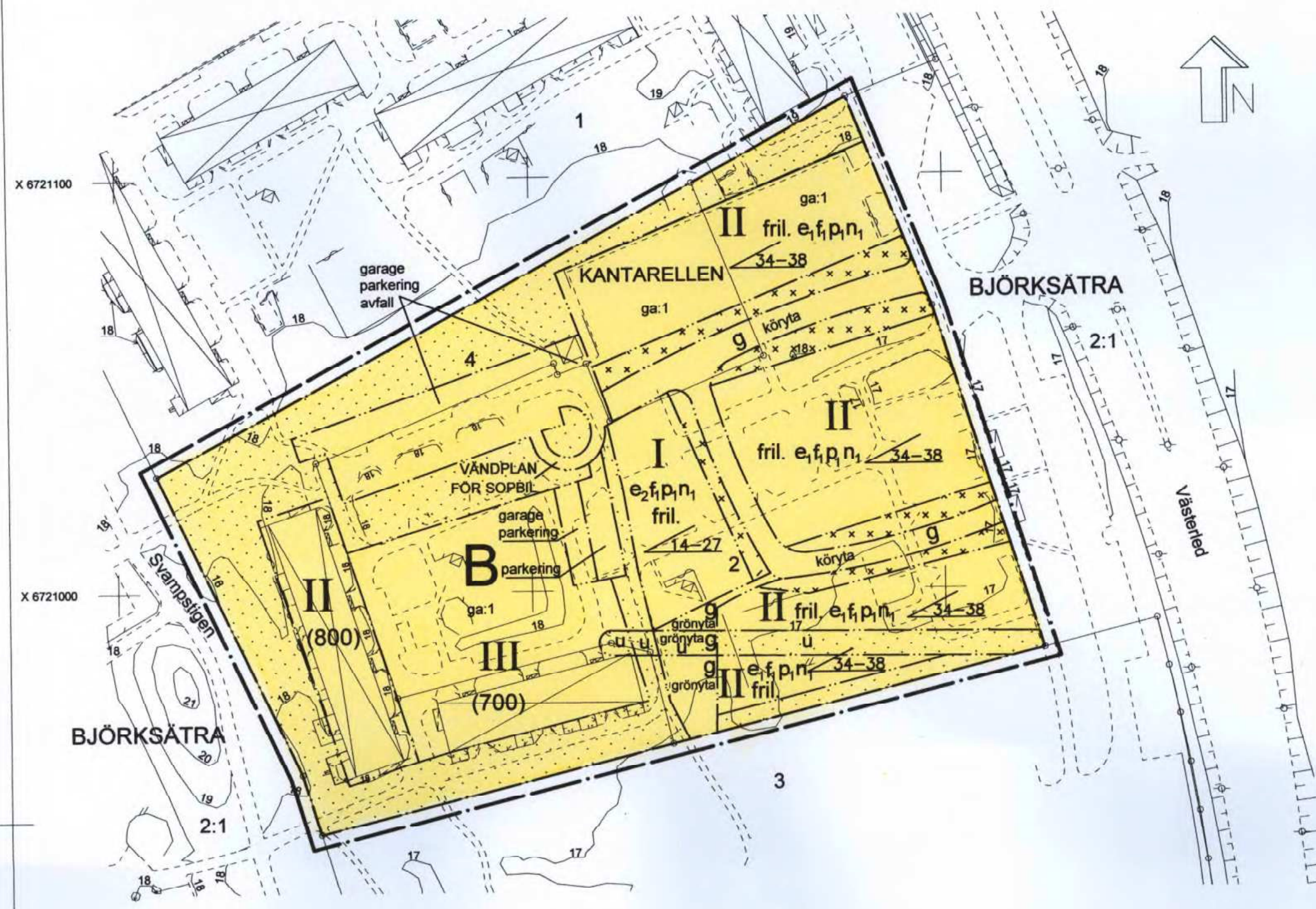




SKALA 1:1000

X 6721000
X 6721000
X 6720900
Y 1551800
Y 1551900
Y 1552000

GRUNDKARTA FÖR KANTARELLEN 2 OCH 4

I SANDVIKEN
SANDVIKENS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Dnr S 16/2006
Grundkarta upprättad av
STADSINGENJÖRSÄVDELNINGEN
Fastighetsredovisningen aktuell 2006-01-24
Koordinatsystem i plan: 2.5 gon V 1938
Koordinatsystem i höjd: Sandviken kommuns lokala, SKH
Måtklass II
Skala 1:1000

Robert Brook
Stadsingenjör

EFTER ATT GRUNDKARTAN UPPRÄTTADES HAR 2
HYRESHUS OCH 2 GARAGELÄNGOR RIVITS. DESSA
BYGGNADER HAR TAGITS BORT FRÅN GRUNDKARTAN.

- GRUNDKARTEBETECKNINGAR
- Fastighetsgräns
 - Fastighets- eller traktgräns
 - Sammanfallande med kvartersgräns
 - Huvudbyggnad resp uthus (väggliv)
 - Skämtak
 - Trappa
 - Väg/kantsten
 - Slätt
 - Nivåkurvor
 - Staket
 - Häck
 - Stödmur
 - Belysningsstolpe
 - Traktnamn
 - BJÖRK- SÄTRA
 - KANTA- RELLEN
 - 2:1 Registrer för fastighet med traktnamn
 - 2 Registrer för fastighet med kvartersnamn
 - ga:1 Gemensamhetsanläggning
 - + Punkt i rutnät
 - o Gränspunkt

PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns, linje på kartan ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Huvudbyggnad får ej ha större byggnadsarea än 120 m² och komplementbyggnad ej vara större än 40 m². Uterum får ej vara större än 16 m². Tomter ska vara minst 500 m² och högst 1000 m² stora.
- e₂ Huvudbyggnad får ej ha större byggnadsarea än 165 m² och komplementbyggnad ej vara större än 40 m². Uterum får ej vara större än 16 m². Tomter ska vara minst 500 m² och högst 1000 m² stora.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader, totalt högst 40 m² inom ramen för den tillåtna byggnadsarean för tomten.
- u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten.
- parkering Parkering skall finnas
- garage Garage skall finnas
- grönyta Grönyta med träd skall finnas
- avfall Plats för avfallssortering skall anordnas
- környa Környa skall anordnas

PLACERING

- P₁ Huvudbyggnad skall placeras minst 3 m från tomtgräns som gränsar mot öryta och minst 1 m från övriga tomtgränser. Garage och uthus skall placeras minst 0,5 m från tomtgräns som gränsar mot körbana. Om garage placeras inom 6 m från környa får backning inte ske direkt ut mot környa.

UTFORMNING

- I, II, III Högsta antal våningar
- fril. Endast friliggande hus
- 34-38 Minsta resp största taklutning i grader
- f₁ Byggnadernas fasad skall vara av trä. Taktäckning ska vara röd lertegel alt. röda betongpannor. Kulörer skall enligt Scandinaviska Färginstitutets NCS-systemets kategorisering inte ha en mörkare nyans än S 40 och inte vara mer kulörstark än 40.

Om gemensamt önskemål finns från samtliga fastighetsägare inom en och samma egenskapsgräns är det möjligt att efter särskild prövning av bygg- och miljönämnden välja den alternativa byggnadsarean, våningsantal och takvinkeln (165 m², I vån, 27°, alt. 120 m², II vån, 34-38°). Kombination av bestämmelserna får inte förekomma.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
- Grannes godkännande krävs inte vid byggande i enlighet med detaljplanen nära tomtgräns.
- Brandskyddsdocumentation ska upprättas.
- Geoteknisk utredning ska föregå byggande.

PLANKOSTNAD

Planavgift enligt PBL 11:5 skall ej tas ut vid bygglovprövning

Plankarta med bestämmelser

Dnr B 7/2006

Bostäder i Björksätra

Detaljplan för Kantarellen 2 och 4 i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagen av BMN
den 3 oktober 2006

Laga kraft
den 2 november 2006

Datum: 2006-07-13 Rev. 2006-10-03

Anna Maria Häggblom

Anna Maria Häggblom ark SAR/MSA
Stadsarkitekt

Maria Wallhagen

Maria Wallhagen ark SAR/MSA
Arkitektgruppen i Gävle AB
Konsult

2181K-p06/15

2181K-p06/15



Akt nr:
2181K-P06/15

AU\$2181K-P06/15



Planbeskrivning

Bostäder i Björksätra

Detaljplan för Kantarellen 2 och 4 i Sandviken, Sandvikens kommun,
Gävleborgs län

Antagen av BMN den 3 oktober 2006
Laga kraft den 2 november 2006

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning/Miljöbedömning av detaljplan
Grundkarta
Illustrationsplan
Fastighetsförteckning

1. Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ett 10-tal nya småhustomter i en attraktiv miljö i Björksätra. Detaljplanen reglerar hur tomtema får bebyggas.

Bakgrunden är att Sandvikenhus genomgår en strukturomvandling. På grund av att det finns flera tomma lägenheter i Sandviken har man rivit ett antal flerbostadshus i stadsdelen Björksätra. Efterfrågan på småhus är däremot större och Älvsbyhus vill nu använda marken för småhustomter.

Detaljplanen har som mål att skapa förutsättningar för att området skall få en sammanhållen och harmonisk karaktär med en bra relation till omgivande bebyggelse trots att varje enskild fastighet bebyggs av enskilda privatpersoner.

2. Avvägning enligt miljöbalken (MB)

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3 kap avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Bifogad behovsbedömning visar att ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning e med mark, vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed ej upprättas.

3. Plandata, befintliga förhållanden

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Björksåtra i den sydvästra delen av Sandviken. Området gränsar till Västerled i öster och mot mark bebyggd med 2-3vånings flerbostadshus i norr samt mark detaljplanlagd för samma användning i söder, men som idag är naturmark och inte bebyggd. Väster om området finns grönområde och cykelvägar.



Areal

Planområdets areal är drygt 2 ha (21 838 m²).

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av det kommunala bolaget Sandvikenhus AB och en bostadsrättsförening.

Markanvändning, befintlig bebyggelse, områdesförutsättningar

Fram till idag har marken använts för hyresbostäder, parkering, lektytor och naturmark med vegetation av framförallt tallar och björkar. 5 st flerbostadshus har funnits. Rivning av tre av dessa har nyligen avslutats.

Förutom bostäder i området finns service i form av bensinstation, dagis, skola inom mindre än 1 km avstånd. Bussar trafikerar Västerled och busshållplats finns nära planområdet.

Fornlämningar förekommer inte och området klassas inte som kulturmiljö.

Geologi, Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har genomförts. I området bedöms jorden bestå av morän som ur geoteknisk synpunkt erbjuda enkla grundläggningsförhållanden. I samband med rivning har krossade rivningsmassor lämnats där hus tidigare har stått. Därför ska byggnation föregås av geoteknisk utredning.

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

4. Tidigare ställningstaganden / Planförhållanden

Översiktliga planer

Enligt Översiktsplan Centrala Sandviken antagen 2003 är området ett bostadsområde och enligt planerna för framtiden skall det fortsätta att vara det. Möjligheten att förlänga Västerled söderut från Björksätra till Säljansvägen vid eventuellt ökade trafikmängder har funnits med sedan 1964 års generalplan och finns även med i befintlig Översiktsplan. Leden skulle då utgöra en ny sträckning av länsväg 272 och därmed krävs enligt Länsstyrelsens beslut 1986 ett byggnadsfritt avstånd på 30 m från vägen, vilket är det avstånd som planområdet har från vägen.

Doc B 3842001



Till området angränsande detaljplan:
Arkivnr: 3473, Fastställd: 1968-02-07

Kommunala beslut mm.

Inga övriga kommunala beslut finns, men området ingår i Sandvikenhus strukturomvandlingsplan. Rivningen av delar av bostadsbeståndet i området på grund av tomma lägenheter är en åtgärd som finns med i verksamhetens planering.

5. Ny detaljplan / Förändringar och förutsättningar**Planförslag**

Planförslaget innebär en ändring av nuvarande flerbostadsområde till område för både flerbostadshus samt fristående villor. Den nya planen skapar goda förutsättningar för en attraktiv bostadsbebyggelse i en tilltalande miljö, bidrar till att ändra områdets karaktär och möjliggör ekonomisk täckning för utbyggnad av vägar och VA-ledningar. Genom planförslaget ökar variationen i bebyggelsen, vilket även kan leda till en positiv förändring av åldersstrukturen och höjning av Björksättras status som bostadsområde. Detaljplanen reglerar hur kvartersmarken får bebyggas och syftar till att ge förutsättningar för att området ska få en sammanhållen karaktär.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler om enkelt planförfarande.

Markanvändning**Tomtmark, bebyggelse och gestaltning**

Tre av fem befintliga 3 vånings bostadshus, samt garagelängor har rivits och marken omvandlas till tomtmark för villor och gemensamma ytor inom kvarteret.

Foton under pågående rivningsarbeten 2006.01.22



Foto mot väster över östra delen av planområdet. 2006.01.27



Foto mot öster över nordöstra delen av planområdet och dess nuvarande parkering



Foto mot väster över mark och bebyggelse som planeras bli tomter för villabebyggelse.

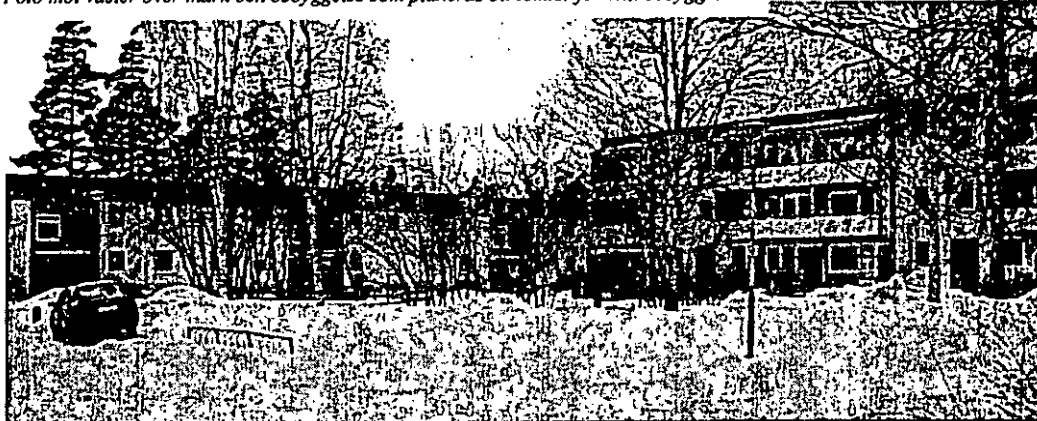


Foto mot bef. Gård där det högra flerbostadshuset planeras att rivas och marken anv för parkering och garage.

Foton efter rivning 2006 04 26

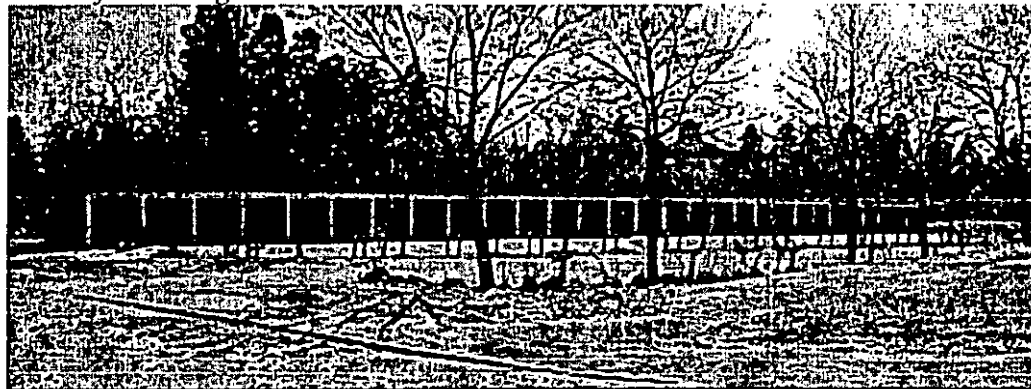


Foto från nordöstra hörnet av planområdet. 2006.04.26



Foto från öster mot väster i norra delen av planområdet 2006.04.06



Foto från öster mot väster i mitten av planområdet. Bef. Flervåningshus i bakgrunden. 2006.04.26



Foto från sydöstra hörnet av planområdet mot norr. Bef. Cykelväg i högra delen av bilden. 2006.04.26



Foto från sydöstra hörnet av flerbostadshusens "gård" mot nordväst. 2006.04.26

Östra delen av planområdet

Inom östra halvan av planområdet skapas förutsättningar för att göra 14st tomter med parkering/garage på tomtmark. Tomterna ska vara av en storlek på minst 520 m² och högst 1000 m². För att en större andel tomtmark ska sparas får flertalet av tomterna bebyggas med tvåvåningshus. Möjlighet att placera garage och förrådsbyggnader nära körytan skapar ett möblerat gaturum för låga trafikshastigheter och effektivt utnyttjande av tomtmarken.

För huvudbyggnad i två våningar gäller: Maximal byggnadsarea (yta på mark) är 120 m². Takvinkel ska vara 34-38 grader. För huvudbyggnad i en våning gäller: Maximal byggnadsarea 165 m². Takvinkel ska vara max 27 grader.

Ouppvärmt uterum på 16 m² får byggas. Garage och uthus får uppta en byggnadsarea om 40 m². Huvudbyggnad och ouppvärm�t uterum skall placeras minst 3 m från tomtgräns som gränsar mot köryta och minst 1 m från övriga tomtgränser. Garage och uthus skall placeras minst 0,5 m från tomtgräns som gränsar mot köryta. Om garage placeras inom 6 m från köryta får backning inte ske direkt ut mot körbanan. I övrigt får byggnader placeras fritt på tomtema. Grannes godkännande krävs inte vid byggande i enlighet med detaljplanen, nära tomtgräns.

Om gemensamt önskemål finns från samtliga fastighetsägare inom en och samma egenskapsgräns är det möjligt att efter särskild prövning av bygg- och miljönämnden välja den alternativa byggnadsarean, våningsantalet och takvinkeln (165 m², I vån, 14-27°, alt 120 m², II vån, 34-38°). Förutsättningen för att bevilja ett sådan avsteg från detaljplan är således en viss enhetlighet inom respektive husgrupp. Kombination av alternativen får inte förekomma.

Byggnadernas kulörer skall hållas inom en ljus mjuk färgskala med begränsad kulörstyrka. Kulörer skall enligt NCS-systemets kategorisering inte ha en mörkare nyans än S 40 och inte vara mer kulörstarka än 40. Den mörkaste och kulörstarkast nyans som får förekomma är således S 4040. Beiga, grå, gröna och gula nyanser förespråkas.

Taktäckning skall vara rött lertegel alternativt röda betongtakpannor. Områdets gestaltning och karaktär bör också hållas samman genom att garage företrädesvis placeras nära gatan, för att skapa ett koncentrerat gaturum. Hårdgjord mark

på tomtmark vid garageuppfarter skall möjliggöra infiltration av dagvatten. Markläggning av grus eller plattor förespråkas.

Vid iordningställande av tomtmarken bör man sträva efter att spara flera av de befintliga träden.

För att undvika dyra och miljöovänliga transporter av överskottsmassor från området är målet att massbalansen skall klaras inom området. Om det bildas överskottsmassor bör dessa placeras i den norra och/eller östra delen av området.

Västra delen av planområdet

Byggrätt inom tomt för flerbostadshus i västra delen av planområdet är proportionerlig gentemot tidigare byggrätt. Parkering för flerbostadshus omlokaliseras och körytor inom kvarteret ändras. Parkering, garage och sopsorteringshus för flerbostadshusen placeras på mark där det idag står ett flerbostadshus som har rivits. Det blir en god uppsikt över platsen samt närhet och ökad tillgänglighet för de boende.

Brandskydd

Räddningstjänstens insatstid till området är < 20 min. Vid mindre avstånd än 4 m från tomtgräns och/eller 6,5 m till byggnad på angränsande tomt måste alltid brandskydd enligt gällande brandskyddsreglema uppfyllas. Inom detaljplanen gäller dessutom att särskild brandskyddsdokumentation ska upprättas.

För att undvika att en fastighetsägare tvingas säkerställa hela brandskyddet föreslås följande åtgärder:

- Vid mindre avstånd än 3,5 m till tomtgräns utföres avskiljande yttervägg i lägst brandklass EI 30 utan begränsning av fönsterarean.
- Vid mindre avstånd än 2,5 m till tomtgräns utföres avskiljande yttervägg i lägst brandklass EI 60.

Brandklassade fönster får anordnas i brandmur.

Minst en brandpost i området bör anslutas till brandpostnätet.

Körytor

Körytorna är planerade så att cirkulation genom och i området för såväl gående, cyklister som trafikanter skall fungera smidigt och underlätta för snöröjning och sophämtning. Området kopplas därmed också till service och omgivningar genom gång och cykelvägar. Närhet till kollektivtrafiken på Västerléd skapar också god tillgänglighet till service.

Körytans bredd är på den dubbelriktade körbanan 6,5 m med smala trottoarer på bägge sidor och gatubelysning placerad vid tomtgräns. Den smalare 5,5 m breda körbanan är enkelriktad motsols. Den planeras för ett körfält på ca 3 m, smal trottoar på ena sidan av körbanan och på den andra sidan av körbanan ett ca 2,5 m brett område med plats för träd, gatubelysning, tillfällig uppställning av bil och vintertid plats för snöupplag.

Naturmark

I och med ändring av markens användning kommer även vegetationen och naturmiljön att ändras något. Naturmarken som idag förekommer på platsen kommer främst att omvandlas till tomtmark där vegetationen kan variera beroende på fastighetsägaren. En bit grönyta sparas mot den befintliga bebyggelsen.

Området har idag många stora träd, framförallt tallar. En rad av mindre oxlar finns också i norra delen av fastigheten. Träden har inget specifikt bevarandevärde, men kan ändå tillföra området ett mervärde. Vid iordningställande av tomtmarken bör man därför sträva efter att spara flera av de befintliga träden.

Friytor, lek & rekreation

Lek och rekreationsytor finns vid befintliga flerbostadshus och kommer ej att ändras i och med den nya detaljplanen. På befintlig detaljplan finns inte heller några lekområden specificerade. I omkringsliggande områden finns naturmark för rekreation och fler lekplatser. Därför avsätts ingen mer mark i området för detta ändamål.

Hälsa, Störningar och Säkerhet

Buller

I området förekommer inte någon bulleralstrande verksamhet. Västerled har en hastighetsbegränsning på 50 km/h, men den breda vägbanan kan uppmuntra till högre hastigheter och därmed mer buller under kortvariga stunder. Trafikmängden är dock begränsad, men en eventuell framtida förlängning av vägen söderut skulle skapa genomfartstrafik och därmed ökade bullernivåer. Planområdets avstånd till Västerled skapar goda förutsättningar för att i framtiden ordna bullervallar eller bullerskydd om behovet uppkommer.

Radon

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

Skyddsrum

Skyddsrum måste byggas, om den våningsyta som skall byggas är 600 m² eller mer och antalet bostadslägenheter är fler än två. Källare och skyddsrum finns i de flerbostadshus som inte rivs. Källare och skyddsrum som har förekommit i de flerbostadshus som rivits behöver inte ersättas av nya.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till allmänt vatten och avlopp. Serviceledningar till de planerade tomterna dras längs de nya körytorna och anslutningspunkter iordningställs vid varje fastighet.

Infiltration av dagvatten sker på tomtmark i största möjliga utsträckning. Takvatten bör avledas ovan mark, d v s bör ej anslutas till dagvattenledning. Vid höjdsättning och planering av bebyggelse bör hänsyn tas till dagvattenavrinningen.

Körytan med den enkelriktade körbanan utformas så att delar av ytan är belagd med material som kan infiltrera vatten och ta hand om dagvattnet lokalt. Dagvattenhanteringen på den bredare dubbelriktade körytan och på flerbostadshusparkeringen kopplas till kommunens dagvattenledningar. Hantering av dagvatten från parkering och garage för flerbostadshusen anpassas efter vilken typ av grundläggning och markbeläggning som kommer att användas. Vid flytt av parkeringsplatser och garage kan Sandviken Energi komma att kräva att oljeavskiljare installeras. Exploatören uppmanas till samråd angående dagvattenhantering med Sandviken Energi AB Vatten i ett tidigt skede.

Eventuella källare bör förses med skyddsanordning mot översvämning och samråd ska ske med Sandviken Energi AB Vatten.

Värme

De planerade villorna kan ha enskild uppvärmning, men möjligheterna att ansluta dem till fjärrvärme bör studeras vid detaljprojekteringen. Fastbränsleeldning som uppvärmningsmetod tillåtes inte i området. Befintliga flerbostadshus är anslutna till fjärrvärmenätet med anslutning i den västra delen av planområdet.

Ei

Eventuell transformatorstation för området bör placeras inom område för parkering och avfallshantering.

Avfall

Avfallshantering och söpsortering skall ske enligt kommunens praxis. Vid ny parkering och garage för flerbostadshusen finns ett befintlig hus, som kan användas som avfallsstation. Mot Västerled finns idag också en större avfallsstation på allmänplatsmark, som tillhör Sandvikenhus. Enskild avfallshantering för de mindre tomterna är också möjlig. Därmed finns flera alternativa lösningar för hanteringen av avfall som samfälligheten får ta ställning till. Kompostering av trädgårdsavfall kan ske på den egna tomten och kompostering av hushållsavfall kan ske efter anmälan till Gästrike återvinnare.

Administrativa frågor

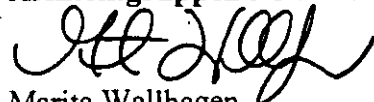
Detaljplanens genomförande

Frågor som rör detaljplanens genomförande, huvudmannaskap, tidplan, genomförandetid etc behandlas i den särskilda genomförandebeskrivningen.

Medverkande

Detaljplanen är upprättad av arkitekt Marita Wallhagen, Arkitektgruppen i Gävle AB i samarbete med stadsarkitekt Anna Maria Häggblom och plan-tekniker Ann-Christin Persson, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Arkitektgruppen i Gävle AB



Marita Wallhagen
arkitekt SAR/MSA

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom arkitekt SAR/MSA
stadsarkitekt

Revidering

På **plankartan** har följande revideringar gjorts:

- Mark tillgänglig för gång- och cykeltrafik (x-område) tas bort.
- På yta för garage, parkering och avfall samt x-område tas "g – marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning" bort.
- Yta för garage, 5-6 platser läggs in väster om gemensam tomtgräns.
- Radie vändplan för sopbil ändras till 18 m.

I **planbeskrivningen** har följande ändringar gjorts:

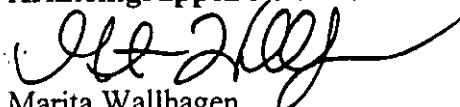
Text om att källare bör förses med skyddsanordning mot översvämning och att samråd ska ske med SEAB förs in.

Tillägg görs i planbeskrivningen att exploatören uppmanas till samråd angående dagvattenhanteringen i ett tidigt skede med Sandviken Energi AB Vatten.

Brandskydds krav som är angivna i planbeskrivningen revideras något för att överensstämja med Räddningstjänstens krav. Önskemål om att minst en brandpost i området bör anslutas till brandpostnätet förs in.

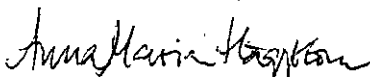
En komplettering av planbeskrivningen görs där vi beskriver att Björksätra som i viss mån är ett segregerat område delvis ändrar karaktär genom den nya typ av bebyggelse som föreslås i detaljplanen.

Arkitektgruppen i Gävle AB



Marita Wallhagen
arkitekt SAR/MSA

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom arkitekt SAR/MSA
stadsarkitekt



Genomförandebeskrivning

Bostäder i Björksätra

Detaljplan för Kantarellen 2 och 4 i Sandviken, Sandvikens kommun,
Gävleborgs län

Antagen av BMN den 3 oktober 2006
Laga kraft den 2 november 2006

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen upprättas genom så kallat enkelt förfarande.

Beslut om planuppdrag och underrättelse	4 april 2006
Planen sänds ut på underrättelse	13 juli – 24 augusti 2006
Planens antagande i Bygg- och miljönämnden	3 oktober 2006
Laga kraft	november 2006

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Då endast kvartersmark berörs, och därmed ingen allmän plats, är frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap inte aktuella i detaljplanen.

Avtal

Planavtal är skrivet mellan Mark & Villaentreprenad AB, genom Berndt Henriksson och stadsarkitekt Anna Maria Häggblom på stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun. Kommunen svarar för planens formella handläggning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Arkitektgruppen i Gävle AB svarar för upprättande av planhandlingar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen förutsätter att marken inom området regleras enligt följande:

1. Sandvikenhus AB avyttrar all mark inom planområdet.

2. Detaljplanen förutsätter att Kantarellen 2 och 4 skall ombildas genom att fastigheterna byter viss mark med varandra. Kantarellen 2 skall i princip, efter genomförd fastighetsreglering, vara lokaliserad öster om den befintliga gång- och cykelvägen som är markerad med X på plankartan. Kantarellen 4 skall följaktligen, efter genomförd fastighetsreglering vara lokaliserad väster om gång- och cykelvägen. GC-vägen bör lämpligen lokaliseras till Kantarellen 4.
3. Från Kantarellen 2 avstyckas bostadsfastigheter i enlighet med till planen hörande illustrationer.
4. För körytor och grönytor inom Kantarellen 2 bildas gemensamhetsanläggning(ar). Delägare i gemensamhetsanläggningarna skall vara de fastigheter som avstyckas från Kantarellen 2.
5. Tillfart till Kantarellen 4 säkras via den dubbelriktade gatan som skall inrättas som gemensamhetsanläggning. Delägare i gemensamhetsanläggningen skall vara från Kantarellen 2 avstyckade fastigheter och Kantarellen 4.
6. Rätten att använda befintlig GC-väg skall säkerställas genom bildandet av servitut till förmån för fastighet/er ägda av Sandvikenhus AB. Underhållsskyldigheten skall ej åvila fastigheter inom planområdet.
7. Befintliga servisledningar för VA, som sträcker sig från förbindelsepunkten vid Västerled fram till Kantarellen 4, skall säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.
8. Va-ledningar inom kvartersmark ("g" på plankartan) inkluderande rännstensbrunnar, rännstenar och ledningar som förbinder rännstensbrunnar med den allmänna va-anläggningen ska tillhöra gemensamhetsanläggningen.

Ansökan om nödvändiga lantmäteriförrättningen görs av berörda markägare, tillsammans eller var för sig, och inges till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Kostnader för förrättning utgår enligt förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar.

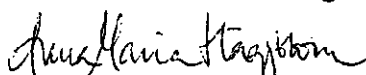
Ekonomiska frågor

Fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning(ar) utförs av den kommunala lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun, i enlighet med antagen taxa.

Medverkande tjänsteman

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med stadsingenjör Robert Brook på kommunala lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen

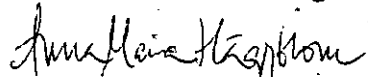


Anna Maria Häggblom arkitekt SAR/MSA
Stadsarkitekt

Revidering

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med texten att va-ledningar inom kvartersmark ("g" på plankartan) inkluderande rännstensbrunnar, rännstenar och ledningar som förbinder rännstensbrunnar med den allmänna va-anläggningen ska tillhöra gemensamhetsanläggningen.

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom arkitekt SAR/MSA

Stadsarkitekt

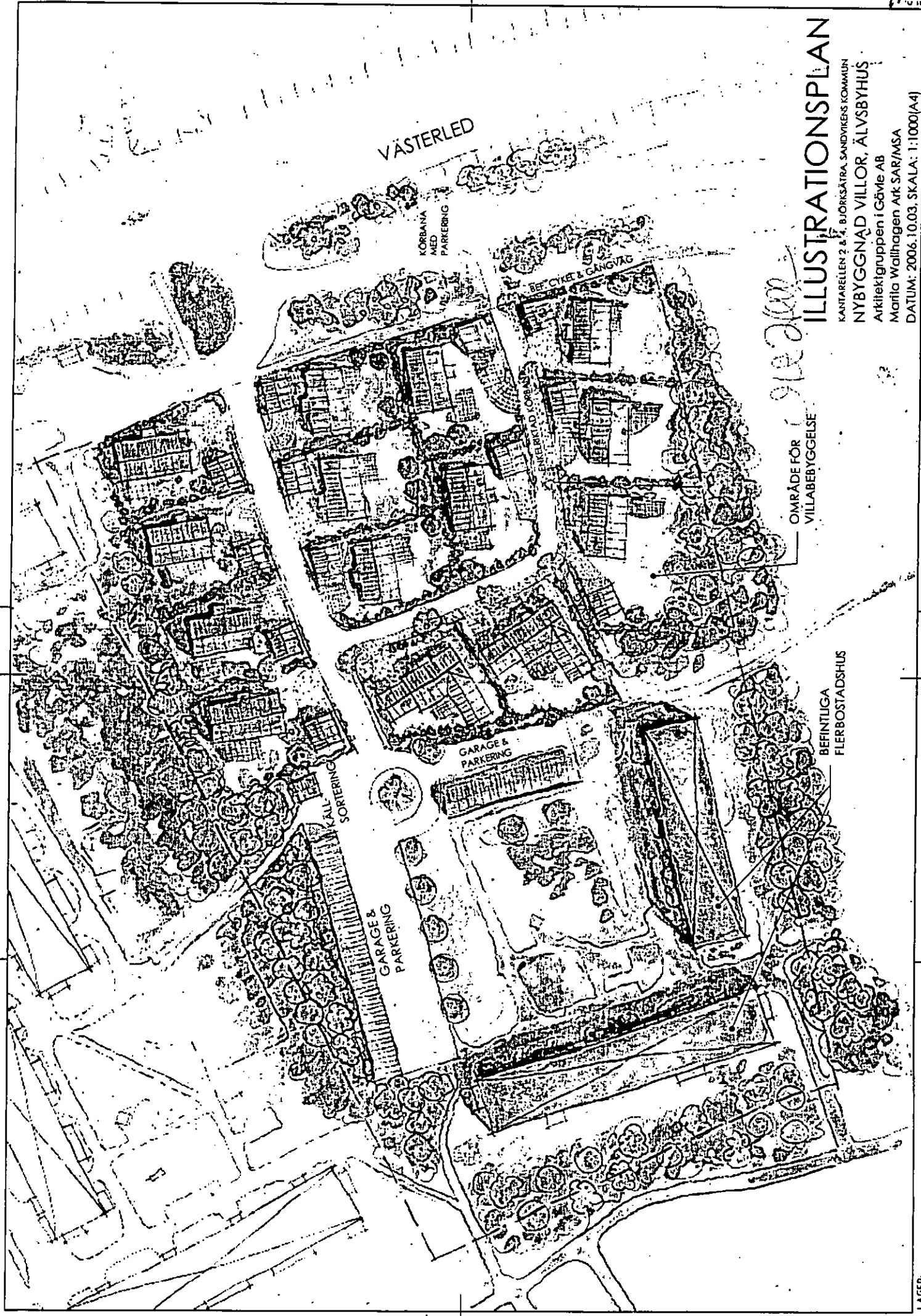
Bedömning av miljöpåverkan enligt PBL

Bygg- och miljökontoret Sandviken

Detaljplan för fastigheterna Kantarellen 2 och 4 i Sandviken

Dnr B 7/06	Ja	Nej	Kommentar	Källa	Ansvarig
Naturvård					
Riksintresse		x			
Naturvård					
Friluftsliv					
Områdesskydd		x			
Natura 2000					
Nationalpark					
Naturresevat					
Biotopskydd					
Djur- och växtskyddsområde					
Rödlistade arter		x			
Annan värdefull natur		x			
Ängs- och hagmarksinventering					
Våtmarksinventering					
Sumpskogsinventering					
Nyckelbiotopsinventering/naturvärdesinventering/hänsynsområde					
Gäbs kärlväxter					
Natur- eller friluftsområde som omnämns i ÖP					
Länsstyrelsens Naturvårdsprogram					
Övrigt					
Grönstrukturplaner Pågående arbete	x		Inväntar uppgift		
Artrika vägkanter		x			
Tätortsnära natur		x			
Kommunens naturvårdsprogram		x			
Vatten					
Vattenskipt					
Påverkan vatten - flöden, översvämningar etc.					
Dagvatten	x				
Strandskydd		x			
Friluftsliv - leder, fiske etc.		x			
Hälsa och säkerhet					
buller/vibrationer	x				
föroreningar mark		x			
Skyddsområde för vattentäkt		x			
säkerhet					
trafiksäkerhet, vägskipt		x			
färdigt gods		x			
Riskområden, ex seveso		x			
strålning					
radon		x			
kraftledning		x			
transformatorstation		x			
master		x			
Miljö kvalitetsnormer		x			
Kvävedioxid och kväveoxid					
Svaveldioxid					
Bly					
Dzon					
Bensen					
Kolmonoxid					
Partiklar					

Kulturmiljö och landskapsbild						
Riksintresse för kulturmiljö		x				
Formminne		x				
Byggnadsminne		x				
Kulturminnesvårdsprogram		x				
Övrig värdefull kulturhistoriskmiljö		x				
Bevarandeplan för odlingslandskapet						
Landskapsbild						
Övrig värdefull kulturhistoriskmiljö		x				
Skogshistoria		x				
Måluppfyllelse	pos	neg	0	Kommentar	Källa	Ansvarig
Miljömål						
Frisk luft			x			
Grundvatten av godkvalitet			x			
Levande sjöar och vattendrag			x			
Myllrande våtmarker			x			
Ingen övergödning			x			
Bara naturlig försurning			x			
Levande skogar			x			
Ett rikt odlingslandskap			x			
God bebyggelsemiljö			x			
Giftfri miljö			x			
Säker strålmiljö			x			
Skyddande ozonskikt			x			
Begränsad klimatpåverkan			x			
Bedömning						
Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser				Området var tidigare bebyggt med flerbostadshus som nu är rivna. Den nya bebyggelsen ändrar inte områdets karaktär eller markanvändning.		
Ett genomförande av planen kan få mindre negativa effekter.						
Ett genomförande av planen kan få mindre negativa effekter men samtidigt en del positiva effekter.						
Ett genomförande av planen kan få en betydande negativa effekter men samtidigt betydande positiva effekter						
Ett genomförande av planen kan få betydande negativa effekter.						
Andra lokaliseringalternativ för projektet bör utredas.						
Checklistan utförd den: 2006-04-10				Namn: Monica Lindström		



ILLUSTRATIONSPLAN

KANTARELLEN 2 & 4, BJÖRSÄTRA, SANDVIKENS KOMMUN
NYBYGGNAD VILLOR, ÄLVSBYHUS
Arkitektgruppen i Gävle AB
Marilla Wallhagen Ark SAR/MSA
DATUM: 2006.10.03, SKALA: 1:1000(A4)



Utlåtande

Bostäder i Björksätra

Detaljplan för Kantarellen 2 och 4 i Sandviken, Sandvikens kommun,
Gävleborgs län

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen har handlagts enligt plan- och bygglagens (PBL) regler för s k enkelt planförfarande (PBL 5:28). Planförslaget (plankarta, planbeskrivning, miljö- och behovsbedömning, genomförandebeskrivning och illustrationsplan) sändes för samråd och underrättelse bl.a. till berörda fastighetsägare, statliga myndigheter och kommunala kontor. Förslaget skickades ut den 13 juli 2006 och svar skulle vara stadsarkitektavdelningen tillhanda senast den 24 augusti 2006. Brf Västerled 1, Länsstyrelsen och Gästrikre återvinnare beviljades förlängd yttrandetid t o m 15 september 2006.

Yttranden

Yttranden **utan erinran** har inkommit från:

- Miljö- och hälsoskyddsavdelningen, Sandvikens kommun 2006-07-20
- Kommunstyrelsen 2006-08-17

Yttrande i sammanfattning **med erinran** har inkommit från:

Sandviken Energi AB vatten (SEAB) 2006-08-23

SEAB föreslår att u-område i områdets sydöstra del kan flyttas så att tomtmarken kan utnyttjas bättre. Eventuell flytt bekostas av exploatören.

SEAB anger att ledningsrätt ska finnas på samtliga allmänna ledningar och kostnad för upprättande av ledningsrätt skall ingå i detaljplanekostnaden.

Dagvattenfrågorna bör förtydligas där plan ska finnas för hur man skall lösa omhändertagandet av dagvatten från de gemensamma gatutrymmena.

Angående dagvatten skriver SEAB att rännstensbrunnar, rännstenar eller ledningar som förbinder rännstensbrunnar med den allmänna va-anläggningen ska tillhöra gemensamhetsanläggningen och att detta ska skrivas in i planen.

Eventuella källare bör förses med skyddsanordning mot översvämning. SEAB uppmanar exploatören till tidigt samråd.

Kommentar: Flytt av ledningsområde längs södra plangränsen har övervägts av exploatören, som valt att låta ledningsområdet ligga kvar.

Ledningsrätt för befintliga ledningar är ytterst en fråga för Sandviken Energi AB Vatten, som snarast bör ansöka om lantmåteriförrättning hos lantmåterimyndigheten i Sandviken. I genomförandebeskrivningen står att kostnaden för förrättning utgår enligt förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar.

En sammanfattande beskrivning av dagvattenhanteringen finns i planbeskrivningen. Tillägg görs i planbeskrivningen att exploatören uppmanas till samråd angående dagvattenhanteringen i ett tidigt skede med Sandviken Energi AB Vatten.

Komplettering att va-ledningar inom kvartersmark ("g" på plankartan) inkluderande rännstensbrunnar, rännstenar och ledningar som förbinder rännstensbrunnar med den allmänna va-anläggningen ska tillhöra gemensamhetsanläggningen förs in i genomförandebeskrivningen.

Text om att källare bör förses med skyddsanordning mot översvämning och att samråd ska ske med SEAB förs in i planbeskrivningen.

Gästrike Räddningstjänst 2006-08-25

Gästrike Räddningstjänst framför regler för skydd mot brandspridning och krav på tillgänglighet för räddningsfordon. Räddningstjänsten framför också att minst en brandpost i området bör anslutas till brandpostnätet.

Kommentar:

De brandskyddskrav som är angivna i planbeskrivningen revideras något för att överensstämma med Räddningstjänstens krav. Vägar/körytor i området har tillfredsställande tillgänglighet. Önskemål om att minst en brandpost i området bör anslutas till brandpostnätet förs in i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen 2006-09-06

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att redan i detta planeringsskede ha en strategi för hur en eventuell framtida bullerökning kan lösas.

Kommunen bör utreda möjligheter till framtida anslutning till fjärrvärme i området.

Sociala aspekter och hållbarhetsfrågor har inte behandlats i planen. Inte heller har tillgänglighetsfrågorna belysts, liksom barriäreffekter för olika åldersgrupper och människor med funktionshinder. Barns villkor bör belysts.

Kommentar: I planbeskrivningen står att bulleravskärmning i form av vall eller plank kan ordnas mellan planområdet och Västerled om behov uppkommer.

De hus beställaren av detaljplanen ämnar sälja, har en uppvärmningsanläggning som inte är baserad på fjärrvärme, varför det inte är rimligt att ställa krav på fjärrvärme. I planbeskrivningen står att möjligheter till anslutning till fjärrvärme bör studeras i detaljprojekteringen.

Sociala aspekter och tillgänglighetsfrågor har behandlats i detaljplanen, bland annat beskrivs vilken service, omsorg, skola och tillgång till allmänna kommunikationer som finns i området, dock inte under en rubrik "sociala frågor". Även lek- och rekreationsytor är beskrivna. Hållbarhetsfrågor som utnyttjande av befintlig infrastruktur har också belysts i planen. Den kommunala tillgänglighetsplanen är under framarbetande. Innan den är klar är det inte lämpligt att hänvisa till den.

En komplettering av planbeskrivningen görs där vi beskriver att Björksätra som i viss mån är ett segregerat område delvis ändrar karaktär genom den nya typ av bebyggelse som föreslås i detaljplanen. Detaljplanen kommer i övrigt inte att omarbetas efter länsstyrelsens önskemål, då stadsarkitektavdelningen anser att det är onödigt. Däremot kommer nya detaljplaner som upprättas att följa den struktur länsstyrelsen önskar, med ett tydliggörande av de sociala aspekterna.

Brf Västerled 1 genom Lef Storiös och Gunnar Pettersson, 2006-09-15

Bostadsrättsföreningen refererar till det lantmäterisammanträde som ägde rum 2006-09-14, då detaljplanen och dess genomförande diskuterades. Bland annat hänvisar föreningen till den överenskommelse som finns angående de garage som ska flyttas mellan fastigheterna.

Kommentar: Vid lantmäterisammanträdet 2006-09-14 träffades följande överenskommelse:

- 1 X-området (mark tillgänglig för gång- och cykeltrafik) i gräns mellan fastigheterna i planområdet slopas. Promenadstråk finns i Björksätra varför detta stråk inte bedöms som nödvändigt.
- 2 Plats för ytterligare 5 till 6 garageplatser läggs in på Brf Västerleds mark, på sådant avstånd från angränsande villatomter att inga grannar torde känna sig besvärade.

Gästrike Återvinnare 2006-09-18

Gästrike Återvinnare framför råd och anvisningar på utformning och planering av avfallsutrymmen och transportvägar.

Kommentar: De önskemål som är framförda är uppfyllda genom planförslaget.

Revideringar

På plankartan görs följande revideringar:

- Mark tillgänglig för gång- och cykeltrafik (x-område) tas bort.
- På yta för garage, parkering och avfall samt x-område tas "g – marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning" bort.

- Yta för garage, 5-6 platser läggs in väster om gemensam tomtgräns.
- Radie vändplan för sopbil ändras till 18 m.

I **planbeskrivningen** görs följande ändringar:

Text om att källare bör förses med skyddsanordning mot översvämning och att samråd ska ske med SEAB förs in.

Tillägg görs i planbeskrivningen att exploatören uppmanas till samråd angående dagvattenhanteringen i ett tidigt skede med Sandviken Energi AB Vatten.

Brandskyddskrav som är angivna i planbeskrivningen revideras något för att överensstämma med Räddningstjänstens krav. Önskemål om att minst en brandpost i området bör anslutas till brandpostnätet förs in.

En komplettering av planbeskrivningen görs där vi beskriver att Björksätra som i viss mån är ett segregerat område delvis ändrar karaktär genom den nya typ av bebyggelse som föreslås i detaljplanen.

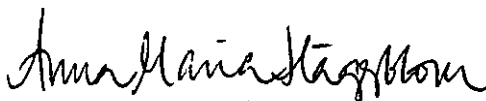
I **genomförandebeskrivningen** görs följande ändringar:

Komplettering att va-ledningar inom kvartersmark ("g" på plankartan) inkluderande rännstensbrunnar, rännstenar och ledningar som förbinder rännstensbrunnar med den allmänna va-anläggningen ska tillhöra gemensamhetsanläggningen förs in.

Synpunkter som **ej** blivit tillgodosedda:

SEAB anger att kostnad för upprättande av ledningsrätt skall ingå i detaljplane-kostnaden (genomförandefråga).

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom arkitekt SAR/MSA
stadsarkitekt

§ 200 Detaljplan för fastigheten Kantarellen 2
och 4 i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län
(Bilaga)

BESLUT

Bygg- och miljönämnden beslutar

att anta rubricerad detaljplan enligt bestämmelserna i 5 kap. plan- och bygglagen.

BESLUTSUNDERLAG

Dnr B 7/2006

Mark & Villaentreprenad AB, genom Berndt Henriksson, har begärt upprättande av detaljplan på fastigheten Kantarellen 2 och 4 i Sandviken, Sandvikens kommun. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett 10-tal nya småhustomter i stadsdelen Björksätra. I planområdet ingår också två flerbostadshus som av plantekniska skäl införlivats i den nya detaljplanen utan några egentliga förändringar i planbestämmelserna.

Detaljplanen har varit utsänd på underrättelse under tiden 13 juli t o m 24 augusti 2006. Brf Västerled 1, Länsstyrelsen och Gästrike återvinnare har fått yttrandetiden förlängd t o m 15 september 2006.

De yttranden som kommit in under samrådstiden har varit av sådan karaktär att de varit möjliga att tillmötesgå (se bilaga).

**Stadsarkitektavdelningens yttrande
(handläggare Anna Maria Häggblom):**

Stadsarkitektavdelningen föreslår bygg- och miljönämnden att anta rubricerad detaljplan enligt bestämmelserna i 5 kap plan- och bygglagen.

Utdrag Stadsarkitektavdelningen

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande		
K	J	Eg	Funken daniel

Beslutande Se sidan 2

Övriga deltagande Se sidan 2

Sekreterare Nämndsekreterare Tuula Lindroth

Sammanträdeslokal Kommunstyrelsens sammanträdessal

Sammanträdesdatum, kl 2006-10-03, kl. 14.00 – 16.50

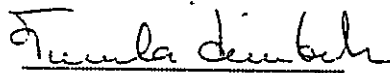
Utsedda justerare Arne Sten och Jan Krantz

Justeringsdatum 2006-10-03 §§ 197-199
2006-10-11 §§ 193-196, 200-234

Protokollets
paragrafnummer §§ 197 – 199
§§ 193 – 196, 200 - 234

Underskrifter

Sekreterare


Tuula Lindroth

Ordförande


Eva Ljungström

Justerare


Arne Sten


Jan Krantz

ANSLAGSBEVIS

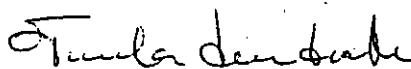
Bygg- och miljönämndens protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla. Protokollet förvaras på bygg- och miljökontoret.

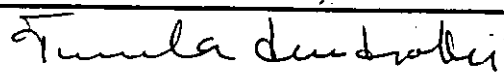
Sammanträdesdatum 2006-10-03 §§ 197-199 2006-10-03 §§ 193-196, 200-234

Datum för anslags uppsättande 2006-10-04 §§ 197-199 2006-10-11, §§ 193-196, 200-234

Datum för anslags nedtagande 2006-10-25 §§ 197-199 2006-11-01 §§ 193-196, 200-234

Underskrift


Tuula Lindroth

Utdragsbestyrkande: 

Beslutande	Namn	Parti
Ordförande	Eva Ljungström	s
Vice ordförande	Sune Dahlund	s
Ledamöter o tjänstgörande ersättare	Arne Sten (Lena Åman, s)	s
	Sten Eriksson	s
	Maj-Britt Hiller (Eva Bohman, s)	s
	Sven-Erik Larsson	s
	Jan Krantz	v
	Ann-Christin Lüdke	m
	Olov Göransson	fp
	Carl-Olof Larsson (Alvar Olsson, c)	c
	Gunvor Gunnarsson	mp
Övriga deltagande	Bygg- och miljöchef Göran Olausson	
	Stadsarkitekt Anna Maria Häggblom	
	Miljö- och hälsoskyddschef	
	Tommy Stenergard (deltar ej i § 199)	
	Nämndsekreterare Tuula Lindroth	
	Arkitekt Carita Ristolainen	
	I.e byggnadsinsp. Lars-Göran Edholm	
	Planingenjör Monica Lindström	
	Ersättare Carina Westerberg	s
	Ersättare Arne Andreasson	m
	Praktikant miljö- och hälsoskyddsavd.	
	Kristin Andersson	
	Djurskyddsinsp. Cecilia Rietz (info)	

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

JR

J

Ey

Tuula Lindroth



Länsstyrelsen i Gävleborgs län
Fysisk planering
801 70 Gävle

Bostäder i Björksätra

Detaljplan för Kantarellen 2 och 4 i Sandviken, Sandvikens kommun,
Gävleborgs län.

Bygg- och miljönämnden antog detaljplanen den 3 oktober 2006.

Beslut

Länsstyrelsen har den 19 oktober 2006 beslutat att inte ta upp kommunens
antagandebeslut till prövning.

LAGAKRAFTBEVIS

Enligt bygg- och miljökontorets diarium har kommunens beslut att antaga de-
taljplanen inte överklagats.

Beslutet bedöms ha vunnit laga kraft den 2 november 2006.

Ann-Christin Persson
Plantekniker

Kopia till
Lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun

B706_lagakraftbevis.doc

Bygg- och miljökontor

Postadress
Sandvikens kommun
811 80 Sandviken

Besöksadress
Stadshuset
Odengatan 37

Telefon
026-24 00 00 (vx)
026-24 14 47 (dir)

Fax
026-27 07 75

e-post
bygg.miljonamnd@sandviken.se

Internet
www.sandviken.se

Organisationsnummer
212000-2346

Postgiro
32228-9